



CSHG Imobiliário FOF FII

Fevereiro 2022

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](#)

[Cota Diária](#)

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\$ 71,00	R\$ 88,36	R\$ 203,3 milhões	9.044	R\$ 6,72 milhões
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield ¹	Alocação em Ativos Alvo (% PL)	Retorno no Mês (Patrimonial Ajustada)	Número de FIs no Portfólio
R\$ 0,58	9,80%	95,6%	-0,8%	32

1. Comentários do Gestor

No mês de fevereiro, pudemos verificar uma performance mensal positiva do Ibovespa (+0,9%) e negativa do IFIX (-1,3%), de forma que tivemos diversos fatores internos e externos impactando os mercados no mês. Neste sentido, podemos destacar a deterioração do cenário geopolítico e econômico global com o aumento das tensões na Europa, além de fatores internos relacionados aos cenários fiscal, político e econômico.

Considerando o HGFF11, destacamos a realização de poucas movimentações de carteira no mês, efetuando pequenos ajustes de exposições e sem alterar a composição estratégica do Fundo. Sendo assim, o HGFF11 continua majoritariamente alocado em "Fundos de Tijolo", sendo composto por posições que acreditamos que devem nos trazer retorno superior ao *benchmark* no médio prazo. Por outro lado, temos estudado um incremento no curto prazo da posição em fundos de CRI indexados a índices de inflação, tendo em vista a possibilidade de inflação e juros elevados por um período e magnitude maiores aos anteriormente previstos à luz, principalmente, da guerra da Rússia e suas implicações inflacionárias.

• Resultados e Rendimentos

No mês de fevereiro de 2022, a cota do fundo negociada na B3, ajustada por rendimentos reinvestidos, apresentou variação de -5,9% e a cota patrimonial, também ajustada por rendimentos, de -0,8% (vs. -1,3% do IFIX), sendo que o Fundo gerou o resultado de R\$ 0,63 por cota.

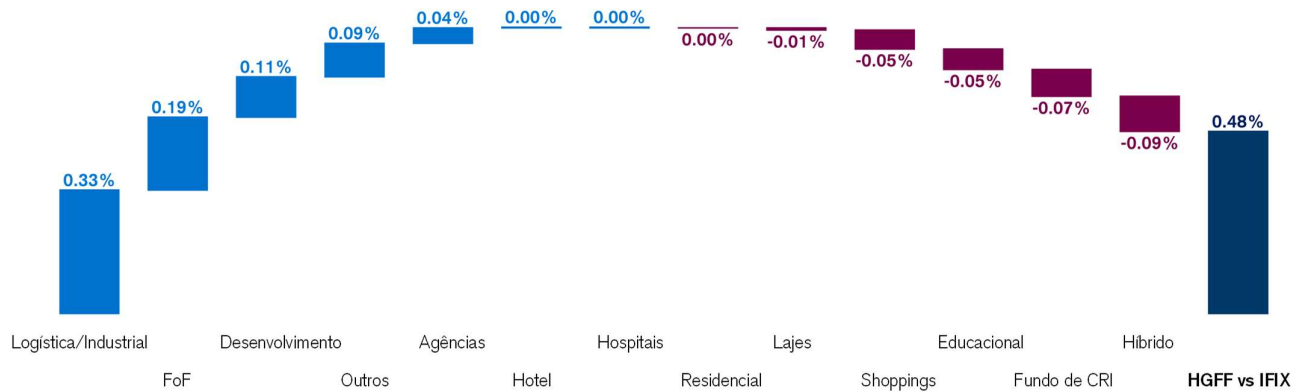
Analisando a composição de resultado deste mês (seção "Composição do Resultado"), é possível destacar os seguintes itens: (i) redução nas receitas recorrentes de FIs em relação ao mês de janeiro, verificada na linha "Receitas de FIs", devido ao incremento de renda pago naquele mês pelos FIs da carteira tendo em vista o encerramento do semestre e a linearização de seu resultado caixa, (ii) incremento nas "Receitas Não Recorrentes", devido à determinadas movimentações de carteira realizadas no mês (conforme informado nas seções "Carteira e Mercado" e "Movimentações"), e (iii) aumento na "Renda Fixa", em sua maior parte ocasionado pelo aumento de parcela detida em caixa.

Ainda, o Fundo anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,58 por cota, referente ao mês de fevereiro e com pagamento no dia 15 de março de 2022 aos detentores de cotas em 25 de fevereiro de 2022. Conforme informado em relatórios anteriores, o patamar atual de distribuição de renda leva em consideração as receitas recorrentes do Fundo, desconsiderando ganhos de capital em negociações de cotas, de forma que os rendimentos atuais representam um patamar de distribuição recorrente e sustentável do Fundo.

• Carteira e Mercado

Conforme informado acima, tivemos diversos fatores internos e externos impactando os mercados no mês de fevereiro, com destaque para o agravamento das tensões na Europa. Dessa forma, encerramos o mês com retorno mensal de -1,3% para o IFIX, com todos os segmentos do índice apresentando retorno mensal negativo. Sendo assim, tivemos como destaque os segmentos de Agências (-3,2%), Lajes Corporativas (-2,4%) e Fundo de Fundos (-2,4%). Já o segmento de Fundos de CRI, mesmo com performance negativa no mês, apresentou o melhor retorno em relação aos demais setores componentes do índice, com retorno de -0,4% no mês.

Analisando especificamente a carteira de FIs do HGFF11 *versus* IFIX, obtivemos no mês uma performance total 0,48% superior ao índice, em grande parte devido à melhor seleção relativa de ativos nos segmentos de Logística/Industrial, Lajes Corporativas e Outros. Ainda, a menor alocação relativa em Fundos de CRI e a não exposição em Fundo de Fundos e Desenvolvimento, também contribuíram para o retorno relativo superior. Por outro lado, a seleção de ativos dentro das estratégias de Fundos de CRI, Educacional e Híbrido, somada à maior alocação relativa em Lajes Corporativas, Shoppings, Híbrido e Outros foram os principais componentes negativos de performance da carteira em relação ao *benchmark*.

Performance Mensal Setorial – HGFF11 (Carteira FII) vs IFIX


Fonte: CSHG, Econômica (Fevereiro/2022)

- **Movimentações**

Considerando o fundo CSHG Imobiliário FoF FII, encerramos o mês de fevereiro com 95,6% do PL alocado em 32 fundos imobiliários, tendo negociado aproximadamente R\$ 110,7 mil em cotas de FIIs no mercado secundário no mês. Sendo assim, podemos destacar as seguintes movimentações realizadas no mês:

- Venda parcial de APTO11 e FCFL11.
- Continuidade da posição vendida ("short") informada no relatório anterior, a ser detalhada quando do seu encerramento, em relatórios subsequentes.

2. Relação com Investidores

Os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2021 foram disponibilizados pelo Itaú, escriturador do Fundo, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

- Os Informes de Rendimentos estão disponíveis integralmente no formato digital, no Portal de Correspondências Digitais do Itaú (www.correspondenciasdigitais.itaubr.com.br/login), desde o dia 28 de fevereiro de 2022;
- Para solicitação da segunda via dos Informes de Rendimentos e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado através dos telefones 0800-720-5299 ou 3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas) e 0800-720-9285 (outras regiões) em dias úteis das 9h às 18h;
- Os Cotistas poderão, ainda, solicitar o recebimento da versão impressa de seus Informes de Rendimentos através do canal supracitado.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Fevereiro de 2022	Janeiro de 2022	2022	12 Meses
Receitas Recorrentes¹	1.892.118	2.246.579	4.138.698	20.508.099
Receita de FII's	1.892.118	2.246.579	4.138.698	20.508.099
Receita de CRIs	-	-	-	-
Receitas Não Recorrentes¹	1.822	(135.618)	(133.796)	427.163
Resultado operações FII's	1.822	(135.618)	(133.796)	427.163
Resultado operações CRIs	-	-	-	-
Renda Fixa^{1 3}	79.772	67.919	147.691	536.493
Total de Receitas	1.973.713	2.178.880	4.152.593	21.471.755
Despesas Operacionais ^{1 2}	(170.006)	(178.849)	(348.855)	(2.707.192)
Total de Despesas	(170.006)	(178.849)	(348.855)	(2.707.192)
Resultado¹	1.803.707	2.000.031	3.803.738	18.764.564
Rendimentos HGFF	1.660.886	1.660.886	3.321.773	18.441.565
Quantidade de Cotas	2.863.597	2.863.597	-	-

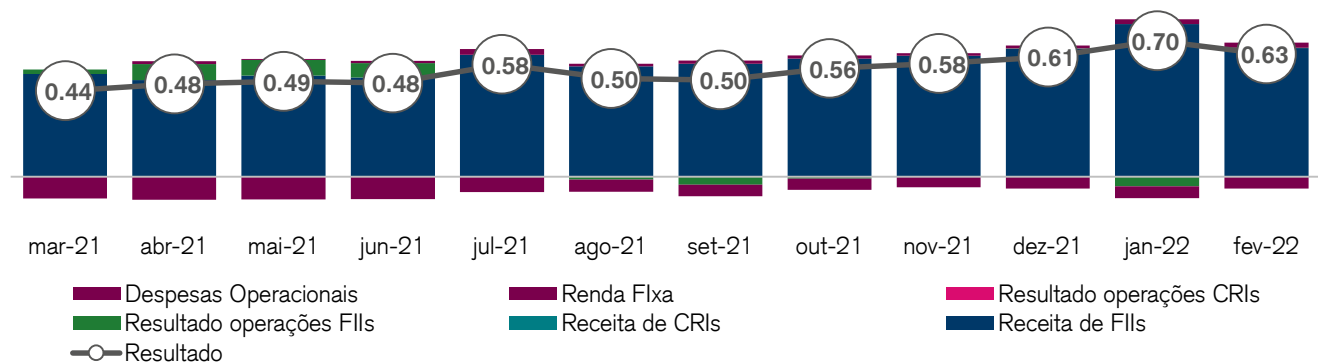
Fontes: CSHG.

² Engloba o pagamento de imposto de renda sobre ganho de capital: (i) Fevereiro de 2022: R\$ 5,53; (ii) Janeiro de 2022: R\$ 269,49.

³ Considera os rendimentos obtidos (e/ou pagos) através do aluguel de cotas de FII, já líquidos de IR e corretagem.

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

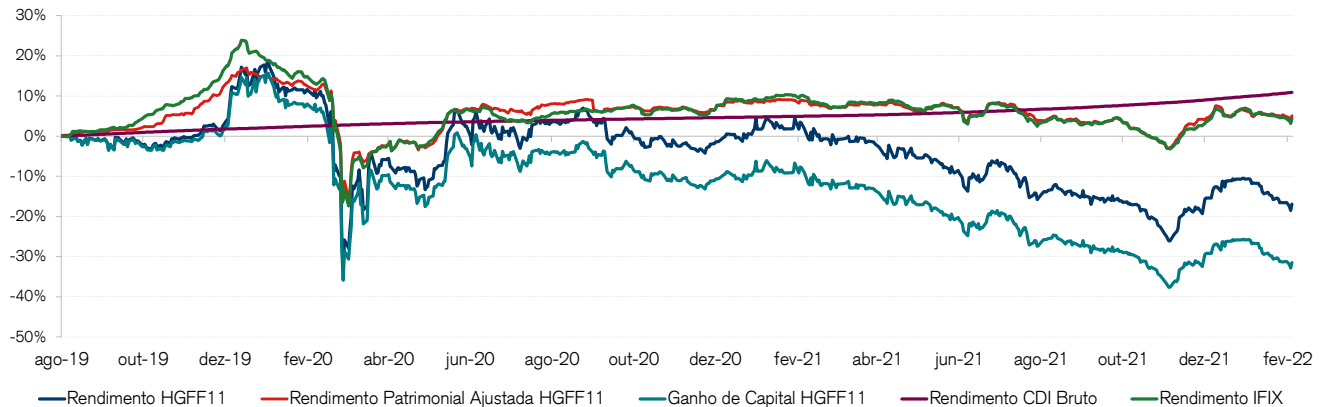
mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22
Rendimento distribuído											
0,55	0,55	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,55	0,55	0,58	0,58	0,58
Saldo de resultado acumulado¹											
0,47	0,40	0,39	0,37	0,45	0,45	0,45	0,46	0,49	0,53	0,64	0,69



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

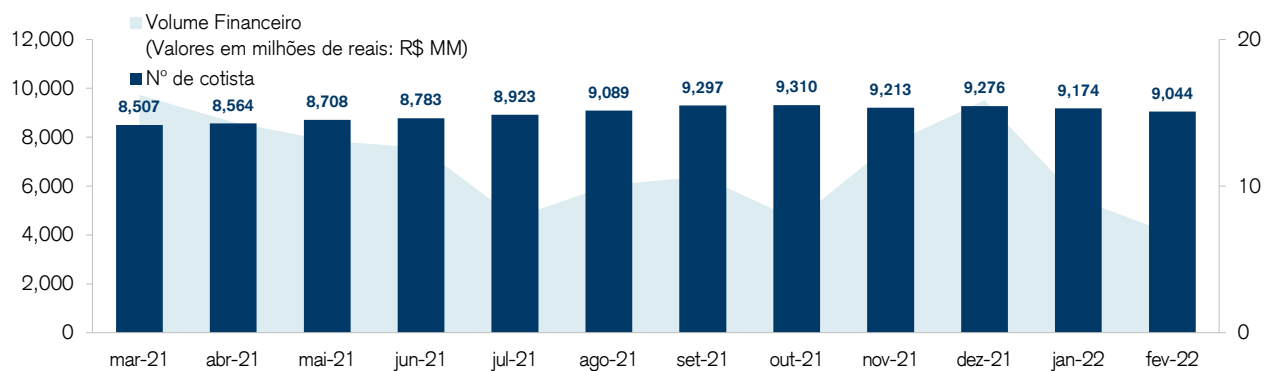
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGFF11 (Mercado)	-5,9%	-4,9%	-18,4%	-16,9%
HGFF11 (Patrimonial Ajustada)	-0,8%	-2,3%	-3,4%	5,1%
IFIX	-1,3%	-2,3%	-5,0%	4,4%
CDI	0,8%	1,5%	5,7%	10,9%



Fontes: Economática. 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

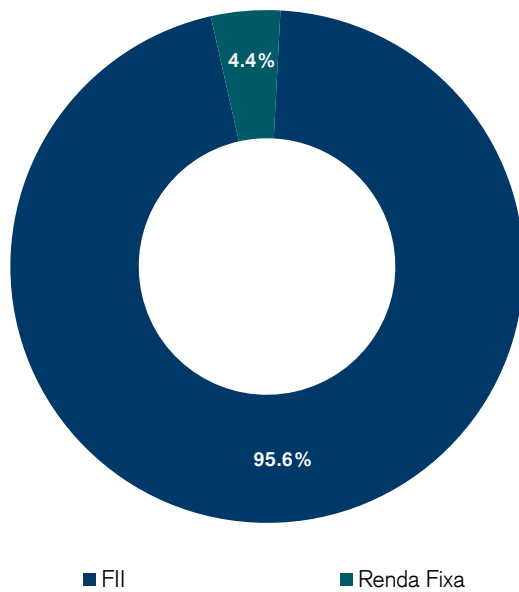
	Mês	2022	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	6,72	15,86	137,09
Giro¹	3,2%	7,4%	60,6%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Economática e CSHG.

Carteira

Classe de ativos (% do PL¹)



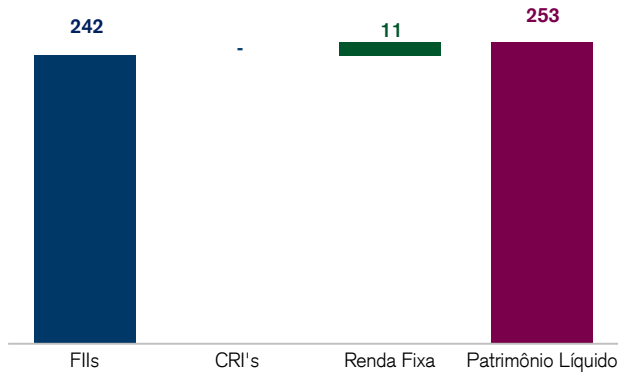
FIs (% de Ativos Alvo¹)

	13.57%	Outros ²
	2.37%	CORM11/13
	2.45%	SDIL11
	2.72%	XPML11
	2.74%	CPTS11
	2.82%	VISC11
	3.10%	JSRE11
	3.26%	GTWR11
	3.29%	PVBI11
	3.38%	RBED11
	3.63%	HGBS11
	4.42%	KNIP11
FII	4.78%	HGLG11
	4.81%	BRCR11
	5.12%	HGRE11
	5.44%	BRCO11
	7.33%	HGCR11/12
	7.77%	KNCR11
	8.00%	SPVJ11
	9.00%	HGRU11

Fontes: CSHG.

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

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



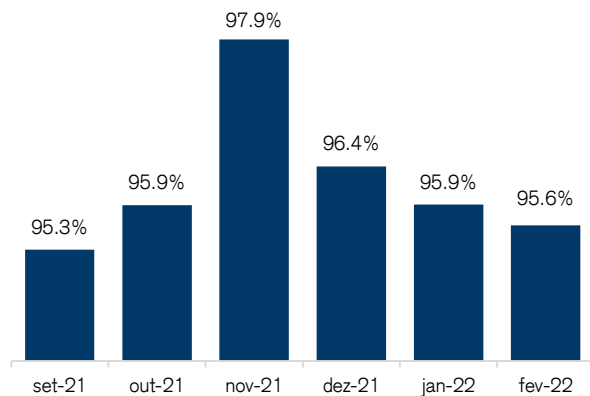
Fontes: CSHG.

(Valores: R\$ milhões)

FIs	242
CRI's	-
Renda Fixa	11
Patrimônio Líquido	253
Quantidade de Cotas (n°)	2.863.597
Cota Patrimonial (R\$)	88,36

Fontes: CSHG.

Evolução da alocação em Ativos Alvo¹ (% do PL)



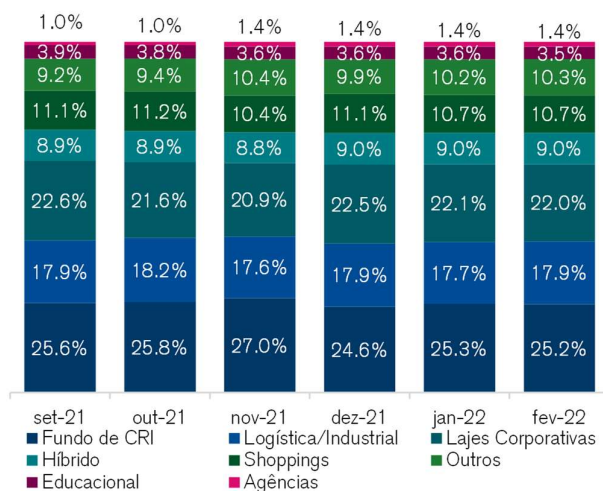
Fontes: CSHG.

Diversificação por Gestor (% de Ativos Alvo¹)



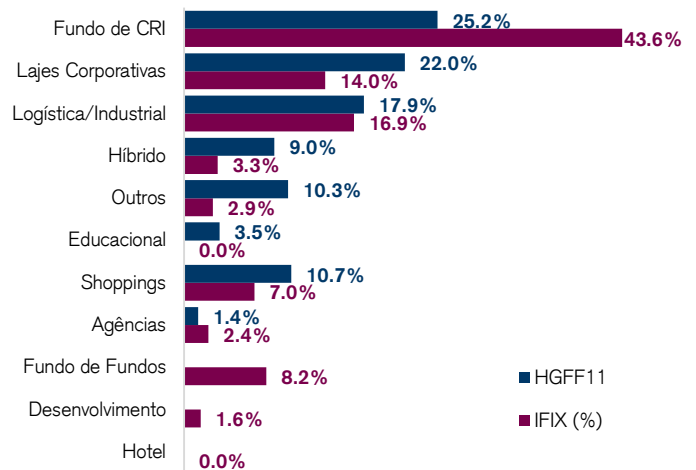
Fontes: CSHG.

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.

Diversificação por tipo de alocação (% de Ativos Alvo¹)

Estratégica	Tática
87%	13%

Fontes: CSHG.

Desempenho¹

	HGFF11 (Patrimonial Ajustada)	IFIX
Volatilidade anualizada	12,6%	13,5%
Número de meses positivos	15	17
Número de meses negativos	16	14
Número de meses acima de 100% do IFIX	18	-
Número de meses abaixo de 100% do IFIX	13	-
Maior rentabilidade mensal	9,2%	10,6%
Menor rentabilidade mensal	-13,7%	-15,8%

Fontes: Economática 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 (02/2022).

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
9-fev-2022	XPML11	1	Favorável	Aprovada
		2	Favorável	Aprovada
		3	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\$ 263.807.523,32

Quantidade de cotas: 2.863.597

Início das atividades

Agosto de 2019

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador e Custodiante

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

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.

Administradora

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

Ofertas concluídas

2 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII TVM Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

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.
VISC11	Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário –FII.
VVPR11	Fundo de Investimento Imobiliário – V2 Properties.
SPVJ11	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.
YUFI11	Yuca Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
CPTS11	Capitânia Securities II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
VGIP11	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
GTLG11	GTIS Brazil Logistics – Fundo de Investimento Imobiliário
CORM13	Recibo de subscrição referente à 2ª (segunda) emissão de cotas do Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário
HGCR12	Direito de preferência referente à 8ª (oitava) emissão de cotas do CSHG Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.



Atendimento a clientes
ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouidoria
 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 e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários 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). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. 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 SEGUIR 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.