

## CSHG GR Louveira FII

Maio de 2016

### 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

#### Administradora

CSHG Corretora de Valores S.A.

#### 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

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

### Nota da Administradora

A Assembleia Geral Ordinária de cotistas realizada em 26/04/2016 deliberou favoravelmente à aprovação de contas do Fundo referente ao exercício de 2015.

### Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 8,10 por cota como rendimento referente ao mês de maio. O pagamento foi realizado em 14/06/16, aos detentores de cotas em 31/05/16. 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	mai-16	2016	12 Meses
Receita Imobiliária	1.023.784	5.059.124	11.335.421
Receita Financeira	22.086	101.785	238.461
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.045.870</b>	<b>5.160.909</b>	<b>11.573.882</b>
<b>Total de Despesas*</b>	<b>(122.290)</b>	<b>(746.897)</b>	<b>(1.887.779)</b>
<b>Resultado</b>	<b>923.580</b>	<b>4.414.012</b>	<b>9.686.103</b>
<b>Rendimento</b>	<b>869.559</b>	<b>4.347.797</b>	<b>9.468.535</b>
<b>Médio / Cota</b>	<b>8,10</b>	<b>8,10</b>	<b>7,35</b>

Fontes: CSHG / Itaú

\*Não considera despesas de adequação do imóvel pagas pelo Fundo e reembolsadas integralmente pela Ambev, sem impacto financeiro ao longo do semestre.

### Liquidez

	Mai-16	2016	12 Meses
Presença em pregões	85,7%	39,6%	25,6%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,5	2,2	9,1
Giro (em % do total de cotas)	1,5%	2,3%	9,3%
Valor de mercado		R\$ 104,1 milhões	
Valor patrimonial	R\$ 117,2 milhões (R\$ 1.091,88 por cota)		
Quantidade de cotas do Fundo	107.353 cotas (202 cotistas)		

## Ativos Imobiliários

### GR Louveira

O Fundo é proprietário de 90,18% do GR Louveira, condomínio logístico localizado na cidade de Louveira, estado de São Paulo. O empreendimento fica a 600 metros da Rodovia Anhanguera e conta com 16 módulos, de metragens entre 1.881 m<sup>2</sup> e 11.961 m<sup>2</sup>, totalizando 61.212,52 m<sup>2</sup>, dos quais 13 módulos, equivalentes a 55.201,50 m<sup>2</sup>, são do Fundo.

Premissa		Previsto (base Jan/13)	Previsto (base Mai/16)*	Realizado (base Mai/16)
Término da Construção	●	Mar-14	Mar-14	Apr-14
Investimento Total (em R\$)	●	100.166.733	126.157.764	122.847.929
Curva de Locação em Mai/16 (em %)	●	98,00%	98,00%	92,72%
Valor do Aluguel (em R\$ por m <sup>2</sup> )	●	19,00	23,93	20,51**
Cap Rate de Venda (em % a.a.)	●	9,00%	9,00%	10,02***
Yield Projetado em Abr/16 (cash on cash)	○	N/A****	N/A****	0,81%

●	igual ou melhor que previsto
●	distorção de até 10% do previsto
●	distorção superior a 10% do previsto
○	não disponível

\*Valores corrigidos por IGP-M no período \*\*Valor médio dos contratos, atualizados até Mai/16

\*\*\*Baseado no valor da última negociação da cota, em 31/mai/16 \*\*\*\*A viabilidade projetada contemplava fluxo apenas até Mai/15

### Nota do Consultor – GRE Realty

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

A CB Richard Ellis, empresa contratada para comercialização do empreendimento, segue comercializando os módulos remanescentes, 11 e 12 (4.020m<sup>2</sup>). De acordo com a CBRE, houve uma absorção líquida negativa nas regiões de Campinas Sul e Campinas, porém ainda assim com vacâncias abaixo da média do estado de São Paulo no primeiro trimestre. Isso se deve principalmente ao fato das empresas estarem diminuindo suas áreas de ocupação e migrando para regiões vizinhas como Jundiaí e Campinas Norte, com uma oferta de produtos muito alta, e por esta razão, uma grande flexibilidade na negociação de novos aluguéis.

A figura abaixo ilustra a atual ocupação:



## Investimentos

Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários no fechamento do mês de maio somavam aproximadamente R\$ 2,269 mi, o equivalente a 1,9% 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 boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo e 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. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. A CSHG não se responsabiliza por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, a CSHG não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Credit Suisse Hedging-Griffo.