
CSHG GR Louveira - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 17.143.998/0001-86)

(Administrado pela Credit Suisse

Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2016

e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e aos Cotistas
CSHG GR Louveira - Fundo de
Investimento Imobiliário - FII

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG GR Louveira - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

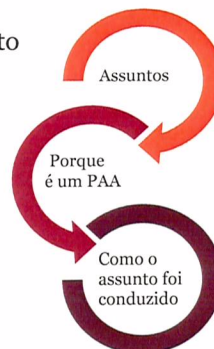
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG GR Louveira - Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Nota 6) A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, bem como o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração e dos especialistas externos. A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos. Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração do Fundo pretenda liquidá-lo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectarão as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

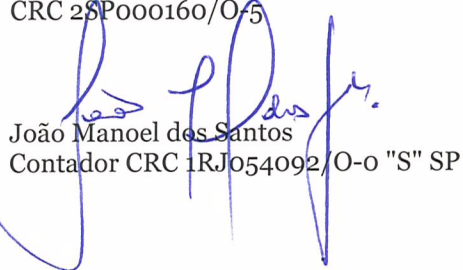


CSHG GR Louveira - Fundo de
Investimento Imobiliário - FII

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, se constitui no principal assunto de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 20 de março de 2017


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 28P000160/O-5


João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-o "S" SP

CSHG GR Louveira - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais

<u>Ativo</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2016</u>	<u>% PL</u>	<u>2015</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2016</u>	<u>% PL</u>	<u>2015</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>		<u>3.195</u>	<u>2,69</u>	<u>3.001</u>	<u>2,56</u>	<u>Circulante</u>		<u>835</u>	<u>0,70</u>	<u>891</u>	<u>0,76</u>
Disponibilidades		3	0,00	3	0,00	Rendimentos a distribuir	10	698	0,59	752	0,64
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		2.373	2,00	2.043	1,75	Provisões e contas a pagar		137	0,11	139	0,12
Cotas de Fundos de Investimento	4	2.373	2,00	2.043	1,75	Taxa de administração	7	83	0,07	77	0,07
Contas a receber por aluguéis	5	819	0,69	955	0,81	Outros		54	0,04	62	0,05
 <u>Não Circulante</u>		 <u>116.216</u>	 <u>98,01</u>	 <u>114.942</u>	 <u>98,20</u>	 <u>Patrimônio líquido</u>		 <u>118.576</u>	 <u>100,00</u>	 <u>117.052</u>	 <u>100,00</u>
Investimento		116.216	98,01	114.942	98,20	Cotas integralizadas	11	107.353	90,53	107.353	91,71
Propriedades para Investimento		116.216	98,01	114.942	98,20	(-) Gastos com colocação de cotas		(4.023)	(3,39)	(4.023)	(3,43)
Imóveis Acabados	6	116.216	98,01	114.942	98,20	Ajuste a valor justo	6	15.347	12,94	14.073	12,02
						Lucros acumulados		18.257	15,40	8.259	7,06
						(-) Distribuição de rendimentos	10	(18.358)	(15,48)	(8.610)	(7,36)
 Total do ativo		 <u>119.411</u>	 <u>100,70</u>	 <u>117.943</u>	 <u>100,76</u>	 Total do passivo		 <u>119.411</u>	 <u>100,70</u>	 <u>117.943</u>	 <u>100,76</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG GR Louveira - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

**Demonstração do Resultado dos exercícios findos
em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

Em milhares de reais

<u>Composição do Resultado do Exercício</u>	Nota explicativa	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	5	11.426	9.890
Despesa com imóveis para renda	5	(187)	(328)
Taxa de comercialização de imóveis		(95)	(83)
Receitas com multas contratuais		22	-
Ajuste ao valor justo	6	1.274	(6.697)
Resultado líquido de propriedades para Investimento		12.440	2.782
Outros ativos financeiros		265	253
Receita com cotas de fundos de renda fixa	4	265	253
Outras receitas/despesas		(1.433)	(1.549)
Taxa de administração	7	(995)	(1.085)
Consultoria imobiliária		(298)	(325)
Auditoria e custódia		(81)	(73)
Taxa de fiscalização CVM		(27)	(24)
Outras receitas e despesas		(32)	(42)
Lucro líquido do exercício		11.272	1.486

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG GR Louveira - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais

	<u>Notas explicativas</u>	<u>Cotas Subscritas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Ajuste de avaliação a valor justo</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>(-)Distribuição de rendimentos</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2014		107.353	(4.023)	20.770	76	(966)	123.210
Lucro líquido no exercício		-	-	-	1.486	-	1.486
Ajuste de avaliação a valor justo	6	-	-	(6.697)	6.697		-
Distribuição de resultado no exercício	10	-	-	-	-	(7.644)	(7.644)
Saldos em 31 de dezembro de 2015		107.353	(4.023)	14.073	8.259	(8.610)	117.052
Lucro líquido no exercício		-	-	-	11.272	-	11.272
Ajuste de avaliação a valor justo	6	-	-	1.274	(1.274)		-
Distribuição de resultado no exercício	10	-	-	-	-	(9.748)	(9.748)
Saldos em 31 de dezembro de 2016		107.353	(4.023)	15.347	18.257	(18.358)	118.576

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG GR Louveira - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstração do fluxo de caixa**Exercício Findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015****Em milhares de reais**

	Nota explicativa	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		11.562	9.524
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		265	253
Taxa de comercialização		(95)	(83)
Pagamento da taxa de administração		(989)	(1.102)
Pagamento de condomínio		(160)	(289)
Pagamento de consultoria imobiliária		(296)	(330)
Pagamento de outros gastos operacionais		(156)	(159)
Caixa líquido das atividades operacionais		10.131	7.814
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Benfeitorias em imóveis para renda		-	(85)
Caixa líquido das atividades de investimentos		-	(85)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos pagos	10	(9.801)	(7.214)
Gastos com colocação de cotas		-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		(9.801)	(7.214)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		330	515
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício		2.046	1.531
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício		2.376	2.046

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

O CSHG Louveira - Fundo de Investimento Imobiliário – FII foi constituído em 22 de janeiro de 2013, sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residente e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundo de investimento e com prazo de duração indeterminado.

A CVM concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 10 de janeiro de 2013, a qual foi iniciada em 18 de janeiro de 2013 e encerrada em 22 de janeiro de 2013, após distribuição de 107.353 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM sob o código 257-7 em 22 de janeiro de 2013.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, por meio de investimentos 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, 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.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 22.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, devidamente aprovados pela CVM.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 20 de março de 2017.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

- Aplicações financeiras representadas por cotas de fundos de investimento.

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele.

Os Fundos de Investimento são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustados pelas cotações divulgadas pelo administrador dos fundos, já líquido de imposto de renda retido na fonte.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

c) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

d) Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

e) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

f) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I. Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3 (a) e 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II. Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota 3 (c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota 6.

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	<u>2015</u>	<u>2015</u>
CSHG Soberano Exclusivo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Referenciado DI	2.373	2.043
	2.373	2.043

O CSHG Soberano Exclusivo Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Referenciado DI é administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do CSHG Soberano Master Fundo de Investimento Referenciado DI, administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósito Interbancários (CDI).

De caráter imobiliário

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 o Fundo não possui aplicações financeiras de caráter imobiliário.

5. Contas a receber

Aluguéis a receber - compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo possui o montante de R\$ 819 referente a contas a receber de aluguéis (em 31 de dezembro de 2015 - R\$ 955).

Em 22/08/2016 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 no primeiro ano, e terá reajuste pelo IGP-M a partir de janeiro-17 e o desconto concedido será diminuído gradualmente, a cada ano, até o fim do contrato. 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.

6. Propriedade para investimento

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Saldo em 31 de dezembro 2014	121.554
Ajuste ao valor justo	(6.697)
Benfeitorias	85
Saldo em 31 de dezembro 2015	114.942
Ajuste ao valor justo	1.274
Saldo em 31 de dezembro 2016	116.216

Descrição

O Fundo detém 90,18008% do empreendimento denominado GR Louveira, situado na Rua Atílio Biscuola, 1.831, Louveira, São Paulo, com 61.216,52 m² de área privativa, compreendidos em 16 módulos.

Em 24 de janeiro de 2013, o Fundo adquiriu 90,18008% da área total do terreno situado em Louveira, Estado de São Paulo, para desenvolvimento de projeto do condomínio logístico denominado GR Louveira, pelo valor total de R\$ 25.929 e demais custos relacionados.

O empreendimento foi concluído em abril de 2014, sendo realizada, logo após a conclusão, a primeira avaliação ao seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2016, o imóvel encontrava-se com uma ocupação de 92,7% da área de propriedade do Fundo, com 2 módulos vagos.

O valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, emitido em outubro de 2016, que considera os efeitos da renegociação contratual descrita na Nota 5, além das seguintes principais estimativas:

- Método adotado: capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.
- Taxa de desconto: 10,5%
- Taxa de capitalização: 9,5%
- Período de análise: 10 anos
- Velocidade de absorção: 6 meses

A Cushman & Wakefield é uma empresa sediada na Praça Prof. José Lanes, 40 – 4º andar, São Paulo, SP, com experiência em corretagem imobiliária, mercado de capitais, pesquisas e serviços para ocupantes e investidores corporativos.

O imóvel para renda do Fundo encontra-se segurado quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

7. Encargos e taxa de administração

A taxa de administração é calculada diariamente, à razão de:

- 1,0% ao ano incidente sobre o valor total das cotas subscritas, enquanto o Fundo não possuir valor de mercado atribuído pela negociação de suas cotas na BM&FBOVESPA; e

CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

- II. 1,0% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, a partir do momento em que tenha sido concedido o “habite-se”, expedido pela autoridade administrativa competente, ao Empreendimento construído no Imóvel-Alvo.

A taxa de administração é paga mensalmente até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados.

No exercício, foi apropriada a importância de R\$ 995 (R\$ 1.085 em 2015) a título de taxa de administração.

A taxa de consultoria imobiliária corresponde a 0,3% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, a partir do momento em que tenha sido concedido o “habite-se”, expedido pela autoridade administrativa competente.

No exercício, foi apropriada a importância de R\$ 298 a título de taxa de consultoria imobiliária (R\$ 325 em 2015).

8. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não há saldo em obrigações por aquisição de imóvel.

9. Obrigação por captação de recursos

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 o Fundo não detinha obrigações pela cessão de recebíveis decorrentes de contratos de aluguéis.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá destinação que lhe der a Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Até o final do primeiro semestre de 2014, o Fundo apresentou geração de caixa negativa em suas operações, tendo em vista que o empreendimento estava em desenvolvimento e o Fundo incorreu em custos de obra e despesas administrativas. No segundo semestre, após a conclusão da construção, o Fundo passou a auferir renda proveniente do imóvel regularmente. Nesse contexto, a administradora considerou a não compensação das bases negativas de caixa geradas até junho de 2014 para a determinação dos rendimentos a distribuir, passando a observar a distribuição mínima, descrita acima, a partir do segundo semestre de 2014.

CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Base cálculo - caixa líquido das atividades operacionais no exercício	10.131	7.814
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	9.624	7.423
Rendimentos apropriados no exercício	9.748	7.644
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Rendimentos referentes ao exercício anterior	752	322
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	9.049	6.892
Total pago no exercício	9.801	7.214
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	698	752

11. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 10/01/2013, correspondente a 107.353 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário inicial de R\$ 1.000,00, totalizando R\$ 107.353, entre 18/01/2013 e 22/01/2013. A emissão foi dividida em 14 séries, sendo R\$ 92.985 integralizados em 2013 e R\$ 14.368 em 2014. Os gastos com a referida colocação de cotas totalizaram R\$ 4.023 e estão registradas em conta redutora do patrimônio líquido.

Em 31 de dezembro de 2016 o patrimônio líquido está dividido por 107.353 cotas (107.353 cotas em 2015), com valor unitário de R\$ 1.104,5437102 (R\$ 1.090,3469768 em 2015), totalizando R\$ 118.576 (R\$ 117.052 em 2015).

b) Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento, apurado com base em laudos de avaliação. Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

12. Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, com o fim de adquirir novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que: I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas; II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção

CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

do número de cotas que possuírem, por prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da data do Anúncio de Início de Distribuição das novas cotas; III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

As cotas poderão ser amortizadas, a critério da Administradora. Caso haja amortização de cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo. A amortização de cotas do Fundo deve ser aprovada em Assembleia Geral de cotistas.

Não houve novas emissões de cotas ou amortizações de cotas do Fundo durante o exercício de 2016.

13. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do enviadas informações referidas à BM&FBOVESPA, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

14. Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo, sendo a última negociação em 30/12/2016 (em 2015 – última cotação em 29/12/2015):

Data	Cotação
29/01/2016	850,00
29/02/2016	850,00
31/03/2016	950,00
29/04/2016	950,00
31/05/2016	970,00
30/06/2016	965,05
29/07/2016	1.000,49
31/08/2016	980,01
30/09/2016	999,99
31/10/2016	926,00
30/11/2016	910,00
30/12/2016	885,00

Data	Cotação
30/01/2015	1.000,00
27/02/2015	990,00
31/03/2015	990,00
30/04/2015	990,00
29/05/2015	990,00
30/06/2015	990,00
31/07/2015	990,00
31/08/2015	1.150,00
30/09/2015	1.150,00
30/10/2015	1.150,00
30/11/2015	999,99
29/12/2015	810,00

CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

15. Rentabilidade

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor das cotas integralizadas ao final do exercício) foi de 10,50% (1,38% em 2015).

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no exercício (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor de cotas integralizadas) foi de 9,08% (7,12% em 2015).

16. Encargos debitados ao Fundo

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa administração	995	0,84	1.085	0,90
Consultoria imobiliária	298	0,25	325	0,27
Auditoria e custódia	81	0,07	73	0,06
Taxa de fiscalização CVM	27	0,02	24	0,02
Demais despesas	32	0,03	42	0,03

Total de despesas administrativas **1.433** **1,22** **1.549** **1,28**

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal do exercício, no valor de R\$ 117.930 (R\$ 120.107 em 2015).

17. Tributação

Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

Dos Cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

- os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de

CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

- ii. os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

19. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela Itaú Corretora de Valores S.A.

20. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, além das descritas na nota 7.

21. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo

CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

				<u>2016</u>
Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	2.373	-	-	2.373
Propriedades para Investimento	-	-	116.216	116.216
Total do ativo	2.373	-	116.216	118.589

				<u>2015</u>
Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	2.043	-	-	2.043
Propriedades para Investimento	-	-	114.942	114.942
Total do ativo	2.043	-	114.942	116.985

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

22. Riscos associados ao Fundo

22.1 Riscos de mercado

22.1.1 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;

CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

22.1.2 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas.

22.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

22.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliário estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

22.1.5 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

22.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

23.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

22.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

22.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(i) Quanto à receita de locação: a vacância e a eventual inadimplência no pagamento de aluguéis implicará não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria a necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. No caso concreto, neste exercício de 2016, ocorreu a renegociação dos contratos com redução sustentável dos valores de aluguéis (nota 5). Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcar com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

22.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

22.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

22.3 Riscos relativos ao Fundo

22.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

22.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

22.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco

CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

23. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, informamos que o Fundo contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

LUIZ CARLOS ALTEMARI
CRC 1SP165617/O-1

LUIZ GUILHERME DA COSTA MANSO MOREIRA DE MENDONÇA
Diretor Responsável

CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.143.998/0001-86

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas
