

CSHG GR Louveira FII

Março 2020



| Cota valor de Mercado ¹ | Cota patrimonial ¹ | Valor de Mercado do Fundo ¹ | Nº de cotistas | Rendimento |
|------------------------------------|-------------------------------|--|------------------------------|----------------------------------|
| R\$ 105,22 | R\$ 131,50 | R\$ 113,0 milhões | 2.411 | R\$ 0,64 por cota |
| ABL ¹ Total | Dividend Yield ¹ | Retorno Mensal ¹ | Vacância Física ¹ | Vacância Financeira ¹ |
| 55.202 m ² | 7,3 % | -17,9% | 3,7 % | 3,6 % |

Comentários do time de gestão

Durante o mês de março, foi possível verificar uma grande volatilidade no mercado acionário e na indústria de fundos imobiliários. O aumento no número de casos do novo Coronavírus (Covid-19) e a expectativa quanto ao seu impacto econômico têm gerado um forte sentimento de aversão ao risco, incertezas e instabilidade nos preços dos ativos no mercado secundário. Com isso, divulgamos um Fato Relevante ("FR") no dia 27 de março sobre as principais diretrizes de gestão para esse momento ([link](#)).

Em função deste cenário – e apenas durante este período – organizamos os comentários do time de gestão em três tópicos;: **(1)** Resultados e Rendimentos; **(2)** Carteira e Mercado, e **(3)** Resumo de Informações.

Ressaltamos ainda, que a convocação para a Assembleia Geral Ordinária foi realizada em 13 de março de 2020 e será realizada em 14 de abril de 2020 (convocação disponível neste [link](#)). Incentivamos que os cotistas participem de forma não presencial, com voto por procuração ou eletrônico, os quais podem ser obtidos pelo e-mail list.imobiliario@cshg.com.br.

1. Resultados e Rendimentos

No mês o fundo teve um resultado de R\$ 699 mil e um acumulado no ano de R\$ 2,1 milhões. Até o momento o Fundo não sofreu nenhum impacto.

Como comentado no FR, a política de distribuição de rendimentos, que costuma ser baseada em poucas alterações durante cada semestre, esta foi alterada neste período de maior instabilidade para refletir em cada mês os possíveis impactos decorrentes da operação do Fundo. Importante ressaltar que não existe previsão de suspensão do pagamento mensal de rendimentos.

Com isso, mensalmente analisaremos o resultado do fundo, incluindo todos potenciais impactos na certa e visando uma distribuição próxima a 100% dos resultados auferidos no semestre. .Acreditamos que, na maior parte do tempo, devemos manter a distribuição de rendimentos próxima ao limite mínimo obrigatório (95%),no entanto, nos momentos de maior pressão de caixa, acreditamos que devemos aumentar a distribuição para 100, e preservando as reservas de lucros acumulados apenas para eventos não previstos. A intenção desta alteração é demonstrar ao mercado, de forma transparente, o atual patamar de geração de resultado.

Nesta lógica, no mês de março, mantivemos a distribuição em R\$ 0,64 por cota dado que não houve a conclusão de nenhum impacto.

2. Carteira e Mercado

O setor logístico e industrial não deve ser o primeiro a ser afetado, no entanto, conforme a pandemia perdurar, o efeito cascata deve chegar ao setor e, em alguma medida, diminuir a circulação de mercadorias, estoques e utilização da capacidade instalada das indústrias.

O time de gestão, a princípio, não adotará nenhuma política padrão para negociar condições dos contratos de locação, sendo que analisaremos eventuais demandas caso a caso. Estamos em contato com nossos locatários para entender os impactos da pandemia em seus negócios, especialmente naqueles mais representativos em termos de renda para o Fundo ou que atuem em segmentos mais afetados pela pandemia. Para alguns casos, é possível que seja necessário conceder um prazo adicional para o pagamento de alugueis, de forma a manter o nível de ocupação, a saúde financeira dos locatários e reforçar as relações de longo prazo.

É importante ressaltar ainda, que todo 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.

Ao final de março, o Fundo não possuía alugueis diferidos ou acordos de diferimento firmados, sendo que a partir do mês de abril divulgaremos detalhes sobre eventuais acordos e status das conversas com os locatários.

Adicionalmente, neste mês o Fundo assinou um aditivo de expansão da locatária Renovigi para o módulo 14, de 2.510 m² de ABL, passando a vacância física do Fundo para 3,7 %. Assim, foi novamente ocupado o modulo 16, desocupado pela ex-inquilina Alstom em janeiro deste ano. Vale ressaltar que com isso a Renovigi passa a ocupar 4 módulos do GR Louveira, o equivalente a 15,5% da receita contratada de locação. A Receita de Locação do Fundo não sofrerá alteração nesse mês, pois esta expansão possui 2 meses de carência.

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 | 78,5% |
| Renovigi | Energia Solar | 15,5% |
| Vetnil | Medicina Veterinária | 6,0% |

Mapa do ativo



Fonte: CSHG

Composição do Resultado

| (Valores em reais: R\$) | Março de 2020 | Fevereiro de 2019 | 2020 | 12 Meses |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| Receita de Locação ¹ | 809.437 | 809.437 | 2.426.208 | 9.117.070 |
| Rendimentos Mobiliário ¹ | 8.325 | 6.463 | 24.020 | 141.080 |
| Ganhos de Capital Bruto ¹ | - | - | - | - |
| IR sobre Ganho de Capital | - | - | - | - |
| Total de Receitas | 817.762 | 815.900 | 2.450.228 | 9.258.151 |
| Despesas Imobiliárias ¹ | (19.675) | (7.919) | (35.843) | (162.485) |
| Despesas Operacionais ¹ | (99.244) | (108.821) | (300.853) | (1.128.678) |
| Total de Despesas | (118.919) | (116.741) | (336.696) | (1.291.163) |
| Resultado¹ | 698.843 | 699.159 | 2.113.532 | 7.966.987 |
| Rendimento anunciado | 687.059 | 687.059 | 2.061.178 | 8.695.593 |

Fontes: CSHG

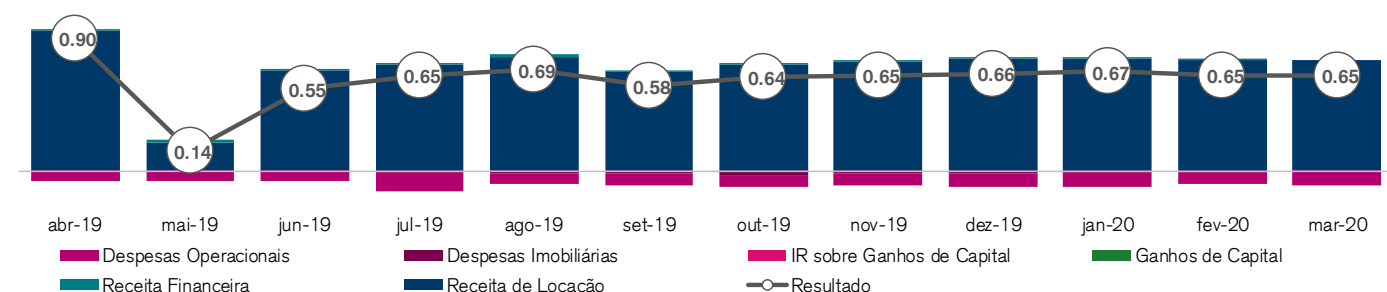
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

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

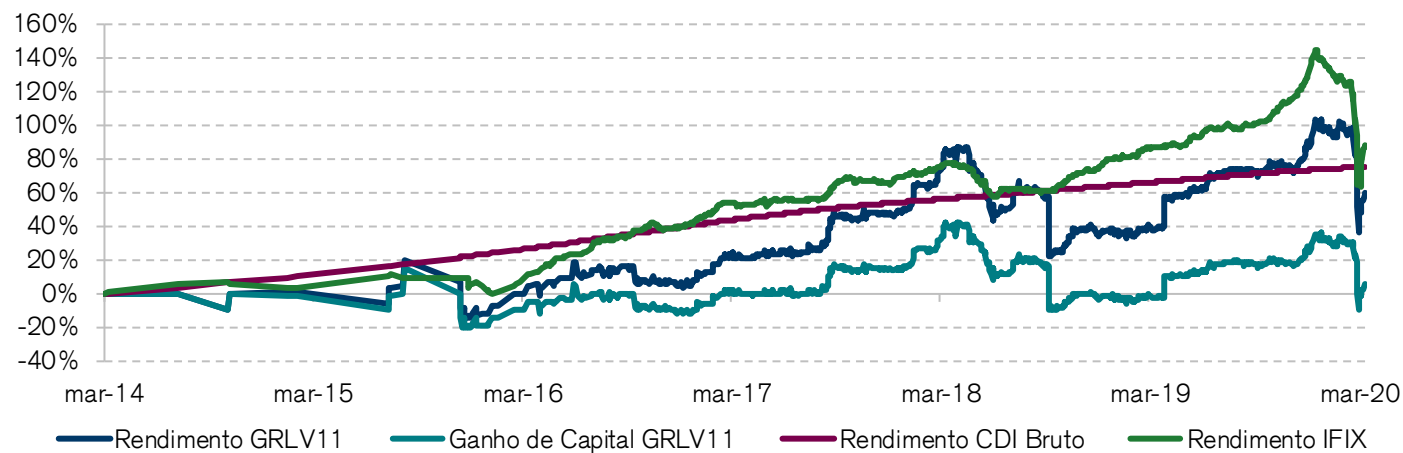
| abr-19 | mai-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | set-19 | out-19 | nov-19 | dez-19 | jan-20 | fev-20 | fev-20 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rendimento distribuído | | | | | | | | | | | |
| 0,64 | 0,64 | 1,06 | 0,64 | 0,64 | 0,64 | 0,64 | 0,64 | 0,64 | 0,64 | 0,64 | 0,64 |
| Saldo de resultado acumulado¹ | | | | | | | | | | | |
| 2,49 | 1,99 | 1,48 | 1,49 | 1,53 | 1,47 | 1,47 | 1,48 | 1,50 | 1,53 | 1,54 | 1,55 |



Fontes: CSHG

Rentabilidade

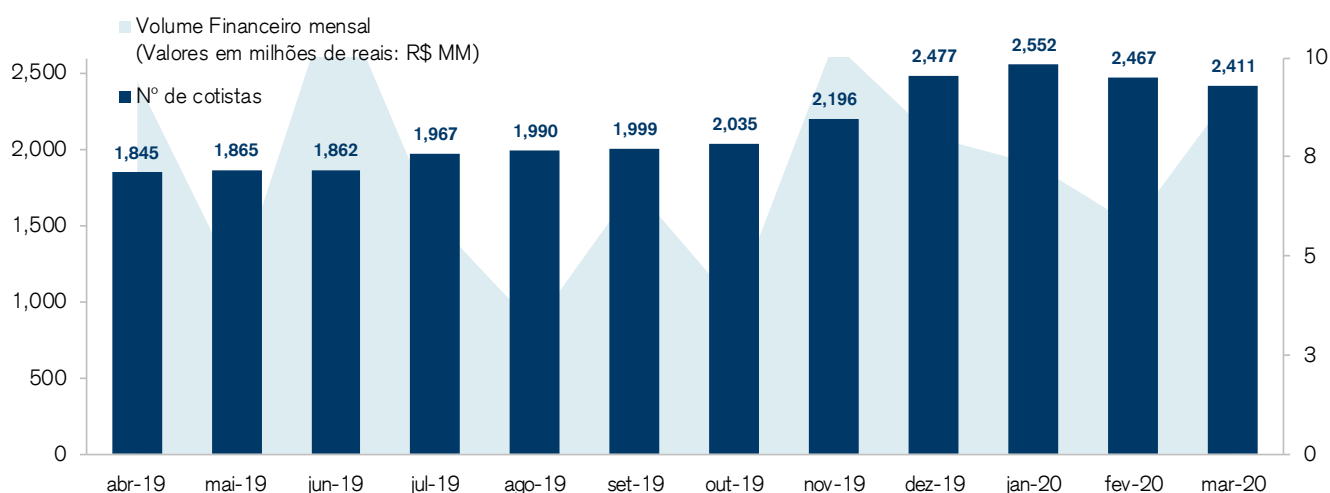
| Tabela de rentabilidade ¹ | Mês | Ano | 12 Meses | Início |
|--------------------------------------|--------|--------|----------|--------|
| GRLV11¹ | -17,9% | -19,0% | 15,8% | 59,6% |
| IFIX | -15,8% | -22,0% | 0,5% | 88,2% |
| CDI Bruto | 0,3% | 1,0% | 5,4% | 75,5% |



Fontes: Quantum Axis.

Liquidez

| | Mês | Ano | 12 Meses |
|--|------|-------|----------|
| Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM) | 9,2 | 22,2 | 85,9 |
| Giro | 7,9% | 17,2% | 68,9% |
| Presença em pregões | 100% | 100% | 100% |

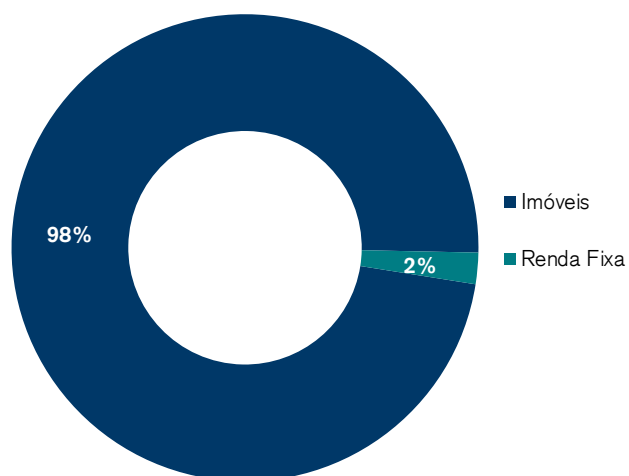


Fontes: Quantum Axis e CSHG

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 – Março 2020 (Data-base: 31/03/2020)

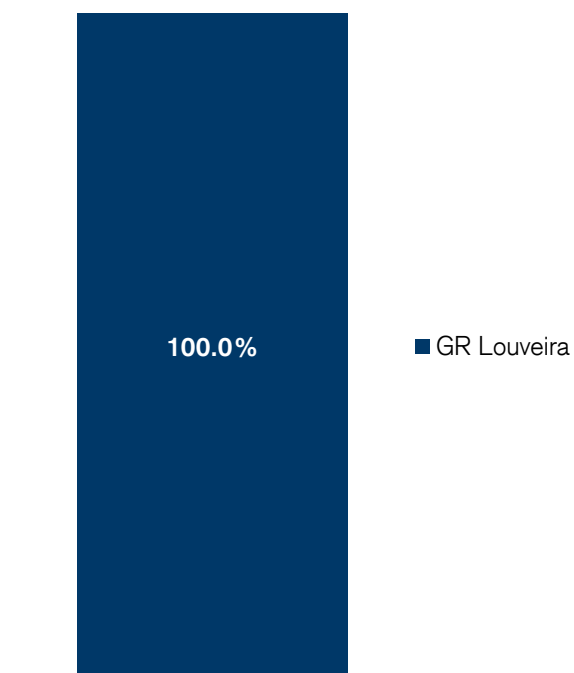
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários

GR Louveira

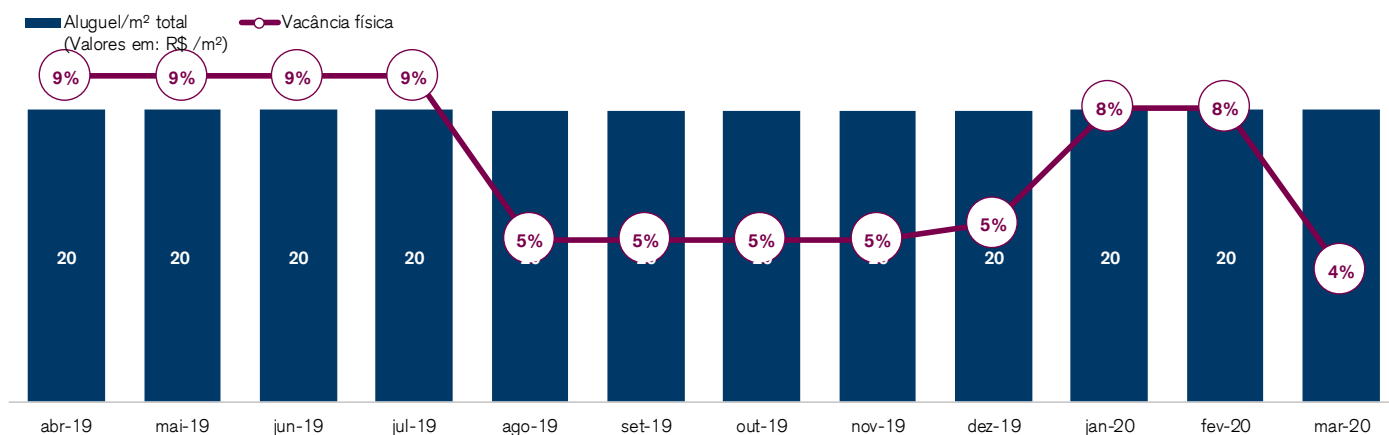
Rua Atílio Biscuola, 1831 – Louveira – SP



Fontes: CSHG

Radiografia da carteira imobiliária

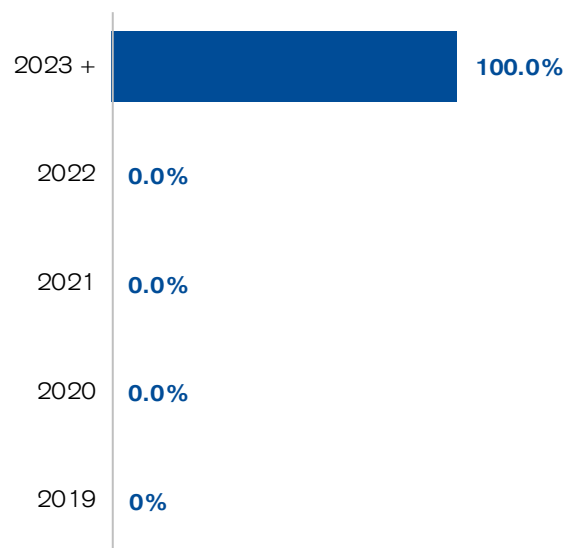
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos

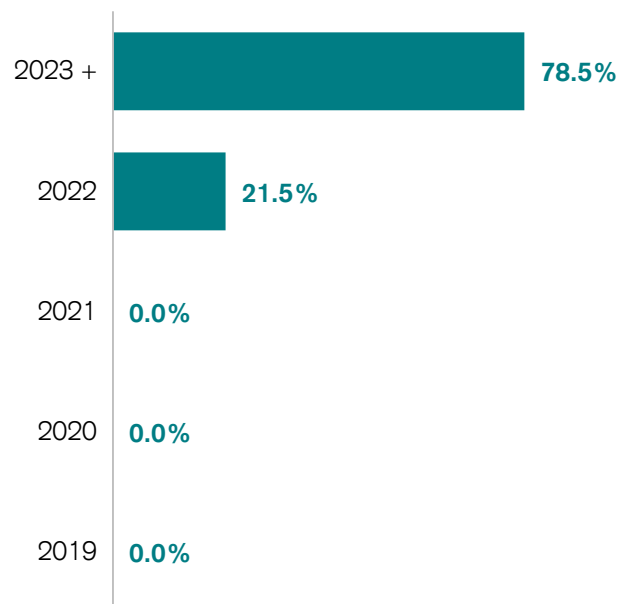
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

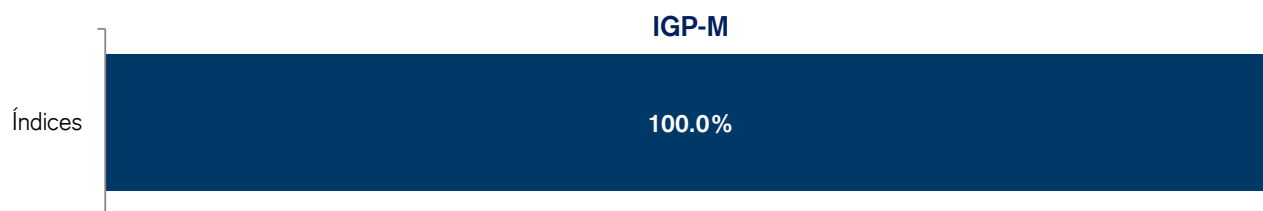
Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

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\$ 124.243.838,38

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 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 – Março 2020 (Data-base: 31/03/2020)