

# CSHG GR Louveira FII

## Setembro 2020



Cota valor de Mercado <sup>1</sup>	Cota patrimonial <sup>1</sup>	Valor de Mercado do Fundo <sup>1</sup>	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 144,50	R\$ 131,90	R\$ 155,1 milhões	2.707	R\$ 0,71 por cota
ABL <sup>1</sup> Total	Dividend Yield <sup>1</sup>	Retorno Mensal <sup>1</sup>	Vacância Física <sup>1</sup>	Vacância Financeira <sup>1</sup>
55.202 m <sup>2</sup>	5,9 %	9,8%	3,7 %	3,4 %

### Comentários do time de gestão

No mês de setembro, o Fundo terminou o mês com um resultado por cota de R\$ 0,71 e distribuindo uma renda por cota de R\$ 0,71, o que equivale a 97,5% do seu resultado acumulado no segundo semestre. Além disso, o Fundo ainda possui R\$ 1,75 centavos por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos.

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 tópicos: **(1)** Resultados e Rendimentos; **(2)** Carteira e Mercado; **(3)** Resumo de Informações; **(4)** Convocação de Assembleia Geral Extraordinária.

### 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.

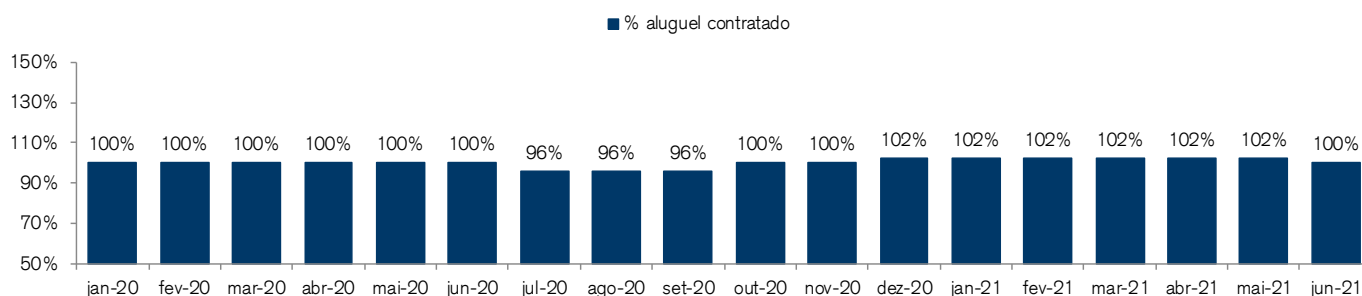
Em resumo, neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 870 mil (R\$ 0,81 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 760 mil (R\$ 0,71 por cota).

## 2. Carteira e Mercado

O início da reabertura do comércio pode levar à retomada da circulação de mercadorias e 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.

A partir do mês de junho, o Fundo recebeu pleitos dos inquilinos devido às dificuldades que a pandemia estava causando. As equipes de gestão e comercial analisaram cada pleito individualmente, sempre em busca de uma solução que atendesse ambas as partes e o relacionamento de longo prazo. Dessa forma, foi realizado apenas 1 acordo de diferimento, sendo diferido apenas 4% da receita que era prevista para esses meses e mantendo um patamar de rendimentos sustentável. Tendo em vista a recuperação gradual da normalidade, a demanda por diferimentos reduziu, de tal forma que não existe mais a necessidade de apresentarmos o gráfico de status dos alugueis.

Até o momento desse relatório, o Fundo foi afetado pelos diferimentos até a competência setembro de 2020, os quais retornarão a partir da competência dezembro de 2020. Para exemplificar, apresentamos o gráfico abaixo da evolução do % do aluguel contratado acordado:



Fonte: CSHG, em 30 de setembro 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.

Sobre o gráfico “Receita de Locação” descrito na página 4, há 2 de 3 locatários que possuem descontos até o final do prazo contratual, ou seja, até os seus vencimentos estes não retornarão ao valor nominal do contrato. Isto por que, em negociações ocorridas em 2019, a Administradora negociou um sistema de conversão de descontos em multa de rescisão contratual ao longo do prazo de locação, de modo a mitigar o risco de vacância. Seguindo este conceito, 69% da linha “Carência e Desconto” acima não entrará no preço contratual até o final deste período de locação, de modo que isso reduziria a receita potencial para R\$ 1.014.905,10, ou R\$ 18,39 por m<sup>2</sup>.

## 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

#### 4. Convocação de Assembleia Geral Extraordinária e Proposta da Administradora

Em 30 de setembro de 2020 foi convocada a Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada no dia **15 de outubro de 2020, às 10h00, na sede da Administradora, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04542-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo** (“Assembleia”), a fim de deliberar sobre

- I. A pedido de determinados cotistas, a realização de um processo competitivo visando à venda da totalidade da participação do GR Louveira pelo valor mínimo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e;
- II. Por inclusão da Administradora, caso o item anterior seja aprovado, a substituição da Administradora com as respectivas alterações no regulamento e outros documentos.

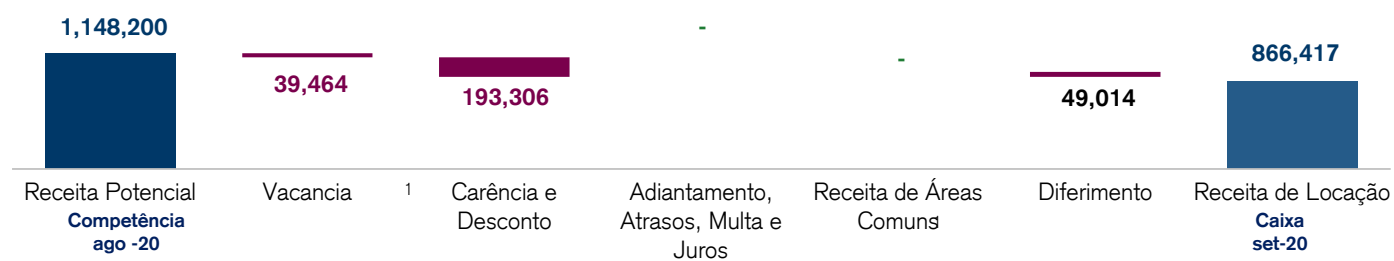
Recomentamos a leitura cuidadosa da íntegra dos documentos, em especial a convocação e proposta da Assembleia, podem ser acessadas nos seguintes links: (i) [Convocação de Assembleia Geral Extraordinária](#) (ii) [Proposta da Administradora](#); ou (iii) em nosso site, <https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/outros-documentos/grlv/>, na seção “Assembleia Geral”.

## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Setembro de 2020	Agosto de 2019	2020	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	866.417	866.417	7.728.283	10.123.480
Rendimentos Mobiliário <sup>1</sup>	539	4.168	52.507	83.224
Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup>	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
<b>Total de Receitas</b>	<b>866.956</b>	<b>870.584</b>	<b>7.780.790</b>	<b>10.206.704</b>
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(12.206)	(7.394)	(81.802)	(130.087)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(93.391)	(103.421)	(854.836)	(1.141.054)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(105.597)</b>	<b>(110.815)</b>	<b>(936.638)</b>	<b>(1.271.141)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>761.359</b>	<b>759.769</b>	<b>6.844.151</b>	<b>8.935.563</b>
Rendimento anunciado	762.206	762.206	6.580.739	8.641.917

Fontes: CSHG

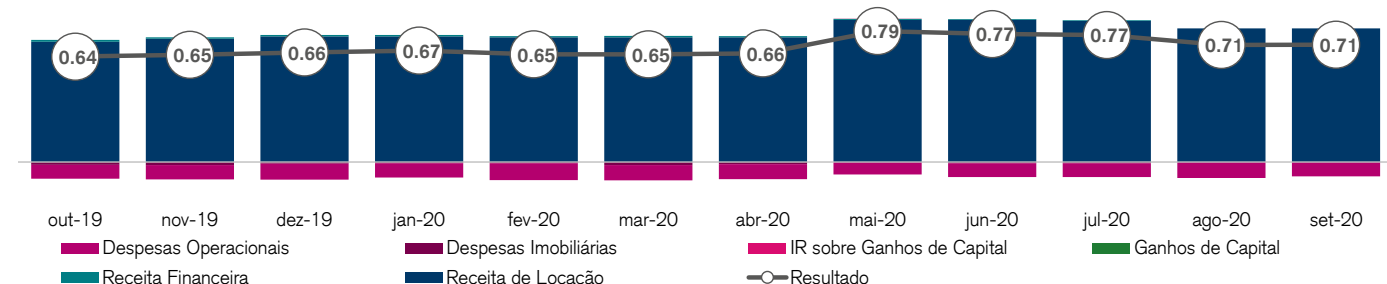
## Receita de Locação\* (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG\*

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

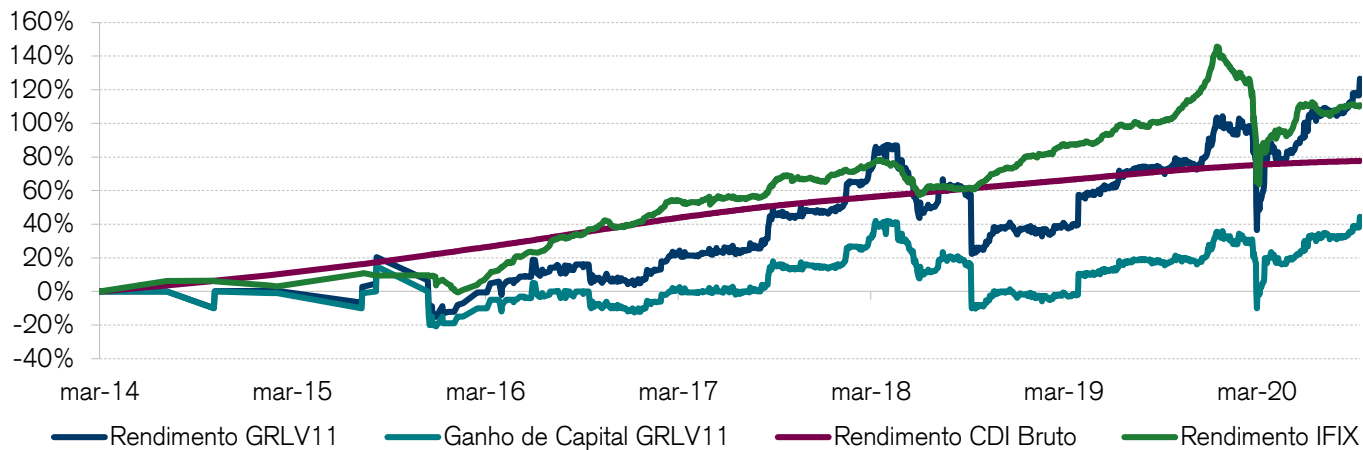
out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20
<b>Rendimento distribuído</b>											
0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,80	0,71	0,71
<b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b>											
1,47	1,48	1,50	1,53	1,54	1,55	1,57	1,72	1,69	1,75	1,75	1,75



Fontes: CSHG

## Rentabilidade

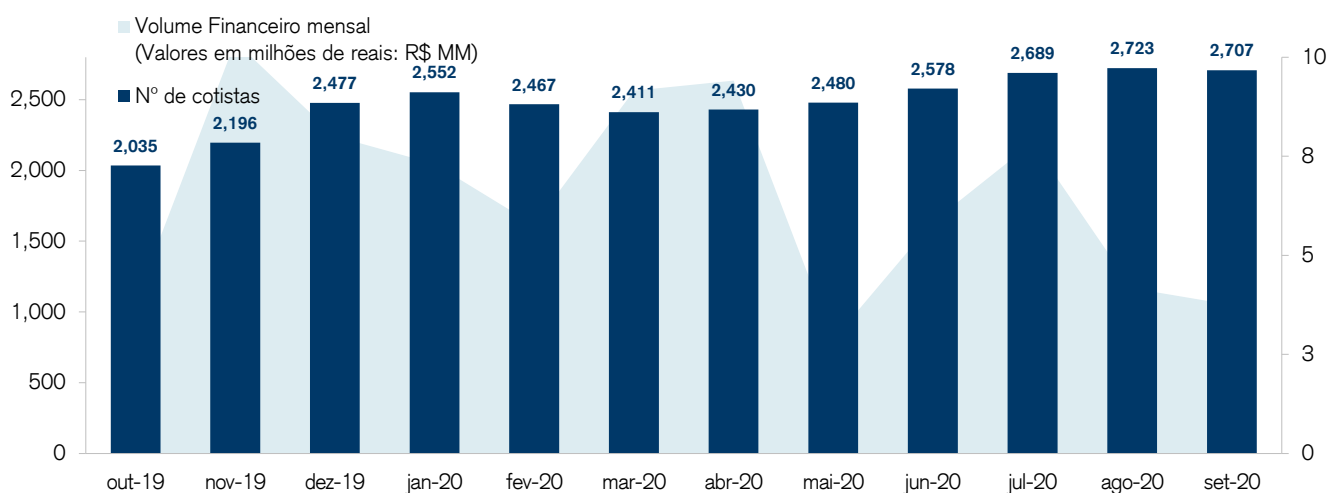
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 Meses	Início
<b>GRLV11<sup>1</sup></b>	9,8%	15,0%	31,8%	126,6%
<b>IFIX</b>	0,5%	-12,6%	4,1%	111,0%
<b>CDI Bruto</b>	0,2%	2,3%	3,5%	77,7%



Fontes: Quantum Axis.

## Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	3,7	56,1	78,3
<b>Giro</b>	2,5%	42,2%	59,7%
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%

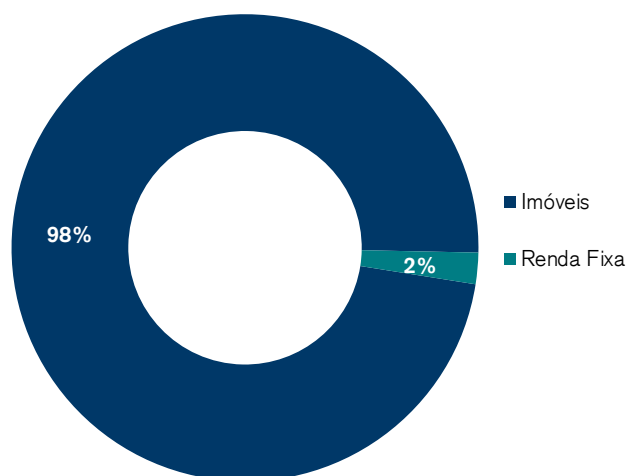


Fontes: Quantum Axis e CSHG

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.<sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CSHG GR Louveira FII – Relatório mensal de Gestão – Setembro 2020 (Data-base: 30/09/2020)

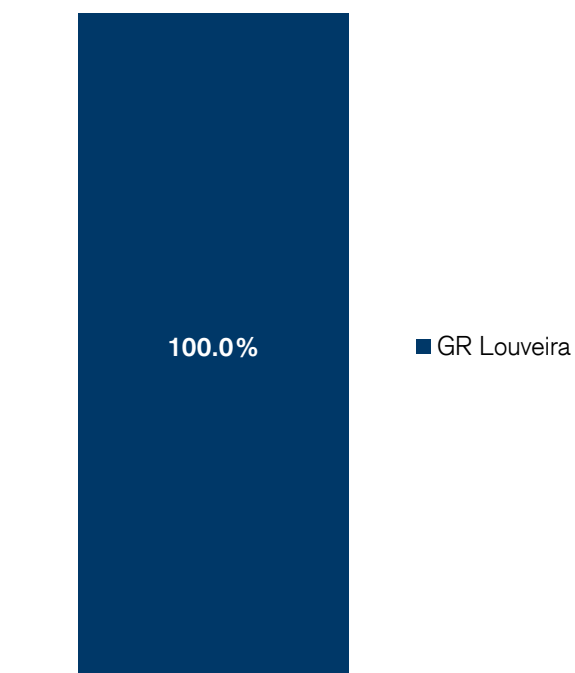
## Carteira

### Classe de ativos (% dos Investimentos)



Fontes: CSHG

### Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

## Ativos Imobiliários

### GR Louveira

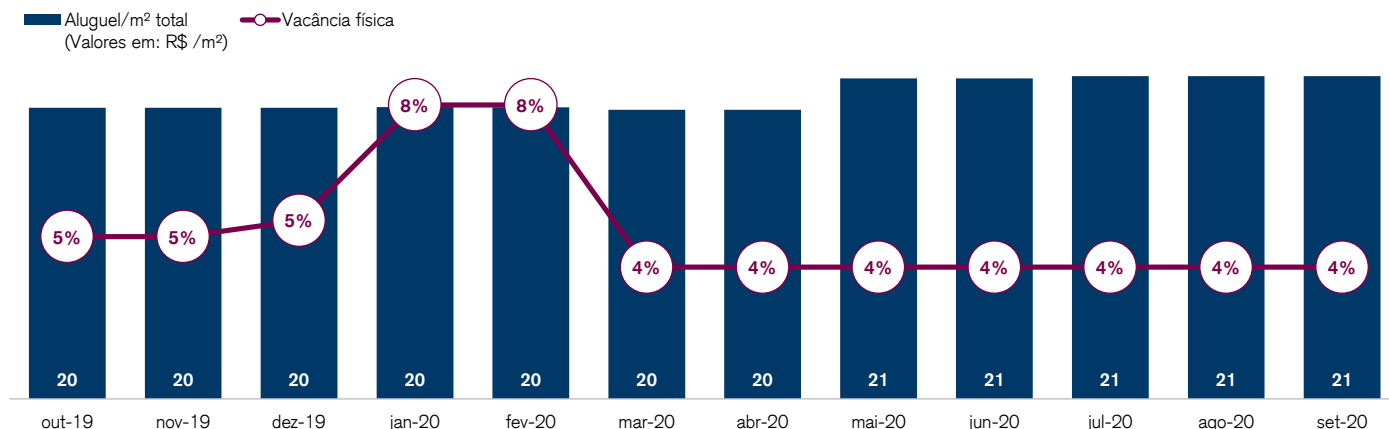
Rua Atílio Biscuola, 1831 – Louveira – SP



Fontes: CSHG

# Radiografia da carteira imobiliária

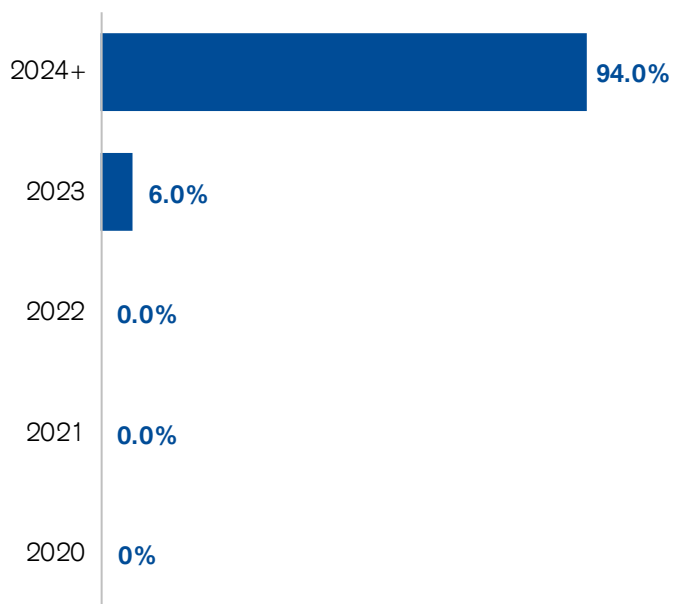
## Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



Fontes: CSHG

### Vencimento dos contratos

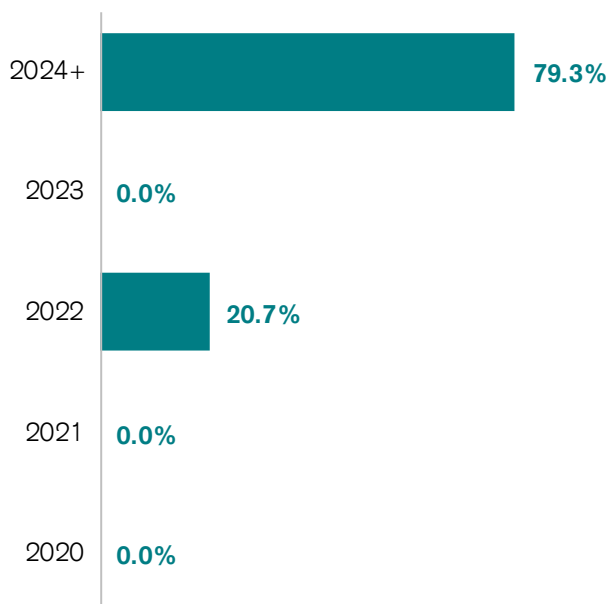
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

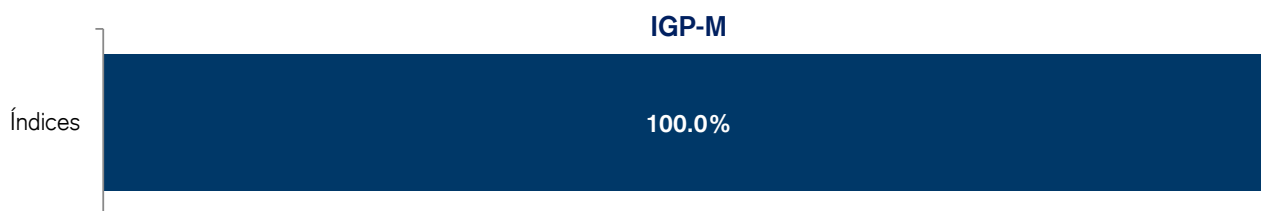
### Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

### Índices de reajuste ( % da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

## 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\$ 136.336.225,60

**Quantidade de Cotas:** 1.073.530 cotas

---

**Início das atividades**

Janeiro de 2013

---

**Público-alvo**

Investidores em geral

---

**Escriturador**

Itaú Corretora de Valores S.A.

---

**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.

---

**Custodiante**

Itaú Unibanco S.A.

---

**Administradora**

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

---

**Ofertas concluídas**

1 emissão de cotas realizadas

---

**Tipo Anbima - foco de atuação**

FII Renda Gestão Passiva - Logística

---

**Código de negociação**

GRLV11

# <sup>1</sup>Glossário

## Termos e definições

### Seção: Resumo Sdo Fundo

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

### Seção: Comentário da Gestão

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

### Seção: Composição do Resultado

<b>Receita de Locação</b>	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
<b>Rendimento Mobiliário</b>	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.
<b>Ganhos de Capital Bruto</b>	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
<b>Despesas Imobiliárias</b>	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
<b>Despesas Operacionais</b>	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.
<b>Resultado</b>	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
<b>Saldo de resultado acumulado</b>	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
<b>Receita Potencial</b>	É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
<b>Vacância</b>	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
<b>Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros</b>	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](mailto: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.<sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CSHG GR Louveira FII – Relatório mensal de Gestão – Setembro 2020 (Data-base: 30/09/2020)