



CSHG Imobiliário FOF FII

Abril 2023

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](#)

Copyright © 2022 Credit Suisse AG and/or affiliates. All rights reserved.

CREDIT SUISSE 

Cota Valor de Mercado ¹	Cota Patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 73,49	R\$ 85,93	R\$ 210,4 milhões	11.195	R\$ 15,86 milhões
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield ¹	P/VP ¹	Alocação em Ativos Alvo (% PL)	Número de FIIs no Portfólio
R\$ 0,65	10,61%	0,86x	100% ²	40

1. Comentários do Gestor

No mês de abril, de forma similar ao mês anterior, pudemos verificar uma pressão vendedora para fundos de CRI *High Yield*³ em contrapartida à valorização dos fundos de “tijolo”, sendo esses impulsionados ainda pela redução na curva de juros futuros. Sendo assim, o IFIX encerrou o mês com retorno de +3,52%, primeiro retorno positivo do IFIX no ano de 2023. Cumpre destacar, no entanto, que o mercado continua volátil, de modo que notícias no campo interno e externo devem continuar a trazer oscilação aos ativos no curto prazo.

Analisando o HGFF, optamos por incrementar a alocação no segmento de Fundo de Fundos, tendo em vista o racional de desconto, carrego médio e possibilidade de ganho de capital já explorado nos últimos relatórios. Ainda, reduzimos parcialmente a exposição em dois fundos de CRI, considerando a valorização de suas cotas a mercado e a redução do desconto *versus* suas cotas patrimoniais, bem como a possibilidade de realocação do caixa gerado nas vendas para a aquisição de outros ativos com carrego próximo e desconto superior (tal qual Fundo de Fundos).

Por fim, iniciamos uma alocação no BROF11. Neste caso, mesmo se tratando de uma aquisição pequena frente ao patrimônio do HGFF11 (1,17% do PL), optamos por detalhar a tese de investimentos mais adiante neste relatório, considerando se tratar de um ativo com início de negociações recente e ainda pouco conhecido pelos investidores em geral. Sendo assim, é possível verificar mais detalhes da tese e racional na seção “BROF11 – Um estudo sobre o fundo e o racional de alocação”.

• Resultados e Rendimentos

No mês de abril, a cota do Fundo negociada na B3, ajustada por rendimentos reinvestidos, apresentou variação de +4,76% e a cota patrimonial, também ajustada por rendimentos, de +3,76% (vs. +3,52% do IFIX), sendo que o Fundo gerou o resultado em regime de caixa de R\$ 0,65 por cota.

Analisando a composição de resultado deste mês (seção “Composição do Resultado”), destacamos os seguintes itens: (i) aumento nas receitas recorrentes de FIIs, verificado na linha “Receita de FIIs”, por dois principais motivos: (a) maior número de dias úteis em março (em relação à fevereiro), aumentando os rendimentos anunciados em março e pagos em abril para alguns fundos de CRI detidos, e (b) aumento da parcela detida de FIIs; (ii) diminuição nas “Receitas Financeiras”, decorrente do incremento da parcela detida em FIIs e redução do caixa.

Ainda, o Fundo anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,65 por cota, referente ao mês de abril e com pagamento no dia 15 de maio de 2023 aos detentores de cotas em 28 de abril de 2023. 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.

• Carteira e Mercado

a. Performance Mensal– HGFF11 vs IFIX

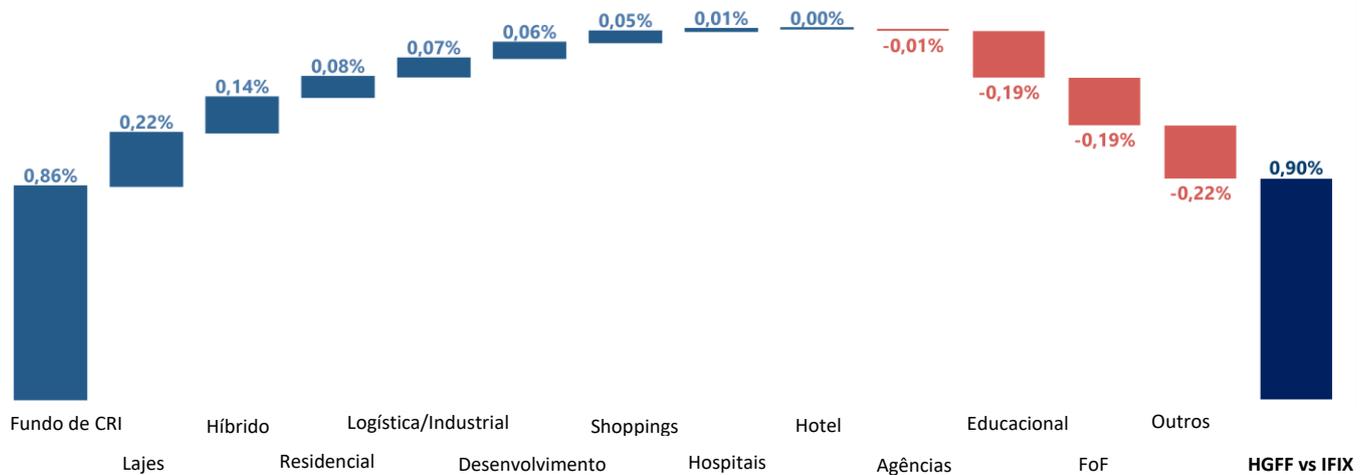
Conforme informado acima, o IFIX encerrou o mês com performance positiva de 3,52%. Ao analisarmos os segmentos isoladamente, verificamos que as principais contribuições relevantes para a performance positiva do IFIX foram dos setores de Lajes Corporativas (8,14%), Shoppings (7,96%) e Logística (6,01%), enquanto só tivemos um setor com performance negativa, Hospitais (-1,00%).

² Considerando que o valor detido em caixa é similar ao do passivo total do Fundo, os demais ativos detidos, sendo eles os Ativos Alvo do Fundo, correspondem a 100% do patrimônio líquido.

³ *High Yield*: ativos com retorno esperado superior, no entanto, com risco de crédito e inadimplência também maiores.

Analisando especificamente a carteira de FIIs do HGFF11 *versus* IFIX, obtivemos no mês uma performance total +0,90% superior ao índice, sendo +0,43% referente à exposição setorial relativa e +0,46% devido à seleção de ativos, com a maior contribuição relativa total tendo vindo da carteira de Fundos de CRIs, dado que o HGFF11 não possui exposição aos fundos que apresentaram queda mais expressiva durante o mês. No ano, a cota patrimonial do HGFF ajustada por rendimentos, apresenta retorno total de +2,04%, enquanto o IFIX apresenta retorno de -0,31%.

Performance Mensal Setorial – HGFF11 (Carteira FII) vs IFIX



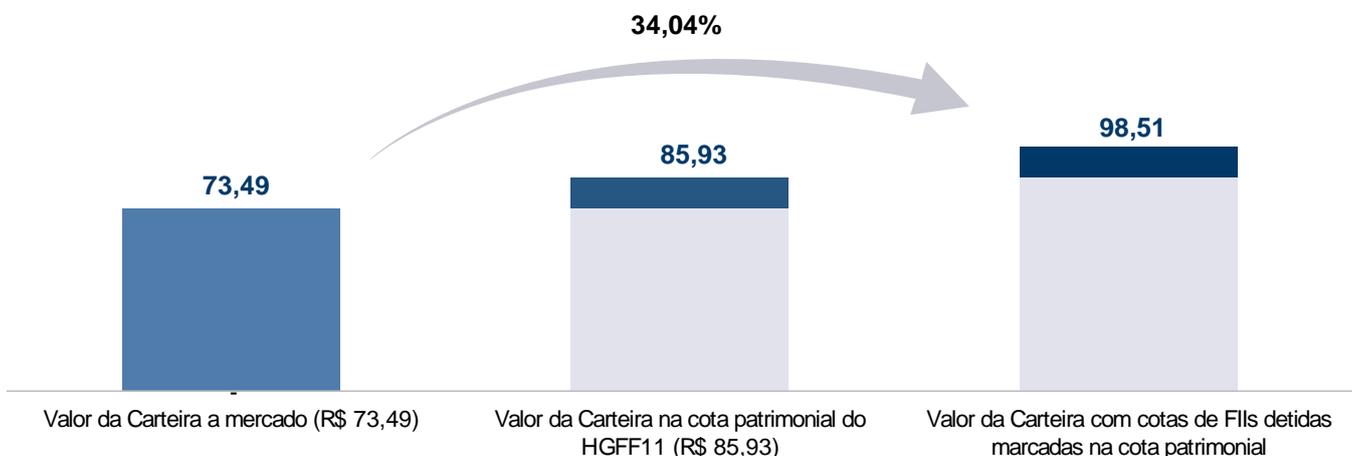
Fonte: CSHG, Economática (Abril/2023)

b. Análise de Upside

Considerando o patamar de preço atual do HGFF11 e a marcação a mercado da carteira de FIIs detida, a aquisição de cotas de HGFF11 representa, atualmente, a aquisição com 14,5% de desconto de: (i) uma carteira de CRIs equivalente a R\$ 6,0 milhões e (iii) uma carteira de FIIs, que, por sua vez, vem sendo negociada com um desconto médio de 13,0%. Vale destacar, neste caso, que este número leva em consideração as últimas cotas patrimoniais divulgadas, ou seja, referentes a março/2023.

(Valores em milhões: R\$ MM)	Valor da Carteira a mercado (R\$ 73,49)	Valor da Carteira na cota patrimonial do HGFF11 (R\$ 85,93)	Valor da Carteira com cotas de FIIs detidas marcadas na cota patrimonial	% Upside potencial
FIIs	201	240	276	37,21%
CRIs	6	6	6	0,00%
Renda Fixa	(0)	(0)	(0)	0,00%
Patrimônio Líquido	210	246	282	34,04%
Quantidade de Cotas (nº)	2.863.597	2.863.597	2.863.597	0,00%
Cota Patrimonial (R\$)	73,49	85,93	98,51	34,04%

Fontes: Economática e CSHG (Abril/2023)



Fontes: Economática e CSHG (Abril/2023)

- **Movimentações**

Encerramos o mês de abril com 100% do PL do HGFF11 alocado em 40 fundos imobiliários e 1 CRI, tendo negociado aproximadamente R\$ 10,9 milhões em cotas de FIIs no mercado primário e secundário no mês. Sendo assim, podemos destacar as seguintes movimentações realizadas:

- (i) Compra de BROF11: realizamos a compra de BROF11, explorado com mais detalhes na próxima seção do relatório;
- (ii) Venda parcial de HGCR11 e RBRR11: realizamos a venda parcial dos fundos, considerando a proximidade do valor da cota a mercado com a respectiva cota patrimonial, além da possibilidade de realocação em setores mais descontados, com carregamento próximo e com maior oportunidade de ganho de capital, como nos Fundos de Fundos, por exemplo;
- (iii) Compra de XPSF11 e BCIA11: continuamos a aumentar a posição detida em Fundo de Fundos, tendo em vista o elevado desconto que os ativos vêm negociando em relação a seus valores patrimoniais, liquidez dos fundos, carteiras de ativos e rendimentos recorrentes atrativos; e
- (iv) Movimentações na carteira tática: realizamos certas movimentações pontuais na carteira tática do HGFF11, tendo em vista explorar determinadas distorções temporárias de preço, seja em virtude de fatos relevantes divulgados ou oscilações de mercado específicas. Neste caso, dentre as operações já encerradas, tivemos o término de uma posição tática em KFOF11, com resultado de (-0,89%), e a venda e recompra de RBRR11 (+2,24%).

- **BROF11 – Um estudo sobre o fundo e o racional de alocação.**

O Fundo – Início

O BRPR Corporate Offices FII (*ticker* BROF11) foi estruturado de modo a viabilizar a redução de capital da BR Properties S.A. (BRPR3). Sendo assim, o fundo foi inicialmente constituído tendo a companhia como única cotista, a qual subscreveu e integralizou todas as 11.610.812 cotas ao preço de R\$ 106,35, sendo parte em dinheiro (R\$ 740 mil) e parte em integralização dos ativos informados abaixo (R\$ 1,23 bilhão), totalizando R\$ 1.234.809.856,20. Vale destacar que essa integralização, no entanto, estava condicionada, dentre outros itens, à aprovação da redução de capital em assembleia de acionistas da empresa.

Sendo assim, no dia 24 de janeiro de 2023, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da BR Properties S.A. o grupamento de ações na proporção 40:1 e a redução de capital social da companhia em duas tranches, sendo (a) uma parcela em dinheiro, equivalente a R\$ 109,89 por ação e (b) uma parcela em cotas do BROF11 na proporção de uma cota para cada ação da companhia. A data de corte da posição acionária, para fins da redução de capital, foi estabelecida em 4 de abril de 2023, de modo que os acionistas da empresa receberam cotas de BROF11 no dia 05 de abril de 2023, sendo essa a data de início de negociação das cotas em mercado secundário.

Após as reduções de capital acima mencionadas, a BR Properties S.A. permaneceria listada em bolsa, mantendo ainda um portfólio de galpões logísticos e *landbank*⁴, além de outros ativos e passivos diversos. Acontece que, em 10 de março de 2023, houve a publicação de edital de oferta pública de ações (OPA), na qual sociedade controlada pela GP Investments Ltd. ofertou a aquisição de 100% das ações remanescentes da BRPR3, ao valor de R\$ 64,00/ação, que foi posteriormente aceita pela maioria dos investidores da companhia.

Sendo assim, considerando o preço de fechamento de BRPR3, no dia 04 de abril de 2023, em R\$ 234,05, e o recebimento de (i) R\$ 109,89/ação na redução de capital em dinheiro e (ii) a venda do remanescente das ações listadas ao preço de R\$ 64,00/ação por meio da OPA, pudemos enxergar que, naquela data, o custo implícito de aquisição das cotas do BROF11 para cada ação da BRPR3 era de R\$ 60,16 (R\$ 234,05 – R\$ 109,89 – R\$ 64,00 = R\$ 60,16), cerca de 44% abaixo do valor patrimonial do fundo R\$106,35/cota, e que os até então acionistas da companhia, sua grande maioria gestores de ações pouco familiarizados com o mercado de fundos imobiliários, poderiam estar dispostos a se desfazer de suas cotas do BROF11 neste preço, uma vez que este seria seu “custo histórico”. De fato, pudemos verificar que, a partir do seu início de negociação em 05 de abril de 2023, a cota rapidamente passou a ser negociada com valor próximo aos R\$ 60,00, refletindo o “giro” dos acionistas de BRPR3 que fizeram jus ao recebimento das parcelas e da cota de BROF11.

⁴ Termo em inglês que se refere à compra/estoque de terrenos para futuro desenvolvimento e incorporação imobiliária.

Gráfico: Preço Intrínseco BROF11

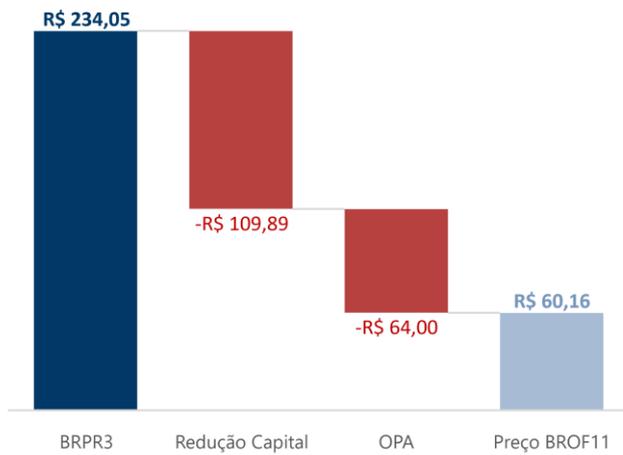


Gráfico: Preço BROF11 - B3 (R\$/cota)



Fonte: Economática, Prospecto do BROF11(Março/2023) e Fatos Relevantes divulgados pela BRPR3.

Racional de alocação

Considerando o exposto acima, optamos por iniciar uma alocação no BROF11, via mercado secundário e próximo ao preço intrínseco de R\$ 60,00, tendo por base:

- (i) aquisição de um portfólio estabilizado e com concentração no Ed Passeio Corporate, a um preço por m² atrativo (Ed. Passeio ~ R\$ 6.255 e CVRD Águas Claras ~ R\$ 2.189);
- (ii) os contratos atuais dos imóveis, bem como seus vencimentos, de forma que projetamos um rendimento de aproximadamente R\$ 0,65/cota para o primeiro ano do fundo e uma média R\$ 0,60/cota para os outros 4 anos. Desse modo, considerando o valor médio de R\$ 60,00, o fundo estaria negociando atualmente com um *DY* de aproximadamente 13,0% no primeiro ano e 12,0% na média dos outros 4 anos, carregando médio relevante quando comparado aos demais fundos do setor (8,5% para fundos do mesmo segmento);
- (iii) *player* relevante do setor como consultor imobiliário do fundo;
- (iv) inexistência de qualquer tipo de dívida ou instrumento de alavancagem; e
- (v) elevado potencial de ganho de capital, considerando um provável *dividend yield compression*⁵ e término do giro dos cotistas atuais.

BROF11 – Overview

O BROF11 é um fundo de prazo indeterminado, destinado a investidores em geral e negociado na B3, tendo o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM como administrador e a BRPR Consultoria Ltda. como consultora imobiliária. Vale destacar, também, que o fundo passa a ser o foco da atuação da BR Properties na gestão ativa de ativos de escritório, uma vez que todos os ativos de escritórios remanescentes detidos pela empresa foram integralizados no FII.

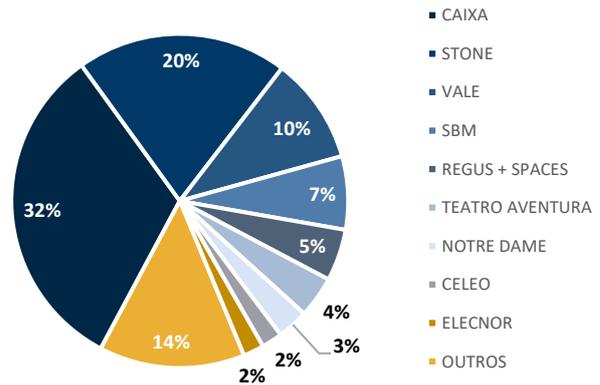
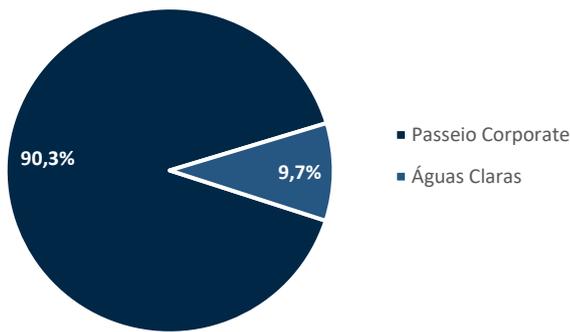
O fundo possui, atualmente, patrimônio líquido aproximado de R\$ 1,23 bi, o que o coloca como o 6º maior fundo listado de escritórios em termos de patrimônio líquido. Ainda, o fundo é detentor de 2 ativos totalizando 91.791 m² de ABL e vacância física de 5,1%: (i) Ed. Passeio Corporate e (ii) CVRD Águas Claras – Bloco IV.

Segue, abaixo, detalhamento da carteira imobiliária do fundo:

⁵ Termo em inglês que se refere ao ajuste/compressão do *dividend yield* ao mesmo patamar de fundos comparáveis, refletindo o incremento de preço do ativo.

Gráfico: Alocação por Ativo (% ABL)

Gráfico: Alocação por Inquilino (% Área Locada)



Fonte: Relatório gerencial do BROF11 (Março/2023)

Ativos

a. Ed. Passeio Corporate

Localizado no centro do Rio de Janeiro, é um empreendimento comercial com certificação LEED Gold, composto por 3 torres corporativas conectadas entre si. Possui área BOMA total de 82.859,37 m², vacância física de 5,6% e prazo médio de vencimento dos contratos de 7,7 anos, tendo como principais inquilinos: (i) Caixa Econômica Federal (33,7% da ABL) e (ii) Stone (20,2% da ABL).

O ativo possui preço médio de locação de aproximadamente R\$ 106,90, tendo sido integralizado no BROF11 a valor de laudo (R\$ 1.189.200.000,00), equivalente a R\$14.352/m² e *cap rate* de aproximadamente 8,4%.



Fonte: Prospecto do BROF11 (Março/2023)

b. CVRD Águas Claras – Bloco IV

O ativo, localizado no em Nova Lima, MG, é um *Built-to-Suit*, tendo a Vale – Companhia Vale do Rio Doce (“Vale”) como locatária do empreendimento. O imóvel é o mais recente prédio do complexo empresarial monousuário que abriga também outros 3 blocos/edifícios, de propriedade da Vale. Possui área total de 8.932,00 m² e prazo médio de vencimento dos contratos de 2,1 anos.

O ativo possui preço médio de locação de aproximadamente R\$ 83,00, tendo sido integralizado no BROF11 a valor de laudo (R\$ 44.870.000,00), equivalente a R\$ 5.023/m² e *cap rate* de aproximadamente 19,8%.



Fonte: Prospecto do BROF11 (Março/2023)

2. Relação com investidores

2.1 Informes de Rendimentos

Os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2022 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 (<https://correspondenciasdigitais.itaubr.com.br/login>), desde o dia 28 de Abril de 2023;
- 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 ou 0800-720-5299 (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.

2.2 Assembleia Geral Ordinária de Cotistas

No mês de abril de 2023, foi realizada a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas (AGO) para aprovação das contas e demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. A ata da assembleia está disponível para consulta em <https://imobiliario.cshg.com.br/>.

2.3 Apresentação Anual

A tradicional Apresentação Anual do fundo foi realizada em abril de 2023, e seu conteúdo pode ser acessado diretamente através deste [link](#).

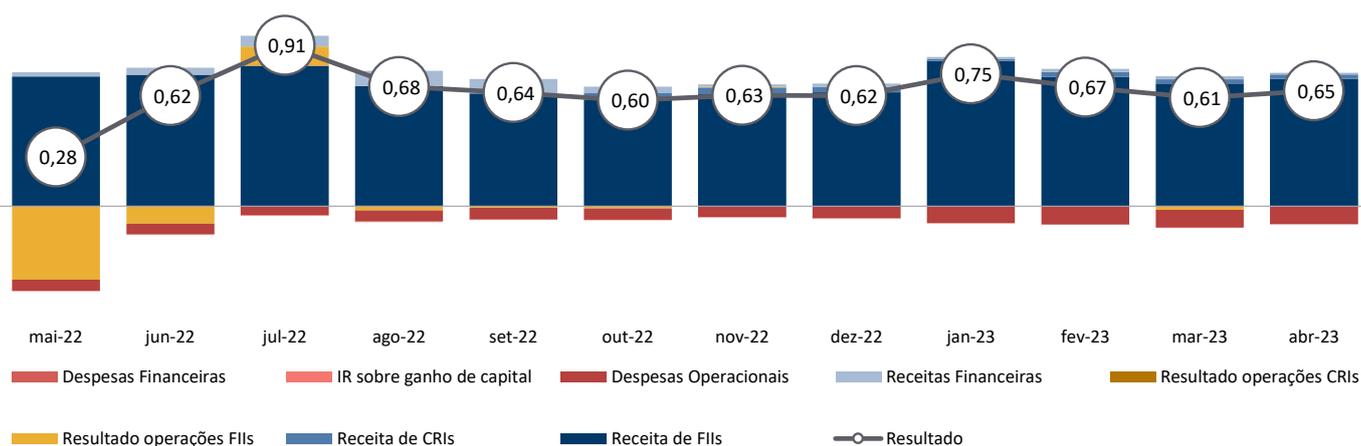
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Abril de 2023	Março de 2023	2023	12 Meses
Receitas Recorrentes	2.129.560	2.051.799	8.729.936	24.674.319
Receita de FIIs	2.058.012	1.983.677	8.486.212	24.127.221
Receita de CRIs	71.548	68.122	243.725	547.099
Receitas Não Recorrentes	(5.022)	(60.380)	(65.227)	(1.340.617)
Resultado operações FIIs	(4.811)	(59.546)	(66.988)	(1.336.684)
Resultado operações CRIs	-	(619)	2.788	(538)
IR sobre ganho de capital	(210)	(215)	(1.028)	(3.395)
Receitas Financeiras	30.293	54.217	170.811	1.206.669
Total de Receitas	2.154.831	2.045.637	8.835.520	24.540.372
Despesas Operacionais	(286.539)	(289.090)	(1.143.147)	(2.570.536)
Despesas Financeiras	-	-	-	(19.363)
Total de Despesas	(286.539)	(289.090)	(1.143.147)	(2.589.899)
Resultado	1.868.292	1.756.547	7.692.373	21.950.473
Rendimento HGFF	1.861.338	1.861.338	7.445.352	22.164.241
Quantidade de Cotas	2.863.597	2.863.597	2.863.597	2.863.597

Fontes: CSHG.

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

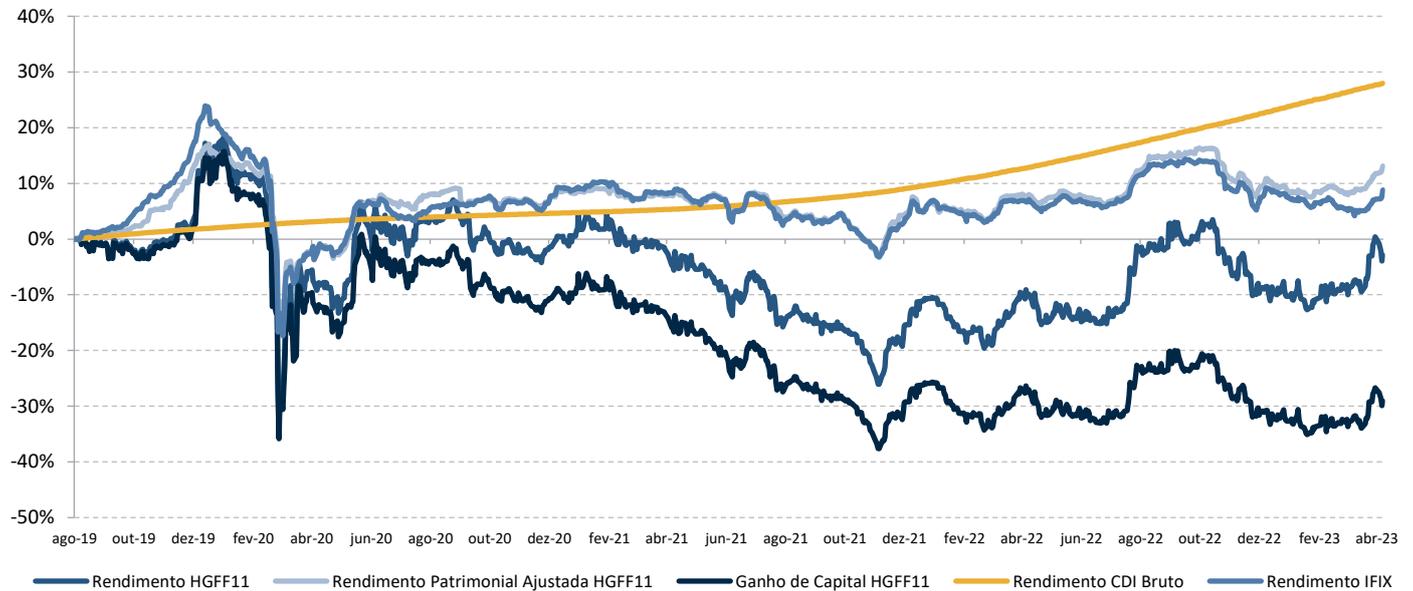
mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23
Rendimento distribuído											
0,62	0,62	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
Saldo de resultado acumulado ¹											
0,58	0,58	0,84	0,87	0,86	0,81	0,78	0,76	0,86	0,88	0,84	0,84



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

	Mês	Ano	12 Meses	Início ²
HGFF11 (Mercado)	4,76%	6,14%	7,78%	-2,91%
HGFF11 (Patrimonial Ajustada)	3,76%	2,04%	4,73%	13,10%
IFIX	3,52%	-0,31%	1,61%	8,83%
CDI	0,92%	4,20%	13,38%	27,98%

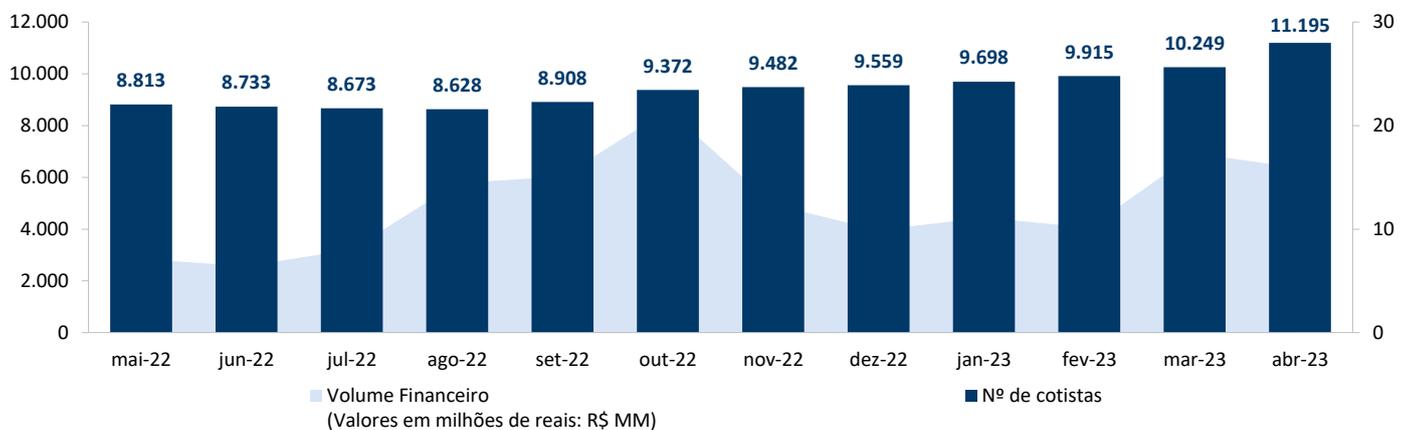


² Data de início do Fundo: 22/08/2019

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	2023	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	15,86	54,44	149,32
Giro¹	7,67%	27,07%	70,49%
Presença em pregões	100,0%	100,0%	100,0%



Fontes: Economática e CSHG.

Carteira (% do PL)



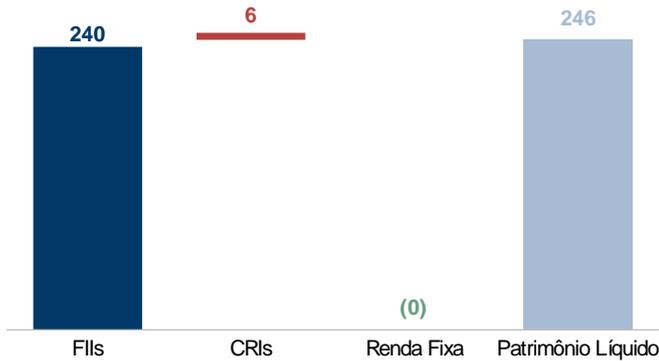
Fontes: CSHG. (Abril/2023)

Diversificação por tipo de alocação (% de Ativos Alvo¹)



Fontes: CSHG. (Abril/2023)

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



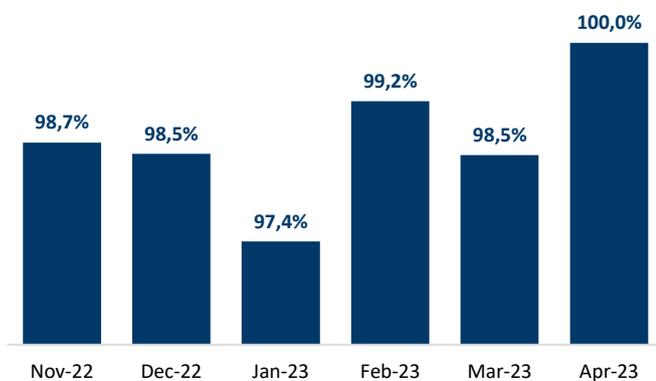
Fontes: CSHG.

(Valores: R\$ milhões)

FII's	240
CRI's	6
Renda Fixa	0
Patrimônio Líquido	246
Quantidade de Cotas (nº)	2.863.597
Cota Patrimonial (R\$)	85,93

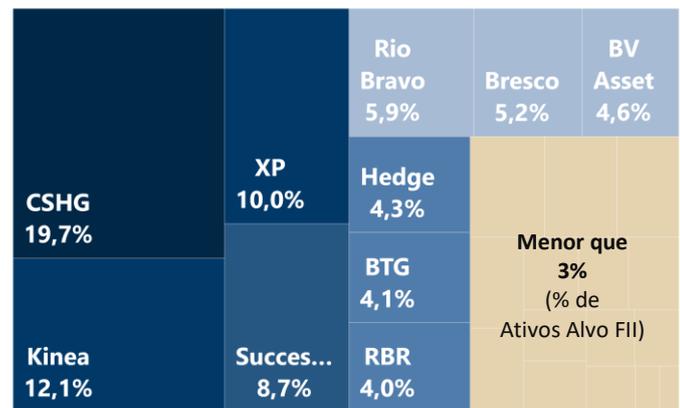
Fontes: CSHG.

Evolução da alocação em Ativos Alvo¹ (% do PL)



Fontes: CSHG.

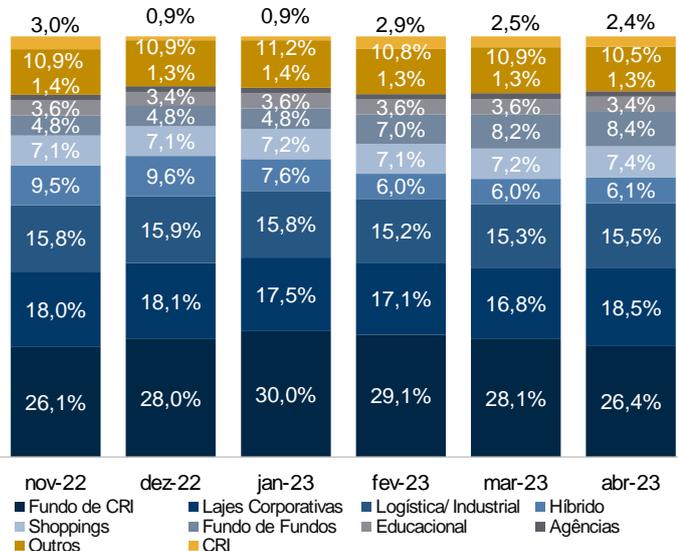
Diversificação por Gestor (% de Ativos Alvo FII¹)



Fontes: CSHG.

Diversificação por setor de atuação²

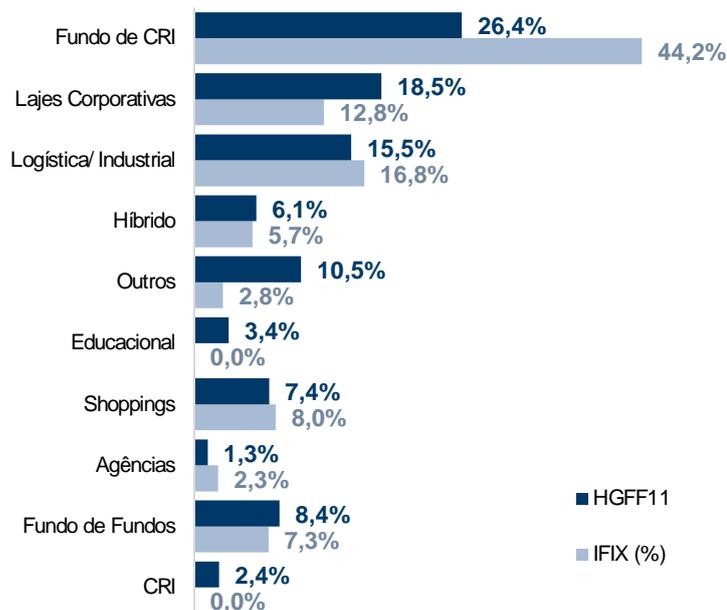
(% de Ativos Alvo¹)



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.

Desempenho¹

	HGFF11 (Patrimonial Ajustada)	IFIX
Volatilidade anualizada	10,8%	11,5%
Número de meses positivos	24	25
Número de meses negativos	21	20
Número de meses acima de 100% do IFIX	28	-
Número de meses abaixo de 100% do IFIX	17	-
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 (04/2023).

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
17-Apr-23	HGRU11	(i)	(i) Abstenção;	(i) Aprovada
24-Apr-23	ASMT11	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovada
24-Apr-23	GTLG11	(i) (ii) (iii) (iv)	(i) Aprovar; (ii) Aprovar; (iii) Aprovar; (iv) Aprovar;	(i) Aprovada; (ii) Aprovada; (iii) Aprovada; (iv) Aprovada
24-Apr-23	RBED11	(i) (ii)	(i) Aprovar; (ii) Aprovar;	(i) Aprovada; (ii) Aprovada;
24-Apr-23	MGFF11	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovada
24-Apr-23	GTLG11	(i) (ii)	(i) Abstenção; (ii) Abstenção;	(i) Aprovada; (ii) Aprovada;
26-Apr-23	HGRE11	(i)	(i) Abstenção;	(i) Aprovada
27-Apr-23	HGCR11	(i)	(i) Abstenção;	(i) Aprovada
27-Apr-23	HGLG11	(i)	(i) Abstenção;	(i) Aprovada
27-Apr-23	BRCO11	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovada
28-Apr-23	BRCR11	(i) (ii)	(i) Aprovar; (ii) Abstenção;	(i) Aprovada; (ii) Eleitos a, c e d;
28-Apr-23	HGBS11	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovada
28-Apr-23	JSRE11	(i)	(i) Aprovar	(i) 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\$ 251.767.499,94

Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)

mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23
256,1	251,6	249,7	265,3	265,0	264,7	250,4	248,7	242,2	240,9	238,9	246,1

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 e segmento 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	
Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Dividend Yield	Termo em inglês que representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
P/VP	Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.
Alocação em Ativos Alvo	Percentual do Patrimônio do Fundo alocado em CRIs e FIIs.
Seção: Composição do Resultado	
Receita de CRI	Compreende os valores de juros e correção monetária no regime caixa advindos de CRI.
Receita de FII	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 lucro caixa 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, entre outros.
Receitas Financeiras	Compreende os ganhos de capital e rendimento com, títulos públicos e fundos de renda fixa líquidos de IR e os rendimentos obtidos através do aluguel de cotas de FII (líquidos de IR e corretagem).
Despesa Financeira	Compreende a despesa com compromissadas e de aluguel de FII (BTC).
Resultado	Compreende os ganhos financeiros auferidos pelo regime caixa 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 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.
ASMT11	Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário.
ARCT11	Riza Arctium Real Estate FII.
CCRF11	Canvas CRI – Fundo de Investimento Imobiliário
KNSC11	Kinea Securities - Fundo de Investimento Imobiliário
GTLG11	GTIS Brazil Logistics – Fundo de Investimento Imobiliário
URPR11	Urca Prime Renda - Fundo de Investimento Imobiliário.
WHGR11	WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário.
IRDM11	Iridium Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário.
ALZR11	Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário.
ALZR13	Recibo de subscrição referente à 5ª (quinta) emissão de cotas do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário.
BCIA11	Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento Imobiliário.
KFOF11	Kinea Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário.
MGFF11	Mogno Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário.
RBR11	Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade
RBRF11	RBR Alpha Multiestratégia Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário.
XPCI11	XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário.
XPSF11	XP Selection Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário.
APTO11	Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário.
KNHY11	Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
GGRC11	GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário.
GGRC13	Recibo de subscrição referente à 5ª (quinta) emissão de cotas do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário.
TRXF11	TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII
TRXF13	Recibo de subscrição referente à 7ª (sétima) emissão de cotas TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
CRI Assaí	CRI Assaí à taxa de CDI + 1,50% a.a.. O CRI possui 15 anos de prazo, e como lastro os contratos de locação atípicos cujos locatário é o Assaí. Como garantia, o CRI possui a (i) alienação fiduciária de imóveis (LTV atual de 45%) e (ii) cessão dos contratos de locação.
CRI JHSF	CRI JHSF à taxa de CDI + 1,50% a.a.. O CRI possui prazo de 7 anos, e como lastro, uma debênture com destinação imobiliária emitida pela JHSF Participações S.A. Como garantias, o CRI possui: (i) Alienação fiduciária dos imóveis (LTV máximo de 50% - apurado trimestralmente); (ii) Cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros provenientes dos imóveis; e (iii) Alienação fiduciária das cotas da SPE.
BROF11	BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário

**Atendimento a investidores**ri.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 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 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.