

CSHG GR Louveira FII

Agosto 2019



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 118,70	R\$ 108,76	R\$ 127,4 milhões	1.990	R\$ 0,64 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
55.202 m ²	6,5 %	0,3%	4,5 %	4,8 %

Comentários do time de gestão

No mês de agosto, o Fundo celebrou uma expansão com a atual locatária Renovigi para a ocupação do módulo 13 do condomínio de 2.521 m² de ABL¹, reduzindo sua vacância para 4,5%. Dessa forma, o GR Louveira possui somente o módulo 14 de 2.510 m² de ABL¹ de vacância, tornando-se o novo foco de atuação do time de gestão. Vale ressaltar que o Fundo recebeu um adiantamento do aluguel da Renovigi que alterou o resultado por cota para R\$ 0,69, porém ainda não representa o novo valor de expansão da locatária. Apesar dessa nova receita, o rendimento de R\$ 0,64 por cota é ainda o cenário considerado como ideal para o semestre.



No âmbito da manutenção do imóvel, a obra de contenção está finalizada, essa consiste na construção de um muro com alvenaria de bloco estrutural que reforça a estrutura de gabião existente. Além disso, será realizada a reconstrução da calçada sobre o trecho onde ocorreu a intervenção. Essa obra iniciou na implantação da sub-base do piso de concreto armado, como mostra as fotos abaixo.

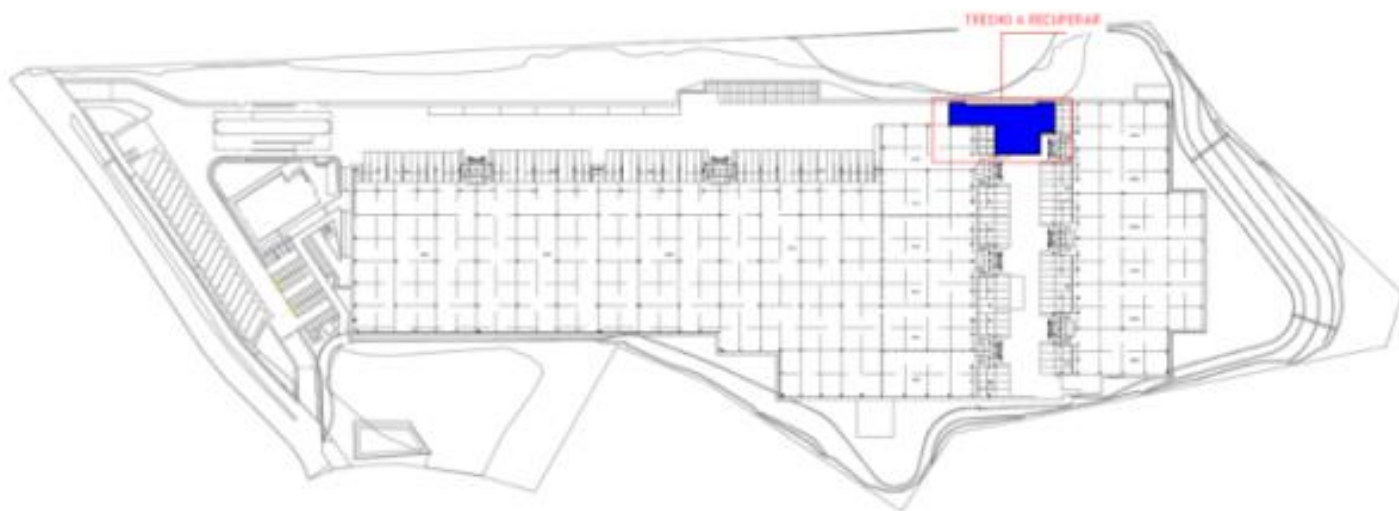
Obras na contenção do imóvel



Fonte: CSHG

Além disso, a equipe de engenharia já tem o projeto e caminha para as preparações iniciais para construção do novo piso na área em que hoje está sendo feita a contenção e toda a área de curva dos caminhões conforme identificado abaixo:

Localização da área de piso a reformar

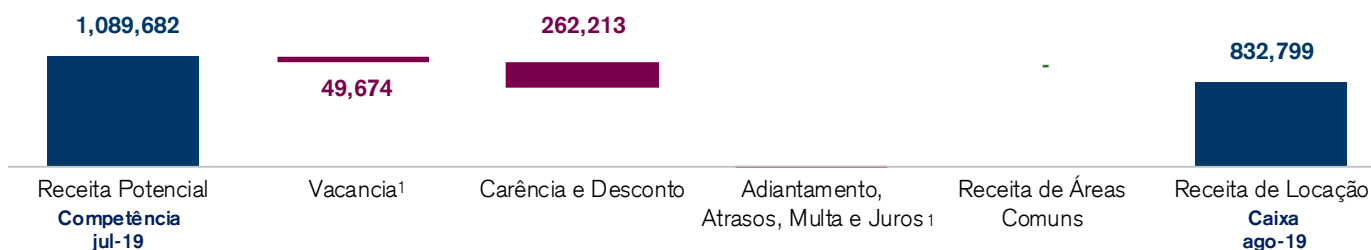


Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Agosto de 2019	Julho de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação ¹	832.799	777.796	6.566.409	10.174.028
Rendimentos Mobiliário ¹	12.617	14.983	115.432	150.068
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	845.415	792.779	6.681.841	10.336.713
Despesas Imobiliárias ¹	(18.159)	(18.164)	(80.242)	(114.346)
Despesas Operacionais ¹	(91.118)	(78.384)	(674.905)	(934.380)
Total de Despesas	(109.277)	(96.548)	(755.148)	(1.048.726)
Resultado¹	736.138	696.231	5.926.693	8.442.572
Rendimento anunciado	687.059	687.059	5.657.503	8.019.269

Fontes: CSHG

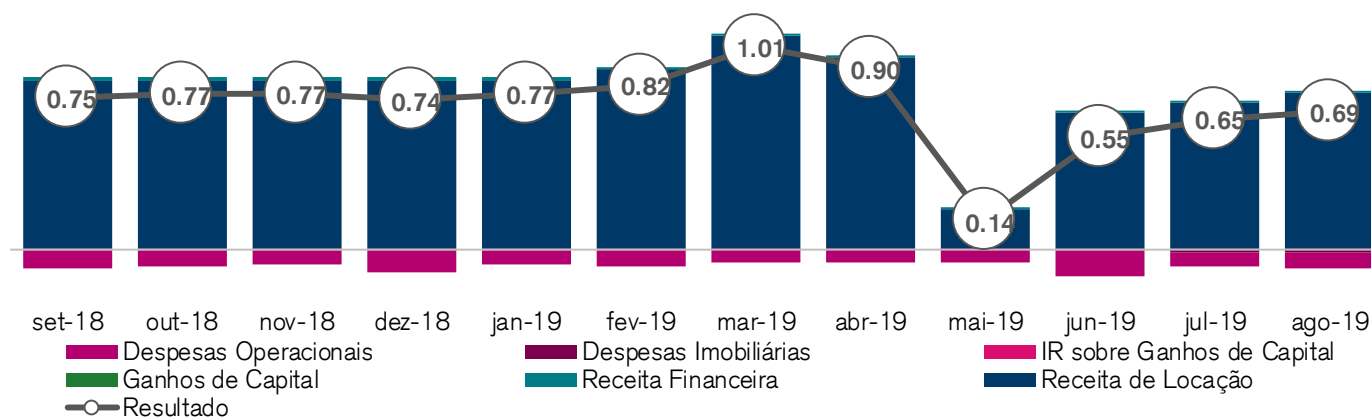
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

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

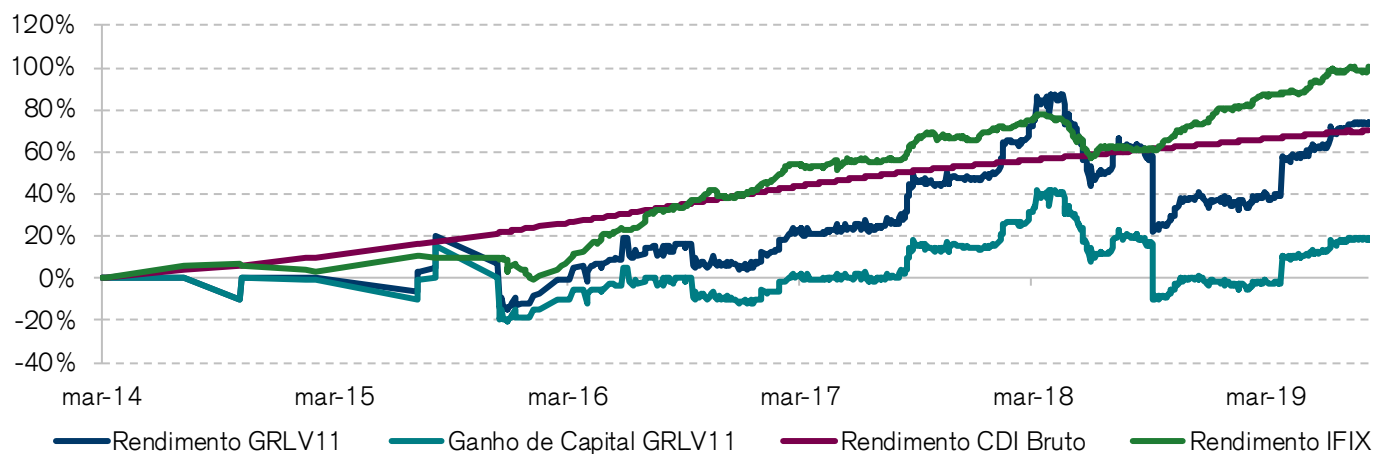
set-18	out-18	nov-18	dez-18	jan-19	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19
Rendimento distribuído											
0,75	0,75	0,67	0,67	0,55	0,55	0,55	0,64	0,64	1,06	0,64	0,64
Saldo de resultado acumulado¹											
1,10	1,11	1,22	1,28	1,51	1,77	2,23	2,49	1,99	1,48	1,49	1,53



Fontes: CSHG

Rentabilidade

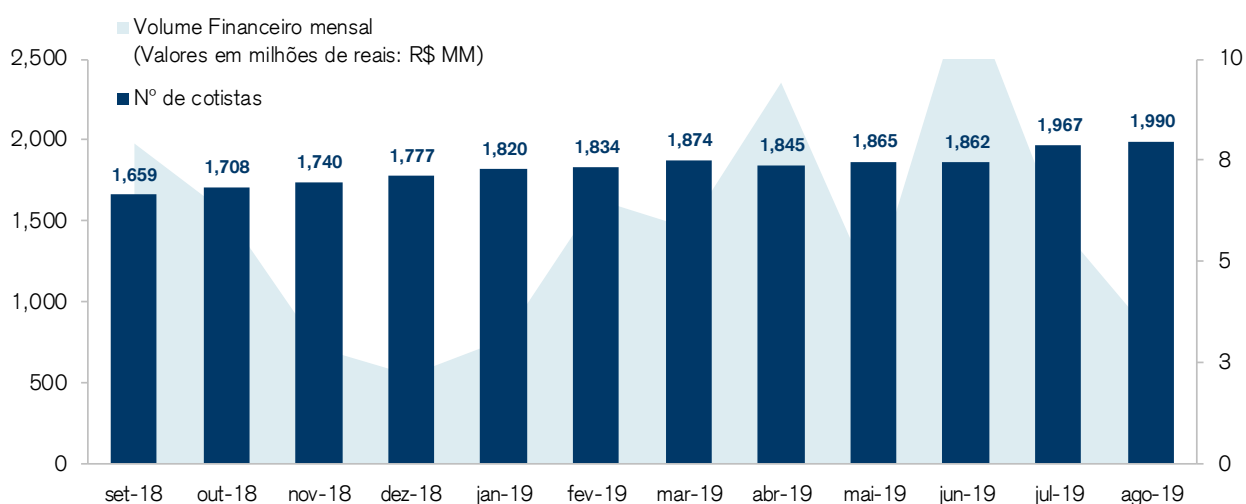
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
GRLV11¹	0,3 %	27,1 %	6,3%	73,6%
IFIX	-0,1 %	13,0 %	24,4%	100,5%
CDI Bruto	0,5 %	3,7 %	5,8%	69,9%



Fontes: Quantum Axis.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	3,2	50,1	69,2
Giro	2,5%	43,7%	62,3%
Presença em pregões	100%	100%	100%

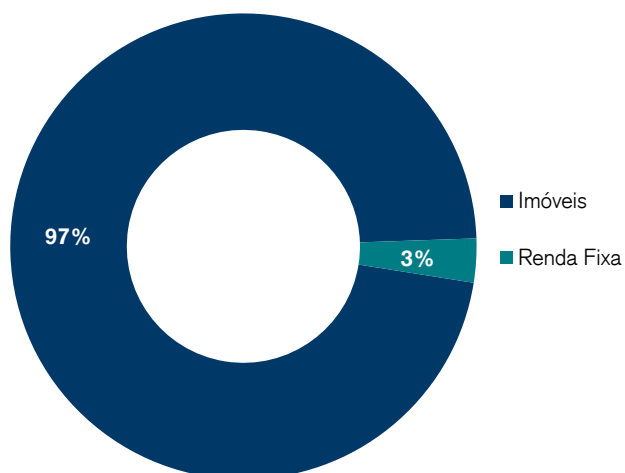


Fontes: Quantum Axis e CSHG

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 – Agosto 2019 (Data-base: 30/08/2019)

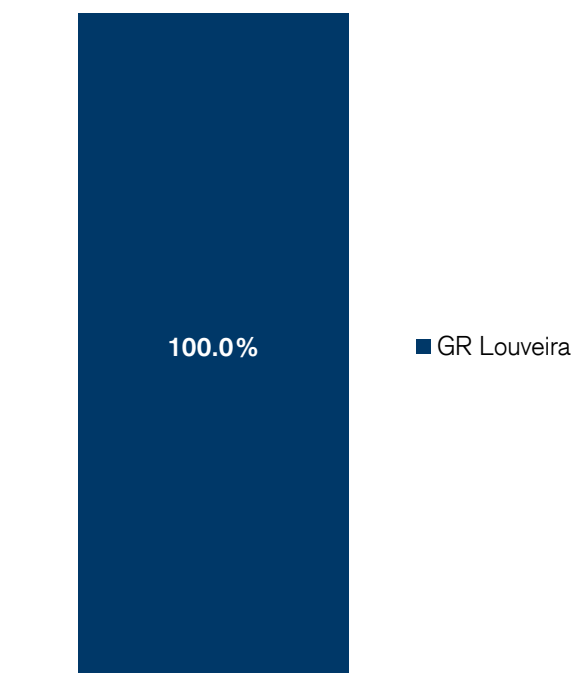
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários

GR Louveira

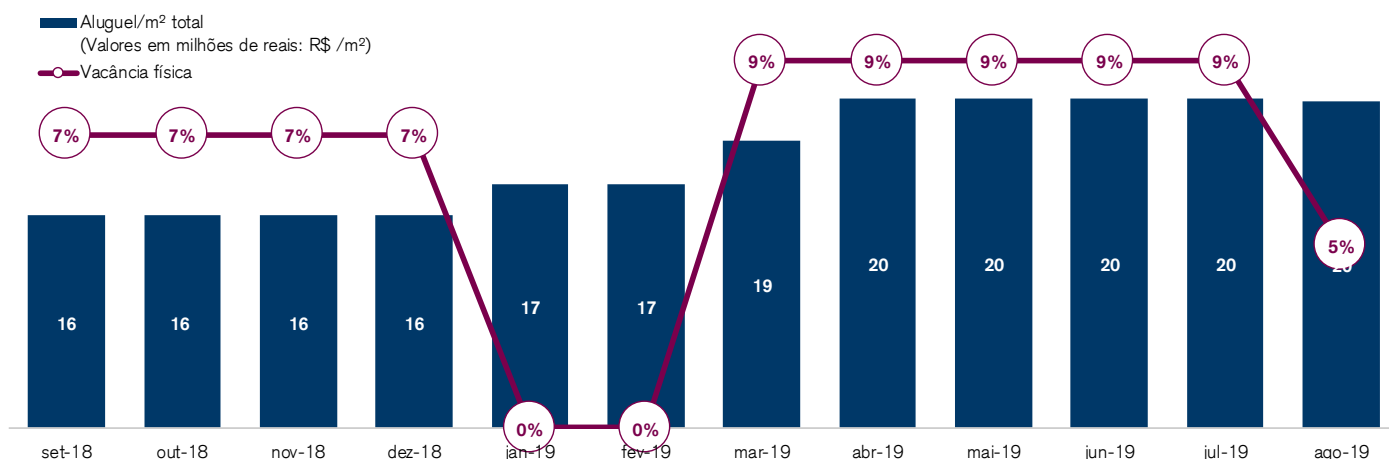
Rua Atílio Biscuola, 1831– Louveira – SP



Fontes: CSHG

Radiografia da carteira imobiliária

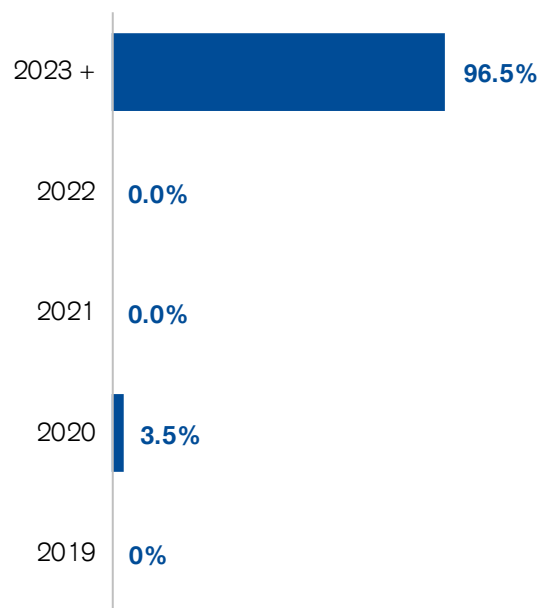
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos

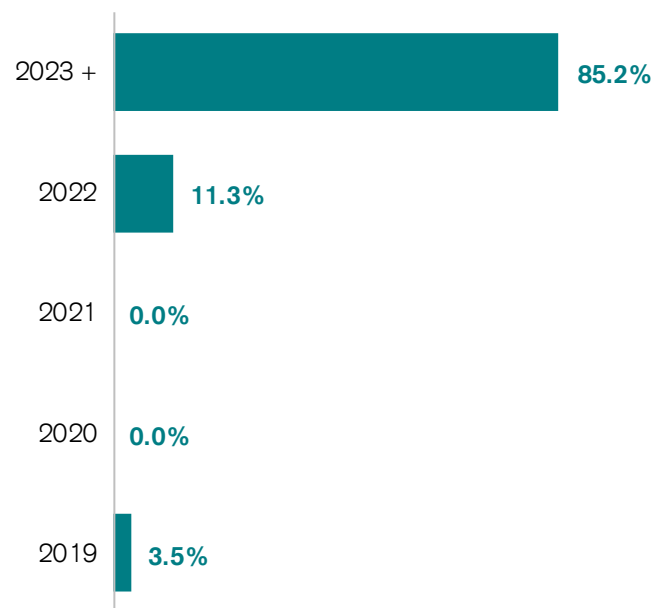
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

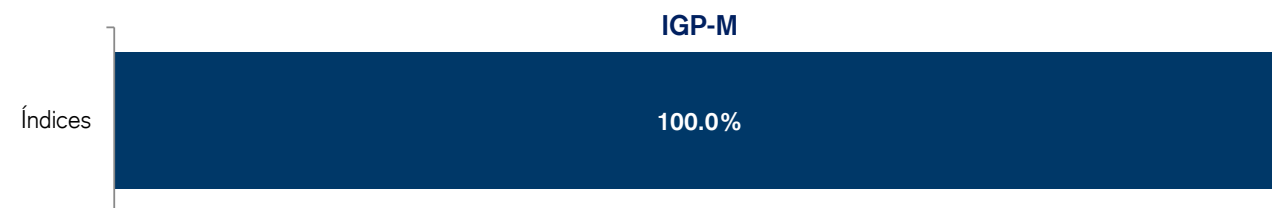
Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

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\$ 121.311.910,28

Quantidade de Cotas: 1.073.530 cotas

Início das atividades

Janeiro de 2013

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador

Itaú Unibanco 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



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

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 rentabilidade futura. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.