



CSHG Imobiliário FOF FII

Junho 2021

CSHG Imobiliário FOF
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("CSHG Imobiliário FOF FII", "Fundo" ou "HGFF11")
CNPJ nº 32.784.898/0001-22

Faça parte do nosso mailing

Cadastre-se

Valor de Mercado (R\$/cota) ¹	Valor Patrimonial (R\$/cota) ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 81,19	R\$ 92,95	R\$ 232,5 milhões	8.783	R\$ 12,40 milhões
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield ¹	Alocação em Ativos Alvo (% PL)	Retorno no Mês (Patrimonial Ajustada)	Número de FIs no Portfólio
R\$ 0,50	7,39%	95,0%	-1,5%	35

1. Comentários do Gestor

No mês de junho, verificamos uma performance negativa do IFIX e positiva do Ibovespa. Conforme relatórios anteriores, notícias relativas à vacinação contra a Covid-19 e suas mutações, aliados ao cenário fiscal, político e econômico, continuam a trazer volatilidade aos mercados. Ainda, no final do mês, tivemos a entrega à Câmara dos Deputados de texto da Reforma Tributária, submetida pela equipe econômica. Dentre diversos itens, destacam-se a retirada de isenção sobre os rendimentos pagos pelos FIs a pessoas físicas e a proposta de tributação de dividendos. Vale destacar que o texto ainda é preliminar e sujeito a alterações, no entanto, ocasionou grande oscilação de preços no mercado secundário. Desse modo, encerramos o mês com performance mensal de -2,2% para o IFIX e +0,5% para o Ibovespa.

Por fim, tendo em vista o encerramento do semestre, buscamos neste relatório explorar com mais detalhes a performance da cota patrimonial do HGFF11 e dos principais fundos de fundos negociados. Ao mesmo tempo, também abordaremos conceitos referentes à precificação e performance de fundos de fundos, importantes para que o cotista possa visualizar eventuais oportunidades de alocação ou anomalias de mercado.

• Resultados e Rendimentos

No mês de junho de 2021, a cota do fundo negociada na B3, ajustada por rendimentos reinvestidos, apresentou variação de -5,0% e a cota patrimonial, também ajustada por rendimentos, de -1,5% (vs. -2,2% do IFIX), sendo que o fundo gerou o resultado de R\$ 0,48 por cota.

Analisando a composição de resultado deste mês (seção “Composição do Resultado”), é possível verificar pouca oscilação nas principais linhas de receitas e despesas, caso comparadas ao mês anterior. De qualquer forma, destacamos os seguintes itens: (i) pequena redução nas receitas recorrentes de FIs, verificado na linha “Receitas de FIs”, decorrente da redução em determinadas posições; (ii) pequena oscilação nas “Receitas Não Recorrentes”, devido a um giro da carteira ligeiramente inferior ao mês passado (conforme informado nas seções “Carteira e Mercado” e “Movimentações”) e; (iii) incremento na “Renda Fixa”, em sua maior parte devido a remuneração advinda do aluguel de cotas detidas pelo Fundo.

Ainda, o fundo anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,50 por cota, referente ao mês de junho e com pagamento no dia 15 de julho de 2021 aos detentores de cotas em 30 de junho de 2021. Dessa forma, o fundo encerrou o semestre tendo distribuído 98,5% do resultado caixa apurado no período.

• Carteira e Mercado

Durante o mês, como já destacado, pudemos verificar uma performance negativa e volatilidade do IFIX, ocasionadas, principalmente, pela proposta de Reforma Tributária submetida pela equipe econômica ao Congresso. De forma geral, dentre os diversos itens propostos, o texto retira a isenção de imposto de renda sobre os rendimentos pagos pelos FIs a pessoas físicas (conforme previsto na Lei 11.196/2005), propondo uma tributação de 15% sobre o rendimento distribuído. Por outro lado, o texto também sugere a redução da alíquota incidente sobre o ganho de capital, dos atuais 20% para 15%. Vale destacar, no entanto, que o texto ainda é preliminar, de modo que muitas alterações ainda deverão ser realizadas até que tenhamos um texto definitivo. Sendo assim, o IFIX encerrou o mês com queda de -2,2% no mês, com destaque para os segmentos com maiores quedas: (i) FofFs e (ii) Logística.

Analisando especificamente a carteira do CSHG Imobiliário Fof FII, buscamos durante o mês aumentar nossa exposição de caixa, reduzindo parcialmente a alocação em FIs. Desse modo, pretendemos aumentar a parcela em caixa disponível para eventuais oportunidades nas oscilações que devem ocorrer durante o trâmite da reforma tributária no Congresso e, ao mesmo tempo, diminuir exposições compradas que ainda podem sofrer com esta volatilidade.

- **Movimentações**

Considerando o fundo CSHG Imobiliário FoF FII, encerramos o mês de junho com 95,0% do PL alocado em 35 fundos imobiliários, tendo negociado, aproximadamente, R\$ 18,8 milhões em cotas de FIIs no mercado secundário e primário no mês.

Nesse sentido, podemos destacar as seguintes movimentações realizadas no mês:

- (i) Integralização da 3ª chamada de capital de SPVJ11 (referente a valores subscritos na 3ª Emissão do Fundo).
- (ii) Venda total de BTLG11, KNSC11, MCCI11, HGCR12 (direito de preferência) e IRDM11, além da venda parcial de cotas de MGCR11 e KNIP11. Tais alienações tiveram em vista seus preços-alvo e recomposição de caixa para fazer frente a possíveis oportunidades com as oscilações do mercado secundário.
- (iii) Venda total de VGIP11 e CPTS11, com posterior subscrição de cotas nas devidas ofertas primárias, a preços inferiores.
- (iv) Por fim, realizamos a primeira operação *short* do Fundo, de modo a aproveitar a arbitragem e oscilação de preço ocasionadas pela oferta de ALZR11. Sendo assim, a operação teve início no começo do mês, com a venda de cotas ALZR11 descobertas e em data anterior à data de corte do direito de preferência, tendo sido encerrada no final do mês com a devida recompra a valor inferior. Vale ressaltar que houve resultado líquido positivo na operação, contribuindo para o incremento das receitas não recorrentes no mês.

- **FoFs – Um breve estudo sobre sua precificação e performance do HGFF11 e demais fundos negociados.**

O crescimento da indústria de fundos imobiliários e do seu número de investidores tem trazido cada vez mais novos fundos listados e incremento no volume de negociação. Sendo assim, nos últimos anos pudemos verificar um aumento no número de fundos de fundos listados, sendo uma alternativa a investidores que busquem exposição aos fundos imobiliários através de uma carteira pulverizada de FIIs e gerida profissionalmente. Atualmente, o IFIX possui 13 fundos de fundos em sua carteira teórica, sendo muitos deles com data de início não superior a 3 anos. Nesse cenário, entendemos relevante abordar alguns conceitos de precificação e performance dos fundos de fundos e, ao mesmo tempo, traçar um paralelo sobre a performance do HGFF11 *versus* demais fundos de fundos componentes do IFIX.

Conceitos sobre precificação e análise do HGFF11

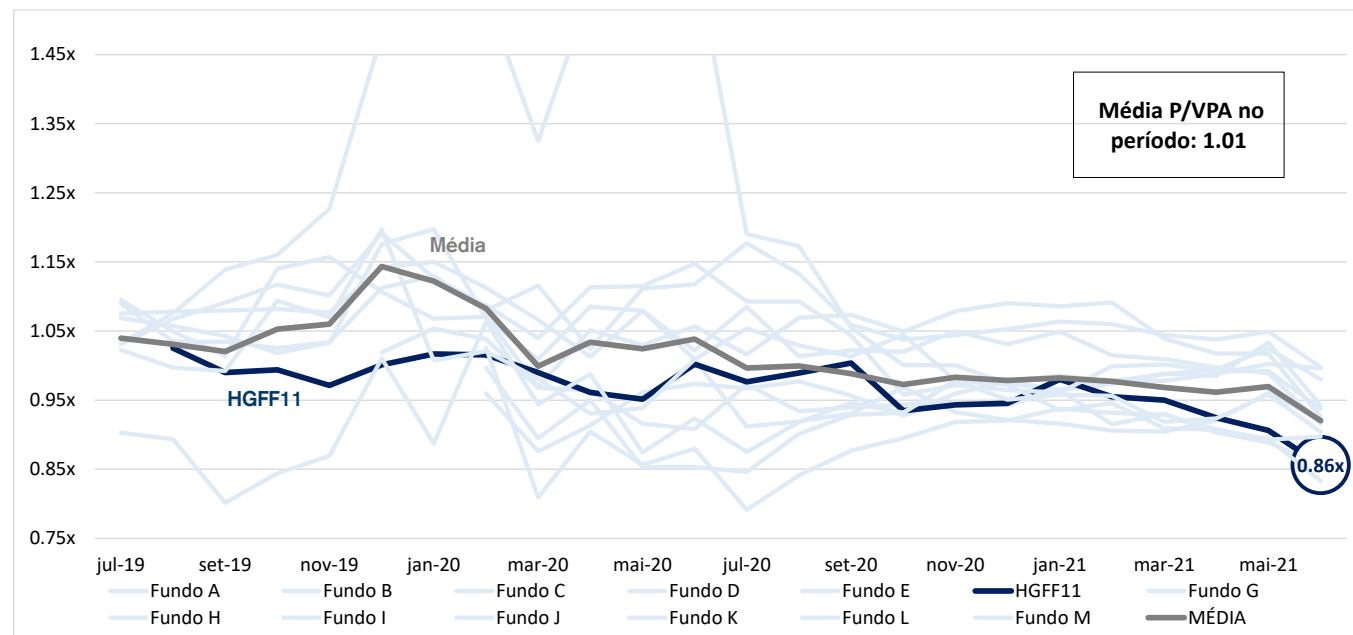
Em primeiro lugar, é importante entendermos como é calculada a cota patrimonial de um fundo de fundos. De modo geral, esta nada mais é do que a simples diferença entre o valor total dos ativos que o fundo possui *versus* os seus passivos. Neste caso, em sua maior parte, os ativos são compostos por cotas de outros FIIs, podendo conter também, em menor parcela, CRIs, Títulos Públicos, Fundos DI, LCIs, Valores a Receber, dentre outros. Já os passivos são caracterizados pelas despesas que o fundo deve pagar, sendo as mais representativas: Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Custódia, Taxa CVM, Taxa CBLC, Taxas Diversas (CBLC, B3, etc.).

Um conceito bastante importante, no caso das cotas de FIIs e CRIs detidos, é a marcação a mercado ("*mark-to-market*"). Em outras palavras, isso significa que o valor das cotas detidas pelo fundo é atualizado diariamente com a cotação de mercado das mesmas. Ou seja, o valor total dos ativos é atualizado diariamente, de acordo com a cotação de seus fundos detidos. Existem, claro, algumas exceções em que se utiliza a cota patrimonial do fundo detido, tal qual nos casos de FIIs não negociados em bolsa ou que possuam liquidez irrelevante, mas, em geral, correspondem a parcela pequena da carteira detida.

Sendo assim, podemos derivar que, caso o fundo encerrar suas operações, vendendo todos os seus ativos detidos e pagando seus passivos, entregaria ao cotista um valor muito próximo à sua cota patrimonial. Algumas diferenças poderiam vir do pagamento de corretagem na venda de posições, falta de liquidez no mercado secundário, preço médio de venda diferente da cotação do fundo detido, dentre outros. No entanto, em sua maior parte, o valor final seria muito similar à cota patrimonial.

Desse modo, podemos notar que se torna natural aos fundos de fundos negociarem muito próximos às suas cotas patrimoniais, com pequenas diferenças podendo derivar da liquidez do fundo, expectativas sobre a gestão e economia, dentre outros. Eventualmente, podemos ter distorções de preço no mercado secundário, mas que acabariam por se ajustar no médio prazo e convergir para a cota patrimonial. Vejamos o gráfico a seguir:

Gráfico P/VPA¹ – Histórico 13 Fundos de Fundos



Fonte: Economática, CSHG (junho/2021)

No gráfico acima, podemos notar claramente esta convergência dos fundos para a sua cota patrimonial e, ao mesmo tempo, verificar que atualmente há uma má precificação de alguns fundos. Um dos destaques é o próprio HGFF11, que está negociando atualmente com relativo desconto comparado à sua cota patrimonial. Em outras palavras, significaria que poderíamos comprar a carteira atual do fundo com significativo desconto em relação aos seus valores visualizados no mercado secundário. A seguir, exemplificamos este conceito verificando as principais posições do HGFF11, seus preços em mercado secundário e seus preços intrínsecos considerando o desconto da cota de mercado versus cota patrimonial:

Principais posições HGFF11	Preço de fechamento no mercado secundário (30/06)	Simulação do preço de fechamento - cota HGFF11 a R\$81,19
HGRU11	117.00	101.41
HGCR11	103.98	90.13
SPVJ11 ¹	107.64	93.3
KNCR11	90.00	78.01
BRCR11	81.00	70.2

Fonte: CSHG. ¹SPVJ11: Cota patrimonial, já que fundo não é negociado.

Análise da performance do HGFF11 e demais fundos de fundos

Para analisarmos a performance dos fundos de fundos, é importante também elucidarmos o conceito de cota ajustada. De modo simples, a cota ajustada considera que os rendimentos distribuídos pelo fundo são reinvestidos na aquisição de mais cotas do fundo, de modo que esse “financeiro” também valoriza ou desvaloriza conforme a cota do fundo oscilar. Para esse cálculo, pode ser utilizada a cota de mercado ou a cota patrimonial do fundo em questão, trazendo resultados bem diferentes.

No caso de fundos de fundos, conforme abordamos acima, a cota de mercado não reflete necessariamente as escolhas e performance do fundo, sendo suscetível a oscilações de ordem macroeconômica, arbitragem ou comportamentais. Por outro lado, a cota patrimonial é resultado direto da carteira do fundo e escolhas do gestor, de modo que seria a mais adequada para se analisar a performance de determinado fundo de fundos.

Dessa forma, para nossa análise de performance, consideramos apenas a cota patrimonial ajustada por rendimentos dos 13 fundos componentes do IFIX (“CP Ajustada”), nos seguintes períodos: (i) Últimos 12 meses e (ii) No ano de 2021. Vale destacar que, pelo fato das cotas patrimoniais de junho/2021 ainda não estarem disponíveis, utilizamos o mês de maio/2021 como última data da série. Ainda, na nossa análise, buscamos verificar qual foi o maior e menor retorno mensal no período, bem como quantidade de meses com retorno acima ou abaixo do IFIX. Vamos aos resultados:

¹ P/VPA: Trata-se do Preço dividido pela Cota Patrimonial do FII. Neste estudo, foram considerados os 13 fundos de fundos componentes da carteira teórica atual do IFIX, sendo utilizado, para cálculo do valor referente a junho/2021, as últimas cotas patrimoniais divulgadas, em maio/2021.

Últimos 12 meses

Fundo	P/VPA Junho/21	Retorno CP Ajustada	Maior Retorno Mês	Menor Retorno Mês	Meses Acima 100% IFIX	Meses Abaixo 100% IFIX
Fundo A	0.94x	12.5%	6.1%	-2.9%	10	2
Fundo B	0.93x	10.4%	4.7%	-1.1%	8	4
Fundo C	0.98x	9.7%	5.5%	-1.5%	9	3
Fundo D	0.90x	8.5%	4.1%	-1.3%	7	5
Fundo E	0.94x	8.2%	5.5%	-1.9%	6	6
Fundo G	1.00x	6.8%	5.0%	-4.8%	7	5
HGFF11	0.86x	6.5%	7.0%	-1.5%	7	5
IFIX		6.0%	5.6%	-2.6%	-	-
Fundo H	0.83x	5.0%	6.4%	-2.7%	7	5
Fundo I	0.92x	4.9%	3.9%	-1.9%	7	5
Fundo J	1.00x	4.4%	5.5%	-2.9%	4	8
Fundo K	0.86x	3.9%	6.1%	-3.0%	2	10
Fundo L	0.90x	1.8%	4.1%	-2.8%	6	6
Fundo M	0.92x	-1.4%	4.1%	-4.8%	4	8

Fonte: Economática, CSHG

Ano 2021

Fundo	P/VPA Junho/21	Retorno CP Ajustada	Maior Retorno Mês	Menor Retorno Mês	Meses Acima 100% IFIX	Meses Abaixo 100% IFIX
Fundo B	0.93x	1.9%	2.2%	-1.0%	4	1
Fundo C	0.98x	0.9%	1.1%	-1.5%	5	-
Fundo E	0.94x	0.1%	1.7%	-1.1%	3	2
Fundo D	0.90x	-0.4%	1.0%	-1.3%	4	1
Fundo G	1.00x	-0.4%	1.2%	-1.4%	3	2
Fundo J	1.00x	-0.9%	0.3%	-1.0%	2	3
HGFF11	0.86x	-1.5%	0.5%	-1.4%	3	2
Fundo M	0.92x	-1.5%	0.8%	-1.5%	3	2
Fundo A	0.94x	-1.9%	1.7%	-2.9%	3	2
IFIX		-1.9%	0.5%	-1.6%	-	-
Fundo I	0.92x	-2.0%	1.0%	-1.9%	3	2
Fundo H	0.83x	-3.3%	1.1%	-1.9%	2	3
Fundo K	0.86x	-3.8%	0.2%	-1.8%	-	5
Fundo L	0.90x	-4.6%	0.5%	-2.8%	3	2

Fonte: Economática, CSHG

Analisando as tabelas acima, podemos verificar que o HGFF11 superou o IFIX nos dois períodos e apresentou um retorno ajustado praticamente na mediana dos FIIs, ou seja, existem exatamente 6 fundos acima e 6 abaixo. Por outro lado, podemos verificar que ainda apresenta bastante desconto em relação à sua cota patrimonial, o que reflete numa possível divergência na sua precificação no mercado secundário.

HGFF11 - Conclusões

Após analisarmos as informações acima, podemos constatar que, atualmente, o HGFF11 possui uma das cotas patrimoniais com maior desconto dentre os 13 fundos analisados, componentes do IFIX. Por outro lado, ao analisarmos a sua performance nos últimos 12 meses e no ano, verificamos que o fundo vem superando o seu benchmark e vários outros fundos que possuem desconto de cota patrimonial inclusive menos expressivos. É importante ressaltar que a CP Ajustada contempla também as decisões de rendimentos, dado que eles estão reinvestidos nesta conta, assim, alguns fundos que decidiram por vender apenas suas posições com ganho de capital para manter um patamar de renda alta, com frequência não resultaram num retorno da CP Ajustada competitivo, sendo que nestes casos, o que frequentemente ocorreu foi uma maior perda na cota patrimonial, fazendo com que estes ficassem com retorno abaixo do IFIX.

Sendo assim, é possível que a cota do HGFF11 volte a convergir à sua cota patrimonial no médio prazo. Ainda, o fato do fundo não oscilar nas posições de um período a outro reflete as escolhas da equipe de gestão em manter uma carteira saudável e que permita um crescimento sustentável no médio/longo prazo acima de seu benchmark.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Junho de 2021	Mai de 2021	2021	12 Meses
Receitas Recorrentes¹	1.461.497	1.492.505	9.140.601	15.334.916
Receita de FII's	1.461.497	1.492.505	9.140.601	15.322.788
Receita de CRI's	-	-	-	12.127
Receitas Não Recorrentes¹	208.913	227.182	2.345.814	7.219.983
Resultado operações FII's	208.913	227.182	2.345.814	7.215.439
Resultado operações CRI's	-	-	-	4.545
Renda Fixa^{1 5}	37.209	14.399	130.400	207.191²
Total de Receitas	1.707.620	1.734.086	11.616.815	22.762.090
Despesas Operacionais ^{1 4}	(327.959)	(329.474)	(2.315.188)	(4.278.949)
Total de Despesas	(327.959)	(329.474)	(2.315.188)	(4.278.949)
Resultado¹	1.379.661	1.404.612	9.301.627	18.483.141
Rendimentos HGFF ³	1.431.799	1.431.799	9.163.510	17.860.704
Quantidade de Cotas	2.863.597	2.863.597	-	-

Fontes: CSHG.

² Considera o pagamento de rendimentos referente a cotas retratadas na 2ª Emissão, conforme documentos da oferta, totalizando R\$ 52,47.

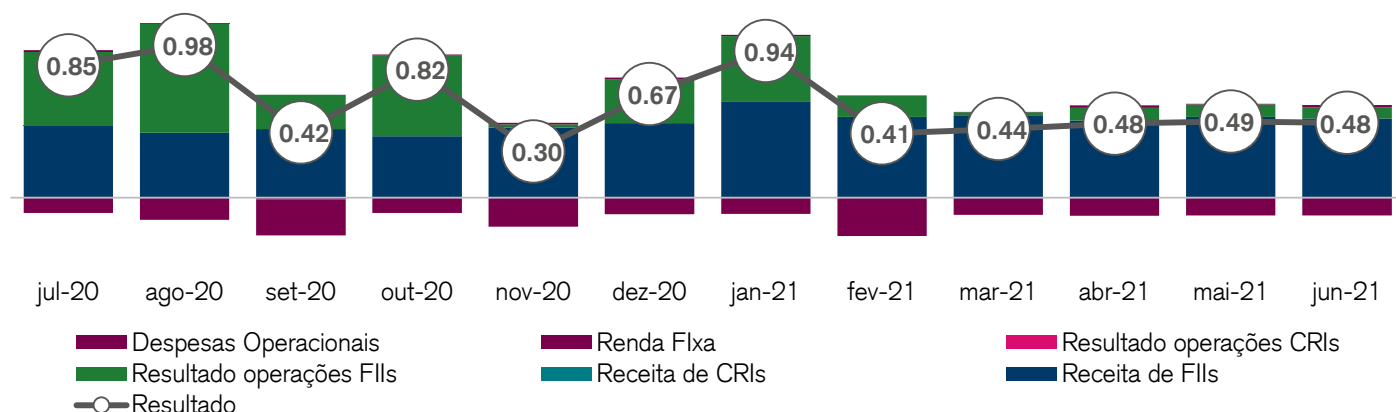
³ Foram excluídos os valores dos pagamentos aos recibos da 2ª Emissão e, a partir de Outubro de 2020, passa a incluir as cotas integralizadas na 2ª Emissão.

⁴ Engloba o pagamento de imposto de renda sobre ganho de capital: (i) Junho de 2021: R\$ 46.344,14; (ii) Maio de 2021: R\$ 50.653,45

⁵ Considera os rendimentos obtidos (e/ou pagos) através do aluguel de cotas de FII, já líquidos de IR e corretagem: (i) Junho de 2021: R\$ 20.533,37.

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

	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21
Rendimento distribuído³	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,90	0,55	0,55	0,55	0,55	0,50	0,50
Saldo de resultado acumulado¹	0,57	1,00	0,85	0,81	0,56	0,32	0,72	0,58	0,47	0,40	0,39	0,37

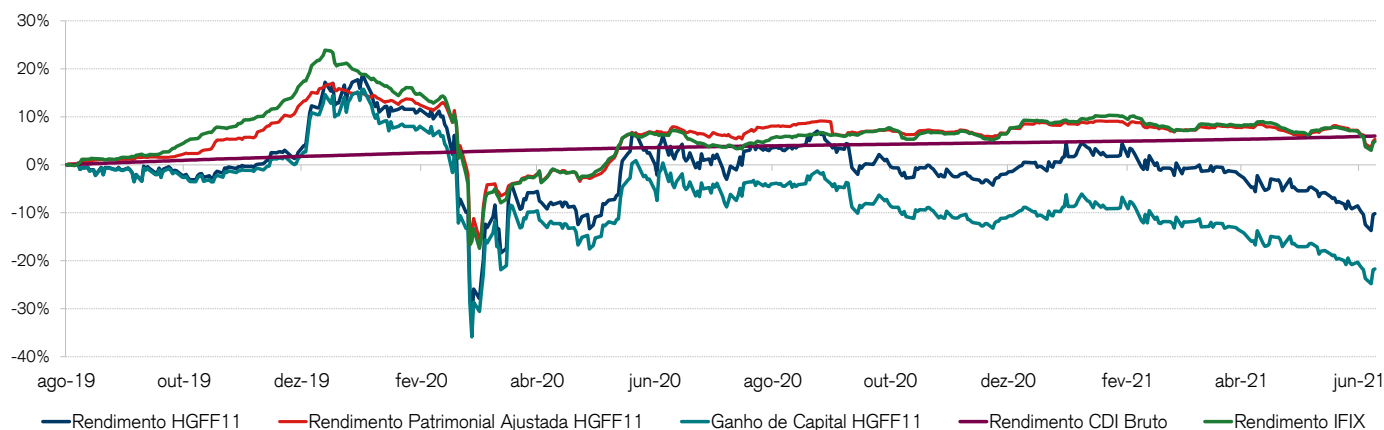


Fontes: CSHG.

³ Foram excluídos os valores dos pagamentos aos recibos da 2ª Emissão.

Rentabilidade

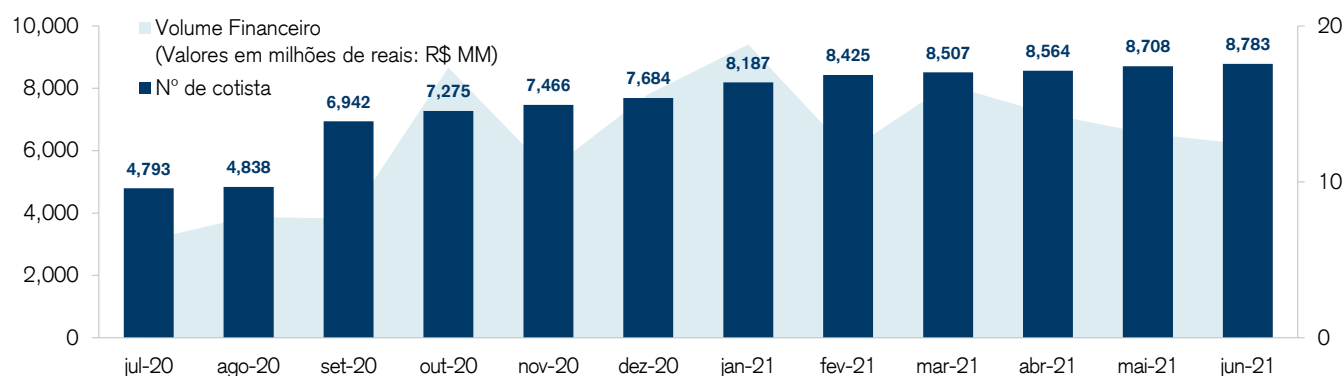
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGFF11 (Mercado)	-5,0%	-10,7%	-13,5%	-10,2%
HGFF11 (Patrimonial Ajustada)	-1,5%	-2,9%	-2,0%	5,3%
IFIX	-2,2%	-4,0%	-1,8%	4,9%
CDI	0,3%	1,3%	2,3%	6,0%



Fontes: Quantum Axis. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Liquidez

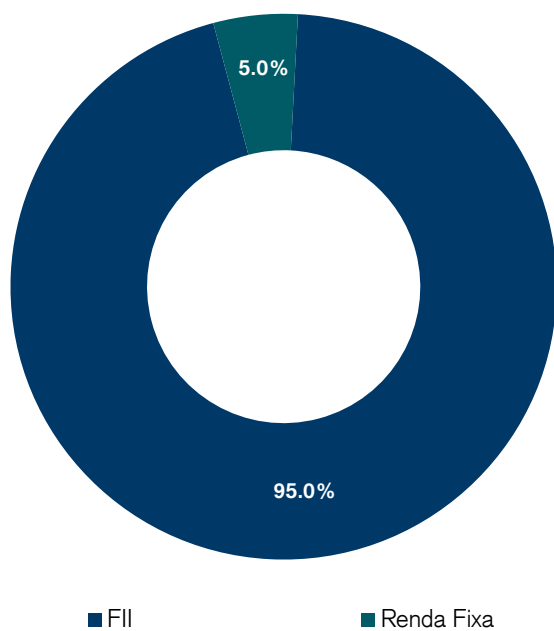
	Mês	2021	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	12,40	86,86	152,18
Giro¹	5,3%	33,7%	62,2%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG.

Carteira

Classe de ativos (% do PL¹)



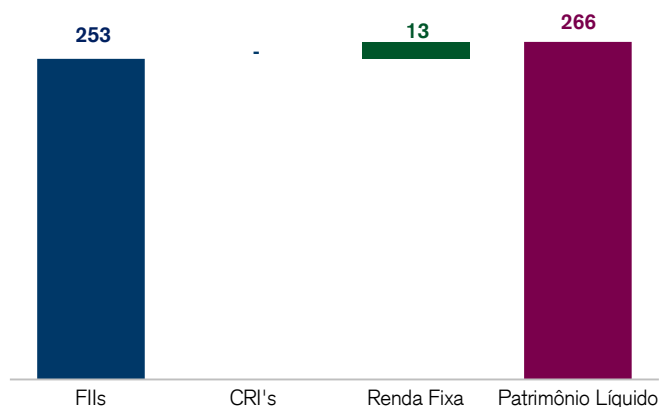
FIIs (% de Ativos Alvo¹)

10.09%	Outros ²
2.17%	XPLG11
2.39%	SDIL11
2.43%	BARI11
2.61%	CORM11/13
2.75%	CPTS13/14
2.89%	VISC11
3.08%	XPML11
3.36%	PVBI11
3.45%	JSRE11
3.75%	RBED11
3.88%	GTWR11
4.18%	HGBS11
4.41%	KNIP11
4.50%	HGLG11
5.00%	HGRE11
5.22%	BRCO11
5.41%	BRCR11
5.92%	KNCR11
6.61%	SPVJ11/13
6.97%	HGCR11
8.93%	HGRU11

Fontes: CSHG.

²Outros: Refere-se a fundos que representam percentual inferior a 2,0% do Total de Ativos Alvo.

Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões)



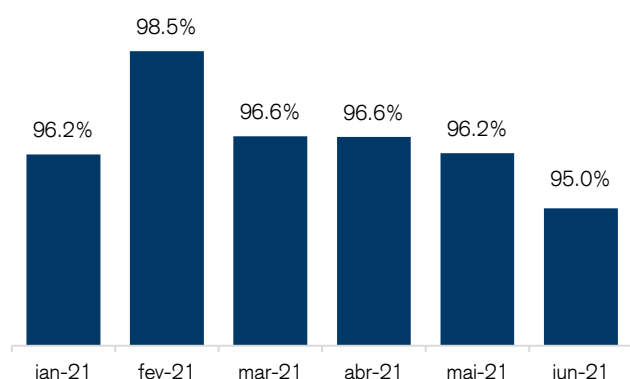
Fontes: CSHG.

(Valores: R\$ milhões)

FII's	253
CRI's	-
Renda Fixa	13
Patrimônio Líquido	266
Quantidade de Cotas (nº)	2.863.597
Cota Patrimonial (R\$)	92,95

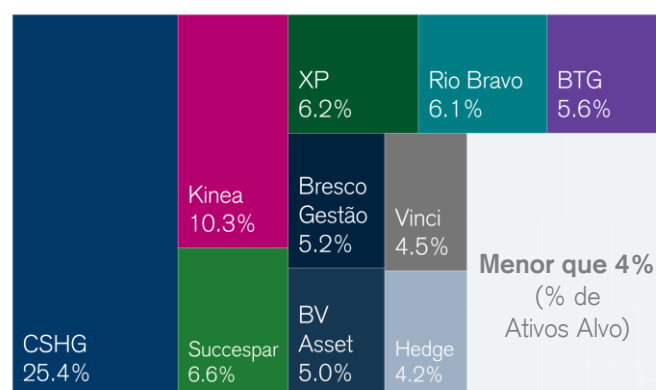
Fontes: CSHG.

Evolução da alocação em Ativos Alvo¹ (% do PL)



Fontes: CSHG.

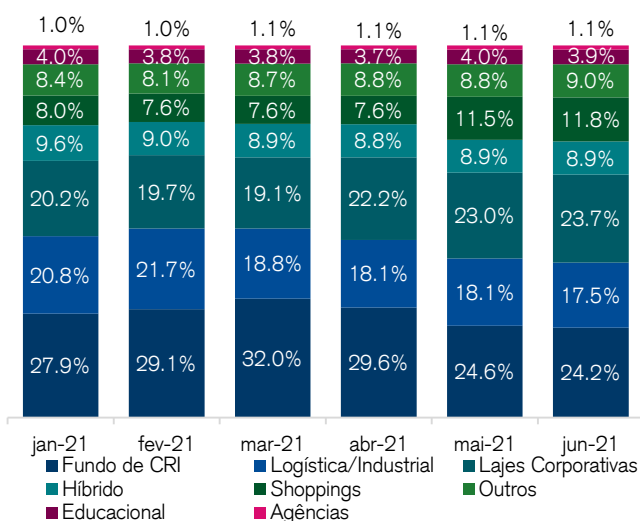
Diversificação por Gestor (% de Ativos Alvo¹)



Fontes: CSHG.

Diversificação por setor de atuação²

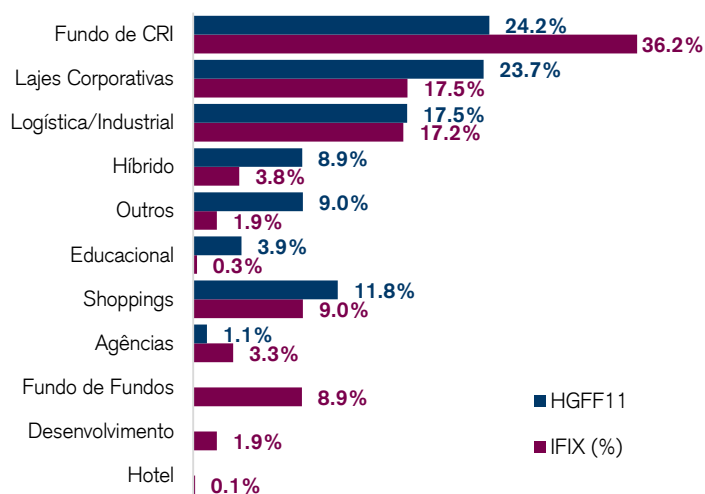
(% de Ativos Alvo¹)



Fontes: CSHG.

Alocação por setor de atuação² HGFF11 vs. IFIX

(% de Ativos Alvo¹)



Fontes: CSHG.

²Para fins deste relatório, considerou-se a classificação gerencial dos fundos, de modo que podem existir diferenças entre o segmento de atuação Anbima e a classificação utilizada. Ainda, é considerada a composição da carteira teórica do IFIX referente ao encerramento do mês em questão. Por fim, no gráfico "Diversificação por setor de atuação", foi efetuado um ajuste retroativo, de modo a alterar a classificação de JSRE11 de "Híbrido" para "Lajes Corporativas".

Diversificação por tipo de alocação (% de Ativos Alvo¹)



Fontes: CSHG.

Desempenho¹

	HGFF11 (Patrimonial Ajustada)	IFIX
Volatilidade anualizada	14,1%	15,3%
Número de meses positivos	13	15
Número de meses negativos	10	8
Número de meses acima de 100% do IFIX	13	-
Número de meses abaixo de 100% do IFIX	10	-
Maior rentabilidade mensal	8,4%	10,6%
Menor rentabilidade mensal	-13,7%	-15,8%

Fontes: Quantum Axis e CSHG.

¹Para fins deste tabela, considerou-se a cota patrimonial ajustada desde o início do fundo (08/2019) até a data-base desse relatório (06/2021).

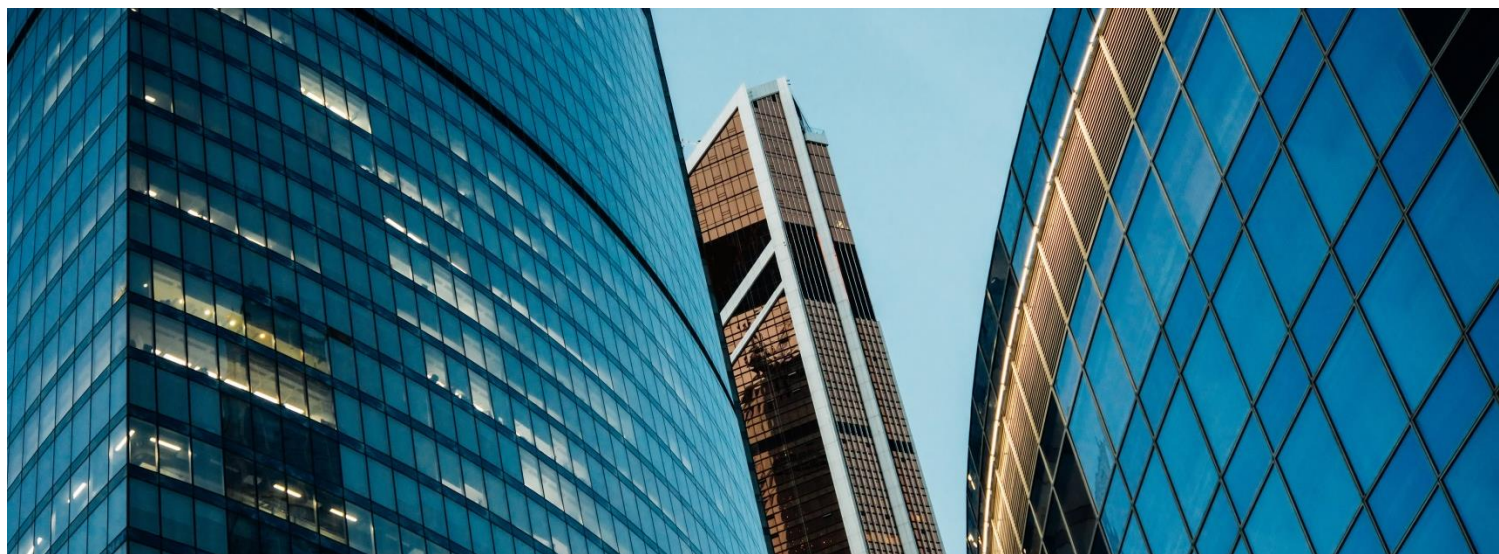
Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
1-jun-2021	YUFI11	1	Favorável	Aprovada
		2	Favorável	Aprovada
		3	Favorável	Aprovada
		4	Favorável	Aprovada
		5	Desfavorável	Aprovada
		6	Desfavorável	Aprovada
		7	Desfavorável	Aprovada
		8	Favorável	Aprovada
		9	Favorável	Aprovada

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\$ 257.069.657,05

Quantidade de cotas: 2.863.597

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 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

2 emissões de cotas realizadas

Código de negociação

HGFF11

Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Valor de Mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de Mercado do Fundo	Valor de mercado da cota multiplicado por todas as cotas do Fundo.
Alocação em Ativos Alvo	Percentual do Patrimônio do Fundo alocado em CRIs e FIIs.
<i>Dividend Yield</i>	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.
Retorno mensal	Retorno considerando variação da cota em bolsa e rendimentos distribuídos.
Valor Patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
<i>LTV – Loan to Value</i>	Compreende o valor da dívida em relação ao valor do imóvel em garantia.

Seção: Composição do Resultado

Receita de CRIs	Compreende os valores de juros e correção monetária no regime caixa advindos de CRI.
Receita de FIIs	Compreende os valores de rendimento advindos de FIIs.
Receitas Recorrentes	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, juros e correção monetária no regime caixa advindos de CRI.
Receitas Não Recorrente	Compreende o ganho de capital na venda de fundos de investimento imobiliário e CRI.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, imposto de renda sobre ganho de capital, entre outros.
Renda Fixa	Compreende os ganhos de capital e rendimento com LCI, títulos públicos, fundos de renda fixa líquidos de IR e os rendimentos obtidos, ou pagos, através do aluguel de cotas de FII (líquidos de IR e corretagem).
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (ou seja, considerando o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.
IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.

Seção: Liquidez

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

Seção: Carteira

Ativos Alvo	Refere-se a CRI e FII.
PL	Patrimônio Líquido do Fundo.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Fundo de CRI	Fundo de títulos e valores mobiliários que possuam, no mínimo, 50% em CRI na data de aquisição.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
Alocação Estratégica	Alocações que priorizam a tese fundamentalista, exposições setoriais e com geração de valor a médio/longo prazo.
Alocação Tática	Alocações que vislumbram oportunidades de arbitragem e ganhos de capital no curto prazo
XPML11	XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
HGBS11	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário.
HSML11	HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário.
XPLG11	XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
BBPO11	BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
BTLG11	BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
IRDM11	Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários.
BRCR11	Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund.
RBED11	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional.
GTWR11	Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers.
HGRU11	CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimentos Imobiliário – FII.
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
KNIP11	Kinea Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
SDIL11	Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística – FII.
HGRE11	CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
HGLG11	CSHG Real Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
BARI11	Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII.
VILG11	Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
MCCI11	Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários.
BRCO11	Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
JSRE11	JS Real Estate Multigestão – FII.
LOFT13B	Loft I Fundo de Investimento Imobiliário.
VISC11	Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
VVPR11	Fundo de Investimento Imobiliário – V2 Properties.
SPVJ11	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo.
SPVJ13	Recibo de subscrição referente à 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo.
XPIN11	XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário.
PVBI11	FII VBI PRI – Fundo de Investimento – VBI Prime Properties
FCFL11	Campus Faria Lima Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
HGCR11	CSHG Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
YUFI11B	Yuca Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

CPTS11	Capitânia Securities II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
CPTS13	Recibo de subscrição referente à 10ª (décima) emissão de cotas do Capitânia Securities II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
CPTS14	Recibo de subscrição referente à 10ª (décima) emissão de cotas do Capitânia Securities II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
VGIP13	Recibo de subscrição referente à 3ª (terceira) emissão de cotas do Valora CRI Índice de Preço - Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
JFLL11	JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário.
CORM11	Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário.
ARCT11	Riza Arctium Real Estate FII.
CCRF11	Canvas CRI – Fundo de Investimento Imobiliário
MGCR11	Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade
KNSC11	Kinea Securities - Fundo de Investimento Imobiliário
CORM13	Recibo de subscrição referente à 1ª (primeira) emissão de cotas do Core Metropolis - Fundo de Investimento Imobiliário.
XPIN12	Direito de preferência referente à 5ª (quinta) emissão de cotas XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário.
CCRF13	Recibo de subscrição referente à 1ª (primeira) emissão de cotas do Canvas CRI – Fundo de Investimento Imobiliário.
ALZR11	Alianza Trust Renda Imobiliaria - Fundo de Investimento Imobiliário.



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Atendimento a clientes

list.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100



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. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. 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 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 antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.