

CSHG GR Louveira FII

Outubro 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

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.

Nota da Administradora

Conforme Fato Relevante publicado em 30 de setembro de 2016, foram firmados aditamentos aos dois contratos de locação do Fundo com a Ambev S/A. Informações adicionais na seção Fato Relevante desse relatório.

Ainda, conforme Fato Relevante publicado em 28 de outubro de 2016, foi concluída a reavaliação do imóvel detido pelo Fundo. Informações adicionais na seção "Ativos Imobiliários".

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 6,50 por cota como rendimento referente ao mês de outubro. O pagamento será realizado em 16/11/16, aos detentores de cotas em 31/10/16. 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.

O impacto na receita imobiliária do mês de outubro-16 foi ocasionado pelo ajuste do valor recebido a maior pelo Fundo a título de aluguel recebido em agosto-16 e setembro-16 da locatária Ambev, conforme seção Fato Relevante desse relatório.

Fluxo GRLV11	out-16	2016	12 Meses
Receita Imobiliária	314.987	9.859.117	11.745.686
Receita Financeira	22.940	223.275	262.244
Total de Receitas	337.927	10.082.391	12.007.930
Total de Despesas*	(142.613)	(1.449.927)	(1.722.856)
Resultado	195.314	8.632.464	10.285.074
Rendimento	697.795	8.352.063	9.855.005
Médio / Cota	6,50	7,78	7,65

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

	Out-16	2016	12 Meses
Presença em pregões	80,0%	55,8%	53,8%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,6	7,9	14,3
Giro (em % do total de cotas)	1,7%	7,8%	14,4%
Valor de mercado	R\$ 99,4 milhões (R\$ 926,00 por cota)		
Valor patrimonial	R\$ 118,5 milhões (R\$ 1.103,64 por cota)		
Quantidade de cotas do Fundo	107.353 cotas (339 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%.

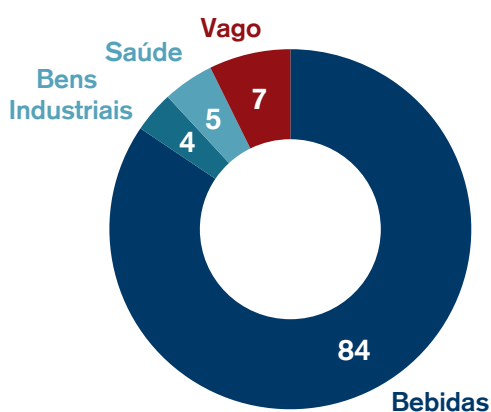
O Retorno Total Bruto soma o valor total recebido como rendimento com a variação do valor da cota, sem reinvestimento, correção e sem qualquer tributação.

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	30-out-15
Valor Referência (R\$)	1.000,00	810,00	1.150,00
Renda Acumulada	15,15%	9,67%	8,03%
Ganho de Capital Líq.	-7,40%	11,46%	-19,48%
TIR Líq. (Renda + Venda)	9,37%	22,18%	-11,94%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	2,40%	27,32%	-11,99%
Retorno em % CDI Líquido	22%	227%	-101%
Retorno Total Bruto	7,75%	23,99%	-11,45%
IFIX	18,69%	33,85%	31,88%
Diferença vs IFIX	-10,94%	-9,86%	-43,33%

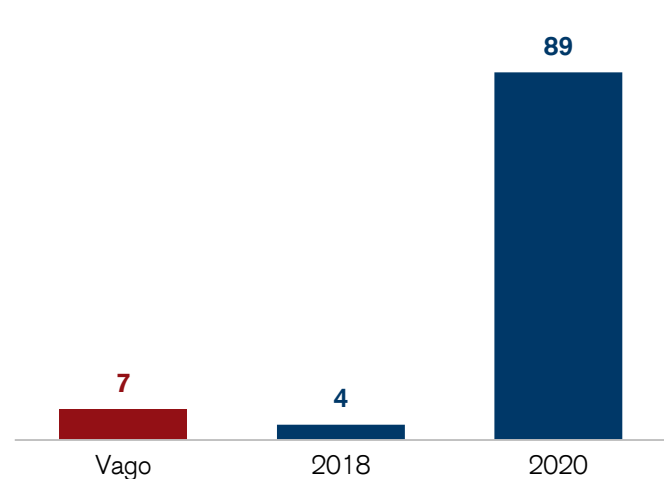
Diversificação da Carteira Imobiliária (% área locável)

Setor de atuação dos locatários



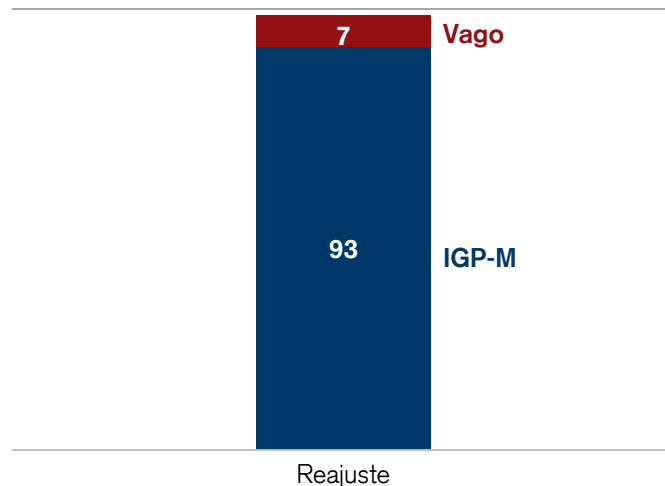
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos



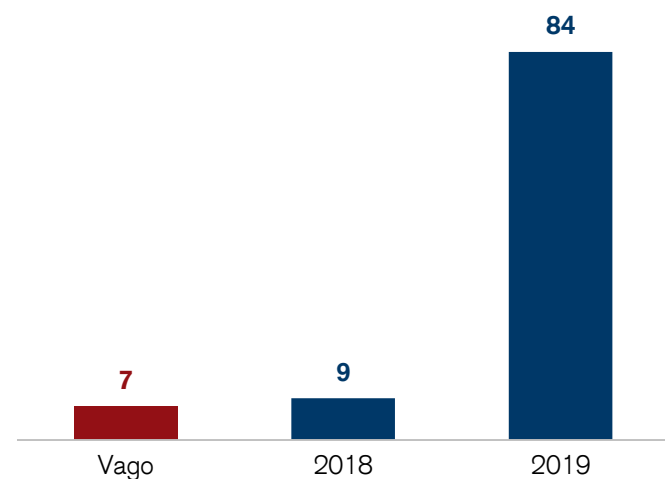
Fontes: CSHG

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.

A Engebanc Real Estate, empresa contratada para coordenar a comercialização do empreendimento juntamente com o consultor imobiliário, segue trabalhando na busca ativa por potenciais ocupantes dos módulos remanescentes, 11 e 12 (4.020m²), contatando empresas e realizando visitas.

Seguem em andamento as obras de ampliação do estacionamento na região próxima a caixa d'água principal, mencionadas no último relatório, com término previsto para o final do mês de novembro, devido as fortes chuvas ocorridas no período. No mesmo mês, será iniciada a substituição da pavimentação intertravada por piso de concreto desde a região das cancelas da portaria principal até o acesso de entrada e saída de caminhões.

As obras estão sendo realizadas pelo condomínio, sem impacto financeiro ao Fundo.

A figura abaixo ilustra a atual ocupação do empreendimento:



Fato Relevante – Repactuação de aluguel Ambev

Conforme divulgado no Fato Relevante publicado pela Administradora em 30 de setembro de 2016, foram firmados aditamentos aos dois contratos de locação do Fundo com a Ambev S.A., empresa ocupante de nove módulos de propriedade do Fundo no empreendimento GR Louveira, com área equivalente a 84,5% da área bruta locável do Fundo.

Nestes aditamentos foi formalizado o novo valor de locação, com efeitos retroativos à competência de 01/julho/2016. O novo aluguel foi definido conforme parâmetros atualizados de mercado e contempla redução de 26,8% em relação ao valor até então praticado, e terá reajuste pelo IGP-M a partir de janeiro-17. A negociação envolveu, ainda, a extensão do prazo de vigência, levando o término da locação para 30/novembro/2020, e aumento do período de aviso prévio em caso de rescisão da locação, bem como da multa em caso de rescisão antecipada.

Por fim, em razão das condições da negociação, em outubro-16 foi realizado o ajuste do valor recebido a maior pelo Fundo, a título de aluguel recebido em agosto-16 e setembro-16.

A Administradora buscou adequar o valor da locação aos parâmetros de mercado com objetivo de manter o nível de ocupação do imóvel, estendendo o prazo da vigência dos contratos e incrementando as penalidades em caso de saída antecipada.

Os rendimentos divulgados referentes aos meses de setembro e outubro já consideram essa redução e a manutenção dos contratos vigentes nos patamares atuais.

Reavaliação de Imóveis

Nos termos da Instrução CVM nº 516/12, os imóveis classificados como propriedade para investimento são continuamente mensurados pelo valor justo, normalmente com base em laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas independentes. Conforme Fato Relevante publicado em 28 de outubro de 2016, o valor justo do imóvel do Fundo foi reavaliado pela empresa Cushman & Wakefield em R\$116.216.000,00, resultando em valor 1,08% superior ao valor contábil atual. O impacto positivo no valor patrimonial da cota é de aproximadamente 1,11%, considerando a cota contábil do fechamento de setembro de 2016.

Investimentos

Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários no fechamento do mês de outubro 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.