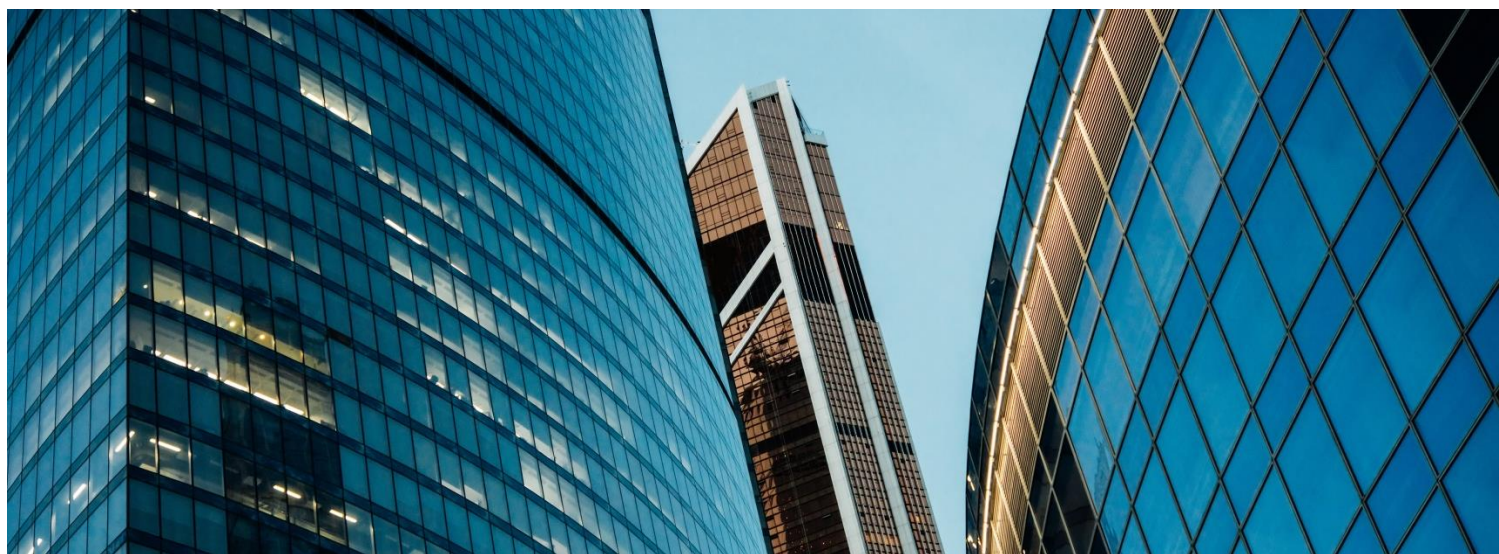


# CSHG Imobiliário FOF FII

## Agosto 2019



<b>Valor de Mercado (R\$/cota)<sup>1</sup></b>	<b>Valor Patrimonial (R\$/cota)<sup>1</sup></b>	<b>Valor de Mercado do Fundo<sup>1</sup></b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Liquidez em Bolsa no Mês</b>
R\$ 103,00	R\$ 100,36	R\$ 185,4 milhões	2.536	R\$ 6,97 milhões
<b>Último Rendimento (R\$/cota)</b>	<b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>	<b>Alocação em Ativos Alvo (% PL)<sup>1</sup></b>		
R\$ 0,11	1,28%	7,5%		

### Comentários do time de gestão

É com grande satisfação que lançamos o primeiro relatório do CSHG Imobiliário FOF FII, fundo de investimento imobiliário que busca gerar renda, principalmente, através do investimento em outros fundos imobiliários. O Fundo teve a sua 1ª Emissão de cotas encerrada no dia 22 de agosto de 2019, sendo que suas cotas passaram a ser negociadas no mercado secundário no dia 27 de agosto de 2019.

No mês de agosto, logo no dia seguinte ao encerramento da oferta, demos início ao processo de alocação dos recursos, nos beneficiando da agenda de ofertas públicas primárias. Sendo assim, encerramos o mês de agosto com recursos alocados no XP Malls FII, VBI Logístico FII e HSI Malls FII.

Estamos bastante atentos ao cronograma de ofertas públicas primárias de fundos imobiliários, que se mostra bastante intenso neste ano, com mais de R\$ 10 bilhões de ofertas registradas e valor superior a R\$ 7 bilhões de ofertas em análise.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção "Fatores de Risco". Este Fundo tem menos de 12 meses. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses.<sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CSHG Imobiliário FOF FII – Relatório mensal de Gestão – Agosto 2019 (Data-base: 30/08/2019)

Vislumbramos, em determinadas ofertas, oportunidade de alocação a preços consideravelmente mais baixos que o visualizado no mercado secundário, em fundos com ativos e gestores de qualidade, que apresentam potencial de retorno.

Além das ofertas públicas, mencionadas anteriormente, estamos confiantes no período de alocação dos recursos em mercado secundário, em linha com o previsto no estudo de viabilidade da oferta. Dentre as principais estratégias, destacamos as seguintes, que deverão possuir uma maior concentração na carteira do Fundo:

- (i) Recebíveis: enxergamos em fundos de certificados de recebíveis imobiliários uma possibilidade de diversificação de caixa a taxas mais atraentes. Vale ressaltar que, em tal investimento, buscamos sempre analisar a carteira de CRIs, volume de negociação, taxas e prazos médios, dentre outros.
- (ii) Lajes Corporativas: o baixo índice de novas entregas, aliado à possível maior demanda por escritórios comerciais, já está se refletindo na redução de vacância e aumento do preço pedido médio em determinadas regiões da cidade de São Paulo. Nesse sentido, vemos oportunidades de aquisição de fundos que possuam ativos de alta qualidade e bem localizados, mas que ainda apresentam vacância elevada, carências e aluguéis médios inferiores ao visualizado no mercado.
- (iii) Logística: O avanço do *e-commerce*, bem como a perspectiva de melhora da economia, vem impulsionando a recuperação dos índices do setor. Dessa forma, temos analisado oportunidades de aquisição de fundos imobiliários detentores de ativos próximos a grandes centros urbanos, devidamente locados através de contratos mais longos ou atípicos.
- (iv) Shoppings: A retomada da economia, refletida no aumento do volume de vendas do varejo, impacta diretamente na melhora do mercado de shopping centers. Nesse caso, buscamos o investimento em fundos que possuam ativos bem localizados, com administradores conhecidos e que possuam índices sólidos ou com perspectiva de melhora (i.e. vacância, inadimplência, vendas,...).

Vale ressaltar que devemos dar prioridade a fundos imobiliários que possuam maior liquidez no mercado secundário e que estejam sendo negociados a preços que, a nosso ver, devem ser ajustados em linha com a perspectiva de distribuição futura de rendimentos do Fundo, de acordo com análise da equipe de gestão.

Agradecemos a confiança e convidamos todos à leitura do relatório do CSHG Imobiliário FOF.

## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)

	Agosto de 2019	2019
<b>Receitas Recorrentes<sup>1</sup></b>	-	-
Receita de FII's	-	-
Receita de CRIs	-	-
<b>Receitas Não Recorrentes<sup>1</sup></b>	-	-
Resultado operações FII's	-	-
Resultado operações CRIs	-	-
<b>Renda Fixa<sup>1,2</sup></b>	<b>383.846</b>	<b>383.846</b>
<b>Total de Receitas</b>	<b>383.846</b>	<b>383.846</b>
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(4.089)	(4.089)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(4.089)</b>	<b>(4.089)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>379.757</b>	<b>379.757</b>
Rendimentos HGFF	198.000	198.000

Fontes: CSHG

<sup>2</sup> Considera a devolução ao Fundo de custos previstos no âmbito da 1ª Emissão de cotas mas não efetivamente desembolsados. Tal valor, nestes casos, é contabilizado como receita para o Fundo, somando o montante de R\$ 205,9 mil.

## Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)

	set-18	out-18	nov-18	dez-18	jan-19	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19
<b>Rendimento distribuído</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,11
<b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,10



set-18 out-18 nov-18 dez-18 jan-19 fev-19 mar-19 abr-19 mai-19 jun-19 jul-19 ago-19

■ Despesas Operacionais      ■ Renda Fixa      ■ Resultado operações CRIs  
■ Resultado operações FII's      ■ Receita de CRIs      ■ Receita de FII's  
○ Resultado

Fontes: CSHG

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção "Fatores de Risco". Este Fundo tem menos de 12 meses. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses.<sup>1</sup> Termos e definições no Glossário. CSHG Imobiliário FOF FII – Relatório mensal de Gestão – Agosto 2019 (Data-base: 30/08/2019)

## Liquidez

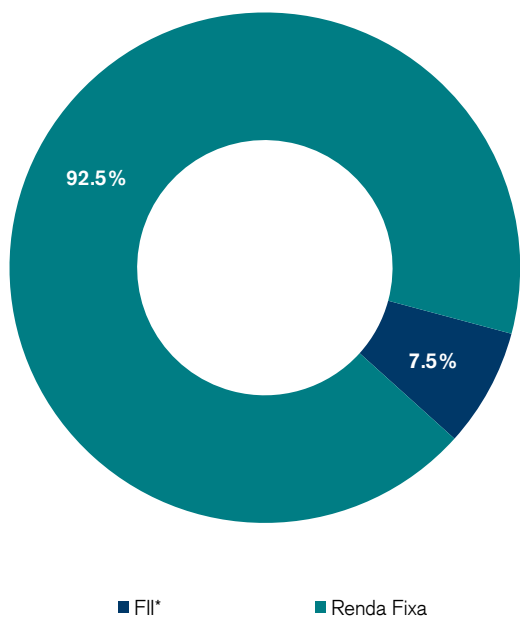
	Mês	Ano
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	6,97	6,97
<b>Giro<sup>1</sup></b>	3,7%	3,7%
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%



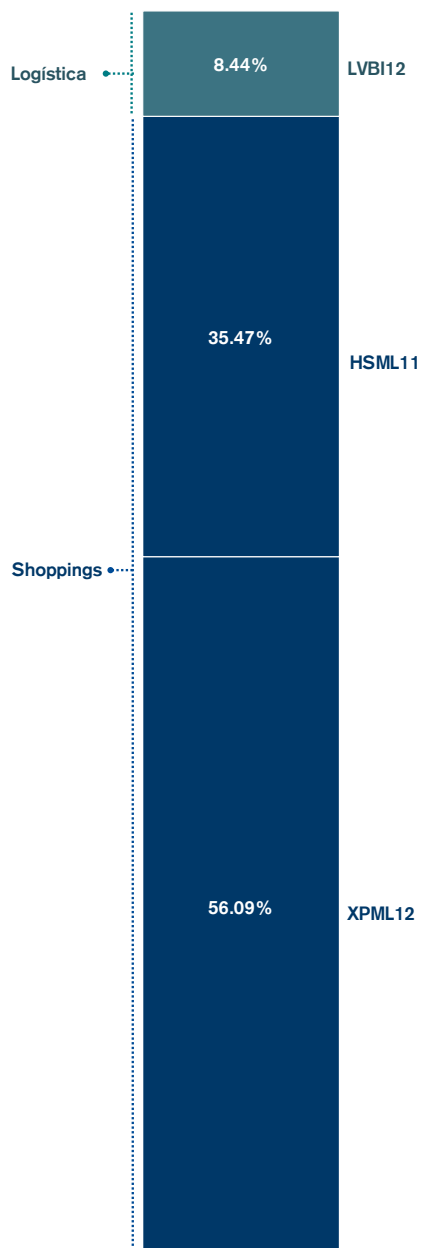
Fontes: Quantum Axis e CSHG

## Carteira

Classe de ativos (% do PL<sup>1</sup>)



FIIs (% de Ativos Alvo<sup>1</sup>)



Fontes: CSHG

---

### Diversificação por setor de atuação (% de FII's)



Fontes: CSHG

---

### Diversificação por tipo de alocação (% de FII's)

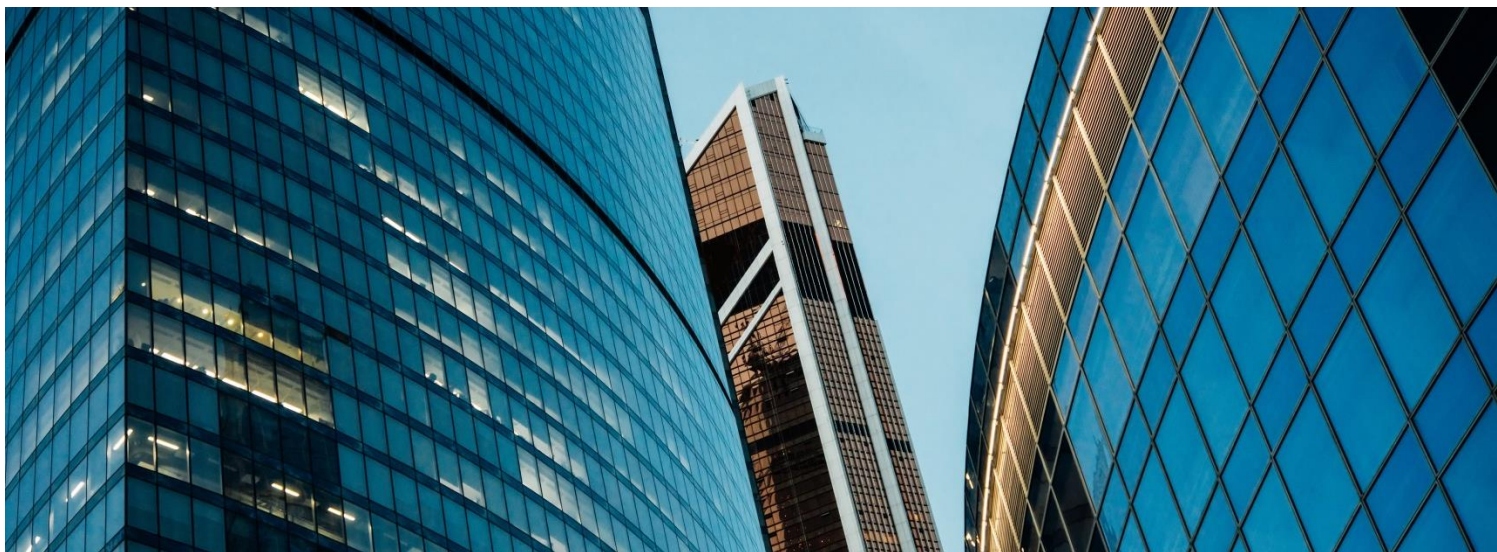


Fontes: CSHG

# CSHG Imobiliário FOF

## Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 32.784.898/0001-22



---

### Objeto do Fundo

O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do Fundo, preponderantemente pelo investimento nos Ativos (conforme definidos no artigo 6º do Regulamento), buscando o aumento do valor patrimonial das cotas do Fundo, advindo dos rendimentos dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de Ativos.

**Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:** R\$ 180.447.284,95

**Quantidade de cotas:** 1.800.000 cotas

---

### Início das atividades

Agosto de 2019

---

### Escriturador e Custodiante

Itaú Corretora de Valores S.A. e Itaú Unibanco S.A., respectivamente.

---

### Administradora

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

---

### Tipo Anbima - foco de atuação

FII TVM Renda Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

---

### Público-alvo

Investidores em geral

---

**Taxa de administração:** 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

**Taxa de performance:** 20% sobre o que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3, conforme regulamento.

---

### Ofertas concluídas

1 emissão de cotas realizada

---

### Código de negociação

HGFF11



Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção "Fatores de Risco". Este Fundo tem menos de 12 meses. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses.<sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CSHG Imobiliário FOF FII – Relatório mensal de Gestão – Agosto 2019 (Data-base: 30/08/2019)

## Glossário

### Termos e definições

#### Seção: Resumo do Fundo

<b>Valor de Mercado</b>	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
<b>Valor de Mercado do Fundo</b>	Valor de mercado da cota multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<b>Alocação em Ativos Alvo</b>	Percentual do Patrimônio do Fundo alocado em CRIs e FIs.
<b>Dividend Yield</b>	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
<b>Retorno mensal</b>	Retorno considerando variação da cota em bolsa e rendimentos distribuídos.
<b>Valor Patrimonial</b>	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
<b>LTV – Loan to Value</b>	Compreende o valor da dívida em relação ao valor do imóvel em garantia.

#### Seção: Composição do Resultado

<b>Receita de CRIs</b>	Compreende os valores de juros e correção monetária no regime caixa advindos de CRI.
<b>Receita de FIs</b>	Compreende os valores de rendimento advindos de FIs.
<b>Receitas Recorrentes</b>	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, juros e correção monetária no regime caixa advindos de CRI.
<b>Receitas Não Recorrente</b>	Compreende o lucro contábil na venda de fundos de investimento imobiliário e CRI.
<b>Despesas Operacionais</b>	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
<b>Renda Fixa</b>	Compreende os ganhos de capital e rendimento com LCI, títulos públicos e fundos de renda fixa líquidos de IR.
<b>Resultado</b>	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
<b>Saldo de resultado acumulado</b>	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.

#### Seção: Liquidez

<b>Volume financeiro mensal</b>	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
<b>Giro</b>	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período.
<b>Presença em pregões</b>	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.



## Seção: Carteira

<b>Ativos Alvo</b>	Refere-se a CRIs e LCIs.
<b>PL</b>	Patrimônio Líquido do Fundo.
<b>FII</b>	Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>CRI</b>	Certificado de Recebível Imobiliário.
<b>LCI</b>	Letra de Crédito Imobiliário.
<b>Renda Fixa</b>	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais.
<b>LVBI12</b>	Recibos de subscrição da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico.
<b>HSML11</b>	HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>XPML12</b>	Recibos de subscrição da 4ª (quarta) emissão de cotas do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII.



### Atendimento a clientes

[list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br)

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos Fundos geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material 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. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a CSHG 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 projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção "Fatores de Risco". Este Fundo tem menos de 12 meses. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses.<sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CSHG Imobiliário FOF FII – Relatório mensal de Gestão – Agosto 2019 (Data-base: 30/08/2019)