

CSHG GR Louveira FII

Abril 2019



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 111,00	R\$ 109,27	R\$ 119 milhões	1.845	R\$ 0,64 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
55.202 m ²	6,9 %	14,7%	9,1 %	10,0 %

Comentários do time de gestão

Conforme divulgado em Fato Relevante no dia 16 de abril de 2019 ([link](#)), locatária Ambev S.A. continuará a ocupar os módulos 1 a 4 e 8 a 10 após uma longa negociação com o time de gestão. O desconto médio foi em torno de 15% do valor de locação vigente, levando então o novo valor por m² equiparáveis aos níveis de mercado. Além disso, em contrapartida ao desconto, o novo contrato possui um vencimento alongado para fevereiro de 2025 e um novo regime de multa rescisória superior ao antigo contrato:

- Caso a Ambev rescinda até a data final do contrato anterior, ou seja, até novembro de 2020, a multa prevista se mantém como a do contrato anterior, somando-se a multa devida e não cobrada pela devolução dos módulos 13 e 14, já concretizada;
- Caso a Ambev rescinda o contrato entre dezembro de 2020 e fevereiro de 2025, a multa devida será o somatório de todo o desconto concedido no novo período de locação corrigido por IGP-M (FGV) até a data de seu pagamento, somado à multa rescisória de 3 (três) aluguéis proporcionais, conforme definido no contrato de locação, seguindo a mesma lógica das negociações de descontos anteriores, quando o desconto concedido no valor vigente é convertido em multa;
- As partes renunciaram ao direito de revisão do valor de locação durante todo o prazo restante de contrato.

Dessa forma, o Fundo permanece com 9,1% de vacância, porém com um renda mais resiliente no longo prazo. Com este novo cenário, o time de gestão decidiu aumentar o rendimento distribuído de 0,55 para 0,64 real por cota, que é o resultado sustentável do Fundo.

Vale ressaltar que os gráficos do relatório não tiveram mudanças quanto à receita contratada uma vez que o novo contrato com a locatária Ambev S.A. foi adicionado desconto sem alterar o aluguel contratado vigente.

No âmbito da manutenção e readequação do imóvel, a equipe de engenharia iniciou as obras de manutenção na contenção do imóvel no dia 6 de maio. Junto a esta obra, a equipe já possui um projeto aprovado para obra do piso que virá imediatamente após os ajustes na contenção. Essas obras visam a melhora do piso na área comum de circulação dos veículos.

Início das obras na contenção do imóvel



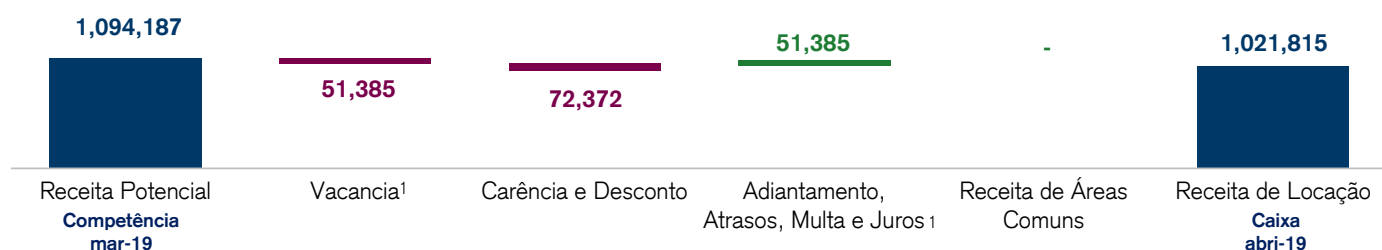
Fonte: CSHG

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Abril de 2019	Março de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação ¹	1.021.815	1.137.320	4.018.153	11.326.550
Rendimentos Mobiliário ¹	17.111	14.163	57.935	154.451
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	1.038.926	1.151.484	4.076.088	11.481.001
Despesas Imobiliárias ¹	-	(4.188)	(30.712)	(142.511)
Despesas Operacionais ¹	(73.990)	(65.494)	(294.706)	(1.034.158)
Total de Despesas	(73.990)	(69.682)	(325.418)	(1.176.669)
Resultado¹	964.936	1.081.802	3.750.671	10.304.333
Rendimento anunciado	687.059	590.422	2.458.384	8.727.799

Fontes: CSHG

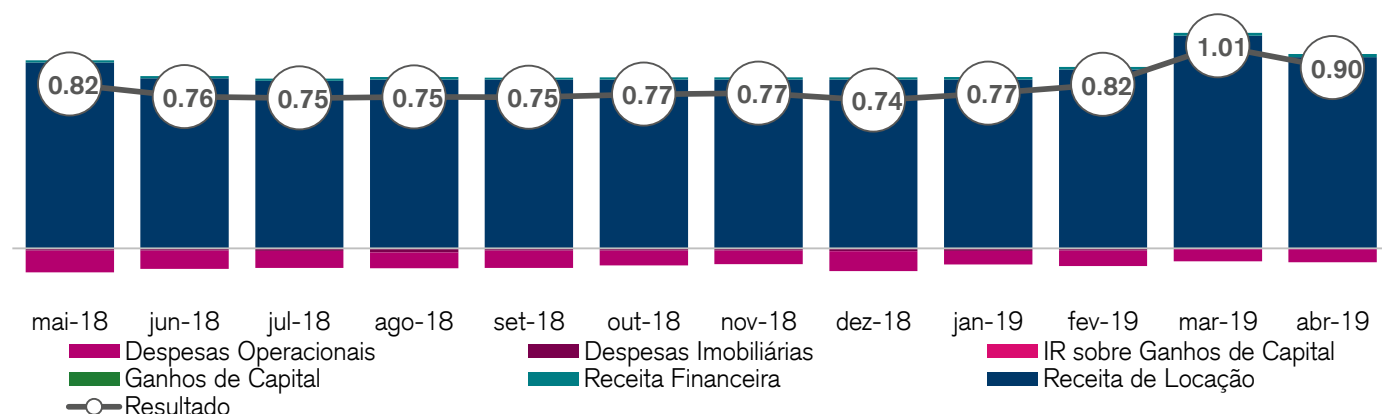
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

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

mai-18	jun-18	jul-18	ago-18	set-18	out-18	nov-18	dez-18	jan-19	fev-19	mar-19	abr-19
Rendimento distribuído											
0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,67	0,67	0,55	0,55	0,55	0,64
Saldo de resultado acumulado¹											
1,09	1,09	1,09	1,09	1,10	1,11	1,22	1,28	1,51	1,77	2,23	2,49

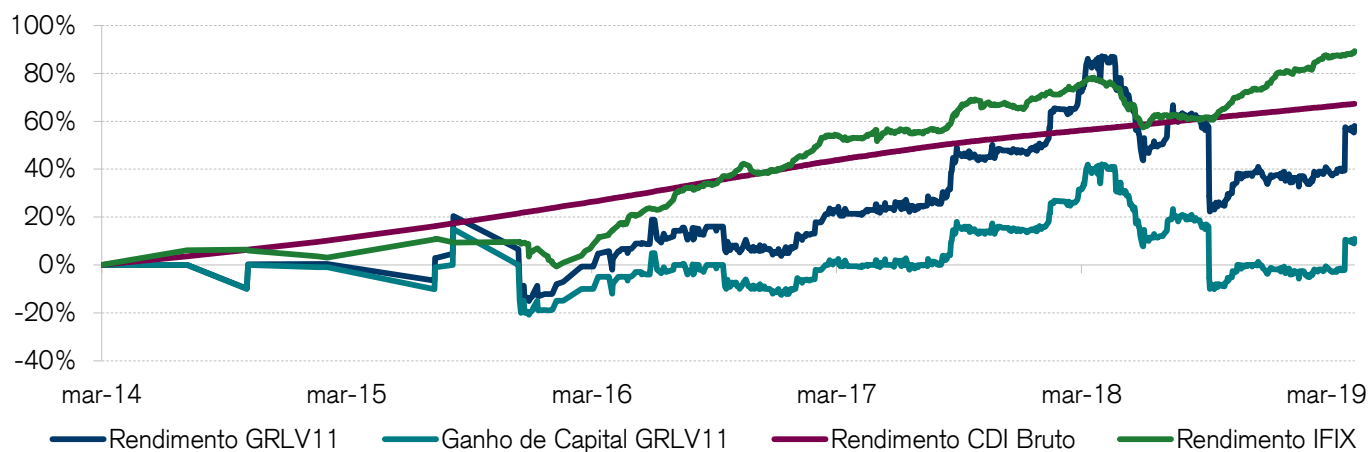


Fontes: CSHG

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 – Abril 2019 (Data-base: 30/04/2019)

Rentabilidade

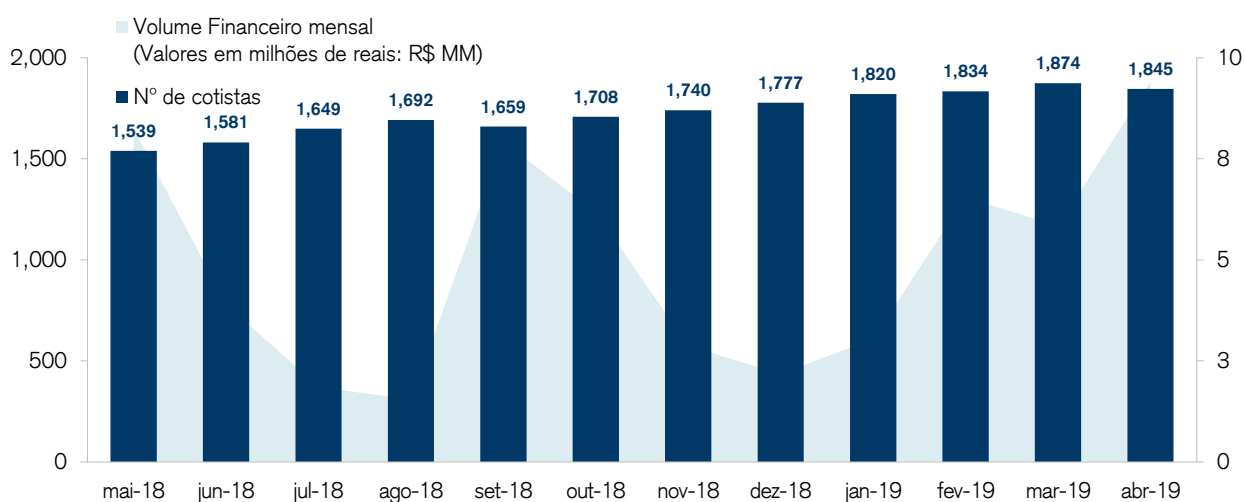
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
GRLV11¹	14,7 %	15,8 %	-14,3%	58,1%
IFIX	1,0 %	6,7 %	7,3%	89,3%
CDI Bruto	0,5 %	2,1 %	6,3%	67,3%



Fontes: Quantum Axis.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	9,4	24,8	59,5
Giro	8,2%	23,1%	53,4%
Presença em pregões	100%	100%	100%

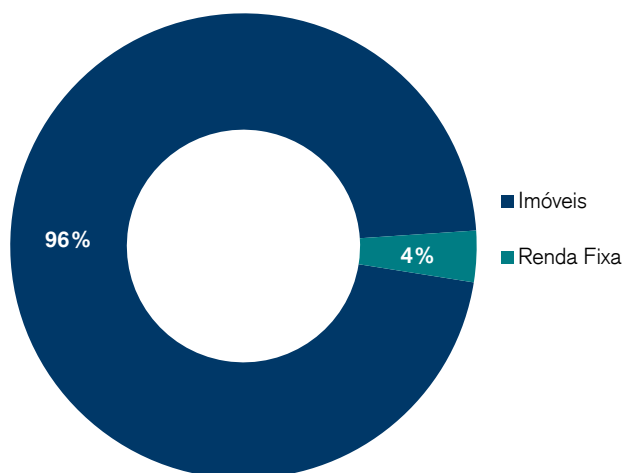


Fontes: Quantum Axis e CSHG

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 – Abril 2019 (Data-base: 30/04/2019)

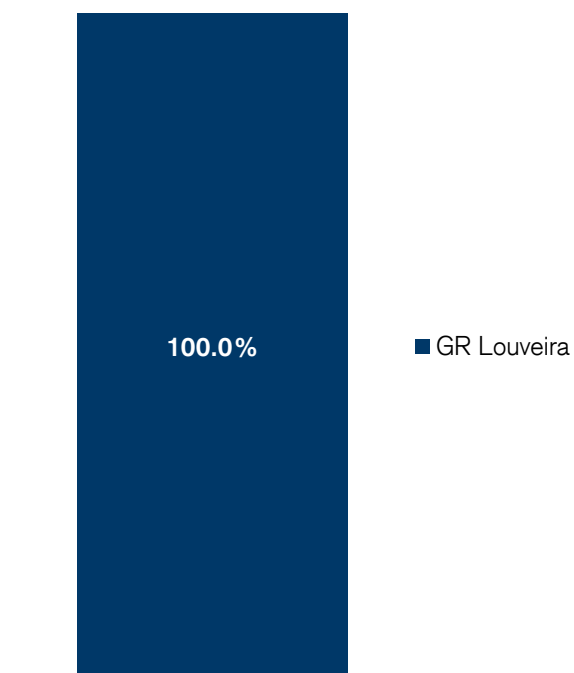
Carteira

Classe de ativos (% do Investimentos)



Fontes: CSHG

Empreendimentos (% do Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliário

GR Louveira

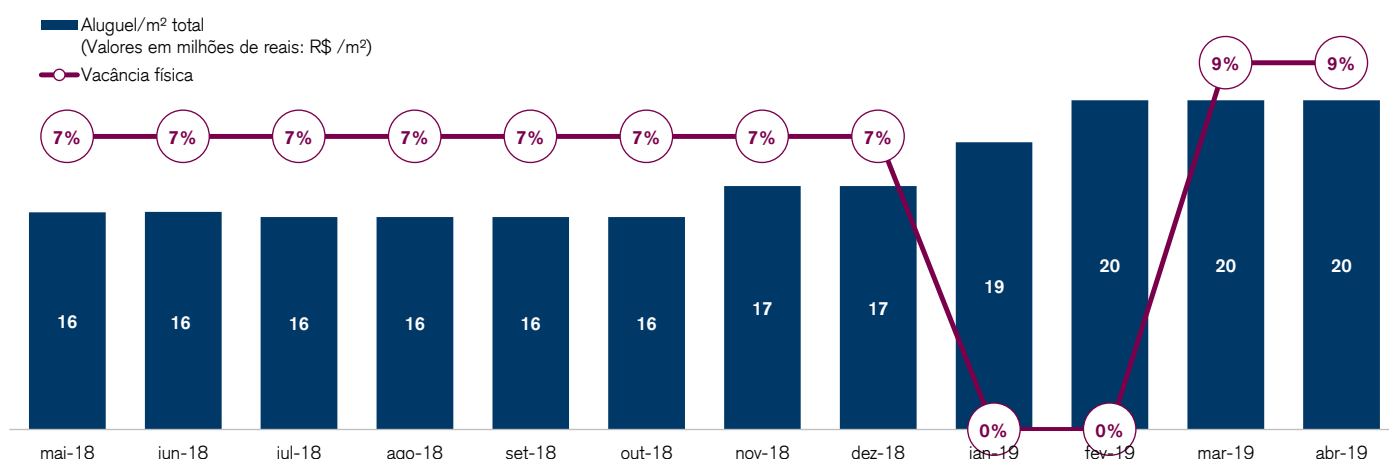
Rua Atílio Biscuola, 1831 –Louveira – SP



Fontes: CSHG

Radiografia da carteira imobiliária

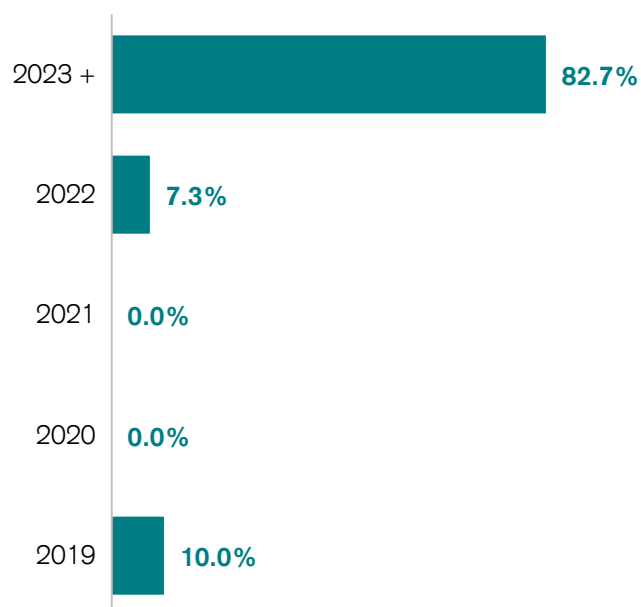
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos

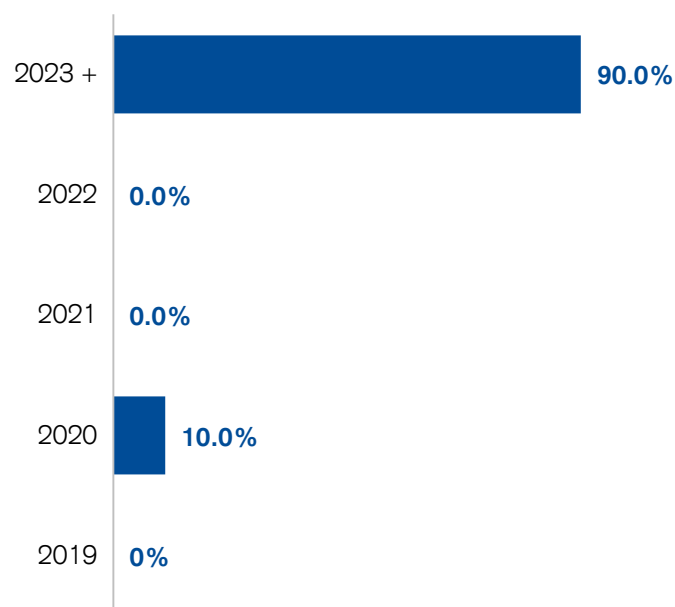
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

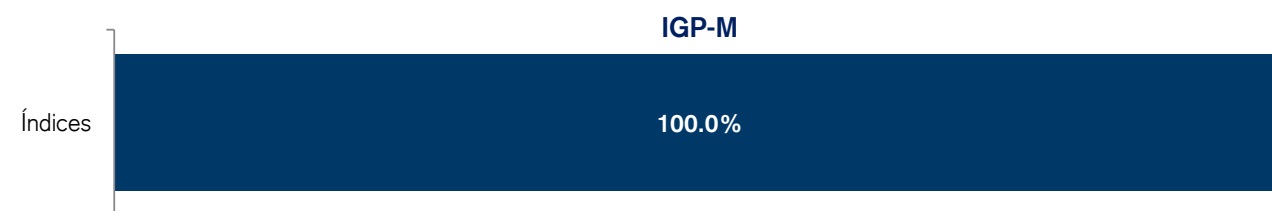
Revisional dos contratos

(% 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 – Abril 2019 (Data-base: 30/04/2019)

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 últimos 12 meses:

R\$ 124.648.439,69

Quantidade de Cotas: 1.073.530 cotas

Início das atividades

Janeiro de 2013

Escriturador

Itaú Unibanco S.A.

Custodiante

Itaú Corretora 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.
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.



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Atendimento a clientes

DDG: 0800 558 777

www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

www.cshg.com.br/contato

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 rentabilidade futura. 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 – Abril 2019 (Data-base: 30/04/2019)