

# CSHG GR Louveira FII

Janeiro 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.

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 7,10 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro. O pagamento será realizado em 14/02/17, aos detentores de cotas em 31/01/17. 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	jan-17	2017	12 Meses
<b>Receita Imobiliária</b>	903.028	903.028	11.493.044
<b>Receita Financeira</b>	22.926	22.926	267.504
<b>Total de Receitas</b>	925.954	925.954	11.760.548
<b>Total de Despesas</b>	(138.293)	(138.293)	(1.635.043)
<b>Resultado</b>	787.662	787.662	10.125.506
<b>Rendimento</b>	762.206	762.206	9.640.299
<b>Médio / Cota</b>	7,10	7,10	7,48

Fontes: CSHG / Itaú

## Liquidez

	Jan-17	2017	12 Meses
Presença em pregões	76,2%	76,2%	64,9%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,3	1,3	11,2
Giro (em % do total de cotas)	1,4%	1,4%	11,1%
Valor de mercado	R\$ 100,6 milhões (R\$ 937,55 por cota)		
Valor patrimonial	R\$ 118,6 milhões (R\$ 1.104,74 por cota)		
Quantidade de cotas do Fundo	107.353 cotas (372 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%.

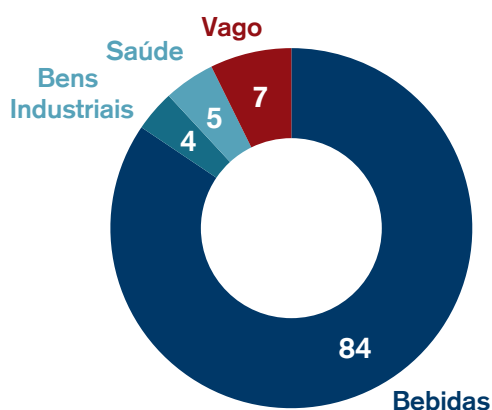
O Retorno Total Bruto soma o valor total recebido como rendimento com a variação do valor da cota, sem reinvestimento, correção e sem qualquer tributação.

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	29-dez-16	29-jan-16
Valor Referência (R\$)	1.000,00	885,00	850,00
Renda Acumulada	17,10%	0,73%	10,68%
Ganho de Capital Líq.	-6,25%	4,75%	8,24%
TIR Líq. (Renda + Venda)	13,13%	5,51%	20,02%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	3,19%	90,24%	20,02%
Retorno em % CDI Líquido	29%	624%	170%
Retorno Total Bruto	10,86%	6,67%	20,98%
IFIX	21,76%	3,76%	46,35%
Diferença vs IFIX	-10,90%	2,91%	-25,36%

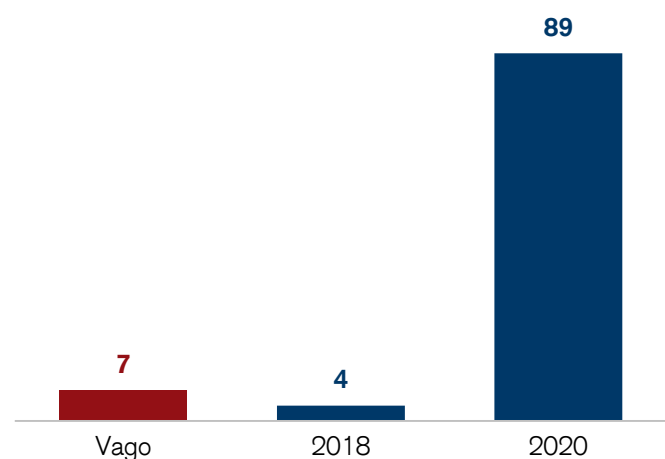
## Diversificação da Carteira Imobiliária (% área locável)

### Setor de atuação dos locatários



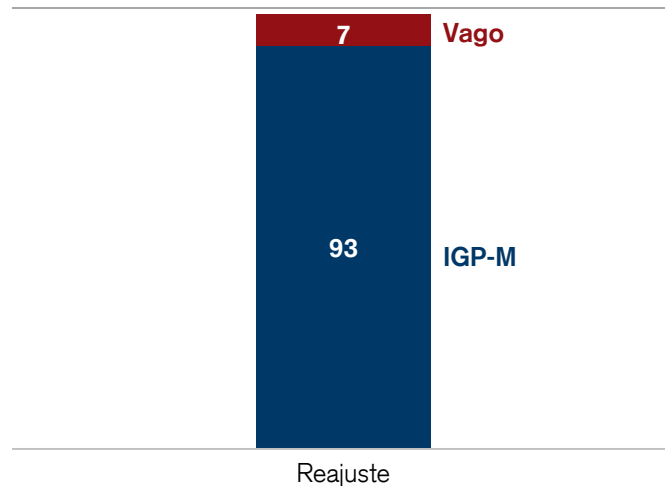
Fontes: CSHG

### Vencimento dos contratos



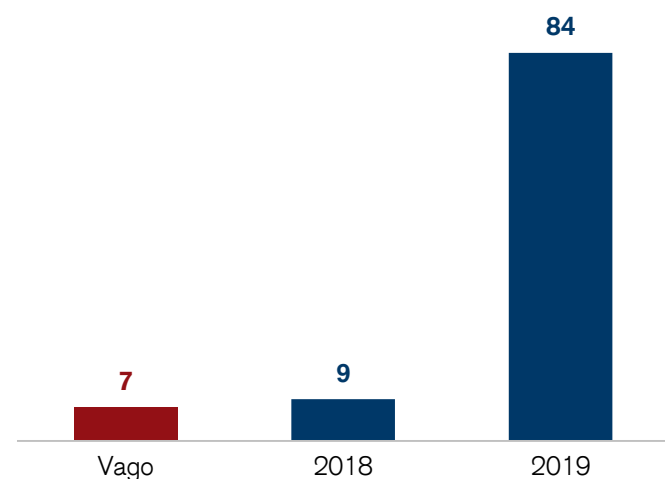
Fontes: CSHG

### 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 empresa Engebanc Real Estate, contratada para coordenar a comercialização dos módulos disponíveis para locação (4.200 m<sup>2</sup>), continua a busca ativa por ocupantes, contatando empresas e realizando visitas.

Foram concluídas as obras de ampliação do estacionamento na região próxima a caixa d'água principal de forma que o condomínio disponibiliza, a partir deste momento, um maior número de vagas de automóveis para os ocupantes.

Devido ao porte e ao fluxo de caminhões na região das cancelas da portaria principal, esse mês será iniciada a substituição da pavimentação intertravada por piso de concreto no local.

A figura abaixo ilustra a atual ocupação do empreendimento:



## 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 janeiro somavam aproximadamente R\$ 2,505 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.