

# CSHG TOP FOFII FII

Setembro de 2016



## Objetivo do Fundo

O CSHG TOP FOFII FII tem como objetivo auferir receitas pelo investimento preponderantemente em cotas de outros FII, advindos tanto dos rendimentos quanto ganhos no processo de desinvestimento.

## Informações

### Início das atividades:

Outubro de 2014

### Escriturador:

Itaú Corretora de Valores S.A.

### Taxa de Administração:

1,0% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo; não há cobrança sobre a proporção do patrimônio líquido que estiver investida em FIIs administrados ou geridos pela Administradora e/ou empresas a ela ligadas

### Taxa de Performance:

20% sobre o que exceder o benchmark - semestral

### Benchmark:

IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela BM&FBOVESPA S.A.)

### Ofertas concluídas:

Duas emissões de cotas realizadas

### Prazo de Duração do Fundo:

5 anos contados da 2ª emissão de cotas, prorrogáveis por mais 1 ano a critério da Administradora

### Público Alvo:

Investidores qualificados

### Código de negociação:

TFOF11

### Tipo Anbima - foco de atuação:

FII TVM Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

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

## Nota da Administradora e Gestora

A partir do aperto da política monetária, iniciado pelo Banco Central do Brasil em abril de 2013, a indústria de fundos imobiliários listados na BM&FBOVESPA iniciou um forte movimento de ajuste, com desvalorização acentuada das cotas negociadas. Essa correção excessiva dos preços gerou, na visão da CSHG, uma oportunidade única de arbitragem entre os ativos transacionados no mercado privado, ou seja, operações de compra e venda de imóveis e alguns dos ativos que compõem a carteira de fundos imobiliários listados e negociados na BM&FBOVESPA.

Com alguns fundos imobiliários sendo negociados com expressivos descontos em relação ao valor patrimonial (suportado por laudos de avaliação independentes) e em alguns casos em níveis de precificação bastante inferiores ao custo de reposição dos empreendimentos que lastreiam estes fundos, além de fundos com renda anual superior a 12% de dividend yield\*, a CSHG decidiu capturar essa oportunidade através do lançamento do CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII. O produto tem como objetivo proporcionar a seus cotistas rentabilidade no longo prazo, por meio de investimentos preponderantemente em cotas de outros fundos imobiliários, visando tanto os rendimentos distribuídos quanto o ganho de capital no processo de desinvestimento.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados e possui prazo de duração definido, de até 5 anos contados da data da primeira integralização na 2ª emissão de cotas, prorrogáveis por mais 1 ano, a critério exclusivo da Administradora, conforme oportunidades de mercado.

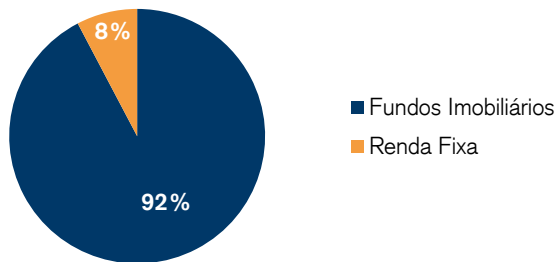
Em 17 de outubro de 2014, o CSHG TOP FOFII FII obteve registro de funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) após a realização da 1ª emissão de cotas no montante de R\$ 5 milhões. A 2ª emissão de cotas do Fundo, encerrada em janeiro de 2016, captou volume total de aproximadamente R\$ 84 milhões. As cotas são admitidas a negociação na BM&FBOVESPA desde 29 de dezembro de 2015 sob o código TFOF11.

\*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.

## Investimentos

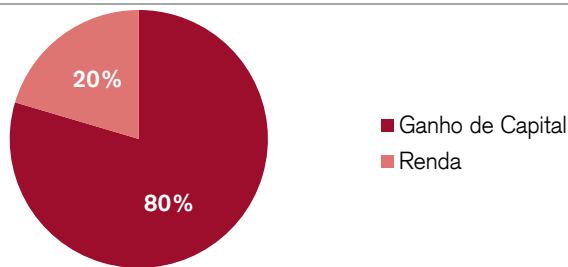
Ao longo do mês de setembro de 2016, o CSHG TOP FOFII FII aumentou a parcela de recursos investida em fundos imobiliários. Os recursos não alocados em ativos com lastro imobiliário estão aplicados em instrumentos de renda fixa e liquidez compatível com a gestão do caixa do Fundo. A carteira de investimentos do CSHG TOP FOFII FII possui participação direta em 24 fundos imobiliários, diversificados por estratégia de investimentos (podendo ter foco predominante nos rendimentos ou no ganho de capital), localização e segmento, conforme abaixo. Os fundos imobiliários investidos possuem atualmente um desconto de 9% em relação ao valor patrimonial e um dividend yield\* anualizado de 6,2% considerando os valores de fechamento e último rendimento pagos.

### Investimento por classe de ativos (% de Ativos)



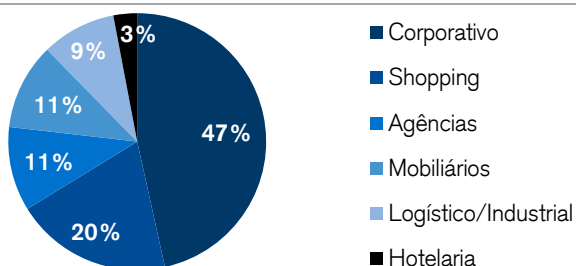
Fontes: CSHG / Itaú

### Estratégia (% dos Fundos Imobiliários)



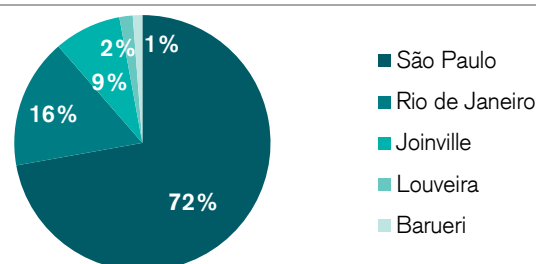
Fontes: CSHG / Economática

### Segmento (% dos Fundos Imobiliários)



Fontes: CSHG / Economática

### Localização do ativo (% dos Fundos Imobiliários)



Fontes: CSHG / Economática

### Participação FIIs (% do Patrimônio Líquido)

FOFT11**	9,7%
BBPO11	9,7%
CEOC11B	9,7%
WPLZ11B	8,0%
THRA11B	6,9%
HGBS11**	6,5%
FMOF11	4,8%
FIIB11	4,2%
HGJH11**	4,3%
JRDM11B	3,4%
TBOF11	3,3%
BBVJ11	3,1%
FVBI11B	2,9%
HTMX11B	2,4%
VLOL11	2,0%
EURO11	1,8%
HGRE11**	1,1%
PRSV11	0,8%
GRLV11**	0,7%
CBOP11**	0,7%
HGCR11**	0,4%
SAAG11	0,3%
BRRC11	0,1%
FIIB13	0,1%
SDIL11	0,1%

\*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.

\*\* não incide cobrança da taxa de administração sobre a proporção do patrimônio líquido que estiver investida em cotas de FII administrados ou geridos pela Administradora e/ou empresas a ela ligadas  
Fontes: CSHG / Itaú / Economática

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá **R\$ 6,00 por cota** como rendimento referente ao mês de Setembro. O pagamento será realizado em 17/10/16, aos detentores de cotas em 30/09/16.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes dos rendimentos recebidos pelos fundos imobiliários investidos, receitas financeiras e despesas operacionais do Fundo. No caso de venda de cotas de fundos imobiliários, a parcela correspondente ao lucro/prejuízo (diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos e despesas relacionados) é considerada no cálculo do resultado, influenciando a distribuição de rendimentos, enquanto que a parcela correspondente ao principal é novamente investida de acordo com a estratégia e política de investimentos do Fundo.

Ressalta-se que parcela relevante dos fundos imobiliários investidos em linha com a estratégia de ganho de capital, apesar de possuírem retorno total potencial em linha com a rentabilidade alvo do fundo, possuem níveis de distribuição atuais dos rendimentos abaixo da média do segmento (em alguns casos, zero) podendo impactar, assim, os rendimentos do CSHG TOP FOFII FII no curto prazo.

Fluxo TFOF11	set-16	2016	2014 - 2015
Fundos Imobiliários - Rendimentos	467.720	5.495.872	1.284.513
Fundos Imobiliários - Ganho de Capital <sup>1</sup>	46.353	2.268.796	(44.353)
Receita Renda Fixa	119.408	704.208	354.843
<b>Total de Receitas</b>	<b>633.481</b>	<b>8.468.876</b>	<b>1.595.003</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(72.508)</b>	<b>(1.001.141)</b>	<b>(136.580)</b>
<b>Resultado</b>	<b>560.973</b>	<b>7.467.734</b>	<b>1.458.423</b>
<b>Rendimento</b>	<b>510.318</b>	<b>6.327.943</b>	<b>1.416.348</b>
<b>Médio / Cota / Mês</b>	<b>6,00</b>	<b>8,27</b>	<b>4,94</b>

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

## Rentabilidade

O retorno total bruto é calculado a regime de caixa, contemplando tanto a renda mensal como ganho de capital em eventual venda da cota antes de impostos, comparada ao IFIX (Índice BM&FBOVSPA de Fundos de Investimentos Imobiliários). Como referência de compra e venda da cota, utiliza-se o valor patrimonial, atualizado diariamente pela variação dos itens que compõem sua carteira de investimentos e obrigações. 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 patrimonial da cota foi de **R\$ 1.198,86**, já ex do rendimento referente ao mês de setembro-16.

	set-16	2016	2ª Emissão	Início
Data Referência (compra)	30-ago-16	31-dez-15	31-jul-15	17-out-14
Valor Referência (R\$)	R\$ 1.198	R\$ 1.071	R\$ 1.040	R\$ 1.000
<b>Renda Acumulada</b>	<b>0,5%</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,9%</b>	<b>13,6%</b>
Ganho de Capital	0,1%	11,9%	15,2%	19,9%
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>0,6%</b>	<b>19,6%</b>	<b>23,1%</b>	<b>33,5%</b>
IFIX	2,8%	28,9%	23,5%	28,0%
<b>Diferença vs IFIX</b>	<b>-2,2%</b>	<b>-9,3%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>5,5%</b>

Fontes: CSHG / Itaú / Econômica

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo 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. A CSHG não se responsabiliza por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, a CSHG não se responsabiliza 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 da Credit Suisse Hedging-Griffo.