

Janeiro 2018

CSHG GR Louveira

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

("CSHG GR Louveira", "GRLV11" ou "Fundo")

CNPJ nº 17.143.998/0001-86

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

CSHG GR Louveira

GRLV11



Comentários do Gestor

O fundo CSHG GR Louveira alcançou nos últimos 12 meses um estágio de maturação. Após a fase de desenvolvimento imobiliário iniciada em 2013 e a fase de estabilização das locações do imóvel, o GRLV11 apresenta hoje uma situação saudável nos aspectos financeiro e imobiliário. Considerando este novo estágio do Fundo, a CSHG e a GRE Realty decidiram reduzir as taxas de administração e de consultoria imobiliária para 0,6% e 0,15%, respectivamente, a partir de 1º de fevereiro de 2018, conforme fato relevante publicado no dia 31 de janeiro de 2018. Neste contexto, o fundo gerou no mês de janeiro um resultado operacional de R\$ 864 mil e passará, a partir dos próximos meses, por um planejamento de melhorias no imóvel e adequação dos rendimentos.

R\$ **130** milhões
Valor de Mercado

7,0 %
yield a.a (1)

432 % CDI líq.
Retorno em 12 meses

R\$ **53** milhões
negociados nos últimos 12 meses

R\$ **7,10** /cota
distribuídos por mês em Jan/2018

30 % valorização
da cota em 12 meses

55 mil m²
ABL (2)

3
locatários

R\$ **10** milhões
de resultado nos últimos 12 meses (6)

1.019
Investidores

CSHG GR Louveira

Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ nº 17.143.998/0001-86

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.

Início das atividades:

Janeiro de 2013

Escriturador:

Itaú Corretora de Valores S.A.

Taxa de administração:

1,0% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo

Taxa do Consultor Imobiliário:

0,3% ao ano sobre o valor de mercado do fundo, após habite-se o imóvel

Ofertas concluídas:

Uma emissão de cota realizada

Código de negociação:

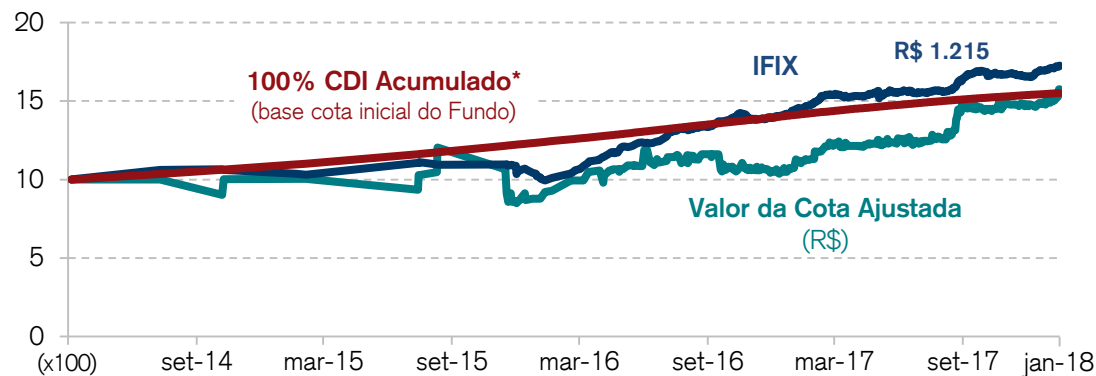
GRLV11

Tipo Anbima - foco de atuação:

FII Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva
- Logística

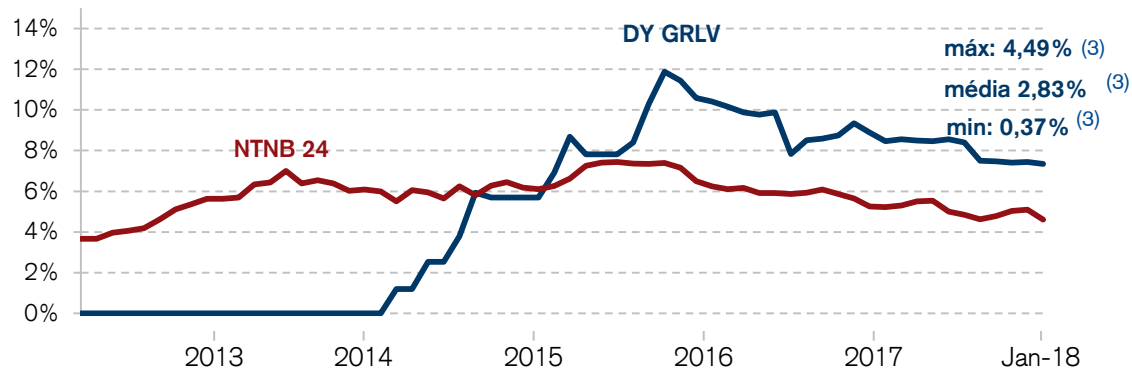
Desempenho do Fundo

Evolução da cota



Volume nos últimos 20 dias (milhares)	0	0	0	39	1.401	2.752	2.718	6.594
---------------------------------------	---	---	---	----	-------	-------	-------	-------

Yield CSHG GR Louveira FII vs NTN-2024



TIR 12 meses (a.a.) (4)	26,51%	14,61%	10,11%	20,32%	33,14%	26,78%
TIR acum. (a.a.) (4)	26,51%	12,45%	11,27%	12,53%	14,49%	14,19%



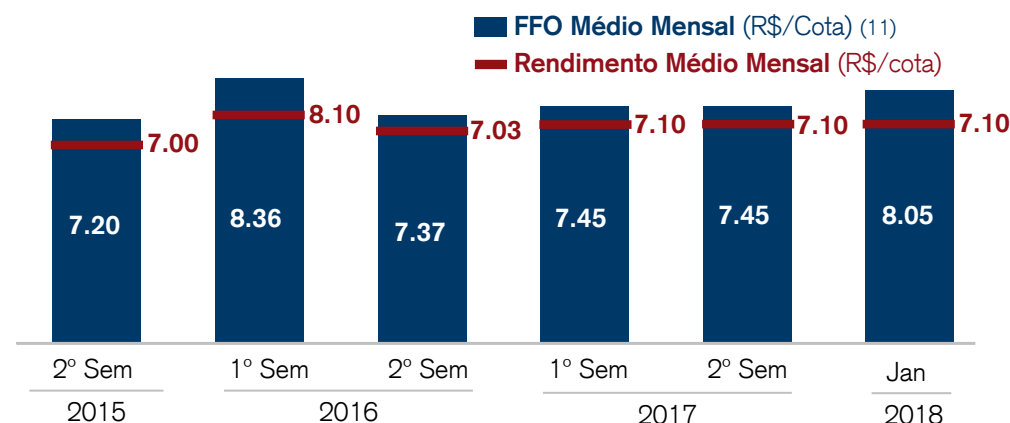
Rendimentos do Fundo

Demostrativo de resultados GRLV11

Fluxo GRLV11	jan-18	12 Meses
Receita de Locação ¹	999.061	11.228.220
Receita Financeira	12.794	187.547
Total de Receitas	1.011.855	11.415.767
Despesas Imobiliárias ²	(135.320)	(1.567.857)
Despesas Operacionais ³	(12.576)	(167.758)
Total de Despesas	(147.895)	(1.735.615)
Resultado	863.960	9.680.151
Rendimento	762.206	9.146.476
Médio / Cota	7,10	7,10

¹Receitas de Locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns do empreendimento. ²Despesas Imobiliárias: diretamente relacionada aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros. ³Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.

Resultado VS Rendimento (R\$/cota)



Fonte: CSHG (31/01/2018).
Vide notas (8) e demais notas na página 10 do relatório.

O Fundo distribuirá R\$ 7,10 por cota como rendimento referente ao mês de Janeiro de 2018. O pagamento será realizado em 16/02/18 aos detentores de cotas em 31/01/2018.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis vagos, se houver.

A estratégia de distribuição de rendimentos busca manter um patamar sustentável durante o exercício considerando três fatores principais: (i) geração de caixa do Fundo; (ii) resultados acumulados não distribuídos; e (iii) o potencial de geração de caixa futuro com contratos em carência e negociações em andamento

No caso das Receitas de Locação, ressaltamos que as mesmas são consideradas de maneira consolidada, podendo ser impactadas mensalmente por aluguéis em atraso, pagamentos antecipados e valores de multa e juros.

A tabela apresentada indica o valor efetivamente recebido no período, de modo que, para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo, recomenda-se considerar a média de um período maior.

Rentabilidade

CSHG GR Louveira FII	Início	Mercado 12 meses
Data	21-jan-13	31-jan-17
Valor Referência (R\$)	1,000.00	937.55
Renda Acumulada	25.62%	9.49%
Ganho de Capital Líq.	17.20%	23.67%
TIR Líq. (Renda + Venda)*	52.65%	34.26%
TIR Líq. (Renda + Venda) - a.a.**	8.78%	34.74%
Retorno em % CDI Líquido	92%	432%
Retorno Total Bruto	47.12%	38.68%
IFIX	43.82%	18.12%
Diferença vs IFIX	3.30%	20.56%

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)

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%.

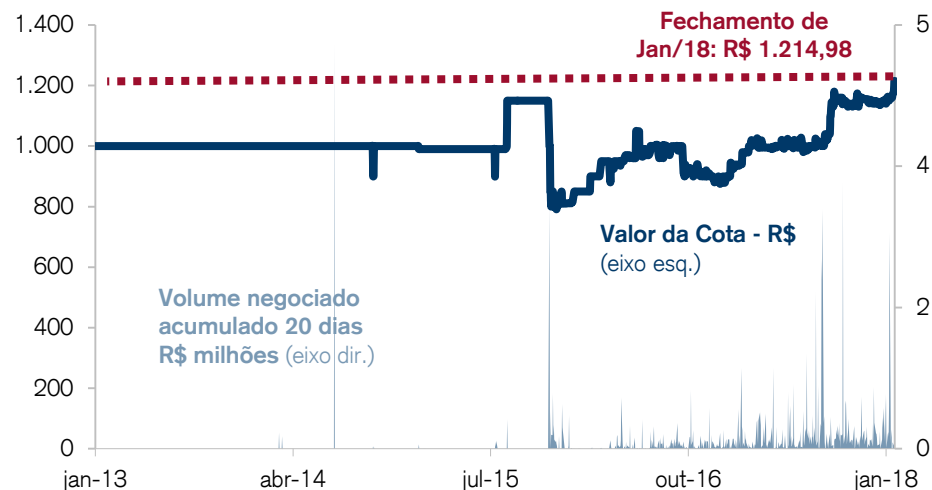
O Retorno Total Bruto soma o valor total recebido como rendimento com a variação do valor da cota, sem reinvestimento, correção ou qualquer tributação.

Este retorno é comparado ao Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que possui metodologia comparável.

No fechamento de dezembro, o valor de mercado da cota foi de R\$ 1.214,98, e o valor patrimonial foi de R\$ 1.179,22.

Fonte: CSHG, B3, Quantum Axis (31/01/2018)
Vide notas (8) e demais notas na página 10 do relatório.

Liquidez

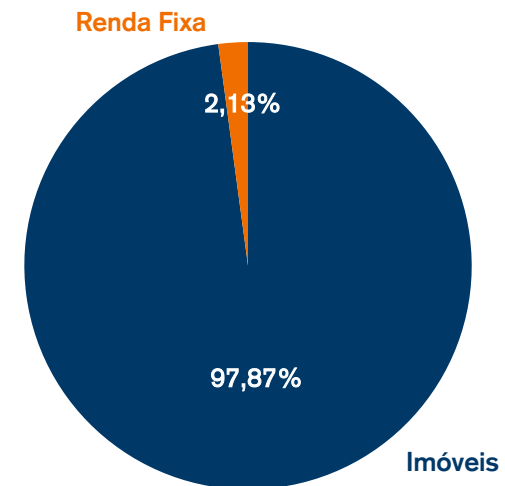


	jan -18	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	7,1	52,8
Giro (em % do total de cotas)	5,7%	46,6%
Valor de mercado	R\$ 130 milhões	
Quantidade de cotas do Fundo	107.353 cotas (1.019 cotistas)	

Investimentos e carteira imobiliária



Classes de Ativos (% de ativos)



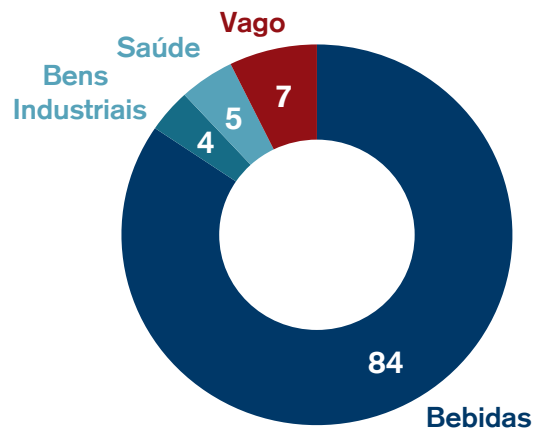
Numerologia da Carteira de Imóveis

Área bruta locável	55 mil m ²
Vacância física	7,28%
Locatários	3

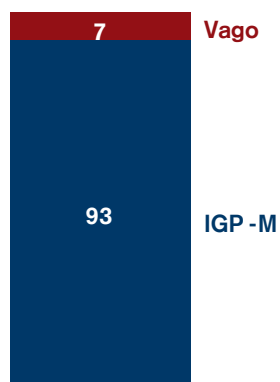
Fonte: CSHG (31/01/2018).
Vide notas (8) e demais notas na página 10 do relatório.

Diversificação da Carteira Imobiliária

Setor de atuação dos locatários (% da área locável)



Índice de reajuste (% da área locável)



Reajuste

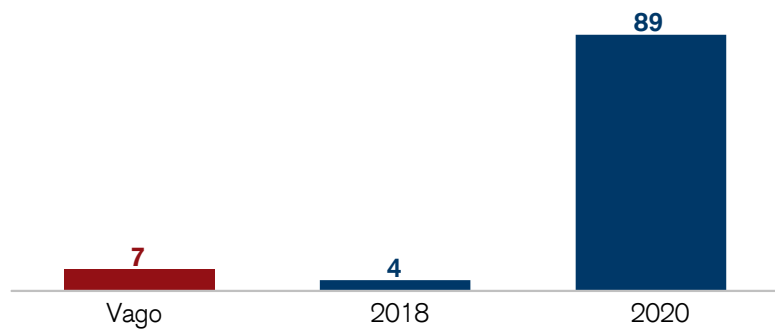
Fonte: CSHG (31/01/2018).

Vide notas (8) e demais notas na página 10 do relatório

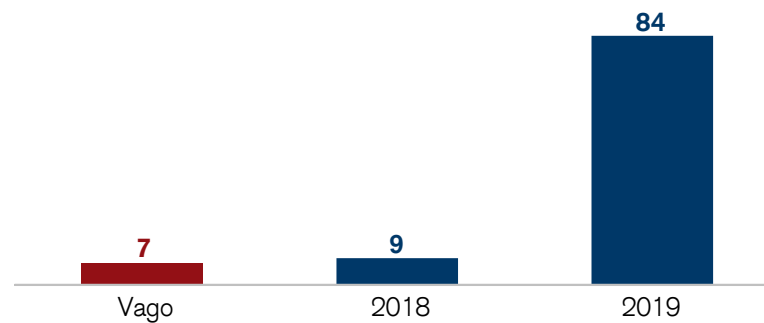


Radiografia dos contratos de locação

Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária)



Revisional dos contratos (% da receita imobiliária)



Fonte: CSHG (31/01/2018). Vide notas (8) e demais notas na página 10 do relatório



Nota do Consultor

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.

Após várias tratativas com a prefeitura de Louveira os galpões 01, 02, 03, 04, 08, 09 e 10 conseguiu para 2018 o incentivo fiscal de IPTU. Com isso, o IPTU para estes galpões terão uma redução de valor.

A redução do IPTU só foi possível para estes galpões por estarem atrelados ao faturamento da empresa que nele ocupa. A única empresa com o faturamento mínimo exigido pela prefeitura é a AMBEV.

A figura abaixo ilustra a atual ocupação do empreendimento:



Notas

- (1) *Yield*: representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo e é calculado como os dividendos pagos por cota dividido pela cotação atual da cota, em determinado período.
- (2) ABL: Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
- (3) Valores calculados desconsiderando eventos de liquidez, *i.e* venda com lucro de ativos detidos pelo Fundo;
- (4) Referente a cada período;
- (5) Valorização da cota no mercado secundário da B3, nos últimos 12 meses .
- (6) Resultado Operacional do Fundo, considerando todo o período de 12 meses;
- (7) FFO: Abreviação de *Funds From Operations*, trata-se do resultado operacional do Fundo.
- (8) As informações do slide não devem ser entendidas como recomendação ou oferta de investimento ou de adoção de estratégia, alocação ou escolha de perfil de investimento por parte dos destinatários. Os produtos e ativos utilizados para a composição das informações acima podem não estar disponíveis, impossibilitando a composição de carteiras similares. Não há garantia de resultado ou isenção de risco ao investidor. Alocações/Ativos sujeitos a alterações/disponibilidade de acordo com as condições de mercado. Alterações sem aviso prévio. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito – FGC.

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas 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 ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Recomendamos uma consulta a assessores de investimento e profissionais especializados para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A Credit Suisse Hedging-Griffo poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a Garantia do Administrador do Fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do Fundo de Investimento antes de aplicar seus recursos. Para fundos que perseguem a manutenção de uma carteira de longo prazo, não há garantia de que o Fundo terá tratamento tributário para fundos de longo prazo. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do Fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Tais estratégias podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos dos fundos. Verifique se os fundos estão autorizados a realizar aplicações em ativos financeiros no exterior. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Verifique a data de início das atividades dos fundos. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. Desde 2 de maio de 2008, todos os fundos de investimento que utilizam ativos de renda variável em suas carteiras deixaram de apurar sua rentabilidade com base na cotação média das ações e passaram a fazê-lo com base na cotação diária de fechamento desses ativos. Verifique se a liquidação financeira e a conversão dos pedidos de resgate deste Fundo podem ocorrer em outra data diferente daquela em que foi feito o respectivo pedido. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a Credit Suisse Hedging-Griffo 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 conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos daqueles aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Credit Suisse Hedging-Griffo. Os dados acima constituem uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor (conforme Cap. V, Seção I, Art. 40, § 2º, CVM 555). Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A Credit Suisse Hedging-Griffo não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou do investimento pelo investidor. A Credit Suisse Hedging-Griffo não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A Credit Suisse Hedging-Griffo não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A Credit Suisse Hedging-Griffo não se responsabiliza por erros, omissões nem pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Credit Suisse Hedging-Griffo. Fundos de investimento não contam com a Garantia do Administrador do Fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do Fundo de Investimento antes de aplicar seus recursos.

Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 12º andar

São Paulo | SP | Brasil

04542-000

www.cshg.com.br

Atendimento a clientes

DDG: 0800 558 777

www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

www.cshg.com.br/ouvidoria