

CSHG GR Louveira FII

Julho 2020



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 133,50	R\$ 131,81	R\$ 143,3 milhões	2.689	R\$ 0,71 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
55.202 m ²	6,4 %	1,0%	3,7 %	3,4 %

Comentários do time de gestão

No mês de julho, o Fundo terminou o primeiro mês do semestre com um resultado por cota de R\$ 0,77 e distribuindo uma renda por cota de R\$ 0,71, o que equivale a 92,2% do seu resultado auferido. Além disso, o Fundo ainda possui R\$ 1,75 centavos por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos. Dado o novo cenário de aumento do preço de locação nos contratos de Ambev e Renovigi, que tinham *step up* (escada de preço de locação, ou ainda, descontos de preço que vão caindo ao longo do tempo) de alugueis já acordados quando das suas renovações e, ainda, dos diferimentos já acordados nos que houveram pleito, o time de gestão decidiu aumentar o patamar de distribuição, uma vez que ele se mostra sustentável ao longo do semestre.

Importante ressaltar que o Fundo está com a sua menor vacância histórica desde a entrega do galpão, que ocorreu em 2014, atualmente em 3,7% na física e 3,4% na financeira, com somente um módulo vago de aproximadamente 2 mil metros. O time de locação vem trabalhando na locação deste espaço.

Neste relatório, procuramos manter a organização estabelecida no relatório passado. Sendo assim, dividimos os comentários do time de gestão em três tópicos: **(1)** Resultados e Rendimentos; **(2)** Carteira e Mercado, e **(3)** Resumo de Informações.

1. Resultados e Rendimentos

Em relação ao fluxo de alugueis, o Fundo recebeu 100% dos alugueis cobrados, sendo que não houve nenhuma inadimplência no mês.

Em resumo, neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 920 mil (R\$ 0,85 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 823 mil (R\$ 0,77 por cota).

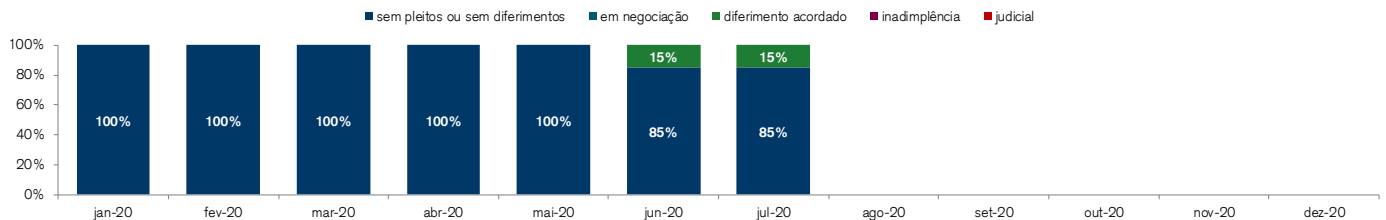
2. Carteira e Mercado

Com o início da reabertura do comércio, pode levar a retomada da circulação de mercadorias e, com isso, resultar em um leve aumento da atividade logística e industrial. Ainda no caso do GR Louveira, temos três principais setores de atuação dos inquilinos: (i) Bebidas; (ii) Energia Solar; e (iii) Medicina Veterinária, de maneira geral, setores que tem menor elasticidade com relação ao PIB, o que traz de alguma forma uma boa resiliência ao Fundo.

É importante ressaltar que todo o relacionamento com locatários é realizado pelo time de gestão diretamente, sem terceiros, o que acreditamos ser essencial para identificação do cenário de cada locatário e manutenção da ocupação no longo prazo.

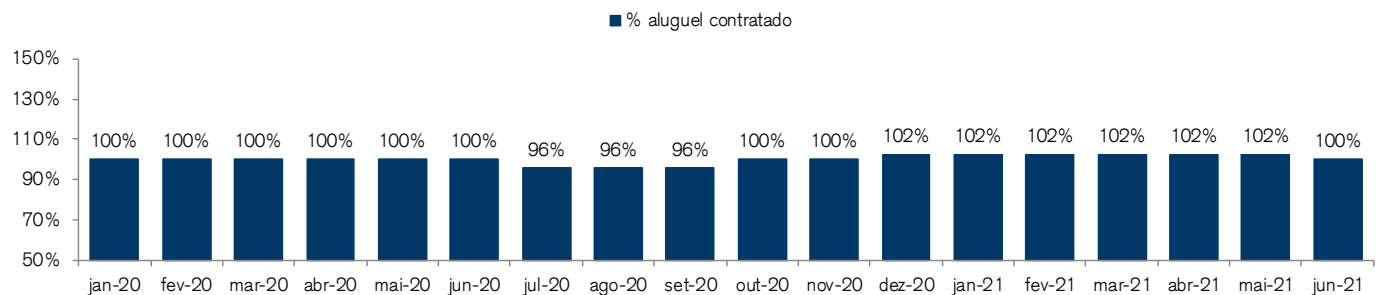
Evolução das negociações dos alugueis

(% da receita contratada total)



Fonte: CSHG, em 31 de julho de 2020. ATENÇÃO: Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos inquilinos, após apresentação dos termos pela Administradora. Vale ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia.

Até o momento desse relatório, o Fundo só será afetado pelos diferimentos no segundo semestre de 2020 os quais retornarão dos alugueis de competência dezembro de 2020. Para exemplificar, apresentamos o gráfico abaixo da evolução do % do aluguel contratado acordado:



Fonte: CSHG, em 31 de julho de 2020. ATENÇÃO: Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos inquilinos, após apresentação dos termos pela Administradora. Vale ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia.

3. Resumo de Informações

Com o objetivo de demonstrar os níveis de concentração por locatário, relacionamos abaixo todos aqueles que representam 5% ou mais da receita de locação contratada.

Locatário	Setor	% da receita de locação contratada
Ambev	Bebidas	79,3%
Renovigi	Energia Solar	14,7%
Vetnil	Medicina Veterinária	6,0%

Mapa do ativo



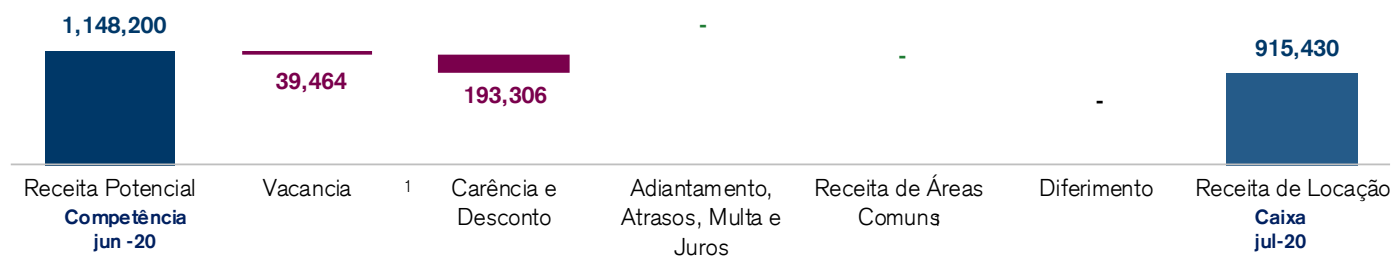
Fonte: CSHG

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Julho de 2020	Junho de 2019	2020	12 Meses
Receita de Locação ¹	915.430	922.689	5.995.450	9.949.040
Rendimentos Mobiliário ¹	5.085	5.648	47.800	102.869
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	920.515	928.337	6.043.250	10.051.909
Despesas Imobiliárias ¹	(7.522)	(7.522)	(62.203)	(157.474)
Despesas Operacionais ¹	(89.318)	(89.902)	(658.024)	(1.122.777)
Total de Despesas	(96.840)	(97.424)	(720.227)	(1.280.251)
Resultado¹	823.675	830.912	5.323.023	8.771.658
Rendimento anunciado	762.206	858.824	5.056.326	8.491.622

Fontes: CSHG

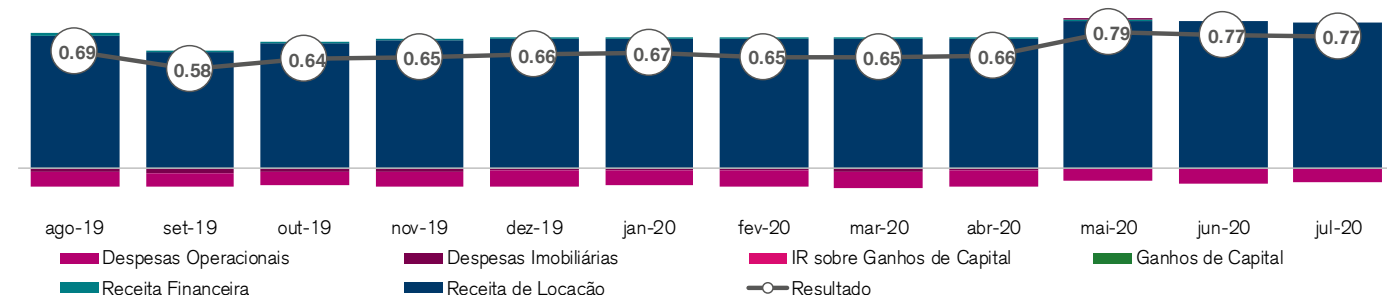
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)

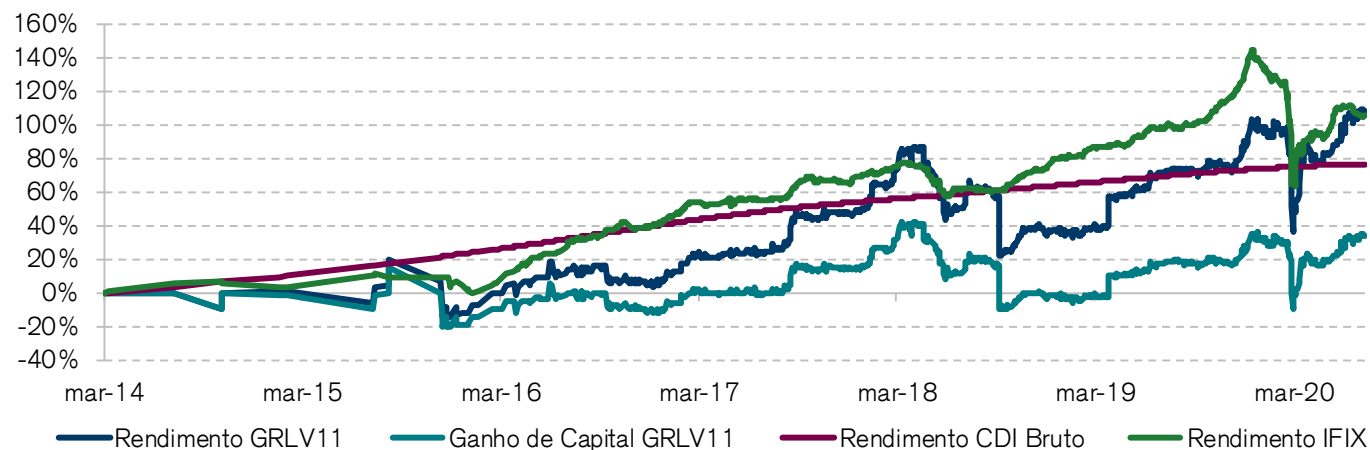
ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20
Rendimento distribuído											
0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,80	0,71
Saldo de resultado acumulado¹											
1,53	1,47	1,47	1,48	1,50	1,53	1,54	1,55	1,57	1,72	1,69	1,75



Fontes: CSHG

Rentabilidade

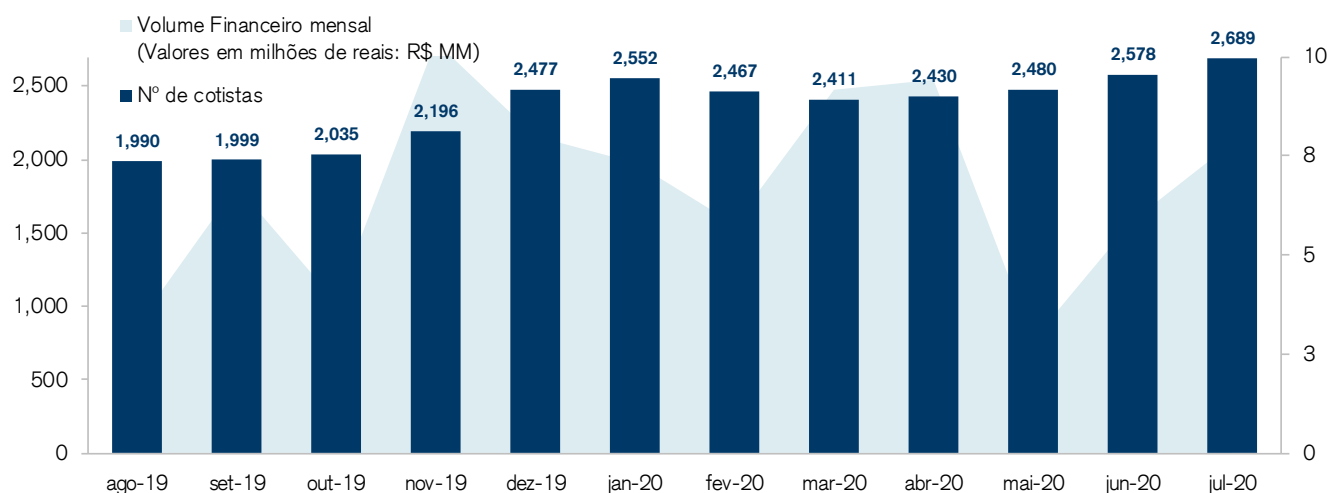
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
GRLV11¹	1,0%	5,1%	19,7%	107,2%
IFIX	-2,6%	-14,5%	2,8%	106,3%
CDI Bruto	0,2%	2,0%	4,2%	77,1%



Fontes: Quantum Axis.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	7,8	48,2	80,4
Giro	5,5%	36,7%	62,1%
Presença em pregões	100%	100%	100%

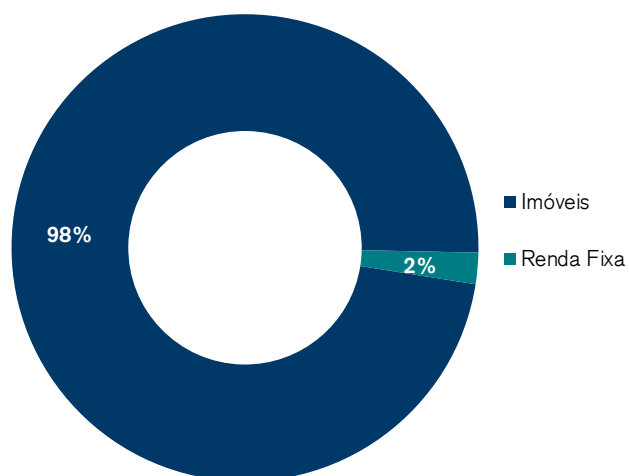


Fontes: Quantum Axis e CSHG

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. CSHG GR Louveira FII – Relatório mensal de Gestão – Julho 2020 (Data-base: 31/07/2020)

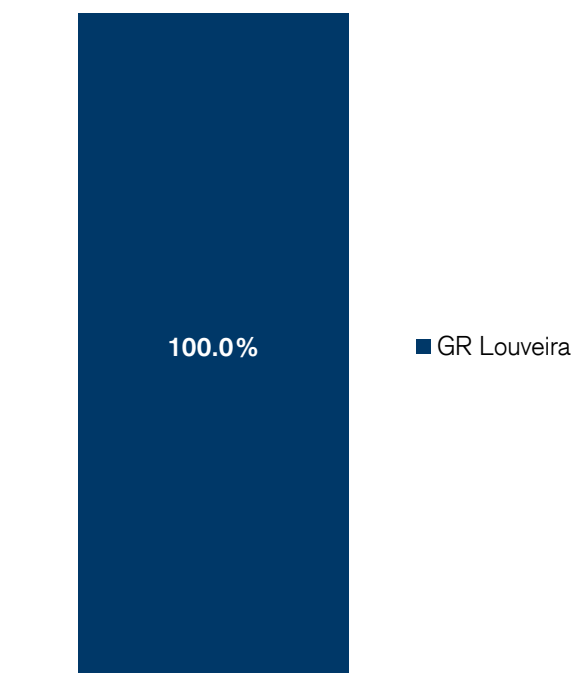
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários

GR Louveira

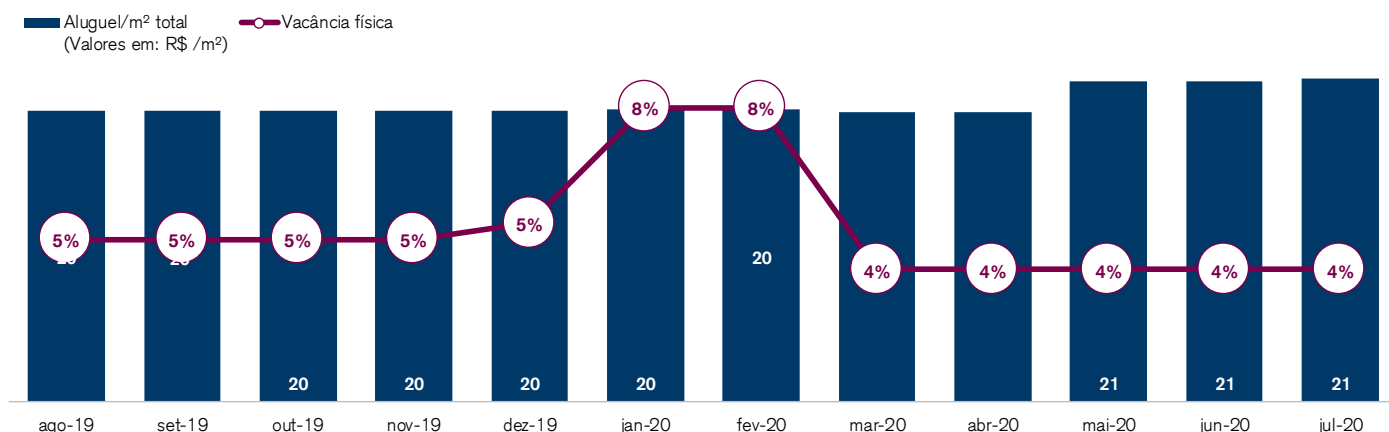
Rua Atílio Biscuola, 1831 – Louveira – SP



Fontes: CSHG

Radiografia da carteira imobiliária

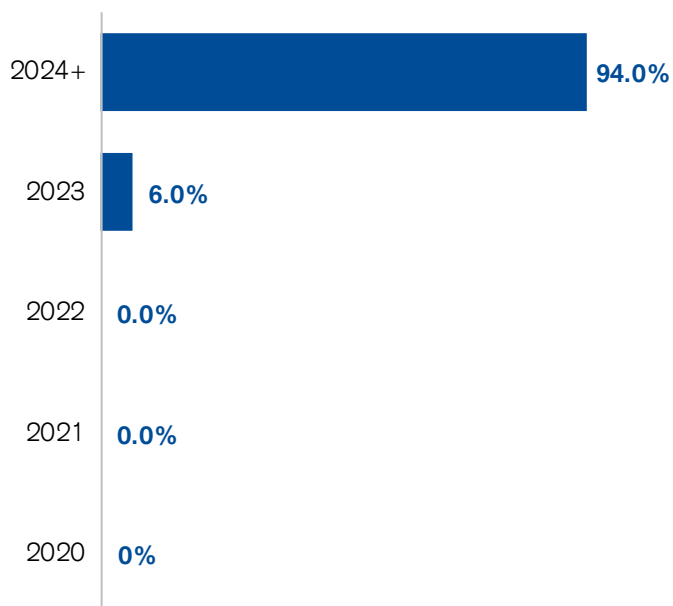
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos

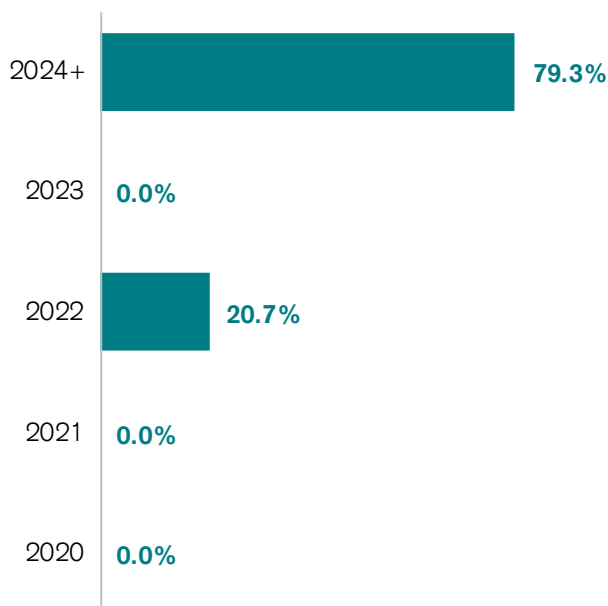
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

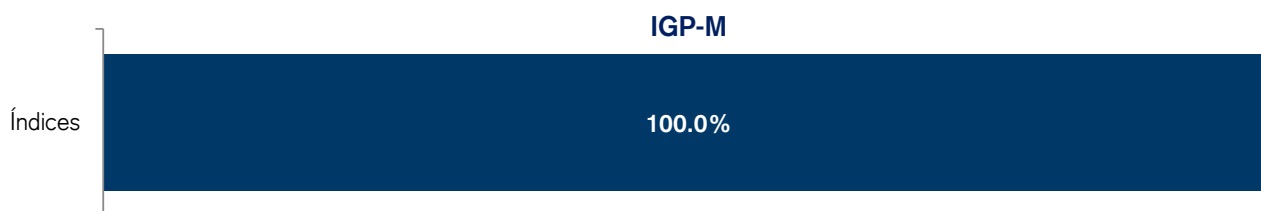
Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. CSHG GR Louveira FII – Relatório mensal de Gestão – Julho 2020 (Data-base: 31/07/2020)

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
<hr/>				
<hr/>				

CSHG GR Louveira
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ nº 17.143.998/0001-86



Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto investir preponderantemente na aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 2.317 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Vinhedo, Estado de São Paulo, cuja descrição detalhada consta do Anexo I do Regulamento ("Imóvel-Alvo"), para nele explorar empreendimento imobiliário voltado primordialmente para operações logísticas e/ou de distribuição, por meio da construção e posterior locação, arrendamento ou alienação de empreendimento imobiliário logístico e industrial em geral, notadamente galpões para indústrias, centros logísticos e/ou de distribuição ("Empreendimento").

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:

R\$ 132.144.556,00

Quantidade de Cotas: 1.073.530 cotas

Início das atividades

Janeiro de 2013

Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Administradora

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Passiva - Logística

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração: 0,6% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

Taxa do consultor imobiliário: 0,15% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

Para mais informações consulte o Regulamento.

Ofertas concluídas

1 emissão de cotas realizadas

Código de negociação

GRLV11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo Sdo Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<i>Dividend Yield</i>	Termo em inglês, representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Comentário da Gestão

CBRE	A CBRE Group, Inc. é uma empresa de serviços e investimentos imobiliários comerciais.
-------------	---

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
--------------------------------	---

Seção: Liquidez

Volume financeiro mensal	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Carteira

Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa.
-------------------	--

Seção: Radiografia da carteira imobiliária

Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
-----------------------------	---



Atendimento a clientes
list.imobiliario@cshg.com.br



Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos Fundos geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. CSHG GR Louveira FII – Relatório mensal de Gestão – Julho 2020 (Data-base: 31/07/2020)