

# CSHG GR Louveira FII

Abril 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\$ 117,00	R\$ 131,57	R\$ 125,6 milhões	2.430	R\$ 0,64 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>	6,6 %	11,9%	3,7 %	3,6 %

## Comentários do time de gestão

No mês de abril, foi possível verificar uma performance positiva do IFIX e Ibovespa, ajustando parte da grande correção que os índices haviam sofrido no mês anterior. No entanto, o mês também foi caracterizado por uma redução no volume médio de negociação. Enquanto a pandemia do novo Coronavírus (Covid-19) perdura e as medidas de isolamento social continuam se intensificando, pode-se notar o aumento da aversão ao risco dos investidores em virtude dos possíveis impactos econômicos e sociais gerados pela pandemia.

Ainda em abril, realizamos a Assembleia Geral Ordinária do Fundo, na qual foram aprovadas as contas e as demonstrações financeiras relativas ao exercício de 2019, bem como divulgamos a apresentação anual, a qual pode ser obtida neste [link](#).

Neste relatório, procuramos manter a organização estabelecida no relatório passado. Sendo assim, dividimos os comentários do time de gestão em três tópicos: **(1)** Resultados e Rendimentos; **(2)** Carteira e Mercado, e **(3)** Resumo de Informações.

### 1. Resultados e Rendimentos

Em relação ao fluxo de alugueis, o Fundo recebeu 100% dos alugueis cobrados, sendo que não houve nenhuma inadimplência ou diferimento no mês de abril.

Nesta lógica, mantivemos a distribuição em R\$ 0,64 por cota dado que, apesar da pandemia, não houve nenhum impacto no resultado do Fundo. No mês, o Fundo apresentou um resultado total de R\$ 705 mil ( R\$ 0,66 por cota) e ao final havia distribuído 97,5 % do resultado apurado no semestre e detinha R\$ 1,7 milhões (R\$ 1,57 por cota) de resultado acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos.

## 2. Carteira e Mercado

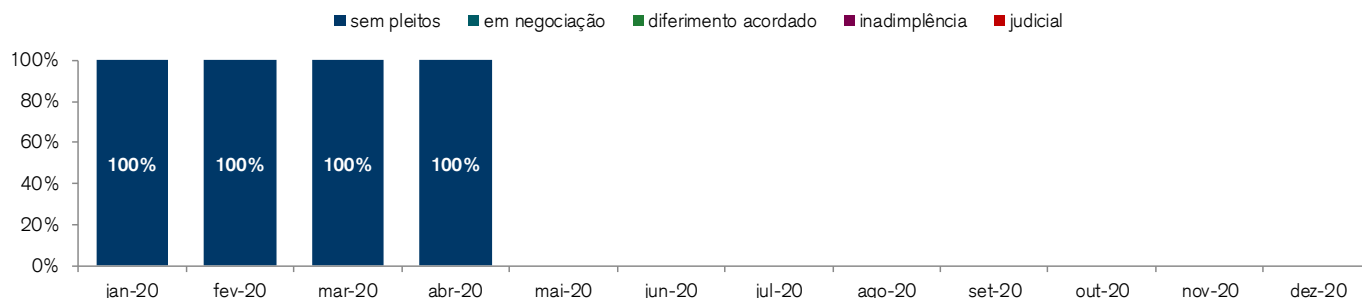
O setor logístico não deve ser o primeiro a ser afetado, no entanto, conforme a pandemia perdurar, o efeito cascata deve chegar ao setor e, em alguma medida, diminuir a circulação de mercadorias e estoques. Já o setor industrial está sofrendo mais fortemente aos efeitos da crise e do *lockdown*, e poderá sofrer ainda maiores impactos a depender da magnitude da crise e da curva de retomada da economia.

Durante o mês de abril, o Fundo não teve nenhum acordo de diferimento ou desconto. O time de gestão, a principio, 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.

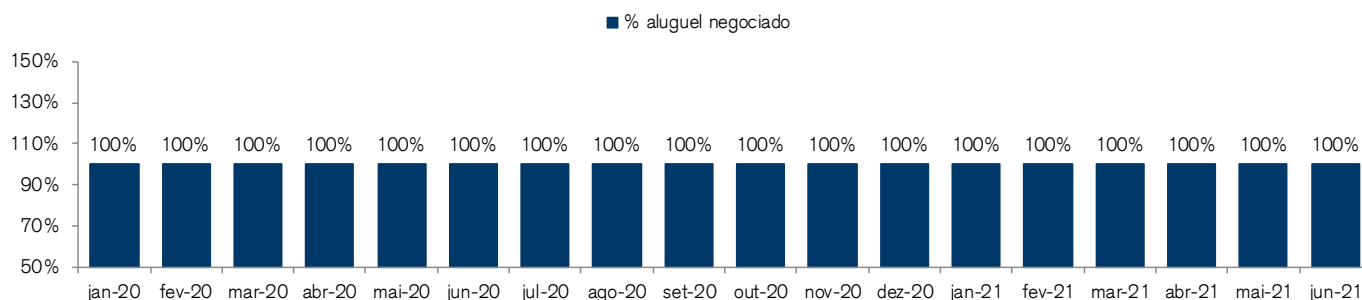
### Evolução das negociações dos alugueis

(% da receita contratada total)



Fonte: CSHG, em 30 de abril 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.

Até o momento desse relatório, o Fundo não será impactado da pandemia. Para exemplificar, apresentamos o gráfico abaixo da evolução do % do aluguel contratado acordado:



Fonte: CSHG, em 30 de abril 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.

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 – Abril 2020 (Data-base: 30/04/2020)

### 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\$)	Abril de 2020	Março de 2019	2020	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	809.437	809.437	3.235.645	8.904.692
Rendimentos Mobiliário <sup>1</sup>	6.899	8.325	30.919	130.868
Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup>	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
<b>Total de Receitas</b>	<b>816.336</b>	<b>817.762</b>	<b>3.266.564</b>	<b>9.035.560</b>
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(13.416)	(19.675)	(49.259)	(175.902)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(98.025)	(99.244)	(398.878)	(1.152.712)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(111.441)</b>	<b>(118.919)</b>	<b>(448.137)</b>	<b>(1.328.614)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>704.895</b>	<b>698.843</b>	<b>2.818.427</b>	<b>7.706.946</b>
Rendimento anunciado	687.059	687.059	2.748.237	8.695.593

Fontes: CSHG

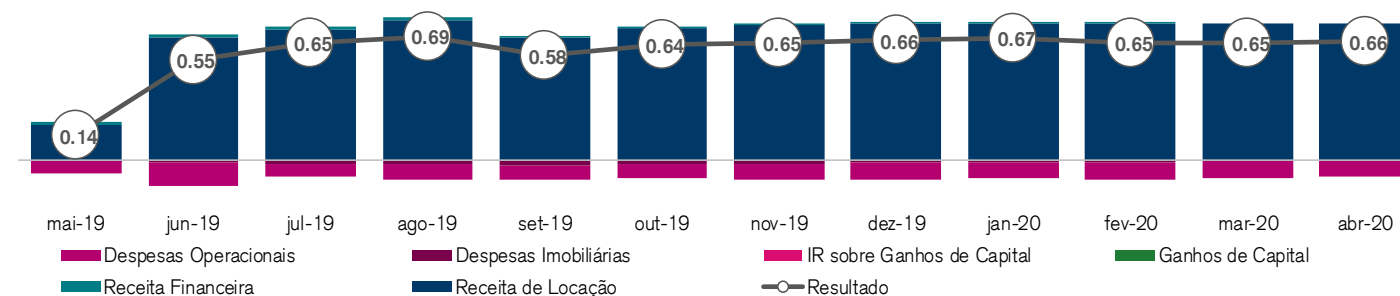
## Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

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

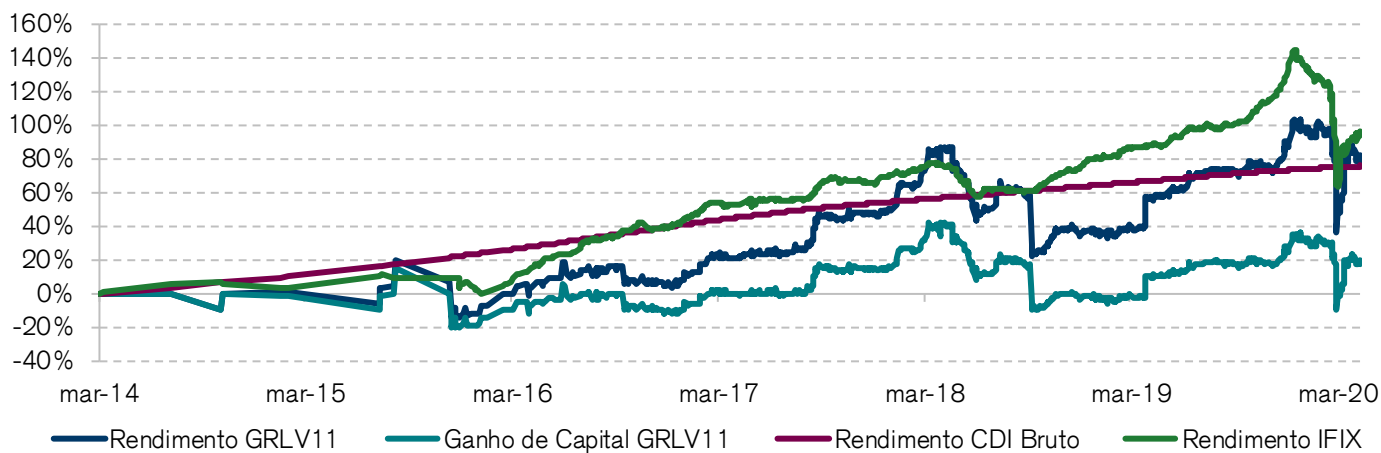
mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20
<b>Rendimento distribuído</b>											
0,64	1,06	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
<b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b>											
1,99	1,48	1,49	1,53	1,47	1,47	1,48	1,50	1,53	1,54	1,55	1,57



Fontes: CSHG

## Rentabilidade

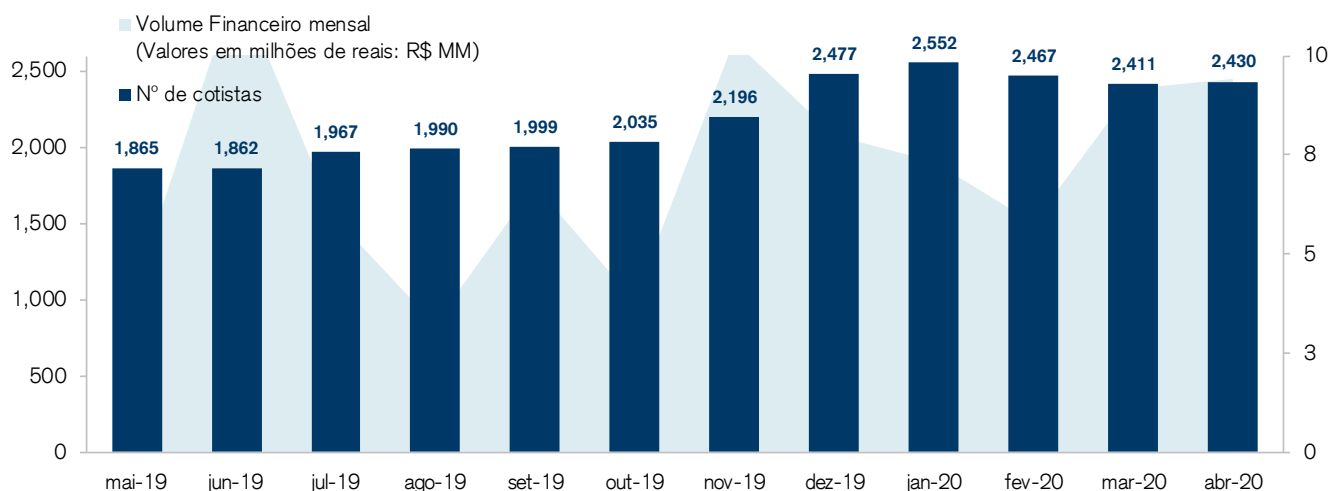
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 Meses	Início
<b>GRLV11<sup>1</sup></b>	11,9%	-9,4%	12,9%	78,5%
<b>IFIX</b>	4,4%	-18,6%	3,8%	96,5%
<b>CDI Bruto</b>	0,3%	1,3%	5,2%	76,0%



Fontes: Quantum Axis.

## Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	9,4	31,6	85,9
<b>Giro</b>	7,3%	24,5%	68,0%
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%

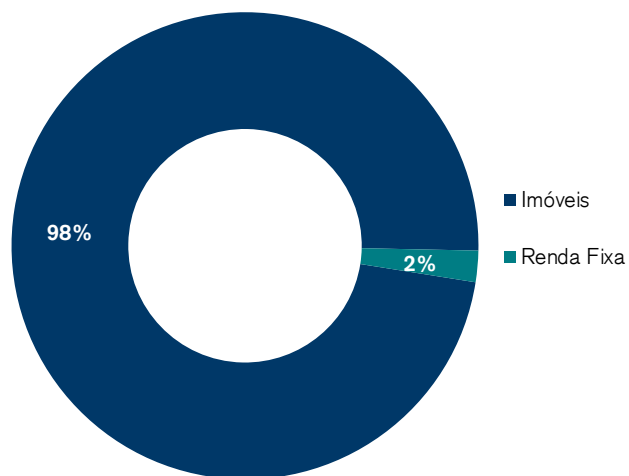


Fontes: Quantum Axis e CSHG

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 – Abril 2020 (Data-base: 30/04/2020)

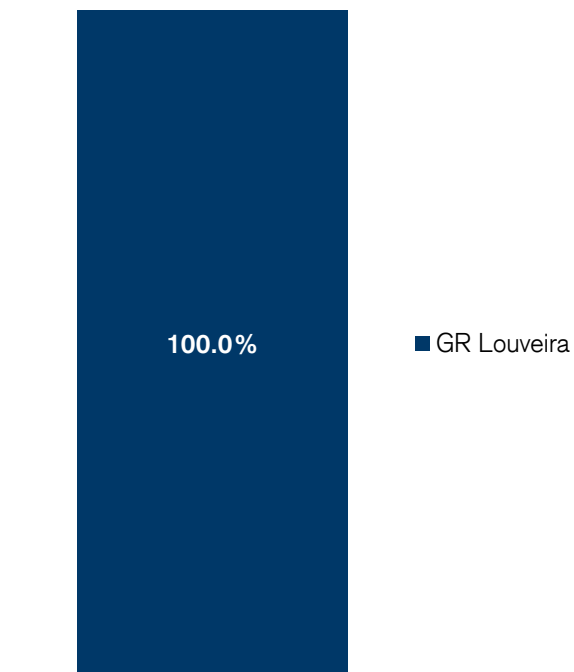
## Carteira

### Classe de ativos (% dos Investimentos)



Fontes: CSHG

### Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

## Ativos Imobiliários

### GR Louveira

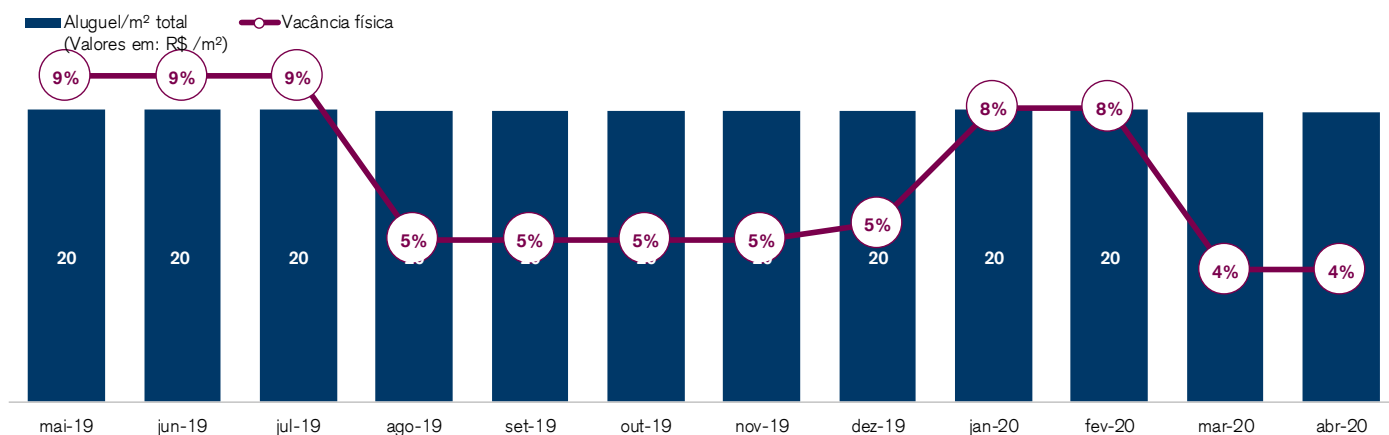
Rua Atílio Biscuola, 1831 – Louveira – SP



Fontes: CSHG

# Radiografia da carteira imobiliária

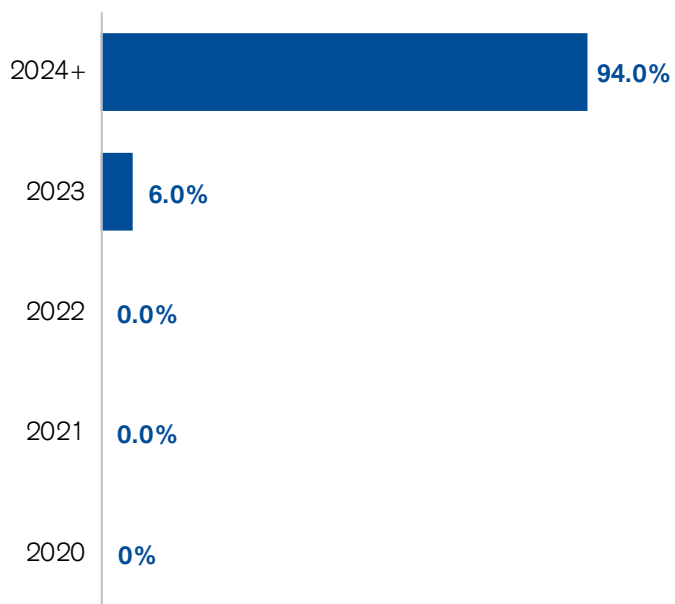
## Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



Fontes: CSHG

### Vencimento dos contratos

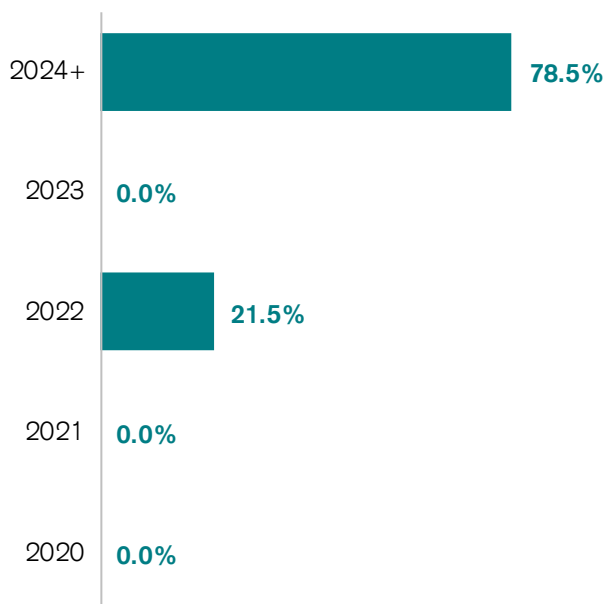
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

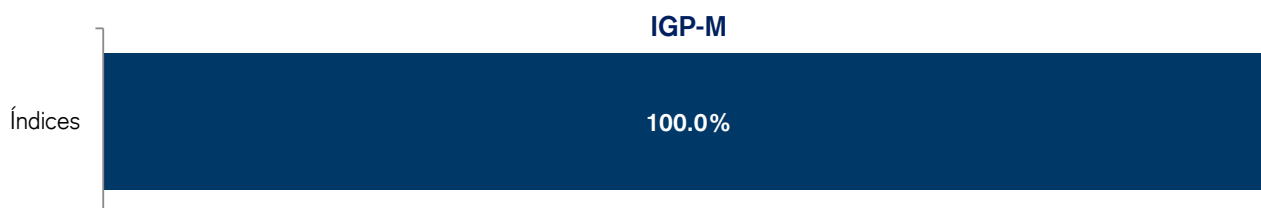
### Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

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



Fontes: CSHG

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 – Abril 2020 (Data-base: 30/04/2020)

## 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\$ 125.971.456,51

**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)

### 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.<sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CSHG GR Louveira FII – Relatório mensal de Gestão – Abril 2020 (Data-base: 30/04/2020)