

Dezembro 2018

CSHG GR Louveira

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(“CSHG GR Louveira FII”, “GRLV11” ou “Fundo”)

CNPJ nº 17.143.998/0001-86

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

CSHG GR Louveira FII

Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. 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 e não configura sugestão ou consultoria jurídica. Recomendamos ao cliente que consulte profissionais especializados antes de decidir sobre investimentos em ativos mobiliários. A Credit Suisse Hedging-Griffo (“CSHG”) não se responsabiliza por decisões do cliente acerca deste tema, nem por ato ou fato de profissionais especializados por ele consultados. O presente material é um resumo indicativo de alguns dos produtos oferecidos para nossos clientes, para ser usado exclusivamente em nossas discussões, e não tem o propósito de abranger (e não abrange) todos os termos e as condições que possam ser exigidos pela CSHG ou por qualquer entidade do Grupo Credit Suisse Brasil (“CS”), caso se decida formalizar a contratação de qualquer produto aqui mencionado. Este material não deve ser reproduzido, copiado ou distribuído para terceiros. Esta apresentação não se caracteriza nem deve ser entendida como uma promessa/um compromisso da CSHG de realizar as operações ou estruturar os veículos de investimento aqui descritos. Esta apresentação não se caracteriza e não deve ser entendida como consultoria jurídica, contábil, regulatória ou fiscal em relação aos assuntos aqui tratados. O cliente deve se basear, exclusivamente, em sua opinião e na opinião de profissionais especializados por ele contratados, para opinar e decidir.

Comentários da Gestão

Neste mês de dezembro com a conclusão da corrida eleitoral, a equipe de gestão continua otimista com os esforços para antecipar a vacância programada na área ocupada pela locatária Ambev S.A., cuja desocupação está prevista para 01 de março de 2019, conforme divulgado em Fato Relevante publicado no mês de setembro. Dado a esfera econômica positiva, o GR Louveira com suas características técnicas e de localização de destaque tende a aproveitar os sinais de melhora no mercado logístico.

Vale lembrar que a equipe de gestão iniciou tratativas em três frentes, de modo a buscar reverter o cenário minimizando eventuais efeitos adversos para o Fundo, focando esforços: (i) Na comunicação com a locatária Ambev S.A.; (ii) Na comercialização do espaço futuramente vago do imóvel, por meio de esforços próprios de originação de inquilinos; e (iii) Na contratação de empresas de intermediação que possam originar bons inquilinos para o empreendimento. Sobre este último item, foi contratado a CBRE com exclusividade. Apesar de tais esforços, e conforme divulgado no último relatório gerencial, a equipe de gestão reduziu o rendimento distribuído até o limite previsto em legislação, 95% do resultado semestral auferido ao regime de caixa. Esta redução foi pautada em dois principais motivos: (i) a potencial geração de caixa futuro, pós locação (ii) acumular resultado e caixa de forma conservadora para eventuais investimentos e/ou pagamento de custo de vacância.

Agradecemos a confiança e convidamos todos à leitura e análise fechamento de 2018 do relatório do CSHG GR Louveira FII.

R\$ **75** milhões

negociados nos últimos 12 meses

R\$ **0,67** /cota

distribuídos por mês em
dezembro de 2018

R\$ **105,4** milhões

Valor de Mercado

8,2 %

yield a.a.¹

55 mil m²
ABL¹

3
locatários

R\$ **9,8** milhões
de resultado nos últimos 12 meses ²

1.777
Investidores

¹ Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. ² Resultado Operacional do Fundo. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. Fonte: CSHG, B3, Tesouro Nacional, Quantum Axis (31 de dezembro de 2018).



CSHG GR Louveira

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 17.143.998/0001-86

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto investir preponderantemente na aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 2.317 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Vinhedo, Estado de São Paulo, cuja descrição detalhada consta do Anexo I do Regulamento ("Imóvel-Alvo"), para nele explorar empreendimento imobiliário voltado primordialmente para operações logísticas e/ou de distribuição, por meio da construção e posterior locação, arrendamento ou alienação de empreendimento imobiliário logístico e industrial em geral, notadamente galpões para indústrias, centros logísticos e/ou de distribuição ("Empreendimento").

Início das atividades:

Janeiro de 2013

Escriturador:

Itaú Corretora de Valores S.A.

Taxa de Administração:

0,6% ao ano sobre valor de mercado das cotas do Fundo. Para maiores informações, recomendamos a leitura do Regulamento do Fundo.

Taxa do Consultor Imobiliário:

0,15% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo. Para maiores informações, recomendamos a leitura do Regulamento do Fundo.

Ofertas concluídas:

Uma emissão de cota realizada

Código de negociação:

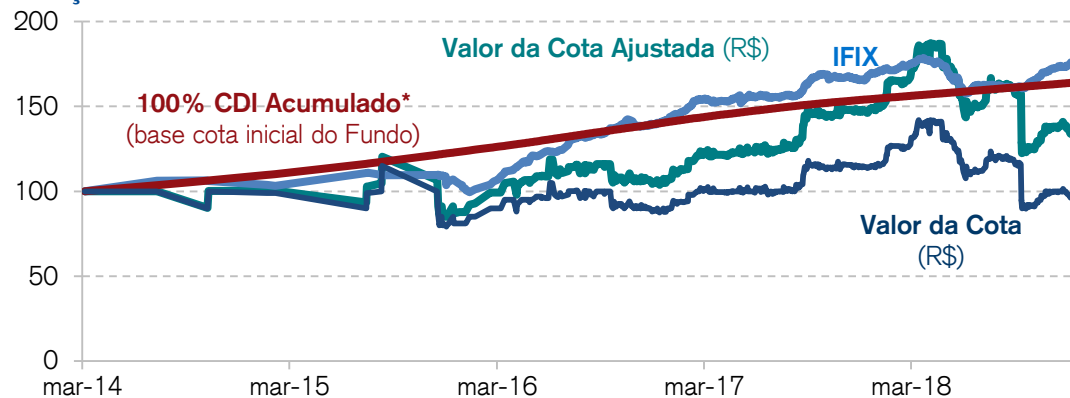
GRLV11

Tipo Anbima - foco de atuação:

FII Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva²
- Logística

Desempenho do Fundo

Evolução da cota



Volume
nos últimos
30 dias (milhares)

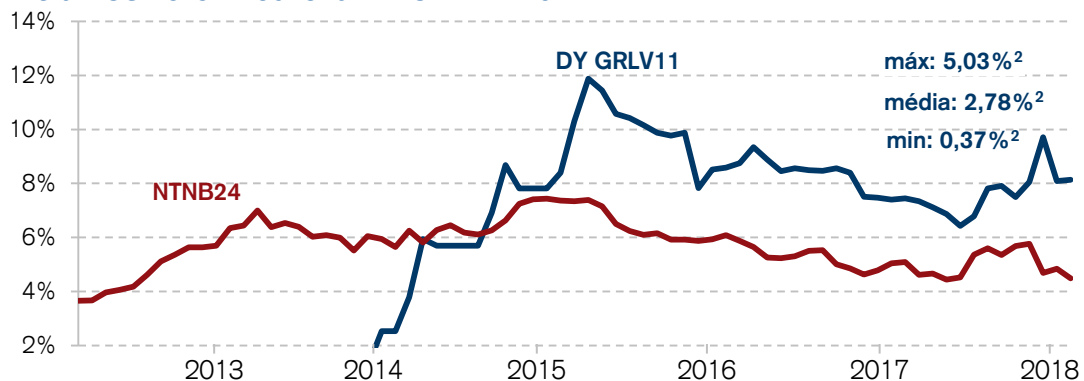
1

39

3.501

28.552

Yield¹ CSHG GR Louveira FII vs NTN-B-2024



TIR 12 meses (a.a.) ¹	0,00%	0,60%	-7,89%	20,73%	38,49%	-6,75%
TIR acum. (a.a.) ¹	0,00%	0,30%	-4,11%	1,26%	7,13%	5,18%



¹Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. ²Valores calculados desconsiderando eventos de liquidez, i.e venda com lucro de ativos detidos pelo Fundo. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. Fonte: CSHG, B3, Tesouro Nacional, Quantum Axis (31 de dezembro de 2018).

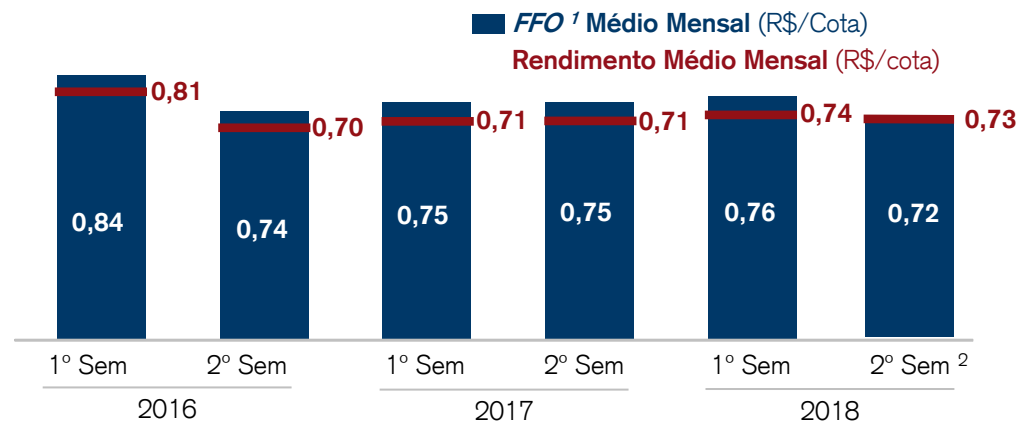
Rendimentos do Fundo

Demonstrativo de resultados GRLV11

Fluxo GRLV11	dezembro de 2018	2018	12 Meses
Receita de Locação ¹	901.920	11.036.541	11.036,541
Receita Financeira	12.004	142.031	142.031
Total de Receitas	913.924	11.178.572	11.178.572
Despesas Operacionais ³	(107.680)	(1.226.126)	(1.226.126)
Despesas Imobiliárias ²	(14.656)	(182.075)	(182.075)
Total de Despesas	(122.336)	(1.408.202)	(1.408.202)
Resultado	791.588	9.770.370	9.770.370
Rendimento	719.265	9.447.064	9.447.064
Médio / Cota	0,67	0,73	0,73

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)



O Fundo distribuirá R\$ 0,67 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2018. O pagamento será realizado em 15 de janeiro de 2019 aos detentores de cotas em 28 de dezembro de 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.

¹Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. ² Contempla de julho a dezembro de 2018 A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. Fonte: CSHG, 4 B3, Tesouro Nacional, Quantum Axis (31 de dezembro de 2018).

Rentabilidade

CSHG GR Louveira FII	Desde o Início	2018	Últimos 12 meses
Valor Referência (R\$)	100.00	113.60	113.60
Renda Acumulada	33.75%	7.78%	7.78%
Ganho de Capital Líq.	-1.80%	-13.56%	-13.56%
TIR Líq. (Renda + Venda)*	39.86%	-6.01%	-6.01%
TIR Líq. (Renda + Venda) - a.a.**	5.82%	-6.06%	-6.06%
Retorno em % CDI Líquido	61.23%	-***	-***
Retorno Total Bruto	31.95%	-5.77%	-5.77%
IFIX	47.99%	5.62%	5.62%
Diferença vs IFIX	-16.04%	-11.39%	-11.39%

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura

* Considerou-se a TIR no período.

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

*** Retorno negativo

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 somada 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%.

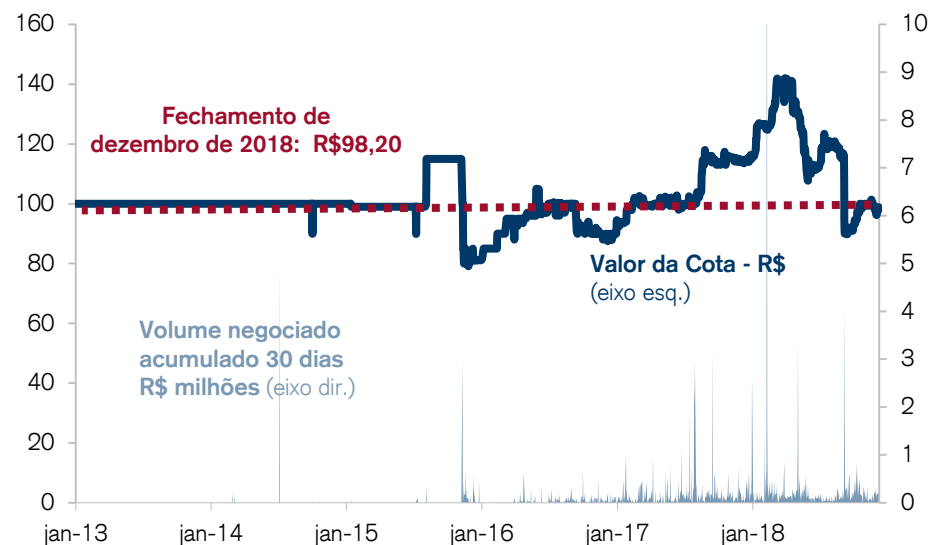
O Retorno Total Bruto soma o valor total recebido como rendimento com a variação do valor da cota, sem reinvestimento, correção ou qualquer tributação.

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\$ 98,20, e o valor patrimonial foi de R\$ 109,90.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. Fonte: CSHG, B3, Tesouro Nacional, Quantum Axis (31 de dezembro de 2018).

Liquidez



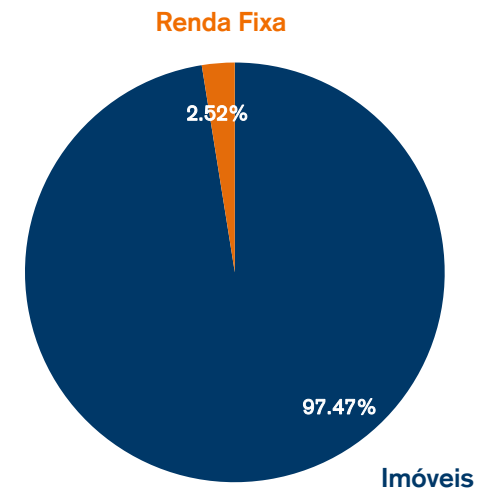
Dezembro de 2018 12 Meses

Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	2,2	74,9
Giro (em % do total de cotas)	2,1%	60,1%
Valor de mercado	R\$ 105,4 milhões	
Quantidade de cotas do Fundo	1.073.530 cotas (1.777 cotistas)	

Investimentos e carteira imobiliária



Classes de Ativos (% de ativos)



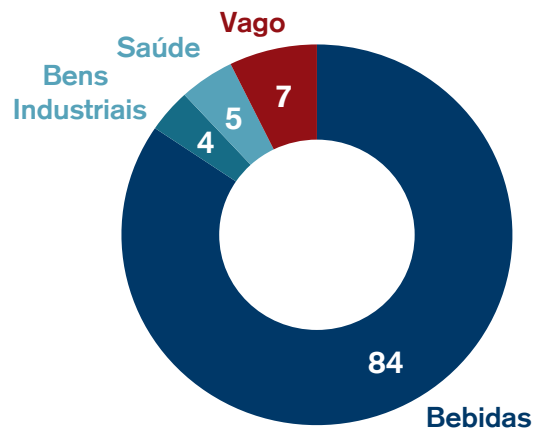
Dados da Carteira de Imóveis

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

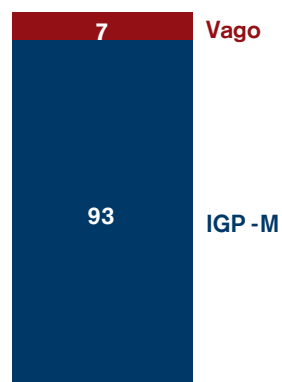
A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. Fonte: CSHG (31 de dezembro de 2018).

Diversificação da Carteira Imobiliária

Setor de atuação dos locatários (% da área locável)



Índice de reajuste (% da área locável)



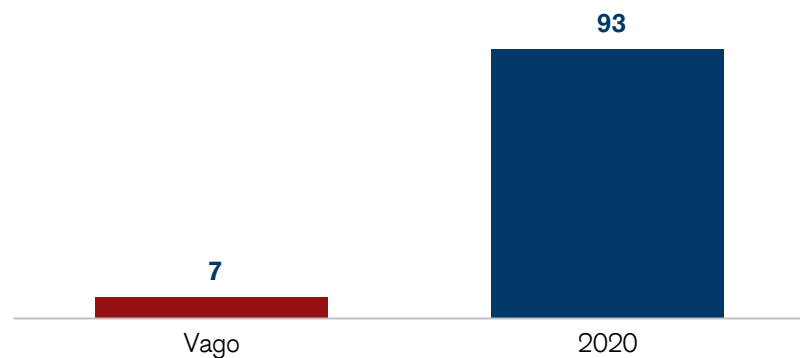
Reajuste



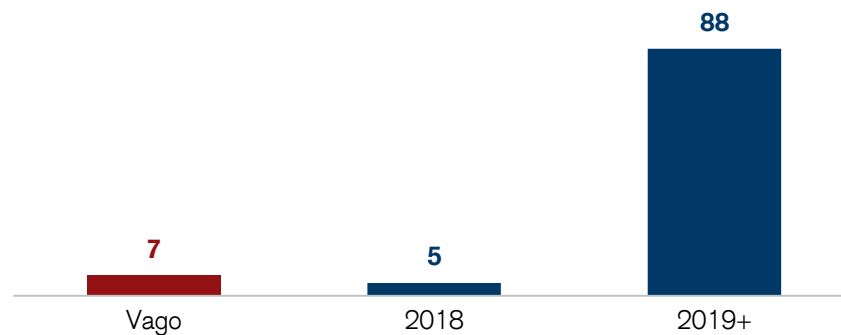
ABL do Fundo: 55.202 m² ABL Locada: 51.179m² ABL Disponível: 4.023m²

Radiografia dos contratos de locação

Vencimento dos contratos (% da área locável)



Revisional dos contratos (% da área locável)



A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. Fonte: CSHG (31 de dezembro de 2018).



Glossário

- (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) **FFO:** Abreviação de *Funds From Operations*, trata-se do resultado operacional do Fundo.
- (4) **Prêmio de Yield:** refere-se ao retorno sobre o investimento nas cotas do Fundo, considerando o *Yield* no período de um ano, menos o juros pagos pela NTN24, sendo expresso em número de *Basis Points – BPS* (centésimos de por cento).
- (5) **TIR:** Taxa Interna de Retorno, referente ao período (12 meses ou acumulada).

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