

CSHG GR Louveira

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 17.143.998/0001-86

Dezembro 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 de 2017, tivemos reajuste de aluguel de inquilinos do GR Louveira, o qual passou a impactar o caixa do Fundo, positivamente, a partir de Março/2017.

No mês de Dezembro/2017, tivemos o pagamento de multa referente a atraso de aluguel de inquilino do GR Louveira, o qual já foi regularizado. Ademais, não tivemos demais impactos relevante neste mês.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 7,10 por cota como rendimento referente ao mês de Dezembro. O pagamento será realizado em 15/01/18 aos detentores de cotas em 28/12/17. 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	dez-17	2017	12 Meses
Receita Imobiliária	1,010,474	11,132,187	11,132,187
Receita Financeira	11,690	197,679	197,679
Total de Receitas	1,022,163	11,329,866	11,329,866
Total de Despesas	(179,551)	(1,726,013)	(1,726,013)
Resultado	842,612	9,603,853	9,603,853
Rendimento	762,206	9,146,476	9,146,476
Médio / Cota	7.10	7.10	7.10

Fontes: CSHG / Itaú

Liquidez

	dez-17	2017	12 Meses
Presença em pregões	100.0%	95.5%	95.5%
Volume negociado (R\$ milhões)	3.1	47.0	47.0
Giro (em % do total de cotas)	2.5%	42.3%	42.3%
Valor de mercado	R\$ 122 milhões (R\$ 1136.00 por cota)		
Valor patrimonial	R\$ 126,6 milhões (R\$ 1.179,24 por cota)		
Quantidade de cotas do Fundo	107.353 cotas (957 cotistas)		

Fonte: CSHG / B3

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 B3 (IFIX), que possui metodologia comparável.

CSHG GR Louveira FII	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	21-jan-13	29-dez-16	29-dez-16
Valor Referência (R\$)	1.000,00	885,00	885,00
Renda Acumulada	24,91%	9,56%	9,56%
Ganho de Capital Líq.	10,88%	22,69%	22,69%
TIR Líq. (Renda + Venda)*	43,89%	33,78%	33,78%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. **	7,66%	34,25%	34,25%
Retorno em % CDI Líquido	78%	402%	402%
Retorno Total Bruto	38,51%	37,92%	37,92%
IFIX	40,12%	19,41%	19,41%
Diferença vs IFIX	-1,61%	18,52%	18,52%

Fontes: Itaú / B3 / CSHG

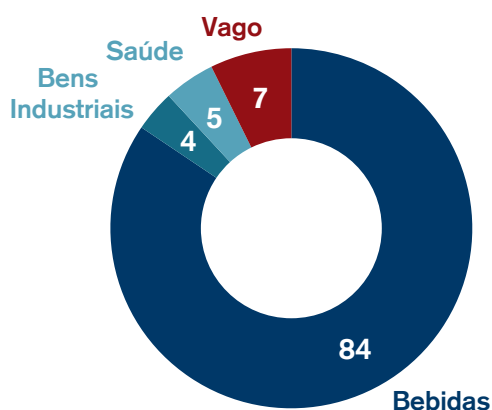
A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

*Considerou-se a TIR no período , de 249 dias úteis

** Trata-se da TIR no período, anualizada (252 dias úteis)

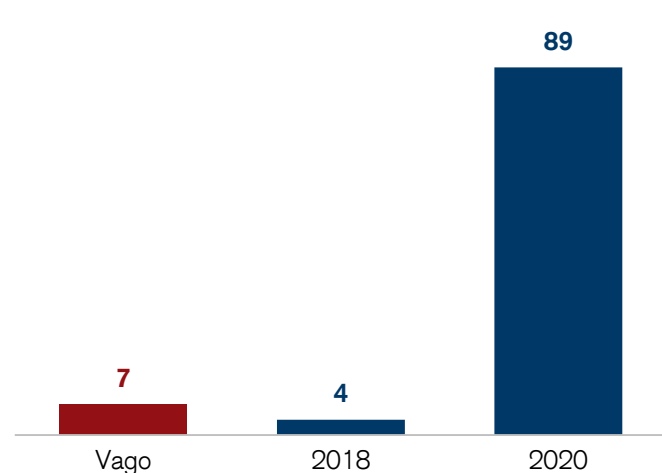
Diversificação da Carteira Imobiliária (% área locável)

Setor de atuação dos locatários (%)



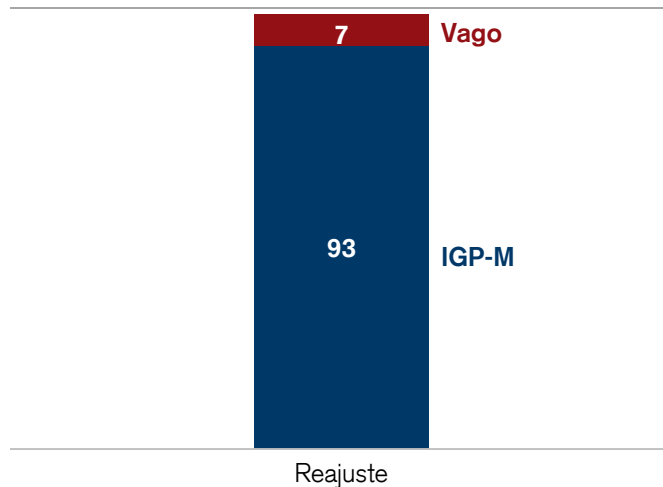
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos (%)



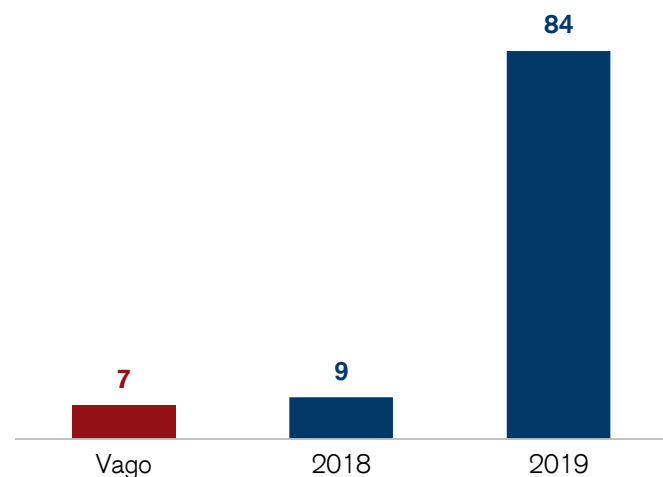
Fontes: CSHG

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 inclui-se 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.

O grande fluxo de carretas da AMBEV entrando, em alguns momentos do dia, dificulta o acesso de outros ocupantes ao condomínio. A fim de melhorar o fluxo de veículos, foi organizado com a empresa de segurança, a MACOR, novos procedimentos para minimizar impacto da operação da AMBEV e demais ocupantes, sendo que no final de dezembro 2017, iniciamos teste com barreiras físicas para separar carretas da AMBEV de outros veículos.

A figura abaixo ilustra a atual ocupação do empreendimento:



Investimentos

Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários no fechamento do mês de dezembro somavam aproximadamente R\$ 2,594 mi, o equivalente a 2,05% 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