

# CSHG TOP FOFII FII

Janeiro de 2017



## 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 FII's 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 Investimento Imobiliário, divulgado pela BM&FBOVESPA S.A.)

### Ofertas concluídas:

Duas emissões de cotas realizadas, totalizando 85.053 cotas

### 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 Gestora

Em 26 de dezembro de 2016 foi deliberada, em Assembleia Geral de Cotistas, a substituição da gestão do Fundo para a empresa Hedge Alternative Investments S.A. (Nova Gestora), podendo, ainda, tal função passar a ser exercida a qualquer momento por qualquer outra empresa sob o mesmo controle societário da Nova Gestora, desde que devidamente autorizada para o exercício de tal atividade, mediante a formalização da contratação pela Administradora. A CSHG permanece como responsável pela prestação do serviço de administração do Fundo. A transferência da gestão entrou em vigor e foi efetivada a partir de 02 de janeiro de 2017.

É com grande satisfação que a Hedge Alternative Investments produz seu primeiro relatório de gestão do CSHG TOP FOFII. A gestora foi criada por André Freitas, que durante mais de 33 anos trabalhou na Hedging-Griffo, tendo sido um de seus fundadores, depois CSHG, e foi o responsável pela área de produtos financeiros imobiliários desde o início, em 2003. Portanto, trata-se da continuidade de uma estratégia de gestão que marca o CSHG TOP FOFII desde o lançamento do Fundo em outubro de 2014.

Dando sequência à valorização observada ao longo do ano de 2016, o Fundo apresentou significativo retorno também em janeiro de 2017, sem, no entanto, superar o IFIX. Importante notar que a metodologia do benchmark não considera o pagamento de imposto de renda (IR) sobre ganhos de capital, ao passo que a cota patrimonial do CSHG TOP FOFII provisiona esta despesa, o que resulta em uma rentabilidade menor para a carteira do Fundo, ou seja, o IFIX é bruto e a cota patrimonial do Fundo é líquida de IR. Ao comparar o desempenho do Fundo na mesma base do IFIX a rentabilidade foi similar, conforme detalhamento na seção Rentabilidade deste relatório.

Com relação ao cenário macro econômico, houve melhora significativa nas expectativas relacionadas ao ambiente de negócios. Tal fato ocorreu, dentre outros fatores, devido ao enfraquecimento da inflação que, impulsionada em parte pela recente apreciação do real, possibilitou queda mais acentuada da taxa de juros e mudança na expectativa do comportamento dos juros ao longo do ano. Entre os especialistas se fortaleceu a ideia de que ao fim de 2017 a taxa Selic esteja em um dígito.

A opinião da gestora é que esse cenário irá se confirmar fazendo com que tanto a indústria de fundos imobiliários como o CSHG TOP FOFII tenham mais um ano de desempenho bastante positivo.

## Histórico

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 gestora, 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 *dividend yield*\* bastante atrativos, a CSHG decidiu capturar essa oportunidade através do lançamento do CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

Em 17 de outubro de 2014, o Fundo 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.

## Investimentos

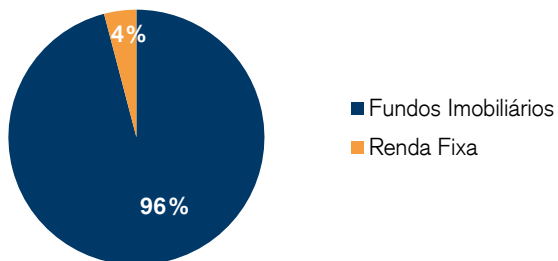
Ao longo do mês de janeiro de 2017, as principais movimentações da carteira foram as vendas de parte das posições nos ativos CEOC11B, BBPO11 e THRA11B, fundos que tiveram forte apreciação de suas cotas considerando uma janela de seis meses (12,6%, 10,9% e 12,6%, respectivamente) versus uma variação média de 5,8% da indústria\*\*, neste mesmo período. Ademais, se destacam as aquisições de KNCR11, justificada pela relação positiva de risco-retorno e *dividend yield*\* superior à média da indústria, além de EURO11, motivada pela estratégia de ganho de capital.

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 23 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 3% em relação ao valor patrimonial e um *dividend yield*\* anualizado de 6,2% considerando os valores de fechamento e último rendimento pagos.

\**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.

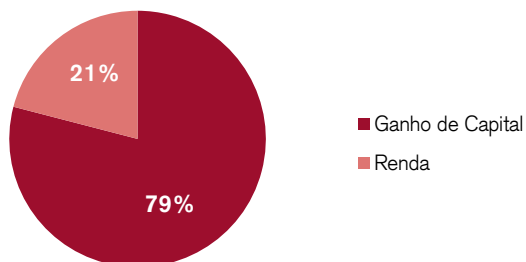
\*\* fundos listados que negociaram pelo menos R\$ 1 milhão em janeiro de 2017

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



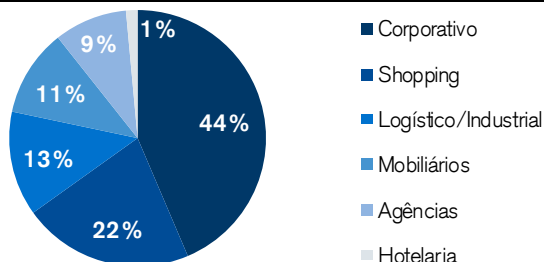
Fontes: CSHG / Itaú

**Estratégia (% dos Fundos Imobiliários)**



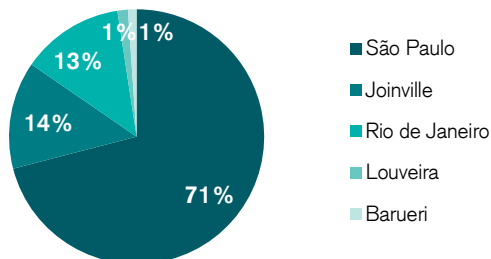
Fontes: CSHG / Economática

**Segmento (% dos Fundos Imobiliários)**



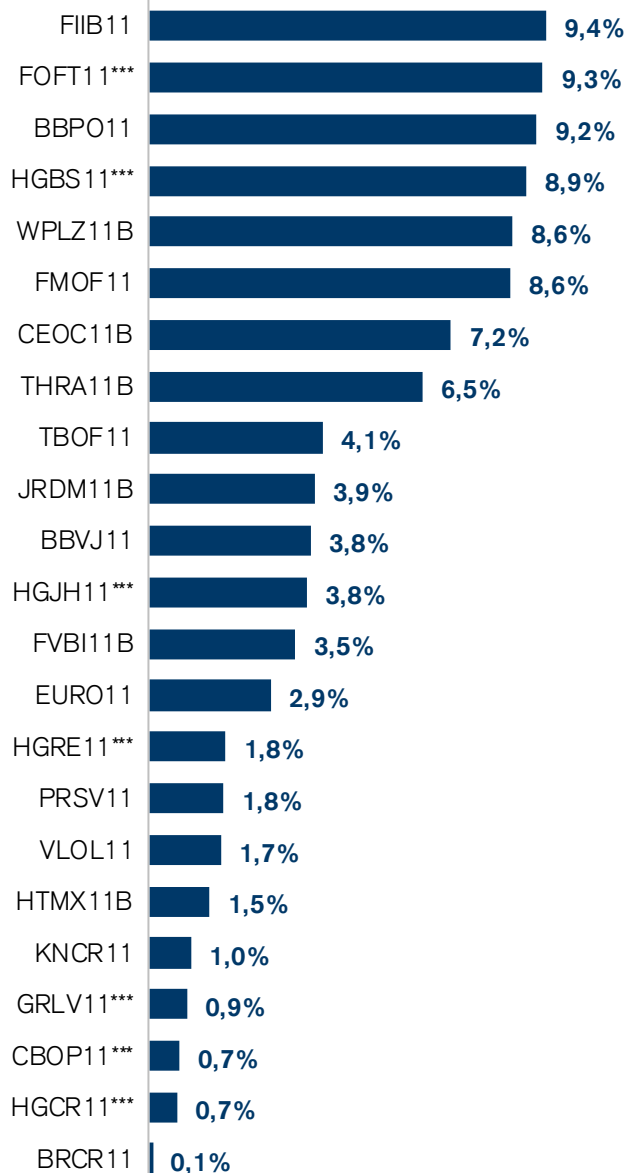
Fontes: CSHG / Economática

**Localização do ativo (% dos Fundos Imobiliários\*\*\*\*)**



Fontes: CSHG / Economática

**Participação FIIs (% do Patrimônio Líquido)**



\*\*\* 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

\*\*\*\* não inclui fundos de valores mobiliários e fundos multiativos com imóveis localizados em mais de uma cidade.

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuiu **R\$ 6,00 por cota** como rendimento referente ao mês de janeiro. O pagamento foi realizado em 14/02/17, aos detentores de cotas em 31/01/17.

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.

<b>Fluxo TFOF11</b>	<b>jan-17</b>	<b>2016</b>	<b>2014 - 2016</b>
Fundos Imobiliários - Rendimentos	596.705	6.983.049	8.267.560
Fundos Imobiliários - Ganho de Capital <sup>1</sup>	1.144.451	2.993.151	2.948.798
Receita Renda Fixa	25.354	802.114	1.156.957
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.766.510</b>	<b>10.778.314</b>	<b>12.373.315</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(77.993)</b>	<b>(1.219.724)</b>	<b>(1.356.304)</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.688.517</b>	<b>9.558.589</b>	<b>11.017.010</b>
<b>Rendimento</b>	<b>510.318</b>	<b>9.100.671</b>	<b>10.517.019</b>
<b>Médio / Cota / Mês</b>	<b>6,00</b>	<b>8,34</b>	<b>6,46</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&FBOVESPA de Fundos de Investimento Imobiliário). 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\$ 1.251,99, já ex do rendimento referente ao mês de janeiro-17.

	jan-17	12 meses	2ª Emissão	Início
<b>Data Referência (compra)</b>	<b>30-dez-2016</b>	<b>29-jan-16</b>	<b>31-jul-15</b>	<b>17-out-14</b>
Valor Referência (R\$)	R\$ 1.235	R\$ 1.004	R\$ 1.040	R\$ 1.000
<b>Renda Acumulada</b>	<b>1,7%</b>	<b>10,7%</b>	<b>11,6%</b>	<b>17,4%</b>
Ganho de Capital	1,4%	24,7%	20,3%	25,2%
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>3,1%</b>	<b>35,3%</b>	<b>31,9%</b>	<b>42,6%</b>
IFIX	3,8%	46,3%	31,6%	36,3%
<b>Diferença vs IFIX</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-10,9%</b>	<b>0,4%</b>	<b>6,3%</b>

Fontes: CSHG / Itaú / Econômica

Importante notar que, no caso dos fundos imobiliários, há incidência de imposto de renda nos ganhos de capital dos investimentos da carteira e, diferentemente de outras modalidades de fundos do mercado financeiro, a comparação com o desempenho do benchmark (IFIX), que não contempla provisão ou incidência de impostos, fica prejudicada.

Desconsiderando este fator, ou seja, excluindo da cota contábil tanto os impostos pagos como provisionados, a rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses seria de aproximadamente 41,1%\*\*\*\* versus o IFIX de 46,3%. Desde o início, a comparação nas mesmas bases apresenta um resultado de aproximadamente 48,4%\*\*\*\* para o Fundo e de 36,3% do IFIX.

\*\*\*\* somando-se à cota patrimonial os valores efetivamente pagos e provisionados de impostos de renda sobre o ganho de capital no período

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.