



CSHG GR Louveira – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

CNPJ nº 17.143.998/0001-86 – Abril 2018

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 e não 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.

Agenda

CSHG GR Louveira FII

O imóvel e os resultados do Fundo

Estratégia e ações em curso

Agenda

CSHG GR Louveira FII

O imóvel e os resultados do Fundo

Estratégia e ações em curso

CSHG GR Louveira FII - Destaques

R\$ **150** milhões
Valor de Mercado

6,4 %
yield a.a¹

561 % CDI LÍq.
Retorno em 12 meses

R\$ **77** milhões
negociados nos últimos 12 meses

R\$ **7,50** /cota
distribuídos por mês em março de 2018

30 %
valorização da cota em 12 meses²

55 mil m²
ABL³

3 locatários

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

1.225
Investidores

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

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

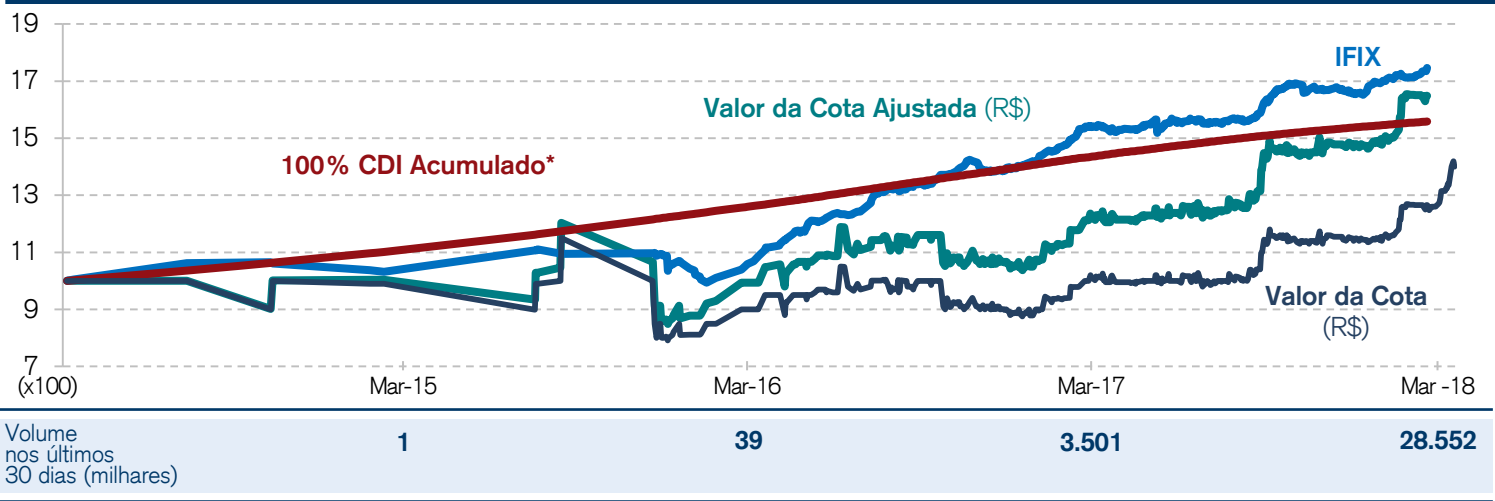
Tipo Anbima - foco de atuação:

FII Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva
- Logística

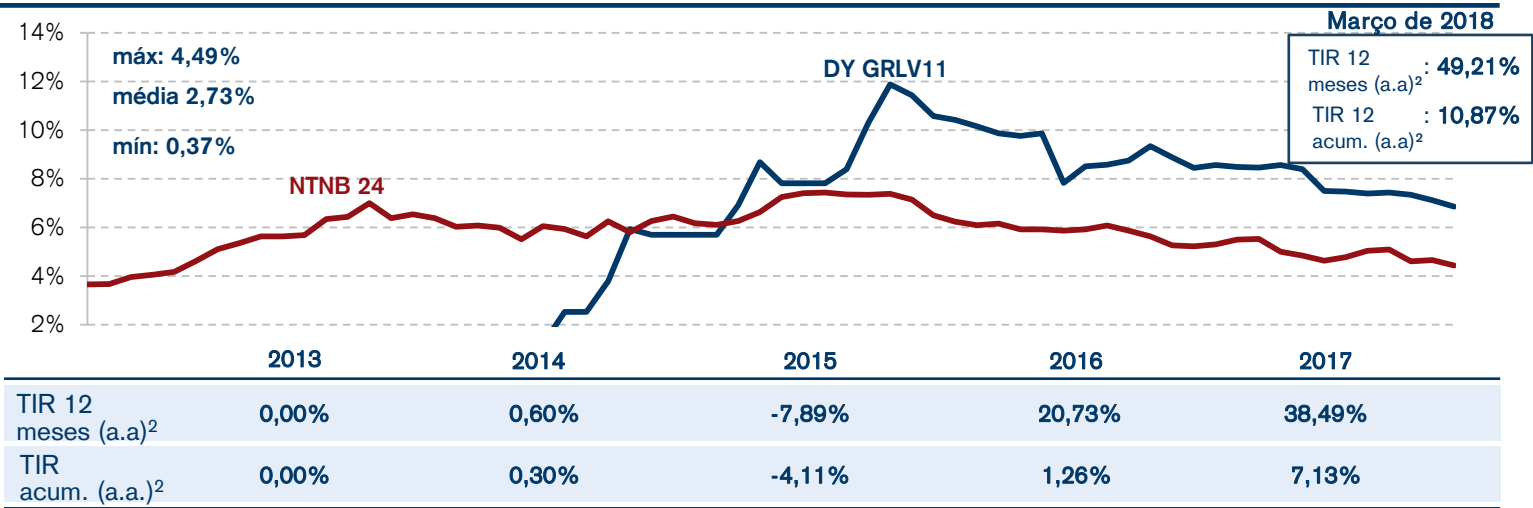
¹Yield: representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo e é calculado como os dividendos pagos por cota dividido pela cotação atual da cota, em determinado período. ² Valorização da cota no mercado secundário da B3, nos últimos 12 meses. ³ ABL: Área Bruta Locável. A rentabilidade 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, B3, Tesouro Nacional, Quantum Axis (29 de março de 2018).

Desempenho e diferenciais do Fundo

Evolução da cota



Yield¹ CSHG GR Louveira FII vs NTN-2024

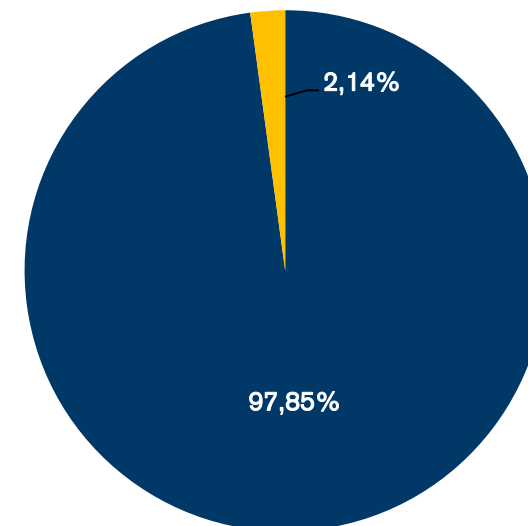


Investimentos e carteira imobiliária



Classe dos Ativos

Renda Fixa



Imóveis

Carteira de Imóveis

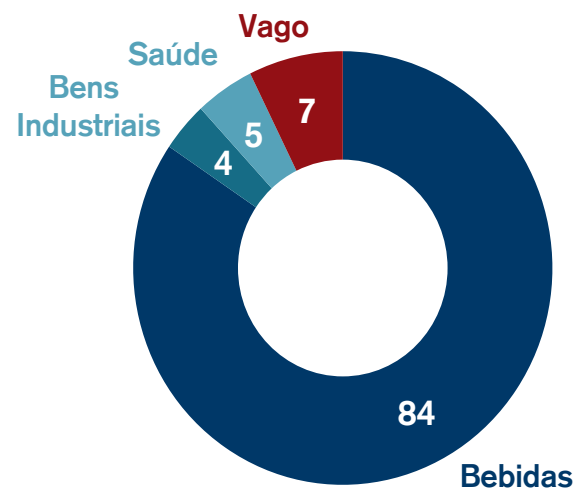
Área bruta locável	55 mil m ²
Vacância física	7,28%
Locatários	3

CSHG GR Louveira FII: locação atual

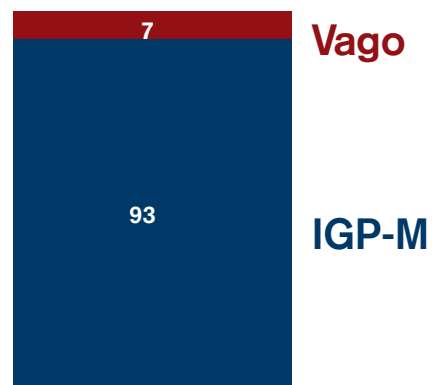


Diversificação da Carteira Imobiliária

Setor de atuação dos locatários (% da área locável)



Índice de reajuste (% da área locável)

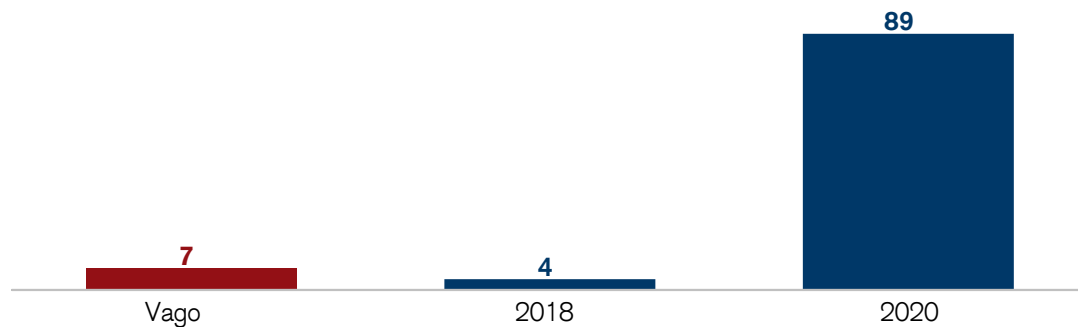


Reajuste

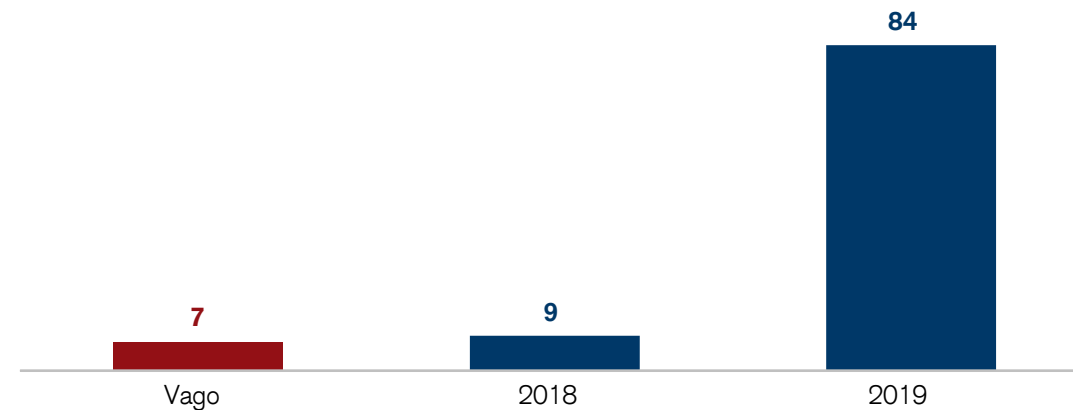


Radiografia dos contratos de locação

Vencimento dos contratos (% da área locável)



Revisional dos contratos (% da área locável)



Agenda

CSHG GR Louveira FII

O imóvel e os resultados do Fundo

Estratégia e ações em curso

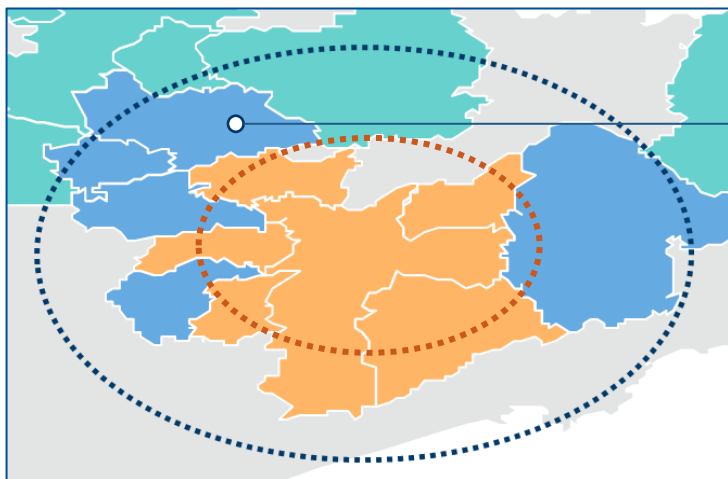
Descrição do ativo imobiliário

Galpão GR Louveira SP (“GR Louveira”)

Rua Atilio Biscuola, 1831, Bairro Capivari



- **Condomínio Logístico de Galpões Modulares**
- **600m da Rodovia Anhanguera Km 72**
- ABL Total: **61.213 m²** (16 unidades)
- ABL do Fundo: **55.202 m²** (13 unidades)- **90,18%¹** de participação
- Lançamento do Fundo: **janeiro de 2013**
- Entrega da propriedade: **abril de 2014**
- 3 Locatários: aluguéis em linha com o mercado
- Vacância: 7,3%
- Bloco 100 com 10 módulos (~2.000 a 12.000 m²)
- Bloco 200 com 6 módulos (~2.000 a 2.500 m²)
- Pé direito: 12,3m
- Cobertura: Estrutura Metálica, telhas zipadas e isolamento termoacústico
- Segurança contra incêndio: Extintores, *Sprinklers*, Hidrantes



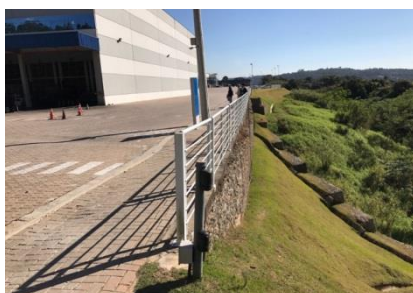
Investimentos Técnicos



Instalação de 60 câmeras novas.
No perímetro foram utilizadas câmeras com sistema de captação térmica contra invasões, com aviso remoto para central de monitoramento.



Substituição do sistema de monitoramento no local por remoto, visando a segurança do condomínio e a redução de custos.



Estudos (sondagens, ensaios de capacidade e monitoramento da contenção) para determinação da melhor solução técnica a ser empregada na área.
Início da obra : junho de 2018

Manutenção preventiva mensal do sistema de cobertura metálico visando a antecipação de vazamentos e prevenção de possíveis paradas da operação logística.



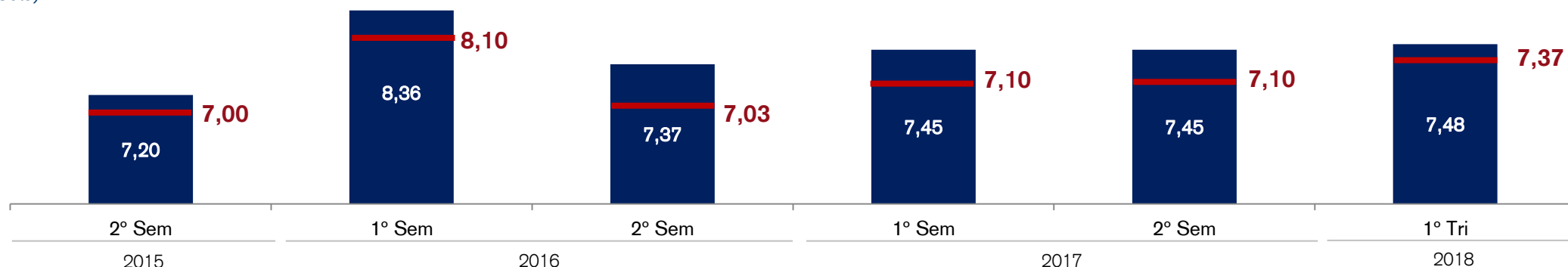
Substituição da pavimentação intertravada da portaria por pavimento de concreto rígido, visando uma melhor operação, maior vida útil do piso e eliminação de despesas com manutenção.

Apuração de rendimentos

Fluxo GRLV11 (R\$ milhares)	2015	2016	2017	1T/2018 ¹
Receita Imobiliária	9.524	11.584	11.132	2.818
Receitas Financeiras	253	265	198	34
Total de Receitas	9.777	11.849	11.330	2.852
Total de Despesas	-1.963	-1.717	-1.726	-443
Resultado	7.813	10.132	9.604	2.410
Rendimento	7.643	9.748	9.146	2.372
Rendimento médio (R\$/cota)	5,93	7,57	7,10	7,37

Rendimento Médio Mensal (R\$/cota)

FFO Médio Mensal (R\$/Cota) ²



Agenda

CSHG GR Louveira FII

O imóvel e os resultados do Fundo

Estratégia e ações em curso

Estratégia e ações em curso

Gestão ativa dos locatários e redução/prevenção de vacância

- Intensificação dos esforços de locação
- Gestão dos locatários existentes, ações para a manutenção de locatários

Foco na eficiência e segurança operacional

- Benfeitorias no pátio, cobertura, contenção e segurança
- Trabalho conjunto com o consultor imobiliário para otimização dos custos condominiais
- Incremento de atratividade do empreendimento para novos locatários



CSHG GR Louveira – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 17.143.998/0001-86

AGOE - 17 de abril de 2018

CSHG GR Louveira FII – CNPJ nº 17.143.998/0001-86

Investimento Mínimo

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Saldo Mínimo

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Movimentação Mínima

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Cota Aplicação

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Cota Resgate

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Liquidação Resgate

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

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 de Performance

Não há

Taxa de Saída

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

PL médio últimos 12 meses:

R\$ 121.464.268,35

Cota

R\$1.400,00 (mercado); R\$1.179,21 (patrimonial)

Horário para movimentação:

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Objetivo

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 a este 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").

Público-alvo

Investidores em geral

Início:

Janeiro de 2013

Aplicação inicial:

Não aplicável

Classificação Anbima

FII Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva - Logística

Gestor

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

Administrador

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

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

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.

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