

CSHG GR Louveira

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 17.143.998/0001-86

Abril de 2017



Objetivo do Fundo

O **CSHG GR Louveira FII** tem como objetivo auferir ganhos pelo investimento no condomínio **GR Louveira**, em Louveira, São Paulo, voltado para operações logísticas e/ou de distribuição.

Política de Investimento

O Fundo deverá manter seu patrimônio líquido preponderantemente investido no GR Louveira, explorando o imóvel para locação, arrendamento ou alienação.

Informações

Início das atividades

Janeiro de 2013

Consultor

GRE Realty Gestão Imobiliária Ltda

Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

Taxa de administração

1,0% ao ano sobre o valor de mercado do fundo

Taxa do Consultor Imobiliário

0,3% ao ano sobre o valor de mercado do fundo, após habite-se do imóvel

Ofertas concluídas

Uma emissão de cota realizada

Código de negociação

GRLV11

Tipo Anbima - foco de atuação:

FII Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva - Logística

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Comentários do Gestor

No início deste ano, tivemos reajuste de aluguel de inquilinos do GR Louveira, o qual passou a impactar o caixa do Fundo, positivamente, a partir de Março/2017.

Ademais, tivemos despesas em Abril/2017 que impactaram o caixa do Fundo, afetando o resultado do mês. Dentre as principais despesas, podemos destacar o pagamento da auditoria anual das demonstrações financeiras e a taxa trimestral CVM.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 7,10 por cota como rendimento referente ao mês de Abril. O pagamento será realizado em 15/05/17 aos detentores de cotas em 28/04/17. A política de distribuição de rendimentos do Fundo segue em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

Fluxo GRLV11	abr-17	2017	12 Meses
Receita Imobiliária	921.000	3.666.028	11.214.259
Receita Financeira	16.015	77.453	262.922
Total de Receitas	937.015	3.743.481	11.477.181
Total de Despesas	(171.208)	(555.573)	(1.648.073)
Resultado	765.807	3.187.908	9.829.108
Rendimento	762.206	3.048.825	9.318.240
Médio / Cota	7,10	7,10	7,23

Fontes: CSHG / Itaú

Liquidez

	abr-17	2017	12 Meses
Presença em pregões	94,4%	88,8%	81,1%
Volume negociado (R\$ milhões)	3,2	10,3	19,9
Giro (em % do total de cotas)	3,0%	9,9%	19,3%
Valor de mercado	R\$ 106,8 milhões (R\$ 995,01 por cota)		
Valor patrimonial	R\$ 118,8 milhões (R\$ 1.106,63 por cota)		
Quantidade de cotas do Fundo	107.353 cotas (498 cotistas)		

Fonte: CSHG / BM&FBOVESPA (Abril-2017)

Rentabilidade

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento considera o fluxo de caixa que contempla a renda mensal recebida e a variação do valor da cota, sendo que a renda é reinvestida no próprio fluxo. Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a rentabilidade calculada pela TIR já considera o fluxo líquido de impostos e, então, é comparada ao CDI também líquido de Imposto de Renda na alíquota de 15%.

O Retorno Total Bruto soma o valor total recebido como rendimento com a variação do valor da cota, sem reinvestimento, correção e sem qualquer tributação.

Este retorno é comparado ao Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que possui metodologia comparável.

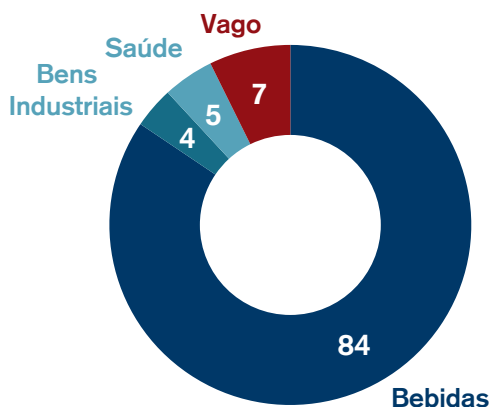
CSHG GR Louveira FII	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	21-jan-13	29-dez-16	29-abr-16
Valor Referência (R\$)	1.000,00	885,00	950,00
Renda Acumulada	19,23%	3,14%	9,24%
Ganho de Capital Líq.	-0,50%	9,94%	3,79%
TIR Líq. (Renda + Venda)	22,73%	13,28%	13,67%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	5,35%	48,13%	13,78%
Retorno em % CDI Líquido	46%	413%	121%
Retorno Total Bruto	18,73%	15,57%	13,98%
IFIX	28,12%	9,18%	31,01%
Diferença vs IFIX	-9,39%	6,39%	-17,03%

Fontes: Itaú / BM&FBovespa / CSHG

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura

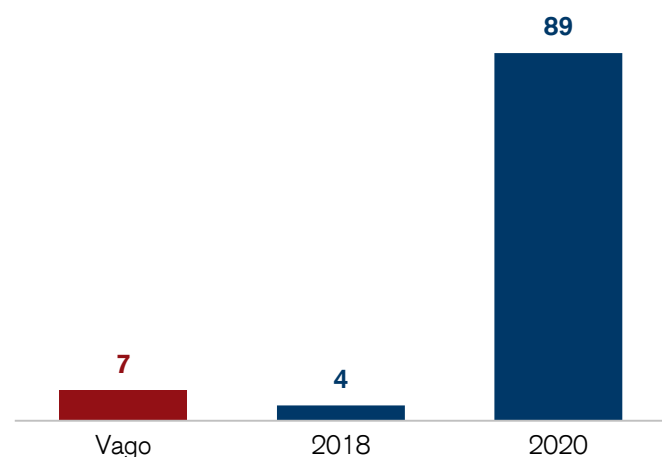
Diversificação da Carteira Imobiliária (% área locável)

Setor de atuação dos locatários (%)



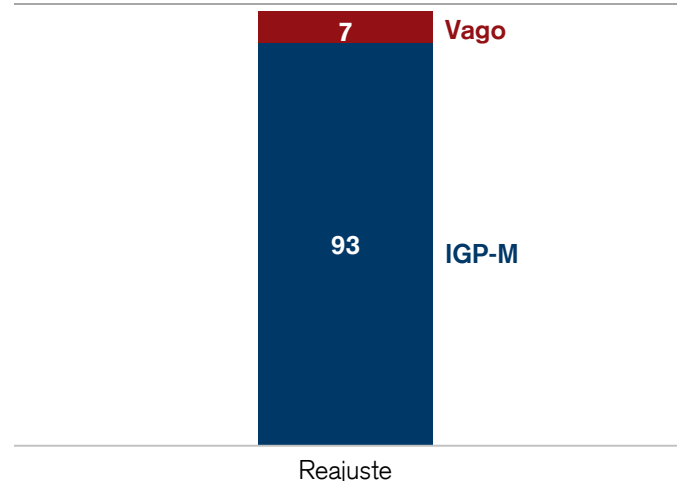
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos (%)



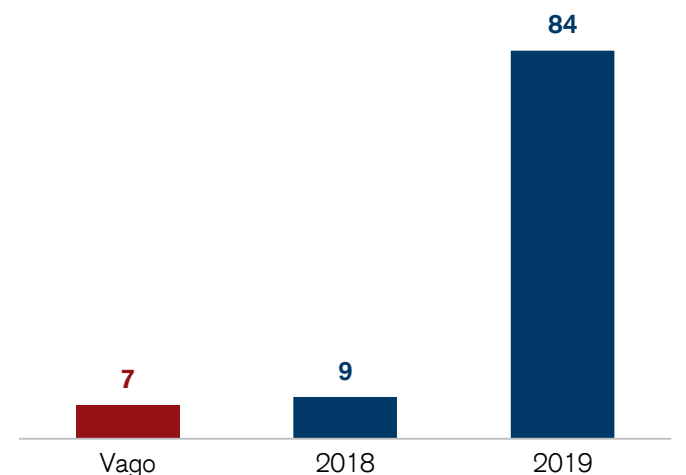
Fontes: CSHG

Índice de Reajuste (%)



Fontes: CSHG

Revisional dos contratos (%)



Fontes: CSHG

Nota do Consultor – GRE Realty

O Fundo conta com a GRE Realty como Consultora Imobiliária. Entre as funções da GRE estão incluídas a assessoria na estruturação e na implementação do imóvel, com supervisão da construção, o gerenciamento dos contratos de locação, incluindo acompanhamento da comercialização, e a recomendação de benfeitorias nos imóveis.

A empresa Engebanc Real Estate, contratada para coordenar a comercialização dos módulos disponíveis para locação (4.200 m²), continua a busca ativa por ocupantes, contatando empresas e realizando visitas. Neste mês, houve visita de uma empresa de Logística interessada em um dos módulos vagos. A empresa já enviou sua proposta de locação, a qual se encontra em fase de análise. Até o fechamento desse relatório, o contrato de locação não foi firmado.

Ainda seguem em andamento as obras de melhoria e de manutenção da substituição da pavimentação intertravada por piso de concreto na região das cancelas da portaria principal e no acesso de entrada e saída de caminhões. Devido às chuvas ocorridas no período, a data de término dos serviços foi postergada para a segunda quinzena de maio.

A figura abaixo ilustra a atual ocupação do empreendimento:



Investimentos

Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários no fechamento do mês de abril somavam aproximadamente R\$ 2,315 mi, o equivalente a 1,95% de seu patrimônio líquido. Este volume está aplicado em fundo de renda fixa administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.



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.

Atendimento a clientes
DDG: 0800 558 777
www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria
DDG: 0800 77 20 100
www.cshg.com.br/contato