

CSHG GR Louveira FII

Dezembro 2019



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 131,90	R\$ 131,45	R\$ 141,6 milhões	2.477	R\$ 0,64 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
55.202 m ²	5,8 %	12,9%	4,5 %	4,5 %

Comentários do time de gestão

O ano de 2019 foi um período de renovação do Fundo. Durante esse período, o GRLV11 teve um retorno total bruto de 44,3 % a.a., equivalente a 738% da variação do CDI Bruto, frente a 36% a.a. do IFIX. O ano foi marcado pela renegociação do contrato da maior inquilina do Fundo, a Ambev, em que, apesar do desconto médio em torno de 15%, o novo contrato teve seu vencimento alongado para fevereiro de 2025, um novo regime de multa rescisória, superior ao antigo contrato e o novo valor por m² equiparável aos níveis de mercado.

É previsto que a inquilina Alstom, que ocupa o módulo 16 de 2.037 m² de ABL, sairá no dia 08 de janeiro de 2020. Atualmente, a inquilina paga mensalmente ao fundo a título de aluguel aproximadamente R\$ 40 mil ou R\$ 0,037 por cota. Mantendo o cenário atual do Fundo, a vacância física projetada do Fundo ficaria em 8,6%. A multa de rescisão do contrato de locação será pequena se comparada com o total de receitas mensais do Fundo e não impactará o resultado, pois esta é proporcional ao prazo de vencimento contratado, que se encerraria também no ano de 2020. A equipe de Gestão já está trabalhando em novas demandas para o Ativo.

O GR Louveira se destaca por suas características técnicas e de localização, dessa forma, a equipe de gestão reafirma que mantém forte otimismo em relação aos esforços para reduzir a vacância atual e programada, sendo este o atual foco do time de gestão.

Mapa do ativo



As obras de reforço do sistema de contenção existente foram concluídas trazendo maior segurança ao condomínio, a avaliação dessa intervenção é positiva tendo em vista as decisões técnicas que foram tomadas mediante acompanhamento especializado no tema. Em sincronia a essa intervenção, foi iniciada a obra de substituição de parte da pavimentação por onde circulam os caminhões. O trecho em reforma é uma área onde os veículos realizam uma manobra de curva. Ao longo do tempo, a pressão exercida por esses veículos durante a manobra levou ao processo de rebaixamento do solo, gerando assim uma deformação no piso. Após a contratação de um projeto de piso específico para essas condições, foi iniciada a substituição do piso intertravado desse trecho para um sistema construtivo de concreto armado que resista a essa pressão dos veículos, evitando deformações e melhorando a logística do condomínio.

No mês de dezembro, foi finalizada a última grande fase de concretagem do piso no trecho da curva viária. Ao longo do mês de janeiro, é previsto o início da execução de pequenos arremates em guias, sarjetas, grelhas e instalação de guarda-corpo de proteção para limitar o avanço dos caminhos sobre as calçadas, evitando assim a degradação dos sistemas.

Obra de pavimentação



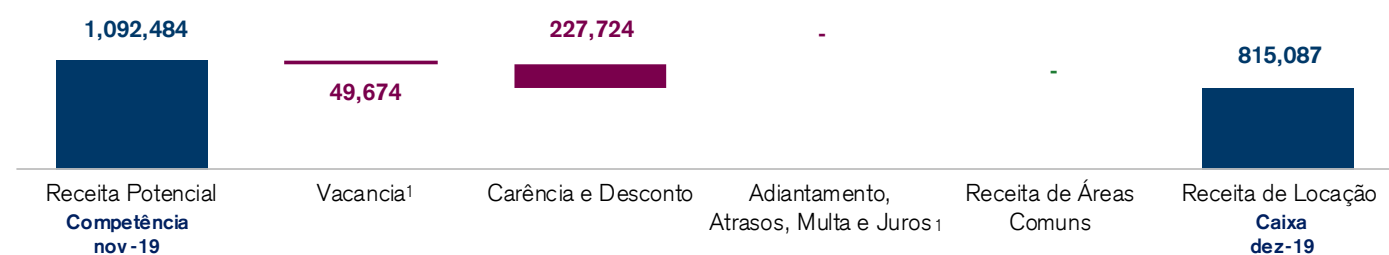
Fonte: CSHG

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Dezembro de 2019	Novembro de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação ¹	815.087	799.511	9.687.201	9.687.201
Rendimentos Mobiliário ¹	9.298	9.526	157.884	157.884
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	824.385	809.037	9.845.085	9.845.085
Despesas Imobiliárias ¹	(10.599)	(19.360)	(157.354)	(157.354)
Despesas Operacionais ¹	(102.888)	(93.914)	(1.048.540)	(1.048.540)
Total de Despesas	(113.486)	(113.274)	(1.205.894)	(1.205.894)
Resultado¹	710.899	695.764	8.639.190	8.639.190
Rendimento anunciado	687.059	687.059	8.405.740	8.405.740

Fontes: CSHG

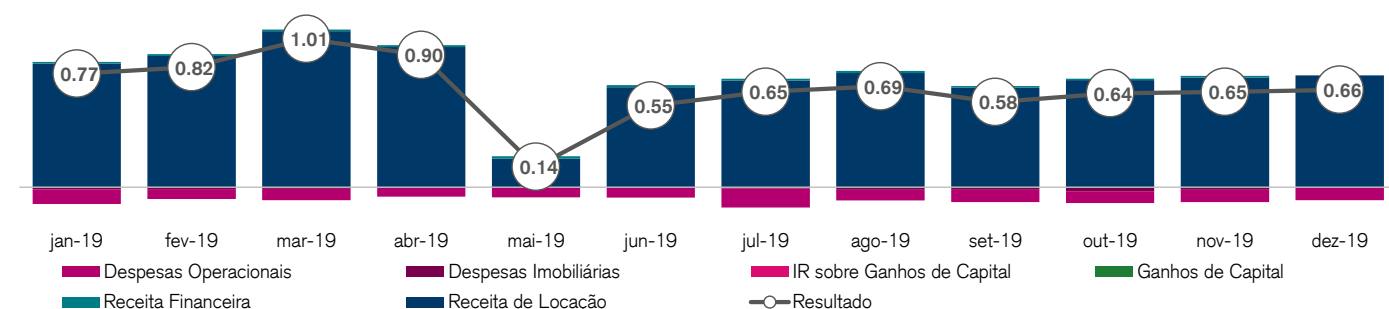
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

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

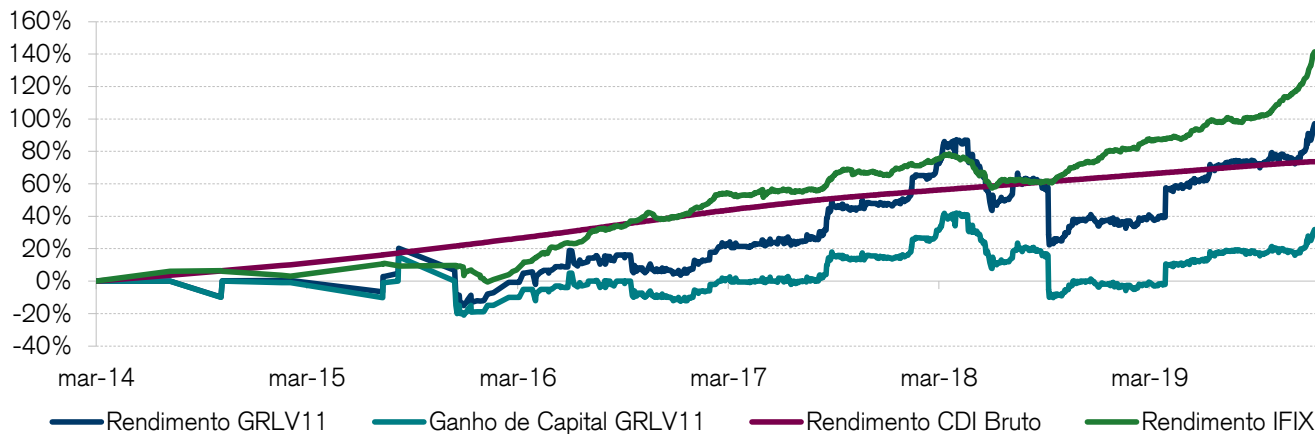
jan-19	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19
Rendimento distribuído											
0,55	0,55	0,55	0,64	0,64	1,06	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
Saldo de resultado acumulado¹											
1,51	1,77	2,23	2,49	1,99	1,48	1,49	1,53	1,47	1,47	1,48	1,50



Fontes: CSHG

Rentabilidade

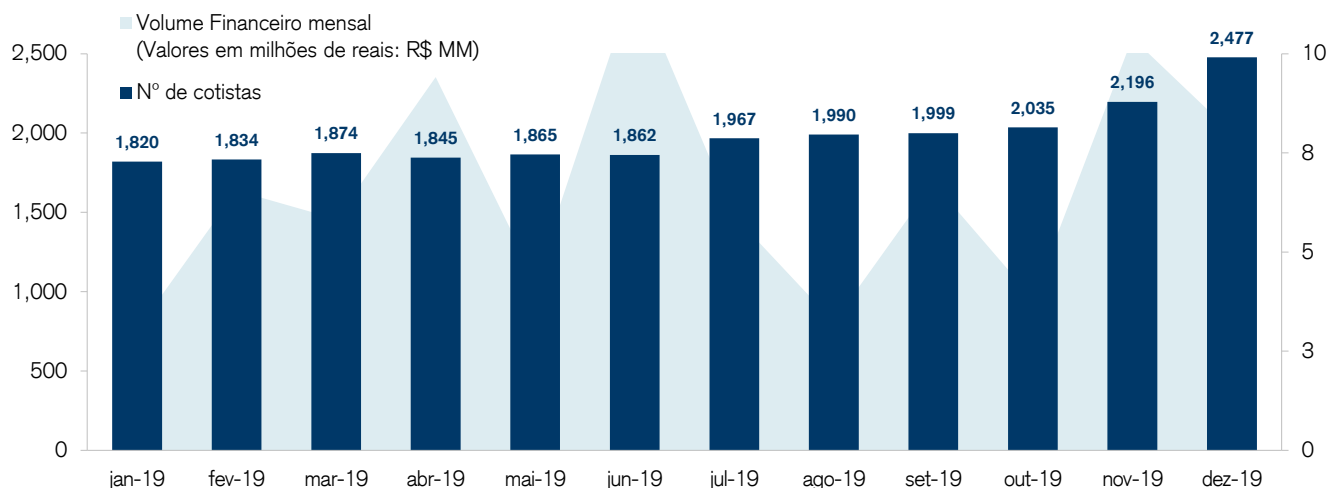
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
GRLV11¹	12,9 %	44,3 %	44,3%	97,1%
IFIX	10,6 %	36,0 %	36,0%	141,3%
CDI Bruto	0,4 %	6,0 %	6,0%	73,7%



Fontes: Quantum Axis.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	8,0	79,1	79,1
Giro	8,3%	66,5%	62,4%
Presença em pregões	100%	100%	100%

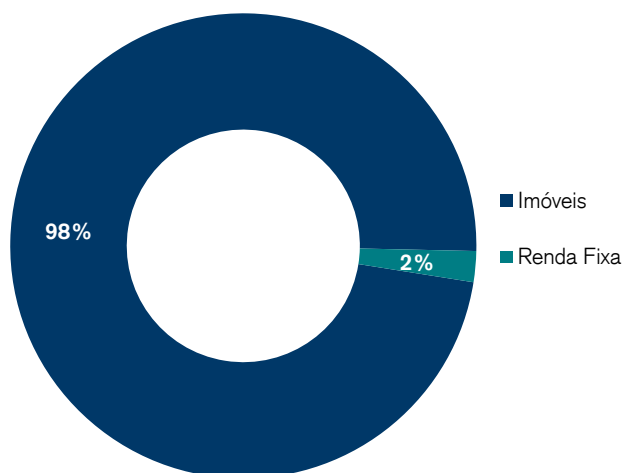


Fontes: Quantum Axis e CSHG

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 – Dezembro 2019 (Data-base: 31/12/2019)

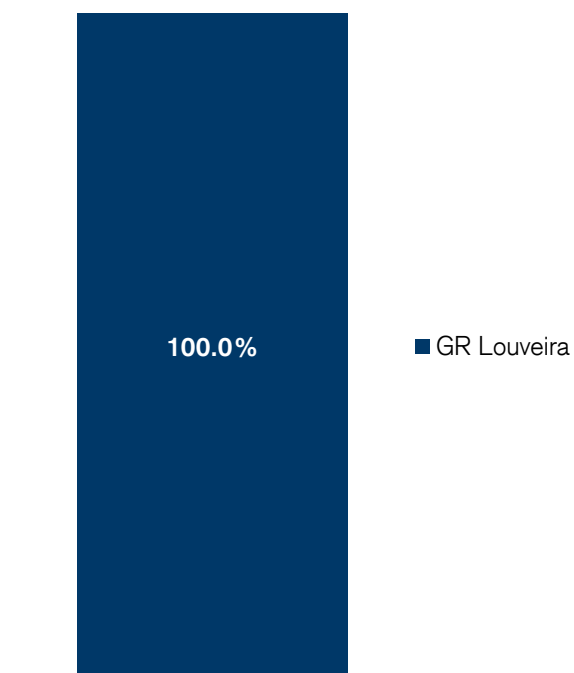
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários

GR Louveira

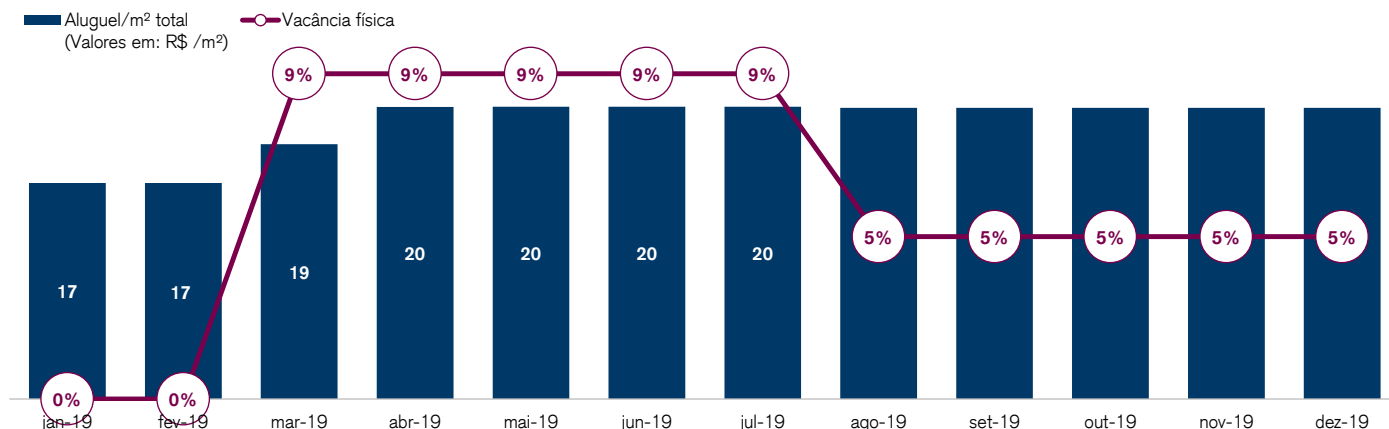
Rua Atílio Biscuola, 1831 – Louveira – SP



Fontes: CSHG

Radiografia da carteira imobiliária

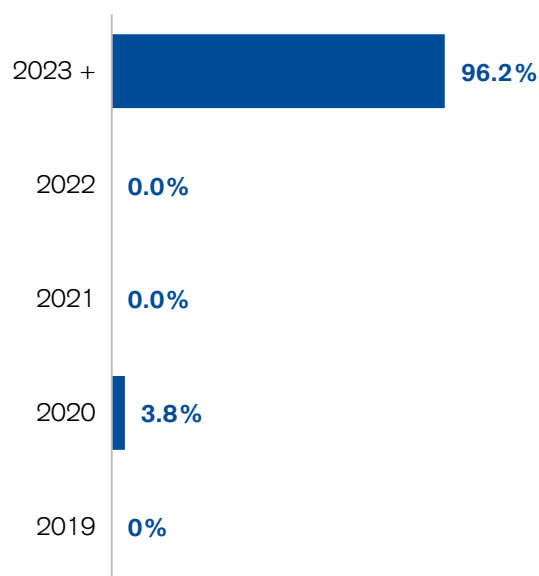
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos

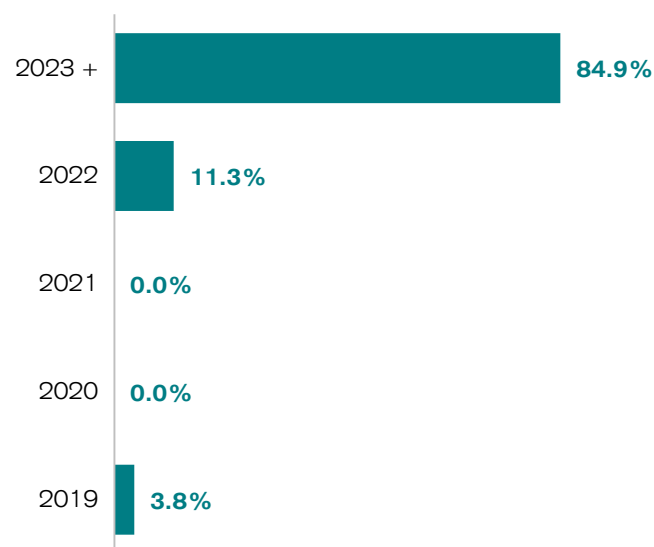
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

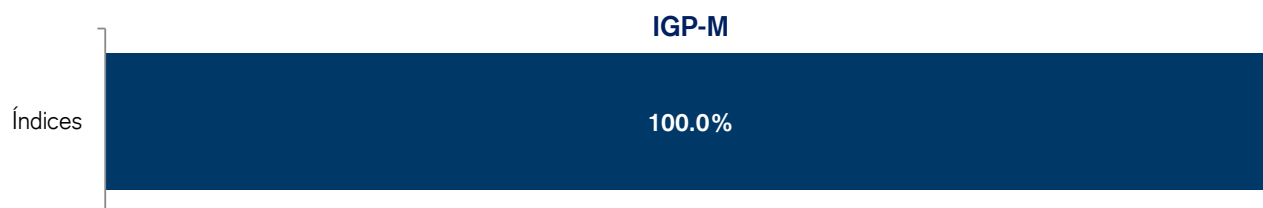
Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Deliberações das assembleias do mês

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 – Dezembro 2019 (Data-base: 31/12/2019)

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
27-Dec-19	ITAU RF REFERENCIADO DI CUSTODIA SOBERANDO LP FICFI	1	Favorável	Aprovado
		3	Favorável	Aprovado

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\$ 119.114.626,04

Quantidade de Cotas: 1.073.530 cotas

Início das atividades

Janeiro de 2013

Escriturador

Itaú Unibanco 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

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

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 – Dezembro 2019 (Data-base: 31/12/2019)