

CSHG Recebíveis Imobiliários

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(“CSHG Recebíveis Imobiliários FII”, “Fundo” ou “HGCR11”)

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

Janeiro de 2019



Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimentos do Fundo.

Política de Investimentos

O Fundo deve alocar no mínimo 51% de seus recursos em Certificados de Recebíveis Imobiliários que se enquadrem nos requisitos de concentração, alavancagem e risco de crédito previstos no regulamento.

Os recursos não alocados em CRIs são investidos em cotas de Fundos Imobiliários e de Renda Fixa, assim como em Letras de Crédito Imobiliário.

Para maiores informações, recomendamos a leitura da Política de Investimentos completa no Regulamento do Fundo.

Informações

Início das atividades:

Dezembro de 2009

Administradora

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

Escriturador:

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de Administração:

0,8% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, conforme regulamento.

Taxa de Performance:

20% sobre o que exceder 110% da taxa média de captação em CDI¹², conforme regulamento.

Ofertas concluídas:

Três emissões de cotas realizadas

Código de negociação:

HGCR11

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.

Comentários da Gestão

No dia 14 de fevereiro, será pago aos cotistas do Fundo em 31 de janeiro o valor de R\$ 0,74/cota em rendimentos referentes ao mês de janeiro. Assim como em todo início de semestre, estabelecemos novo patamar de distribuição que, segundo nossa projeção, fosse sustentável ao longo do semestre corrente, incluindo eventuais novas emissões de cotas. Esta projeção considera a manutenção da carteira atual, sem considerar ganho/perdas na venda de ativos ou novas alocações, e, caso necessário, ao longo do semestre será feito ajuste no valor dos rendimentos distribuídos para que, ao final do semestre, tenhamos distribuído ao menos 95% do resultado do período, conforme exige a legislação vigente.

Em janeiro, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,8 milhão (R\$ 0,69/cota), que foi negativamente impactado pelos índices negativos de inflação ao final do ano passado (novembro e dezembro). Ao final do mês, o Fundo possuía resultado acumulado nos períodos anteriores e ainda não distribuído no valor de R\$ 2,04 milhões (R\$ 0,79/cota). Tal resultado poderá ser utilizado, momentaneamente, para suprir eventuais quedas pontuais de resultados do Fundo e outros efeitos pontuais.

A cota em Bolsa (HGCR11) apresentou variação de +3,30% ao longo de janeiro, tendo encerrado o mês em R\$ 118,90/cota. Ainda no mês de janeiro, o volume negociado total foi de R\$ 24,6 milhões, equivalente a uma média diária de R\$ 1,17 milhão em negociação no mercado secundário. O Fundo encerrou o mês com 7.404 cotistas (vs 6.612 em dezembro).

Durante o mês de janeiro, foram adquiridos R\$ 12,6 milhões em duas novas operações de CRI, a saber: (i) R\$ 6,7 milhões do CRI BR Foods, que se trata de *sale-leaseback* de unidade logística localizada em Vitória de Santo Antão – PE, próximo à cidade de Recife – PE, que possui a BR Foods (BRFS3) como locatária. O Fundo adquiriu a série sênior do CRI à taxa de IPCA+7,00%a.a. e o CRI possui prazo de 20 anos, rating “AAA” (Fitch) e alienação fiduciária do imóvel objeto do contrato de locação (LTV 80%) e fiança do Banco Bradesco em valor equivalente a 65% da emissão como garantias; e (ii) R\$ 5,9 milhões do CRI Perini, que se trata de CRI lastreado no Perini Business Park, empreendimento logístico localizado na cidade de Joinville – SC.

O CRI possui prazo remanescente de aproximadamente 8 anos, foi adquirido à taxa de IPCA+7,50%a.a. e possui como garantia o fluxo de contratos de locação do empreendimento (8x o PMT do CRI em média) e alienação fiduciária de cotas do FII Andromeda, detentor de parte do imóvel, garantia esta que proporciona LTV de 42% ao CRI. Com estas novas aquisições, o Fundo encerrou janeiro com 96,7% de seu patrimônio líquido alocado em CRIs.

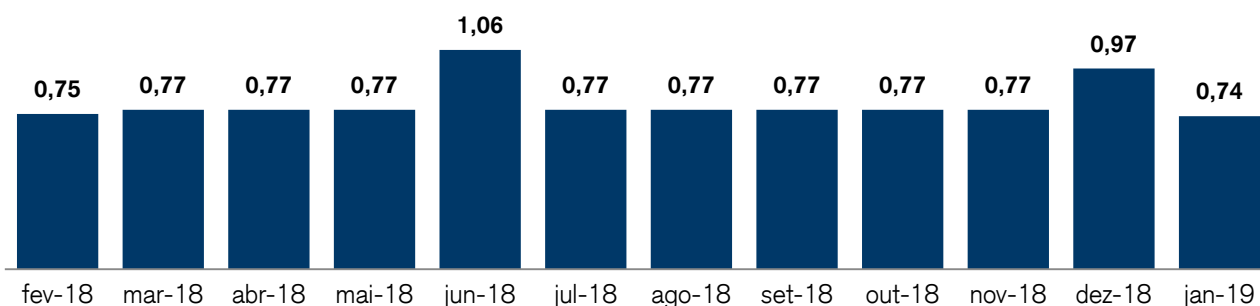
A gestão permanece analisando novas operações e novas alocações devem ser divulgadas nos próximos relatórios. Em continuidade ao divulgado no relatório do mês anterior, destacamos ao investidor que o CRI Ecopark permanece passivamente desenquadrado em relação ao limite máximo de 10% do patrimônio líquido do Fundo e, tão logo vencido o lock-up de negociação, será vendido volume suficiente para reenquadrar o CRI dentro do limite de 10% do patrimônio líquido do Fundo. O reenquadramento está previsto para acontecer ainda na primeira quinzena de fevereiro.

Adicionalmente, informamos que deverá, conforme cláusulas vigentes no termo de securitização da emissão, ser convocada Assembleia Geral do CRI Gafisa, a ser realizada durante fevereiro, para tratar de eventual vencimento antecipado do CRI. Apesar de o CRI estar adimplente, a Gafisa, ao final do mês de janeiro, não fez o pagamento dos juros mensais, de forma que tal juros foram pagos com os recursos provenientes da venda do estoque dado em garantia à operação. Conforme os documentos da operação, a Gafisa ficaria responsável pelo pagamento dos juros mensais, enquanto que todo o recurso proveniente da venda do estoque dado em garantia seria destinado à amortização do saldo devedor do CRI. O CRI possui atualmente LTV de 68% e a garantia real é constituída por apartamentos residenciais de 5 empreendimentos localizados em São Paulo (4 empreendimentos/82% das garantias) e no Rio de Janeiro (1 empreendimento/18% das garantias), que vêm sendo vendidos em velocidade e preço satisfatórios, de forma que o CRI amortizou 4% de seu principal a cada mês em média durante os quatro últimos meses. Estamos acompanhando de perto o andamento da situação e tão logo tenhamos novas informações, divulgaremos aos investidores. O CRI permanece adimplente e, ao final de janeiro, representava 3,7% do patrimônio líquido do Fundo, e seu pagamento de juros representou nos últimos três meses o equivalente a R\$ 0,03/cota em média.

Rendimentos e Resultado

O Fundo distribuirá R\$ 0,74 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro e o pagamento será realizado em 14 de fevereiro de 2019, aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2019. A política de distribuição de rendimentos do Fundo permanece em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido pelo regime de caixa.

Rendimento/cota - HGCR11 (Últimos 12 meses)



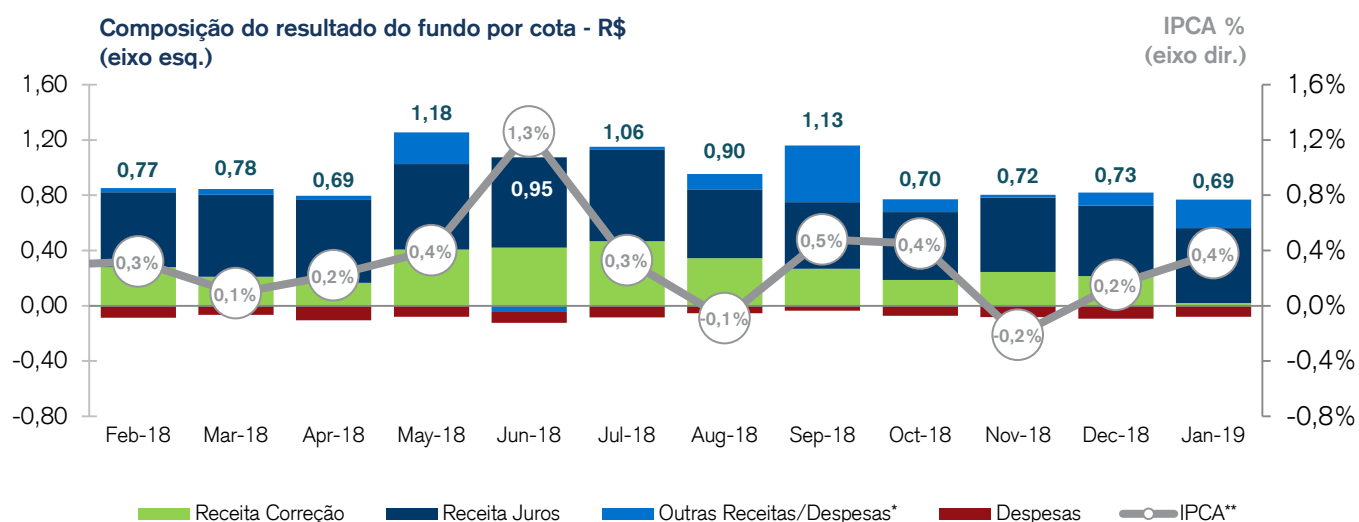
O Fundo apresentou resultado de R\$ 1,8 milhão (R\$ 0,69/cota) durante janeiro e encerrou mês com resultado acumulado não distribuído de R\$ 2,04 milhões, equivalente a R\$ 0,79/cota. O Fundo permanece majoritariamente exposto a índices de inflação, com 78% dos CRIs em carteira indexados ao IPCA, IGP-M ou IGP-DI, sendo o restante indexado ao CDI. Permanecemos priorizando a aquisição de operações indexadas à inflação, entretanto, com maior disposição, atualmente, em adquirir novas operações em CDI do que estávamos no início do ano, tendo em vista nossa visão atual para o CDI e para a inflação para os próximos meses.

Resultado HGCR11	jan-19	Acumulado 2019	Últimos 12 Meses
Receita CRI	1,473,830	1,473,830	18,530,090
Juros	1,419,310	1,419,310	12,042,495
Correção	54,520	54,520	5,378,893
Lucro com Operações	-	-	1,108,702
Receita LCI	-	-	524,569
Receita FII*	(42,517)	(42,517)	(38,035)
Receita Renda Fixa	561,875	561,875	1,560,127
Total de Receitas	1,993,187	1,993,187	20,576,750
Total de Despesas	(207,928)	(207,928)	(1,597,805)
Resultado	1,785,259	1,785,259	18,978,946
Rendimento**	1,921,400	1,921,400	18,436,979
Rendimento/Resultado	107.6%	107.6%	97.1%

* Considera rendimentos e eventuais ganhos/prejuízos na venda de FIs. Fonte: CSHG

** Inclui os pagamentos feitos aos recibos de subscrição da 3ª Emissão de Cotas

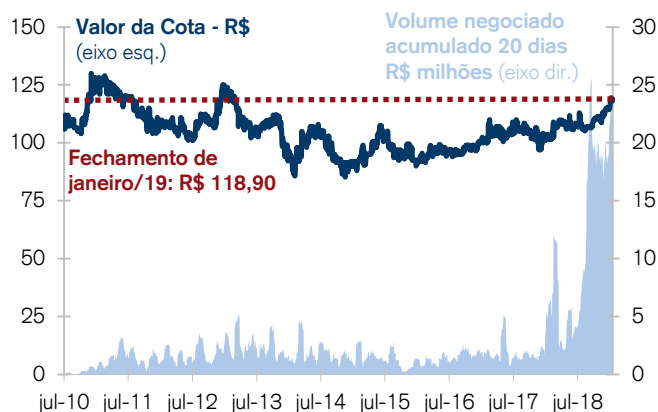
Composição do resultado do Fundo por cota



* Considera rendimentos e eventuais ganhos/prejuízos com Renda Fixa, Títulos Públicos, CRIs e LCIs. Fonte: CSHG **No mês de janeiro de 2019 foi considerado a expectativa de mercado do boletim focus para o IPCA.

Liquidez

	Janeiro de 2019	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	24,6	24,6	139,3
Giro (em % do total de cotas)	8,1%	8,1%	65,3%
Valor de Mercado	R\$ 309 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.596.486 cotas (7.404 cotistas)		



Fontes: CSHG / B3

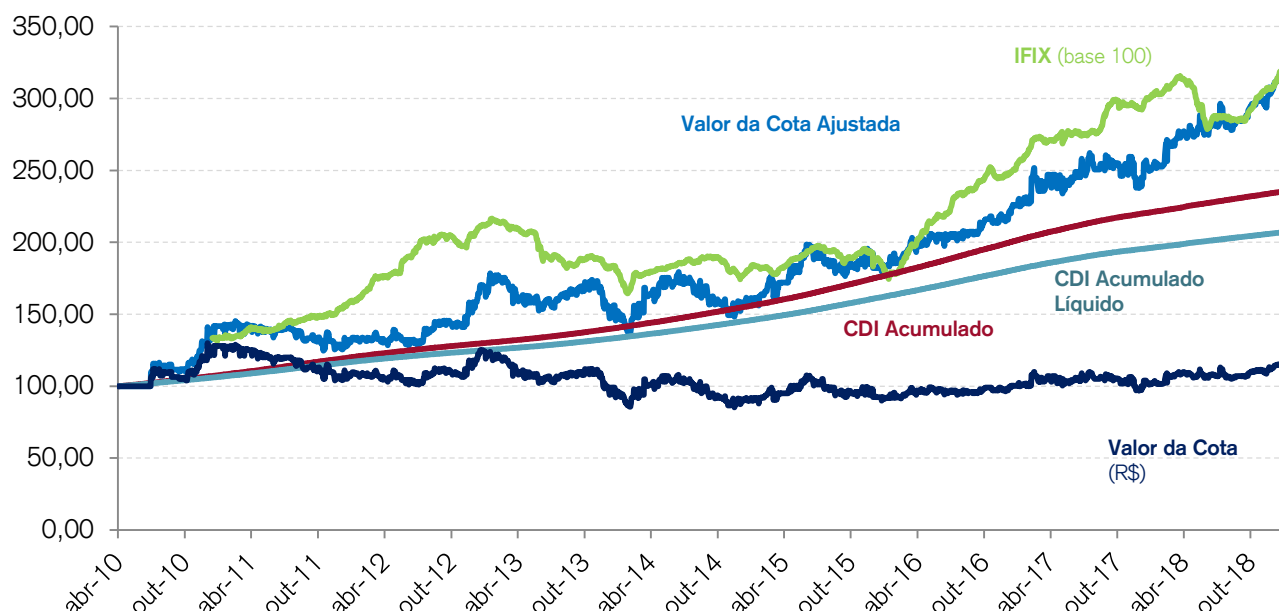
Fontes: CSHG / B3

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

*Inclui operações com lastro em financiamento imobiliário, enquadradas como Crédito Corporativo para fins da Política de Investimentos do Fundo

Rentabilidade

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de **R\$118,90** e o valor patrimonial **R\$104,93**. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado, bem como o IFIX, em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo.



Fontes: CSHG / B3 / Cetip / FGV

Valores referentes ao valor de fechamento da Cota em 31 de janeiro de 2019.

A Taxa Interna de Retorno ("TIR") do investimento considera o fluxo de caixa que contempla a renda mensal recebida e variação do valor da cota, sendo que a renda é reinvestida no próprio fluxo. 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 eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a rentabilidade calculada pela TIR já considera o fluxo líquido de impostos e, então, é comparada ao CDI também líquido de Imposto de Renda na alíquota de 15%. O Retorno Total Bruto soma o valor total recebido como rendimento com a variação do valor da cota, sem reinvestimento, correção e sem qualquer tributação.

CSHG Recebíveis Imobiliários FII	Desde o Início	Acumulado Ano	Últimos 12 meses
Data	15-nov-09	31-dez-18	31-jan-18
Valor Referência (R\$)	100,00	115,10	102,00
Renda Acumulada	98,4%	0,8%	9,5%
Ganho de Capital Líq.	15,1%	2,6%	13,3%
TIR Líq. (Renda + Venda)**	190,9%	3,5%	24,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.***	12,4%	48,3%	22,7%
Retorno em % CDI Líquido	170%	759%	417%
Retorno Total Bruto	117,3%	4,1%	26,1%
IFIX	-*	2,47%	5,45%
Diferença vs IFIX	-*	1,7%	20,6%

Fonte: B3/ Banco Central/ CSHG

*O IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo.

** Considerou-se a TIR no período

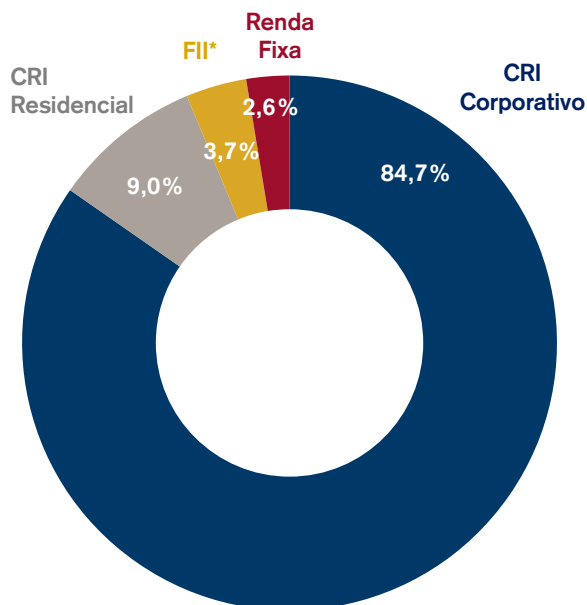
*** Trata-se da TIR no período, anualizada (252 dias úteis)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

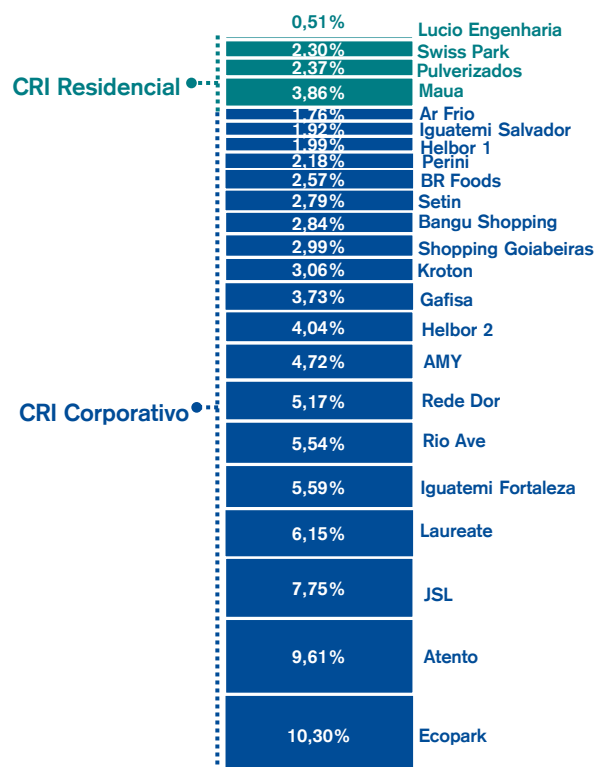
*Inclui operações com lastro em financiamento imobiliário, enquadradas como Crédito Corporativo para fins da Política de Investimentos do Fundo

Investimentos

Investimento por classe de ativo (% do PL)



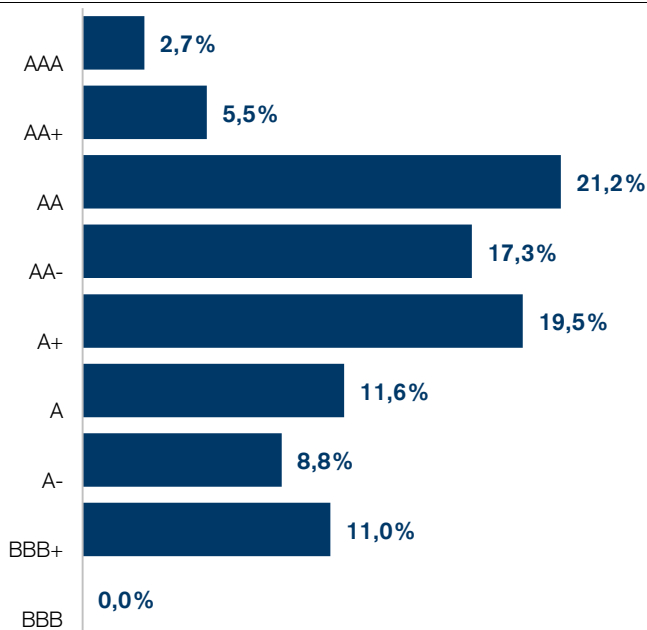
Investimento alvo (% do PL)



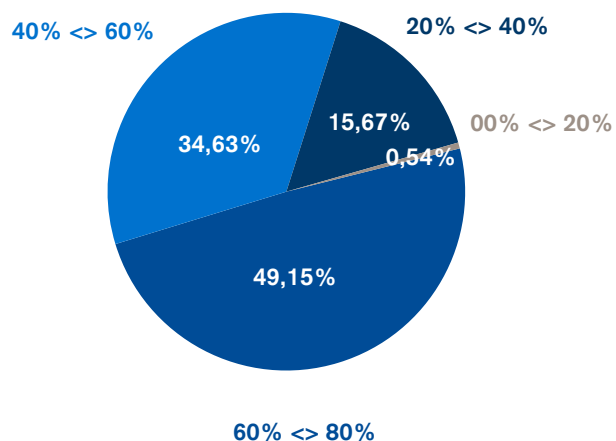
*Nenhum FII representa, individualmente, mais de 10% do PL do Fundo.
Fontes: Itaú / CSHG

*Pulverizado 1, Pulverizado 2, Pulverizado 3 e Pulverizado 4.
Fontes: Itaú / CSHG

CRIs - Rating (mínimo BBB)



CRIs - LTV



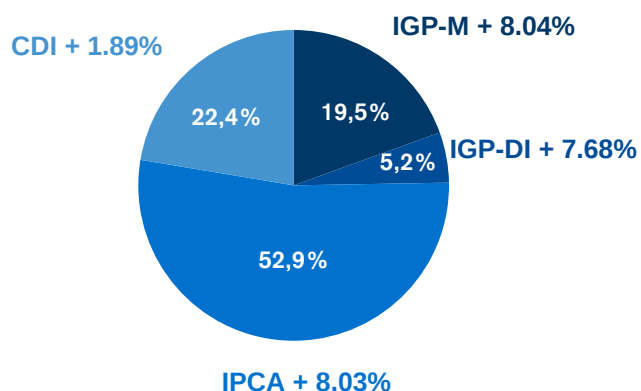
Fontes: Itaú / CSHG

Fontes: Itaú / CSHG

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

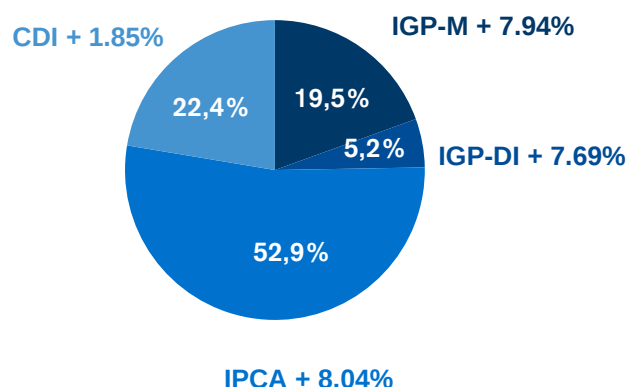
*Inclui operações com lastro em financiamento imobiliário, enquadradas como Crédito Corporativo para fins da Política de Investimentos do Fundo

CRIs - Taxa média de aquisição (% Ativo)



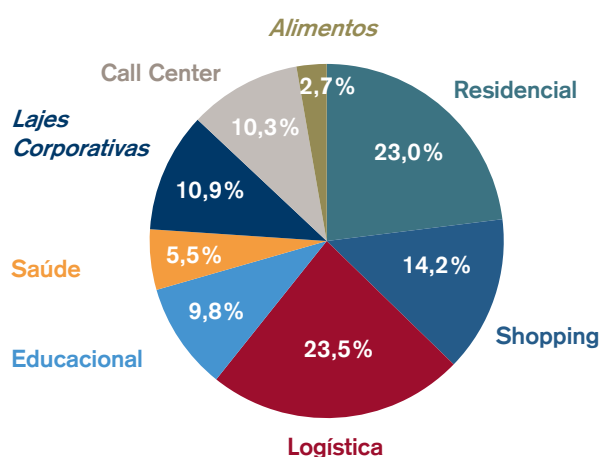
Fontes: Itaú/CSHG

CRIs - Taxa média MTM atual (% Ativo)



Fontes: Itaú/CSHG

CRIs – Diversificação por Setor do Ativo Garantia (%)



Fontes: Itaú/CSHG

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

*Inclui operações com lastro em financiamento imobiliário, enquadradas como Crédito Corporativo para fins da Política de Investimentos do Fundo

Composição da Carteira – CRIs e LCIs

Ativo	Nome	Emissor	Emissão	Série	Quantidade	Posição	Patrimônio Líquido %**	1a Aquisição	Vencimento	Rating	Taxa (a.a.)	Indexador	Amortização	Lastro	LTV*
CRI 1	Pulverizado 1	Brazilian Securities	1º	169º	33	579,552	0.21%	ago-10	jun-40	A+	8.30%	IGP-M	Mensal	Residencial	42.1%
CRI 2	Pulverizado 2	Brazilian Securities	1º	171º	33	2,279,966	0.84%	ago-10	jun-40	A+	8.30%	IGP-M	Mensal	Residencial	51.0%
CRI 3	Pulverizado 3	Brazilian Securities	1º	186º	40	3,337,414	1.22%	dez-10	out-30	AA-	8.25%	IGP-M	Mensal	Residencial	32.9%
CRI 4	Pulverizado 4	Brazilian Securities	1º	221º	34	269,491	0.10%	mai-11	jan-31	A+	8.25%	IGP-M	Mensal	Residencial	35.6%
CRI 5	Iguatemi Salvador	Gaia Sec.	4º	7º	16	5,241,339	1.92%	nov-11	mai-25	AA-	7.95%	IGP-DI	Mensal	Corporativo	60.5%
CRI 6	Shopping Goiabeiras	Gaia Sec.	4º	55º	8	8,141,761	2.31%	abr-13	jan-28	AA-	7.50%	IGP-DI	Mensal	Corporativo	71.4%
CRI 7	Ar Frio	Gaia Sec.	4º	48º	15	4,790,378	1.76%	jun-13	jun-20	A-	11.00%	IPCA	Mensal	Corporativo	63.8%
CRI 8	Lúcio Engenharia	ISEC Sec.	2º	2º	41	1,388,326	0.51%	ago-13	set-22	AA	8.00%	IGP-M	Mensal	Residencial	19.3%
CRI 9	Kroton	APICE Sec	1º	77º	10	8,342,311	3.06%	mar-17	mai-23	AA	8.00%	IGP-M	Mensal	Corporativo	36.4%
CRI 10	Shopping Bangu	RB Capital	1º	145º	7,768	7,727,033	2.84%	mar-17	jun-22	AA	99.00%	CDI	Vencimento	Corporativo	65.0%
CRI 11	Swiss Park	APICE Sec	1º	96º	6,812	6,270,136	2.30%	set-17	mai-29	AA-	9.90%	IGP-M	Mensal	Residencial	53.0%
CRI12	Rede D'Or	RB Capital	1º	165º	14,215	14,072,002	5.17%	out-17	nov-27	AA+	6.48%	IPCA	Mensal	Corporativo	63.8%
CRI 13	Ribeira	Vert Securitizadora	1º	2º	20,000	21,108,790	7.75%	dez-17	nov-27	AA-	8.06%	IPCA	Mensal	Corporativo	44.8%
CRI14	AMY	Travessia	1º	4º	14,500	12,869,546	4.72%	dez-17	set-23	A	8.05%	IPCA	Mensal	Corporativo	70.8%
CRI15	Iguatemi Fortaleza	Habitasec	1º	101º	15,200	15,231,667	5.59%	fev-18	dez-32	A+	1.50%	CDI	Mensal	Corporativo	74.0%
CRI 16	Rio Ave	ISEC Sec.	4º	17º	1,458	15,084,835	5.54%	mai-18	out-28	A+	9.25%	IPCA	Mensal	Corporativo	50.0%
CRI17	Helbor 1	Habitasec	1º	84º	10,300	5,411,846	1.99%	jun-18	mai-21	A+	1.80%	CDI	Anual	Corporativo	61.8%
CRI18	Atento	APICE Sec	1º	140º	25,400	26,185,477	9.61%	jun-18	dez-27	AA	7.38%	IPCA	Mensal	Corporativo	52.4%
CRI19	Pulverizado Mauá	APICE Sec	1º	143º	10,500	10,527,532	3.86%	jul-18	jun-25	AA	7.52%	IGP-M	Mensal	Residencial	61.2%
CRI20	Helbor 2	Habitasec	1º	110º	12,090	10,998,769	4.04%	ago-18	mai-22	A+	2.00%	CDI	Anual	Corporativo	46.0%
CRI21	Gafisa	Habitasec	1º	111º	12,000	10,155,520	3.73%	ago-18	jun-22	A-	3.00%	CDI	Semestral	Corporativo	70.0%
CRI22	Laureate	APICE Sec	1º	148º	160	16,747,800	6.15%	out-18	set-30	A	7.61%	IGP-M	Mensal	Corporativo	67.4%
CRI23	Ecopark	ISEC Sec.	4º	26º	26,600	28,061,354	10.30%	nov-18	out-26	BBB+	8.60%	IPCA	Mensal	Corporativo	24.0%
CRI24	Setin	APICE Sec	1º	160º	7,868	7,608,705	2.79%	nov-18	out-22	A-	3.00%	CDI	Vencimento	Corporativo	63.0%
CRI25	Perini	RB Capital	1º	119º	6,000	5,934,481	2.18%	jan-19	mar-27	-	7.50%	IPCA	Anual	Corporativo	42.0%
CRI26	BR Foods	ISEC Sec.	4º	29º	7,063	6,996,584	2.57%	jan-19	jan-39	AAA	7.00%	IPCA	Mensal	Corporativo	80.0%

*LTV calculado com base na última avaliação do ativo disponível e o saldo devedor da operação em dezembro de 2017

Carteira de CRIs

CRI 1 – Pulverizado 1



Concentração PL²: 0,21%
Devedor: Pulverizado
Juros: IGP-M+ 8,3% a.a.
LTV¹: 42,2%
Rating: A+

Garantias:

- Fundo de Reserva;
- Fundo de Despesa;
- Alienação Fiduciária;
- Regime Fiduciário;
- Subordinação (90% Sênior; 10% Júnior).

Localização:

Diversos empreendimentos residenciais de incorporação no Distrito Federal, Bahia, Goiás, Minas Gerais, Pernambuco, Paraná, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Sergipe e São Paulo.

CRI 2 – Pulverizado 2



Concentração PL²: 0,84%
Devedor: Pulverizado
Juros: IGP-M+ 8,3% a.a.
LTV¹: 51,0%
Rating: A+

Garantias:

- Fundo de Reserva;
- Fundo de Despesa;
- Alienação Fiduciária;
- Regime Fiduciário;
- Subordinação (90% Sênior; 10% Júnior).

Localização:

Diversos empreendimentos residenciais de incorporação no Distrito Federal, Bahia, Goiás, Minas Gerais, Paraná, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Santa Catarina e São Paulo.

CRI 3 – Pulverizado 3



Concentração PL²: 1,22%
Devedor: Pulverizado
Juros: IGP-M+ 8,25% a.a.
LTV¹: 32,9%
Rating: AA-

Garantias

- Fundo de Reserva;
- Fundo de Despesa;
- Alienação Fiduciária;
- Regime Fiduciário;
- Subordinação (90% Sênior; 10% Júnior).

Localização:

Diversos empreendimentos residenciais e comerciais de incorporação na Bahia, Goiás, Mato Grosso, Minas Gerais, Pará, Paraíba, Paraná, Rio de Janeiro, Santa Catarina e São Paulo e Sergipe.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

*Inclui operações com lastro em financiamento imobiliário, enquadradas como Crédito Corporativo para fins da Política de Investimentos do Fundo

CRI 4 – Pulverizado 4



Concentração PL²: 0,10%
Devedor: Pulverizado
Juros: IGP-M+ 8,25% a.a.
LTV¹: 35,6%
Rating: A+

Garantias:

- Fundo de Reserva;
- Fundo de Despesa;
- Alienação Fiduciária;
- Regime Fiduciário;
- Subordinação (90% Sênior; 10% Júnior).

Localização:

Diversos empreendimentos residenciais e comerciais de incorporação no Distrito Federal, Bahia, Paraná, Rio de Janeiro, Rio Grande do Norte, Rio Grande do Sul, Santa Catarina e São Paulo.

CRI 5 – Iguatemi Salvador



Concentração PL²: 1,92%
Devedor: LGR SSA
Juros: IGP-M+ 7,95% a.a.
LTV¹: 60,5%
Rating: AA-

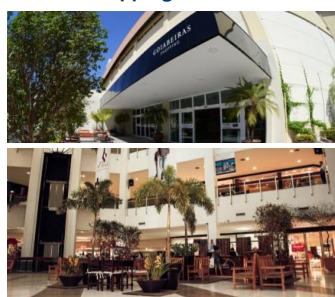
Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- Fundo de Reserva;
- Subordinação;
- Regime Fiduciária e Patrimônio Separado.

Localização:

Salvador - Bahia
Inauguração: 5 de dezembro de 1975
Área Construída (m²): 160.177
Área Bruta Locável (m²): 65.399
Lojas: 414
Público Alvo: Classes A/B/C

CRI 6 – Shopping Goiabeiras



Concentração PL²: 2,31%
Devedor: Goiabeiras Empresa de Shopping Center Ltda.
Juros: IGP-DI+ 7,50% a.a.
LTV¹: 71,4%
Rating: AA-

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Alienação Fiduciária de Cotas, com condição resolutiva;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Reserva;
- Fundo de Liquidez; Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Localização: Cuiabá- Mato Grosso
Inauguração: 27 de junho de 1989
Área Construída (m²): 75.783,05
Área Bruta Locável (m²): 26.292,3
Lojas: 192
Público Alvo: Classes A/B

CRI 7 – Ar Frio



Concentração PL²: 1,76%
Devedor: Ar Frio
Juros: IPCA+ 10,0% a.a.
LTV¹: 63,8%**Rating:** A-

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Cotas;
- Alienação Fiduciária de Imóveis em Barueri (SP) e Queimadas(RJ);
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (130% da PMT do CRI) oriundo dos seguintes contratos: Nestlé, Sadia, Grupo Pão de Açúcar e GDC (dois contratos).

Localização 1: Barueri–São Paulo
Área de Terreno (m²): 21.432,20
Área Construída (m²): 14.400,00
Localização 2: Queimadas – RJ;
Área de Terreno (m²): 38.286,87
Área Construída (m²): 5.903,15

CRI 8 – Lúcio Engenharia



Concentração PL²: 0,51%
Devedor: Pulverizado
Juros: IGP-M+ 8,0% a.a.
LTV¹: 19,3%
Rating: AA

Garantias:

- Patrimônio Separado e Regime Fiduciário do CRI;
- Alienação Fiduciária dos Imóveis objetos da compra e venda;
- Cota Subordinada
- Preferencial;
- Cota Subordinada;
- Fundo de Reserva no valor inicial de R\$ 1.137.749,07.

Localização: São Paulo – São Paulo
Área Total (m²): 35.246
Espaço:

- 8 torres;
- Apartamentos de 4 dormitórios

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

*Inclui operações com lastro em financiamento imobiliário, enquadradas como Crédito Corporativo para fins da Política de Investimentos do Fundo

CRI 09 – Kroton



Concentração PL²: 3,06%
Devedor: Kroton
Juros: IGP-M+ 8,0% a.a.
LTV¹: 36,4%
Rating: AA

Garantias:

- Alienação Fiduciária de 100% da Faculdade Anhanguera, (Rua Luiz Fagundes, 1680 - Picadas do Sul - São José - SC CEP: 88106-000);
- Terreno 98.000 m2 Área construída: 14.500 m2.

Localização: São José–Santa Catarina
Área de Terreno (m²): 98.000,00
Área Construída (m²): 14.500,00
Data de Início Locação: 1 Maio 2014;
Data de Término Locação: 30 Abril 2024;

CRI 10 – Shopping Bangu (Aliansce)



Concentração PL²: 2,84%
Devedor: Aliansce Shopping Centers S.A.
Juros: 99% CDI
LTV¹: 65,0%
Rating: AA

Garantias:

- Alienação Fiduciária de pelo menos 36,85% do Bangu Shopping;
- Cessão Fiduciária de pelo menos 36,85% dos recebíveis do Bangu Shopping e Fundo de Liquidez de uma PMT.

Localização: Rio de Janeiro – RJ
Inauguração: 30 de outubro de 2007
Área Construída (m²): 79.400
Área Bruta Locável (m²): 58.136
Operações: 207
Público Alvo: Classes B/C

CRI 11 – Swiss Park/AGV



Concentração PL²: 2,30%
Devedor: Pulverizado
Juros: IGP-M+ 8,9% a.a.
LTV¹: 53%
Rating: AA-

Garantias:

- Alienação fiduciária dos lotes no valor de R\$ 15,6 milhões;
- Fundo de liquidez de 1 PMT Subordinação de 20%.

Localização: Campinas– São Paulo
Área de Terreno (m²): 5.059.515,69

CRI 12 – Rede D'Or



Concentração PL²: 5,17%
Devedor: Rede D'Or São Luiz S.A.
Juros: IPCA+6,48%.
LTV¹: 63,8%
Rating: AA+

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel (Hospital Santa Helena);
- Cessão Fiduciária.

Localização: São Paulo – São Paulo
Área Locável Total (m²): 6.184
Área do Terreno (m²): 1.422

CRI 13 – JSL



Concentração PL²: 7,75%
Devedor: JSL S.A.
Juros: IPCA+ 8,06% a.a.
LTV¹: 44,8%
Rating: AA-

Garantias:

- Alienação Fiduciária de
- Imóvel;
- Fiança dos acionistas da Ribeira sobre as obrigações da Ribeira estipuladas no Contrato de Cessão.

Localização: Rodovia Ayrton Senna (SP-070) - Itaquaquecetuba
Área de Terreno (m²): 841.819,93
Área Construída (m²): 29.959,91
Data de Início Locação: 16 Novembro 2017;
Data de Término Locação: 16 Novembro 2027;
Aluguel Mensal (R\$/m²): 20,31

CRI 14 – AMY



Concentração PL²: 4,72%
Devedor: AMY
Juros: IPCA+8,05%a.a.
LTV¹: 70,8%
Rating: A

Garantias:

- Alienação Fiduciária de
- Imóveis;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Aval ;
- Fundo Reserva.

Localização: São Paulo – São Paulo
Área Locável Total (m²): 6.184

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

*Inclui operações com lastro em financiamento imobiliário, enquadradas como Crédito Corporativo para fins da Política de Investimentos do Fundo

CRI 15– Iguatemi Fortaleza



Concentração PL²: 5,59%
Devedor: Jereissati Centros Comerciais S.A.
Juros: CDI+1,50% a.a.
LTV¹: 74%
Rating: A+

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis que perfazem pelo menos 160% do fluxo mensal do CRI Sr.;
- Alienação fiduciária totalizando aprox. 74% de LTV.;
- Subordinação de 10%;
- Aval Calilla Investimentos Fundo de Reserva de R\$2,8 milhões.

Localização: Fortaleza- Ceará
Inauguração: 2 de abril de 1982
Área Construída (m²): 238.103
Área Bruta Locável (m²): 59.128
Lojas: 450
Público Alvo: Classes B/C

CRI 16 – Rio Ave



Concentração PL²: 5,54%
Devedor: Rio Ave Investimentos Ltda.
Juros: IPCA+9,25%.
LTV¹: 50,0 %
Rating: A+

Garantias:

- Alienação Fiduciária;
- Cessão Fiduciária;
- Fundo de Reserva;
- Aval dos Sócios e empresas do grupo.

Localização: Recife - PE
Área Locável Total (m²): 25.803
Valor de Liquidação forçada (R\$ 000): 186.048.218

CRI 17 – Helbor I



Concentração PL²: 1,99%
Devedor: Pulverizado
Juros: CDI + 1,8% a.a.
LTV¹: 61,9%
Rating: A+

Garantias:

- Estoque Performado;
- Alienação Fiduciária de unidades residenciais e comerciais prontas, que somam R\$ 201,3 milhões;
- Cash Colateral de R\$ 18 milhões;
- Fiança da Helbor no Contrato de Cessão.

Localização: Centro-Oeste, Nordeste, Sudeste e Sul

CRI 18 – Atento



Concentração PL²: 9,61%
Devedor: Atento Brasil
Juros: IPCA+7,38%.
LTV¹: 52,4 %
Rating: AA

Garantias:

- Alienação Fiduciária;
- Cessão Fiduciária;
- Fundo de Reserva.

Localização: São Paulo – SP
Área do Terreno(m²): 13.555,94
Área Construída(m²): 8.051,55
Valor de Avaliação (R\$): 61,3 milhões

CRI 19 – Pulverizado Mauá



Concentração PL²: 3,86%
Devedor: Pulverizado
Juros: IGP-M + 7,50% a.a.
LTV¹: 61,2%
Rating: AA

Garantias:

- Fundo de Reserva;
- Alienação Fiduciária de unidades residenciais;

Localização: Pulverizada

CRI 20 – Helbor 2



Concentração PL²: 4,04%
Devedor: Pulverizado
Juros: CDI + 2,00% a.a.
LTV¹: 46,0%
Rating: A+

Garantias:

- Fundo de Reserva;
- Alienação Fiduciária de unidades residenciais e comerciais;

Localização: Pulverizada

CRI 21 – Gafisa



Concentração PL²: 3,73%
Devedor: Pulverizado
Juros: CDI + 3,00% a.a.
LTV¹: 70,0%
Rating: A-

Garantias:

- Fundo de Reserva;
- Alienação Fiduciária de unidades residenciais;

Localização: Pulverizada

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

*Inclui operações com lastro em financiamento imobiliário, enquadradas como Crédito Corporativo para fins da Política de Investimentos do Fundo

CRI 22 – Laureate



Concentração PL²: 6,15%
Devedor: Sociedade Educacional LTDA.
Fiador: Rede Internacional de Universidades Laureate LTDA.
Juros: IGP-M + 7,61% a.a.
LTV¹: 67,40%
Rating: A

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Cedente como coobrigada por qualquer obrigação assumida no Contrato de Locação.

Localização: Piracicaba – SP

Área do Terreno(m²): 7.500,00

Área Construída(m²): 5.446,81

Valor de Avaliação (R\$): 24,2 milhões

CRI 23 – Ecopark



Concentração PL²: 10,30%
Devedor: Grupo OVD e Expresso 3300
Juros: IPCA + 8,60% a.a.
LTV¹: 24,0%
Rating: BBB+

Garantias:

- Fundo de Reserva;
- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Collateral de Fluxo de 143%
- Fundo de Antecipação

Localização: Curitiba – PR

Área do Terreno(m²): 375.025,04

Área Construída(m²): 57.935,16

Valor de Avaliação (R\$): 110,7 milhões

CRI 24 – Setin



Concentração PL²: 2,79%
Devedor: ASTN Participações S.A.
Juros: CDI + 3,00% a.a.
LTV¹: 63,0%
Rating: A-

Garantias:

- Fundo de Reserva;
- Alienação Fiduciária de unidades residenciais;
- Alienação Fiduciária de cotas das SPes detentoras dos imóveis;

Localização: São Paulo - SP

CRI 25 – Perini



Concentração PL²: 2,18%
Devedor: Pulverizado
Juros: IPCA + 7,50% a.a.
LTV¹: 42,0%
Rating: N/A

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Cotas de FII detentor do imóvel;
- Razão de garantia entre fluxo dos contratos e PMT igual ou maior de 4x.

Localização: Joinville- SC

Área do Terreno(m²): 1.310.259,16

Área Construída(m²): 178.721,04

Valor de Avaliação (100% imóvel) (R\$): 494 milhões

CRI 26 – BR Foods



Concentração PL²: 2,57%
Devedor: Brasil Foods S.A
Juros: IPCA + 7,00% a.a.
LTV¹: 80,0%
Rating: AAA

Garantias:

- Fundo de Reserva;
- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fiança Bradesco;

Localização: Vitória de Santo Antão – PE

Área do Terreno(m²): 200.000

Área Construída(m²): 30.694

Valor de Avaliação (R\$): 172 milhões

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos fundos geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.

	
Autorregulação ANBIMA	Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos	Administração Fiduciária

Atendimento a clientes
DDG: 0800 558 777
www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria
DDG: 0800 77 20 100
www.cshg.com.br/contato

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

*Inclui operações com lastro em financiamento imobiliário, enquadradas como Crédito Corporativo para fins da Política de Investimentos do Fundo