

CSHG GR Louveira FII

Julho 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.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 8,10 por cota como rendimento referente ao mês de julho. O pagamento será realizado em 12/08/16, aos detentores de cotas em 29/07/16. 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	jul-16	2016	12 Meses
Receita Imobiliária	1.129.442	7.272.436	11.878.453
Receita Financeira	23.204	148.118	245.907
Total de Receitas	1.152.646	7.420.553	12.124.359
Total de Despesas*	(145.448)	(1.026.503)	(1.833.456)
Resultado	1.007.197	6.394.051	10.290.904
Rendimento	869.559	6.086.915	9.844.270
Médio / Cota	8,10	8,10	7,64

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

	Jul-16	2016	12 Meses
Presença em pregões	57,1%	42,4%	32,5%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,9	4,0	10,7
Giro (em % do total de cotas)	0,8%	3,9%	10,8%
Valor de mercado	R\$ 107,4 milhões (R\$ 1.000,49 por cota)		
Valor patrimonial	R\$ 117,5 milhões (R\$ 1.094,47 por cota)		
Quantidade de cotas do Fundo	107.353 cotas (229 cotistas)		

Rentabilidade

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento considera o fluxo de caixa que contempla a renda mensal recebida e 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	30-dez-15	31-jul-15
Valor Referência (R\$)	1.000,00	810,00	990,00
Renda Acumulada*	12,88%	6,86%	9,15%
Ganho de Capital Líq.	0,04%	18,81%	0,85%
TIR Líq. (Renda + Venda)	15,71%	26,56%	10,46%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	4,23%	50,58%	10,54%
Retorno em % CDI Líquido	42%	398%	89%
Retorno Total Bruto	12,93%	30,38%	10,21%
IFIX	9,19%	23,14%	18,03%
Diferença vs IFIX	3,74%	7,24%	-7,82%

Fontes: Itaú / BM&FBOVESPA / Banco Central / CSHG

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 m² e 11.961 m², totalizando 61.212,52 m², dos quais 13 módulos, equivalentes a 55.201,50 m², são do Fundo.

Premissa		Previsto (base Jan/13)	Previsto (base Jul/16)*	Realizado (base Jul/16)
Término da Construção	●	Mar-14	Mar-14	Abr-14
Investimento Total (em R\$)	●	100.166.733	128.511.501	125.139.914
Curva de Locação em jul/16 (em %)	●	98,00%	98,00%	92,72%
Valor do Aluguel (em R\$ por m ²)	●	19,00	24,38	20,76**
Cap Rate de Venda (em % a.a.)	●	9,00%	9,00%	9,72%***
Yield Projetado em jul/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 jul/16

Baseado no valor da última negociação da cota, em 29/jul/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 empresa Engebanc Real Estate foi contratada para, a partir do mês de julho, coordenar a comercialização dos módulos disponíveis do empreendimento. A CB Richard Ellis, por sua vez, continuará realizando o trabalho de comercialização, porém não mais a título de exclusividade. Desta forma, foi elaborada uma nova estratégia de comercialização e abordagem de possíveis prospecções para efetivar a ocupação plena do condomínio.

Também está prevista a inicialização das obras de ampliação do estacionamento na região próxima a caixa d'água principal do empreendimento, visando suprir as necessidades de demanda por vagas dos condôminos.

A figura abaixo ilustra a atual ocupação do empreendimento:



ABL do Fundo: 55.202 m² ABL Locada: 51.179m² ABL Disponível: 4.023m²

Investimentos

Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários no fechamento do mês de julho somavam aproximadamente R\$ 2,511 mi, o equivalente a 2,1% 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.