

CSHG TOP FOFII 2 FII

INFORMAÇÕES

Objetivo:

O CSHG TOP FOFII 2 FII tem como objetivo auferir receitas pelo investimento preponderantemente em cotas de outros FII, CRIs, LCIs e LHS.

Início das atividades:

Maio de 2013

Gestor:

Hedge Investments Real Estate

Administrador:

Credit Suisse Hedging-Griffo

Taxa de Administração (inclui gestão):

1,15% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo; não há cobrança sobre a proporção do patrimônio líquido investida em Investimentos Temporários*

Taxa de performance:

20% sobre o que exceder o benchmark - semestral

Benchmark:

CDI (Certificado de Depósito Interbancário) bruto

Prazo de duração:

Indeterminado

Público alvo:

Investidores em geral

Código de negociação:

FOFT11

Quantidade de cotas:

119.604

Classificação Anbima:

TVM Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

*parcela não investida em FII/CRIs/LCI/LH

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Nota da Gestora

Em maio-18 o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, teve desempenho de -5,27%, negativamente impactado pela abertura da curva longa de juros real, o que demonstra que as incertezas políticas e o cenário externo podem trazer oscilações de curto prazo no valor dos ativos. Importante notar que, se comparado com outras classes de renda variável, os fundos imobiliários possuem volatilidade bastante inferior, sendo em 2018 aproximadamente 4 vezes menor do que a do IBOVESPA, por exemplo.

Classe de ativo	mai-18	2018	2017	2016	vol18	vol17	vol16
Dolar Ptax Venda	7,35%	12,97%	1,50%	-16,54%	11,0%	12,7%	16,8%
CDI	0,52%	2,64%	9,93%	14,00%	-	0,1%	0,0%
Ima-B	-3,16%	1,48%	12,79%	24,81%	4,2%	9,5%	7,3%
IFIX	-5,27%	-0,55%	19,45%	32,29%	5,0%	6,0%	6,3%
Ibovespa	-10,87%	1,68%	28,86%	38,94%	20,5%	19,2%	26,5%

Tabela 1 – Retorno e Volatilidade Classes de ativos (fonte: Economática)

Contudo, a melhoria de expectativas e fundamentos do mercado imobiliário, somada à provável estabilização da taxa de juros em níveis historicamente mais baixos e, ainda, um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) superior a 2,50% e retomada do crédito, nos faz ter um sentimento bastante otimista com relação às expectativas para o segmento de FII.

O retorno (bruto) do Fundo é calculado somando-se o retorno das distribuições de rendimento (em 2017 representaram 8,7%) à variação do valor das cotas negociadas na B3. Estas encerraram 2016 a R\$755,00 e em 2017, a R\$908,00 totalizando um aumento de 20,3%.

	mai-18	2018	2017	Início
CSHG TOP FOFII 2	-0,50%	6,41%	29,0%	31,8%
IFIX	-5,27%	-0,55%	19,4%	43,7%
% do IFIX	-	-	149%	73%

Tabela 2 - Retorno bruto CSHG TOP FOFII 2

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 5,25 por cota como rendimento referente ao mês de maio. O pagamento será realizado em 14/06/2018, aos detentores de cotas em 30/05/2018.

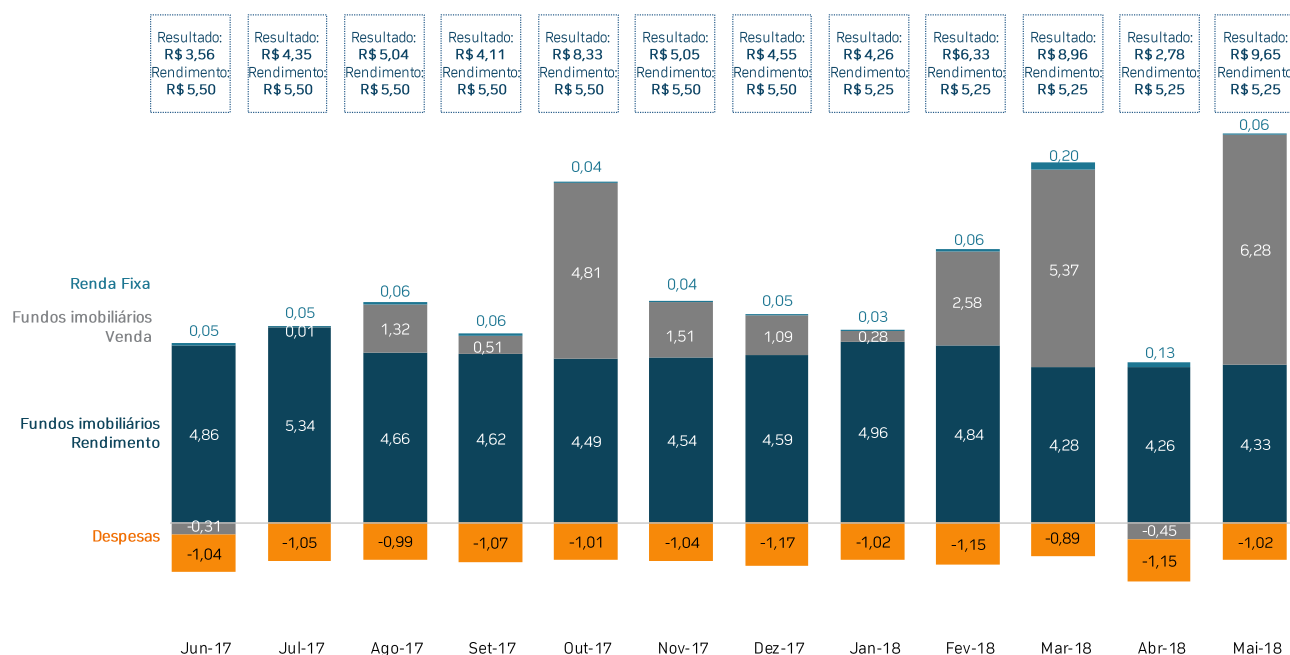
Importante lembrar que em março de 2016 ocorreu a transferência das atividades de administração e gestão do Fundo. Naquele momento, a carteira de investimentos era composta por 45 Fundos Imobiliários, que totalizavam um prejuízo contábil de R\$ 30 milhões, ou seja R\$ 250/cota, além da participação em um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) que não estava remunerando os investidores devido ao inadimplemento por parte da empresa devedora.

Após análise detalhada da carteira de investimentos, a equipe de gestão entendeu necessária uma readequação do portfólio do Fundo. As mudanças nas posições vêm sendo realizadas de forma contínua visando não impactar significativamente os resultados do Fundo, uma vez que, a venda de um ativo com prejuízo contábil, impacta a distribuição de rendimentos. Este processo de adequações, ainda que de forma parcial, se mostrou assertivo até o momento, visto que o rendimento ponderado dos 45 Fundos Imobiliários que compunham a carteira de investimentos caíram 34% entre março de 2016 e maio de 2018.

Isto posto, considerando a atual carteira de investimentos do Fundo e a continuidade do processo de adequações no portfólio que a atual gestora vêm realizando, foi definido o rendimento de R\$ 5,25/cota para o mês de maio de 2018. A distribuição de rendimentos visa ser o mais estável possível, respeitando, sempre, a distribuição mínima de 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa conforme legislação vigente.

A ilustração abaixo demonstra como evoluiu o resultado do Fundo nos últimos meses e o impacto de cada classe de ativo que o compõe.

Resultado vs Rendimento (em R\$/cota)



Fonte: Hedge / Itaú

Abaixo, tabela com o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

Fluxo FOFT11	mai-18	2018	12 Meses
Total de Receitas	1.276.377	4.450.985	9.518.567
Fundos Imobiliários - Rendimentos	517.944	2.711.656	6.668.639
Fundos Imobiliários - Ganho de Capital ¹	751.228	1.681.695	2.750.393
Receita Renda Fixa	7.205	57.634	99.535
CRI - Rendimentos / Ganho de Capital	0	0	0
Total de Despesas	(121.705)	(625.434)	(1.507.509)
Resultado	1.154.673	3.825.552	8.011.058
Rendimento	627.921	3.139.605	7.744.359
Cota / Mês	5,25	5,25	5,40

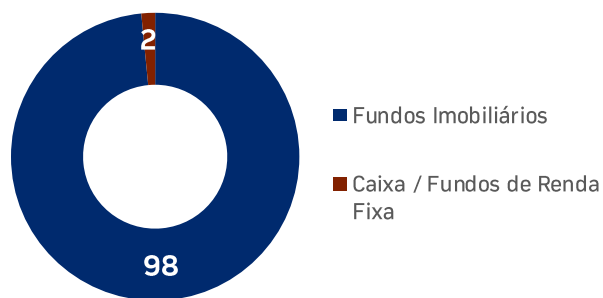
¹Ganho de Capital: diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem e imposto de renda, quando aplicável.

Investimentos

Ao longo do mês de maio de 2018, destaca-se o aumento nas posições dos ativos TBOF11, motivado pela estratégia de ganho de capital, e também, nos ativos CEOC11 e KNIP11, motivados pela renda distribuída. No lado das vendas, o Fundo diminuiu sua participação nos ativos BCFF11, FIIB11 e GRLV11.

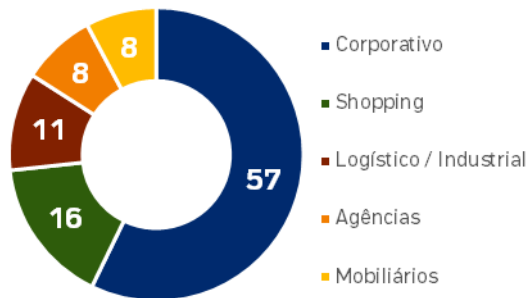
No encerramento de maio de 2018, a carteira de investimentos do CSHG TOP FOFII 2 FII possuía participação direta em 33 fundos imobiliários, nas estratégias tanto de renda quanto de ganho de capital, em diversos segmentos de atuação. Na mesma data, a carteira de fundos imobiliários investidos possuía um desconto médio ponderado de 1,8% em relação ao seu valor patrimonial, e um dividend yield² anualizado de 5,6%, considerando os valores de fechamento e último rendimento pago.

Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



Fonte: Hedge / Itaú

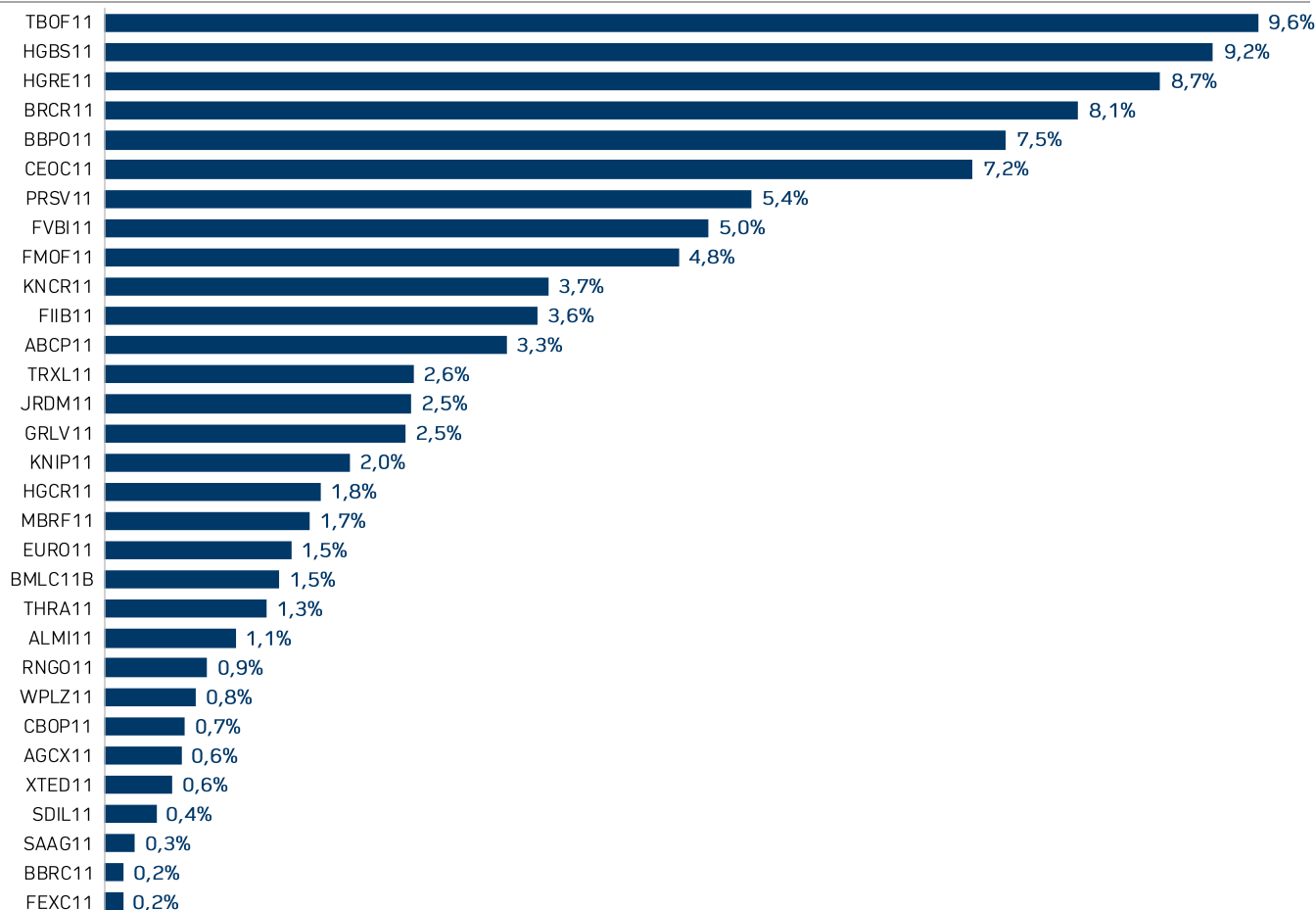
Segmento (% dos Fundos Imobiliários)



Fonte: Hedge / Itaú / Economática

² dividend yield calculado por meio da razão entre o último rendimento pago multiplicado por 12 meses e o valor de negociação de fechamento da cota no mês de referência.

Participação FIIs (% do Patrimônio Líquido)



Rentabilidade

O retorno total bruto é calculado contemplando tanto a renda mensal como ganho de capital considerando a venda da cota antes de impostos, comparada ao IFIX (Índice BM&FBOVESPA de Fundos de Investimento Imobiliário). Como referência de compra e venda da cota, utiliza-se o valor de negociação da cota na BM&FBOVESPA. 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 o ganho de capital na venda da cota. No fechamento desse mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 939,99 enquanto que o valor patrimonial da cota foi de R\$ 920,35, o que representa um **prêmio de 2,1%**.

	mai-18	2018	Início
Cota Aquisição (R\$)	950,00	908,00	1.000,00
Rendimento (R\$/Cota)	5,25	26,25	377,63
Cota Venda (R\$)	939,99	939,99	939,99
Renda Acumulada (R\$)	0,55%	2,89%	37,76%
Ganho de Capital (R\$)	-1,05%	3,52%	-6,00%
Retorno Total Bruto	-0,50%	6,41%	31,76%
IFIX	-5,27%	-0,55%	43,68%
% do IFIX	-	-	73%

Fontes: Hedge / Economática

CRI MCE

Em março de 2016, a CSHG assumiu as atividades de administração e gestão do Fundo e, após análise do portfólio, entendeu-se necessária a realização de um processo de diligência no Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) investido, de modo a entender as razões do default por parte do devedor. Desde abril-16 os investidores não receberam o fluxo mensal de pagamento do ativo e, com isso, foi decretado vencimento antecipado do papel.

O CRI foi emitido a partir da securitização dos aluguéis dos imóveis da MCE Engenharia S/A e adquirido pelo Fundo em janeiro de 2016. Após o default do devedor, a Securitizadora, em conjunto com os demais investidores, deliberaram pela excussão dos imóveis alienados fiduciariamente à Securitizadora em garantia do CRI.

Atualmente, a Securitizadora está atuando na consolidação da propriedade dos imóveis para a execução dos leilões.

Durante o mês de janeiro de 2018, a Administradora, em conjunto com a empresa responsável para o serviço de Controladoria do Fundo, decidiram marcar o CRI com 100% de Provisão de Devedor Duvidoso (PDD), visto que o CRI está em default há dois anos e não houve, por parte da Securitizadora, uma nova avaliação dos ativos. Tal marcação impactou a cota contábil do Fundo na ordem de 1,7% sem, entretanto, impactar o resultado e consequentemente o rendimento do Fundo.

A gestora tem mantido contato próximo com a Securitizadora e demais investidores do ativo, buscando a melhor solução para o ativo. Tão logo possível, o mercado será comunicado por meio dos próximos relatórios mensais e/ou outros canais de comunicação ao mercado.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.