



CSHG Recebíveis Imobiliários FII

Setembro 2021

CSHG Recebíveis Imobiliários
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("CSHG Recebíveis Imobiliários FII", "Fundo" ou "HGCR11")
CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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\$ 107,10	R\$ 102,75	R\$ 1,3 bilhão	60.119	R\$ 61,5 milhões
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield ¹	Retorno no Mês ¹ (Cota Ajustada)	Alocação em Ativos Alvo (% PL) ¹	LTV ¹ Médio Ponderado
R\$ 0,85	9,5%	+3,9%	99,5%	54,0%

1. Comentários do gestor

• Resultados e Rendimentos:

No dia 15 de outubro, será pago aos cotistas em 30 de setembro o valor de R\$ 0,85/cota referente aos rendimentos de setembro. Durante o mês, a cota em bolsa ajustada por rendimentos apresentou variação de +3,9% no mês (vs +0,4% do CDI e -1,2% do IFIX), e a variação no ano foi de +12,6% (vs +2,5% do CDI e -5,4% do IFIX). Já a cota patrimonial ajustada por rendimentos, apresentou variação de +0,9% no mês e em 12 meses a variação é de +6,8% (226,7% do CDI). Em setembro, o volume de negociação do Fundo em bolsa foi de R\$ 61,5 milhões (vs R\$ 41,6 milhões em agosto), representando um volume médio de negociação de R\$ 2,9 milhões ao dia. Ainda, ao final do mês, houve um aumento do número de investidores para 60.119 (vs 59.822 ao final agosto/21).

O Fundo apresentou, em setembro, um resultado total de aproximadamente R\$ 11,0 milhões (R\$ 0,89/cota) e distribuiu até o momento 102,2% do resultado apurado no semestre, detendo ainda, R\$ 6,7 milhões (R\$ 0,54/cota) de resultados acumulados durante semestres anteriores e ainda não distribuídos. Neste mês, a receita total do Fundo foi majorada em função do aumento das vendas estratégicas de operações de CRIs no mercado secundário, que geraram um lucro de aproximadamente R\$ 1,8 milhão, representando 14,5% das receitas totais do Fundo no mês. Estas vendas foram concentradas em três CRIs: CRI Rede D'or, CRI Iguatemi Fortaleza Sr., e CRI Bahema, e os detalhes das vendas estão descritos abaixo na seção de movimentações do mês.

• Carteira e Mercado:

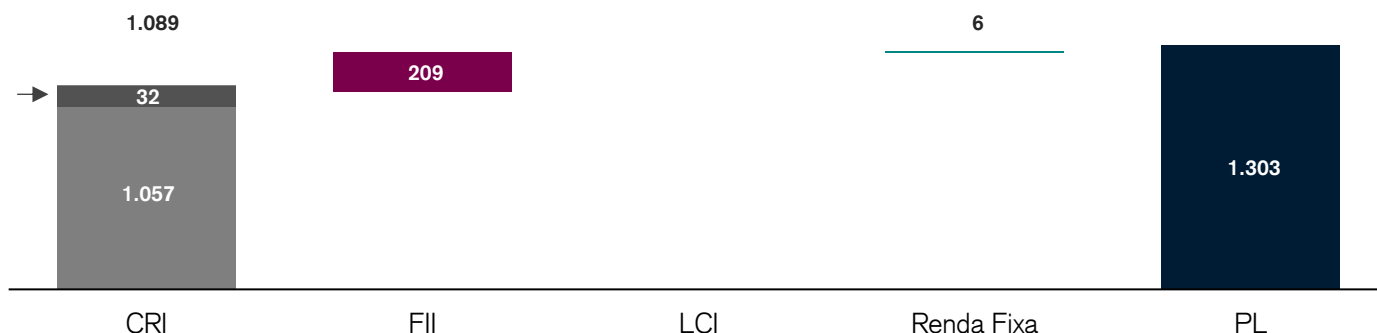
O Fundo encerrou o mês com 99,5% do patrimônio líquido alocado em ativos alvo, com a posição de CRIs distribuída em 52,0% indexada ao CDI e 48,0% indexada a índices de inflação, majoritariamente IPCA. Ainda, diante do resultado apurado em setembro, e com base em nossa projeção de resultados para o semestre, decidimos aumentar o patamar de distribuição de rendimentos de R\$ 0,80/cota em agosto para o atual patamar de R\$ 0,85/cota. Observamos este novo nível de distribuição como sustentável e bem alinhado ao resultado recorrente do Fundo, e resultados excedentes de ganhos de capital poderão ser distribuídos ao final deste semestre. Este atual patamar de distribuição considera uma projeção conservadora do ritmo de elevação da taxa Selic se comparado às expectativas de mercado, o que abre espaço para possíveis elevações na distribuição mensal ainda dentro deste ano caso as estimativas de mercado se concretizem.

Ainda, neste mês gostaríamos de trazer um breve estudo sobre o comportamento da Marcação a Mercado ("MTM") dos CRIs da carteira e expor como a cota patrimonial do Fundo é impactada por estar marcações. Mensalmente, as posições dos CRIs divulgadas na tabela "**Carteira de CRIs**" (geralmente apresentada na 9ª ou 10ª página dos relatórios gerenciais) são impactadas pela MTM e variam de acordo com diversos fatores julgados importantes pelo custodiante/administrador na definição de preço desses títulos. A Marcação a Mercado funciona como uma atualização periódica nos preços dos CRIs e esses ajustes acontecem de diferentes maneiras, podendo afetar o preço contábil tanto para cima quanto para baixo, de acordo com cenário macroeconômico (Selic, inflação, curva de juros reais e nominais, etc) e/ou de acordo com condições ligadas tanto ao risco de crédito quanto ao apetite de investidores para aquele determinado ativo (variação do prêmio de risco de crédito, principalmente). Nesse sentido, a Marcação a Mercado busca emular o preço de mercado e, por sua vez, de liquidez atual de cada CRI, e eventuais variações da MTM impactam a carteira apenas contabilmente, sem impactar o resultado caixa do Fundo. Independentemente da variação do MTM durante seu prazo, um determinado CRI, se mantido até seu vencimento, apresentará a rentabilidade pactuada no momento de aquisição (se considerado o curso normal da operação, sem que haja inadimplência ou outros impactos).

No fechamento de setembro, o patrimônio líquido do Fundo era composto pela posição de CRIs, FIs e Renda Fixa (Vide Gráfico "**Composição do Patrimônio Líquido**" na página 7 abaixo), e se dividia entre R\$ 1,057 bilhão em CRIs, R\$ 209 milhões em FIs e R\$ 6 milhões em Renda Fixa, somando R\$ 1,271 bilhão (R\$ 102,75/cota). Ocorre que a carteira de CRIs impactada pela

Marcação a Mercado hoje apresenta 3,0% de desconto em relação ao valor de curva dos CRIs, ou seja, o patrimônio líquido do Fundo hoje aparece negativamente impactado em aproximadamente R\$ 32 milhões pela Marcação a Mercado de CRIs.

Abaixo trazemos o gráfico “**Composição do Patrimônio Líquido**” ajustado para considerar a “devolução” deste ajuste à mercado, e chegamos em um patrimônio líquido ajustado de R\$ 1.303 bilhão, ou R\$ 105,35/cota (vs 102,75/cota atual).



Considerando o exposto acima, fica claro o impacto da Marcação a Mercado na carteira, causado em grande parte pela abertura da curva de juros reais na precificação dos CRIs indexados à inflação, que foram reprecificados na medida em que houve a abertura da curva de juros reais durante o ano e também de eventuais alterações do spread de crédito durante este período. Os ativos indexados ao IPCA foram adquiridos à taxa média de IPCA + 7,20% a.a. (spread aproximado de 2,50% a.a. sobre NTN-B atual) e estão atualmente marcados à taxa média de IPCA + 8,50% a.a. (spread aproximado de 3,70% a.a. sobre NTN-B atual), e os ativos indexados ao CDI estão marcados a CDI + 3,20% a.a. (vs CDI + 3,0% a.a. na aquisição). Os CRIs indexados ao CDI, por serem pós-fixados, não sofrem impacto relevante por variação da curva futura de juros, sofrem apenas variação pela remarcação do spread de crédito, menos frequente. Neste cenário, a cota patrimonial reflete hoje, adequadamente, taxas de retorno superiores às de aquisição dos ativos, fator este que deve ser considerado pelo investidor ao comparar a precificação no mercado secundário com o valor patrimonial.

Movimentações de Setembro:

Durante o mês, foi realizada movimentação total entre compras e vendas na ordem de R\$ 76,4 milhões, sendo que a alocação líquida total foi de R\$ +19,3 milhões, de forma que o Fundo encerrou o mês com 99,5% de seu patrimônio líquido alocado em ativos alvo (vs 98,5% em agosto) e aproximadamente R\$ 6 milhões em caixa.

A seguir, as movimentações realizadas:

- (i) Aumento da posição em R\$ 30 milhões do CRI Almeida Jr, em duas séries conforme abaixo. O CRI possui 12 anos de prazo, tem como lastro debêntures emitidas pela Joinville Shopping Participações S.A. e possui como garantias a alienação fiduciária de 85% do Garten Shopping, localizado em Joinville –SC (LTV de 34%), cessão fiduciária de 85% dos créditos locatícios e de estacionamento do shopping, fundo de reserva de 2 PMTs, fundo de despesas, fiança do sócio fundador da companhia e da Almeida Junior Shoppings Center S.A., alienação fiduciária de cotas da empresa proprietária do imóvel. O CRI possui ainda covenants de endividamento vinculados à Almeida Junior Shoppings Centers S.A.;
 - a. R\$ 20 milhões do CRI Almeida Jr IPCA, emitido a IPCA + 5,75% a.a.. O CRI possui ainda prêmio adicional a ser pago pela companhia que levará o retorno do CRI para IPCA + 6,18% a 6,35% a.a., a depender das condições estabelecidas para o pagamento;
 - b. R\$ 10 milhões do CRI Almeida Jr CDI, com remuneração de CDI + 4,30% a.a.;
- (ii) Aquisição de R\$ 17,0 milhões do FII GAME11, por meio da 1ª emissão de cotas;
- (iii) Aumento da posição em R\$ 825,0 mil do FII SPVJ11, por meio da sexta chamada de capital da 3ª emissão de cotas. O FII possui expectativa de rentabilidade de aproximadamente IPCA + 8% a.a.;
- (iv) Venda de R\$ 5,0 milhões do CRI Rede D'or via mercado secundário à taxa média de IPCA + 5,10% a.a.. O CRI havia sido adquirido pela primeira vez em outubro de 2017 à taxa de IPCA + 6,55% a.a. e as vendas geraram um lucro de R\$ 612,6 mil;

- (v) Venda de R\$ 8,5 milhões do CRI Bahema via mercado secundário à taxa de IPCA+6,50%a.a.. O CRI havia sido adquirido pela primeira vez em julho de 2020 à taxa de IPCA + 8,50% a.a. e a venda gerou um lucro de R\$ 1,2 milhão e o investimento da parcela do CRI vendida apresentou rentabilidade equivalente à IPCA+14,4% a.a.;
- (vi) Venda de R\$ 8,5 milhões do CRI Iguatemi fortaleza Sr. via mercado secundário à taxa de CDI+1,30%a.a.. O CRI havia sido adquirido pela primeira vez em outubro de 2019 à taxa de CDI + 1,30% a.a.;
- (vii) Vendas adicionais de R\$ 6,6 milhões em cotas de FIs, que geraram lucro de R\$ 176,8 mil;

2. Relação com Investidores

- **Comunicado ao Mercado – Reformulação da comunicação da CSHG**

Com intuito de aprimorar o atendimento e a comunicação junto aos seus investidores, a CSHG divulgou Comunicado ao Mercado acerca da implementação de: (i) novo mailing para relacionamento com os investidores, (ii) logos exclusivos para cada um dos fundos de investimento imobiliário ("FIs") sob sua administração, (iii) identificação visual dos ativos imobiliários e (iv) fotos e vídeos dos empreendimentos imobiliários detidos por cada um dos FIs no site da CSHG.

Para mais detalhes, sugerimos a leitura na íntegra do Comunicado ao Mercado, disponível [neste link](#).

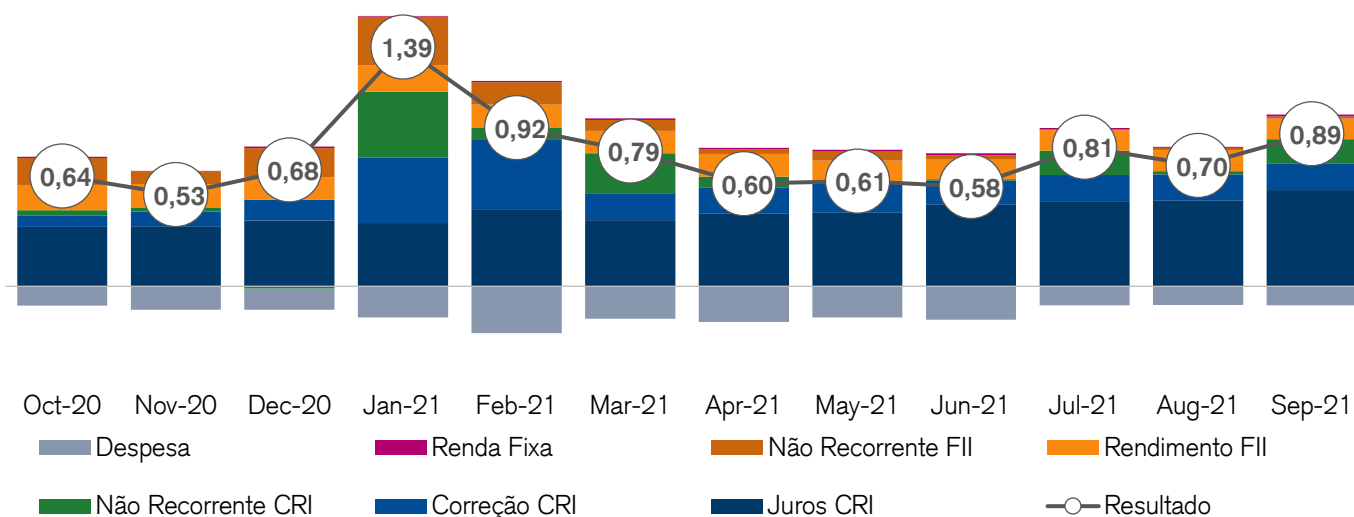
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Setembro de 2021	Agosto de 2021	2021	12 Meses
Receitas Recorrentes¹	10.253.249	9.555.763	87.667.401	109.536.736
Receita CRIs	8.798.890	8.054.456	73.512.929	90.218.543
Receita FIIs	1.454.359	1.501.307	14.154.472	19.318.193
Receitas Não Recorrentes¹	1.963.164	390.874	20.729.987	26.087.303
Resultado operações CRIs	1.786.352	227.919	13.129.610	13.592.043
Resultado operações FIIs	176.811	162.955	7.600.378	12.495.260
Renda Fixa¹	119.288	86.624	937.572	1.198.119
Total de Receitas	12.335.701	10.033.261	109.334.960	136.822.158
Despesas Operacionais ¹	(1.359.586)	(1.351.606)	(19.240.320)	(23.860.489)
Total de Despesas	(1.359.586)	(1.351.606)	(19.240.320)	(23.860.489)
Resultado Bruto¹	10.976.115	8.681.655	90.094.640	112.961.669
Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	0	0	0	0
Resultado Líquido¹	10.976.115	8.681.655	90.094.640	112.961.669
Rendimentos HGCR11	10.516.583	9.897.960	90.195.161	112.094.397
Quantidade de Cotas	12.372.450	12.372.450	-	-

Fontes: CSHG.

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

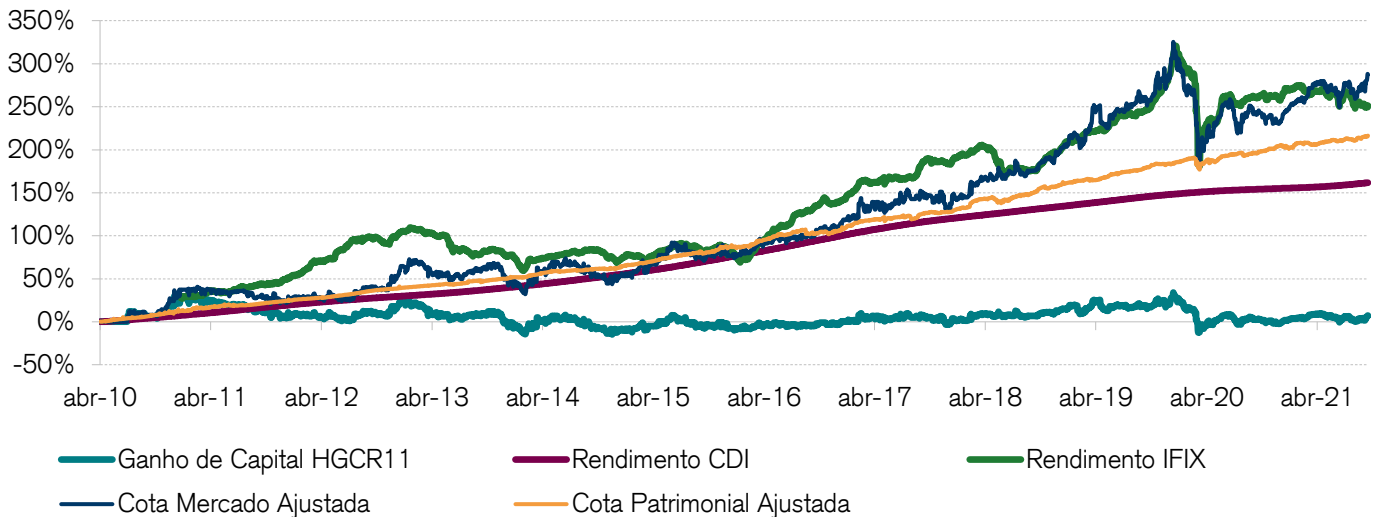
out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21
Rendimento distribuído (R\$/cota)											
0,52	0,52	0,73	0,62	0,62	0,68	0,72	0,75	1,45	0,80	0,80	0,85
Saldo de resultado acumulado¹ (R\$/cota)											
0,59	0,60	0,55	1,32	1,62	1,72	1,60	1,46	0,59	0,60	0,50	0,54



Fonte: CSHG.

Rentabilidade

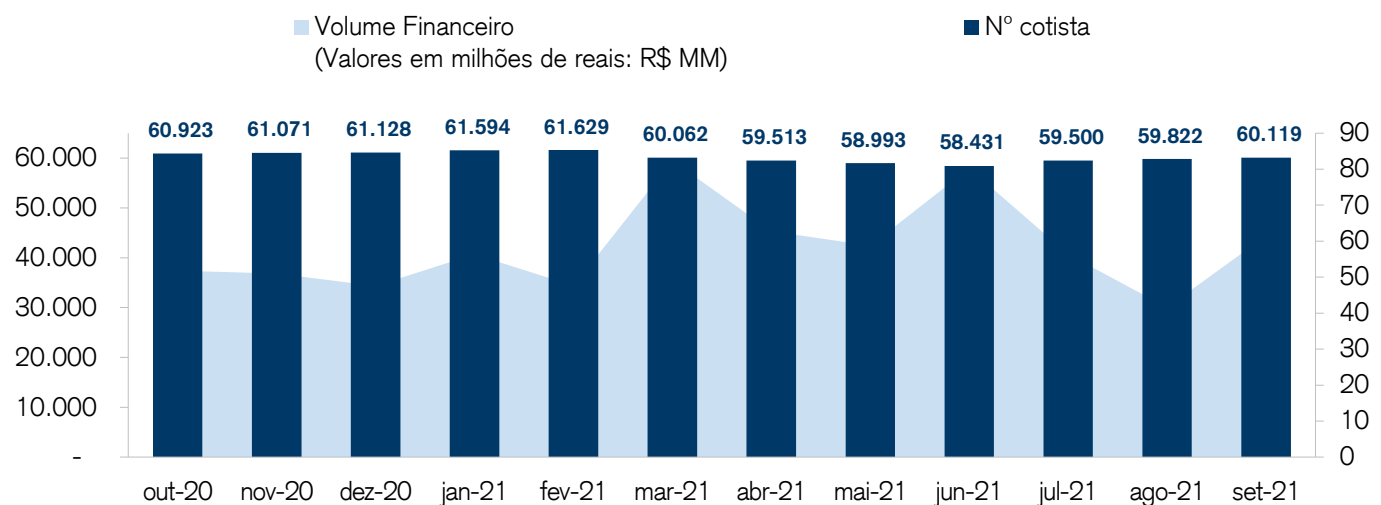
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
Cota Mercado Ajustada	3,9%	12,6%	12,8%	287,4%
Cota Patrimonial Ajustada	0,9%	4,0%	6,8%	216,6%
IFIX	-1,2%	-5,4%	-2,8%	*
CDI	0,4%	2,5%	3,0%	161,8%



Fontes: Economática, CSHG. 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

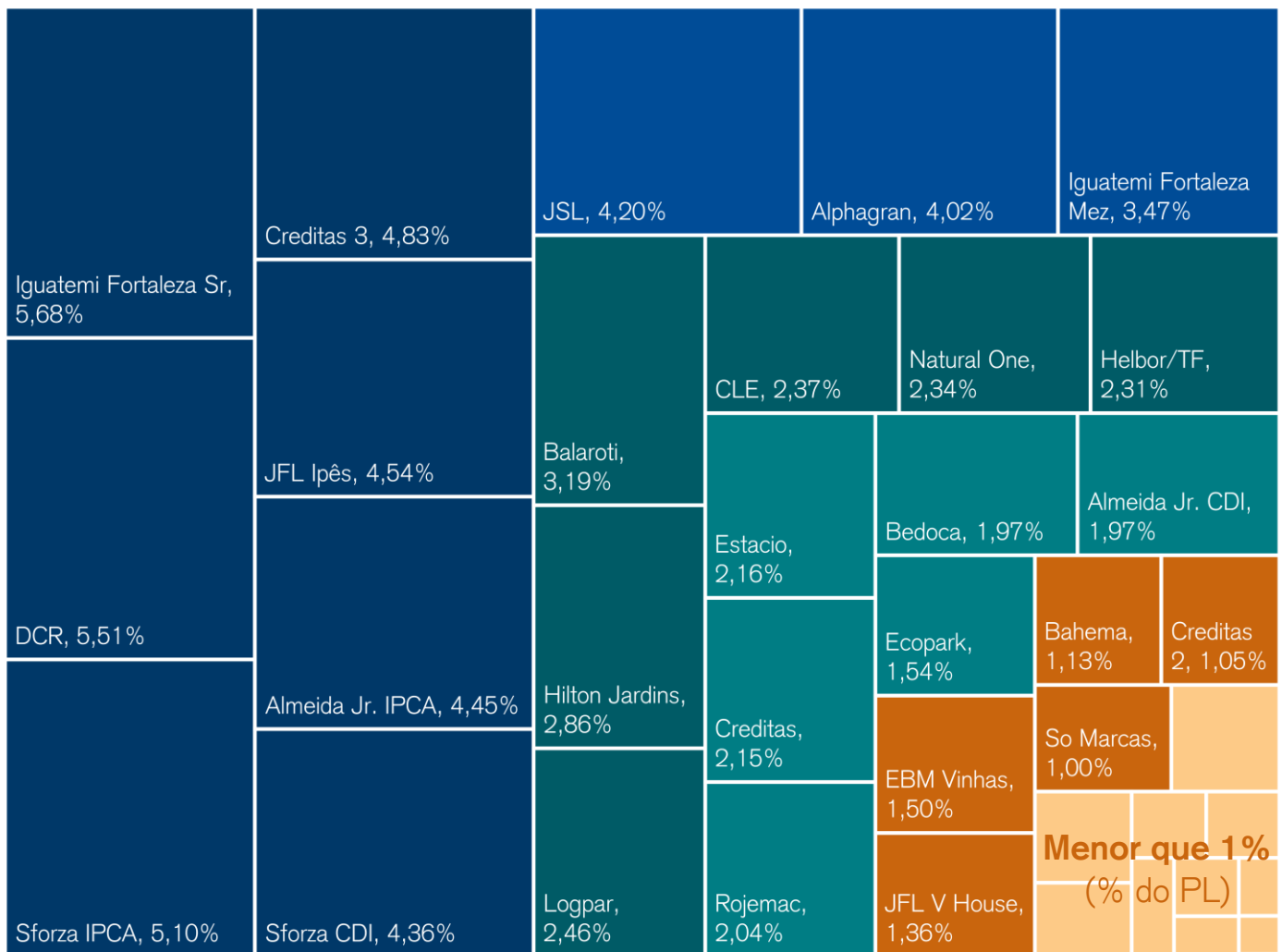
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	61,5	547,6	697,9
Giro¹	4,8%	42,1%	54,3%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Economática e CSHG.

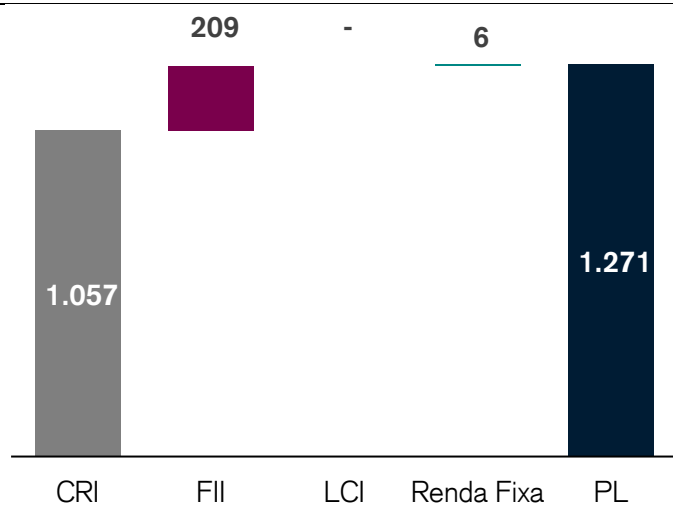
Carteira

CRIs (% do PL¹)



Fontes: CSHG.

Composição do Patrimônio Líquido (R\$ Milhões)



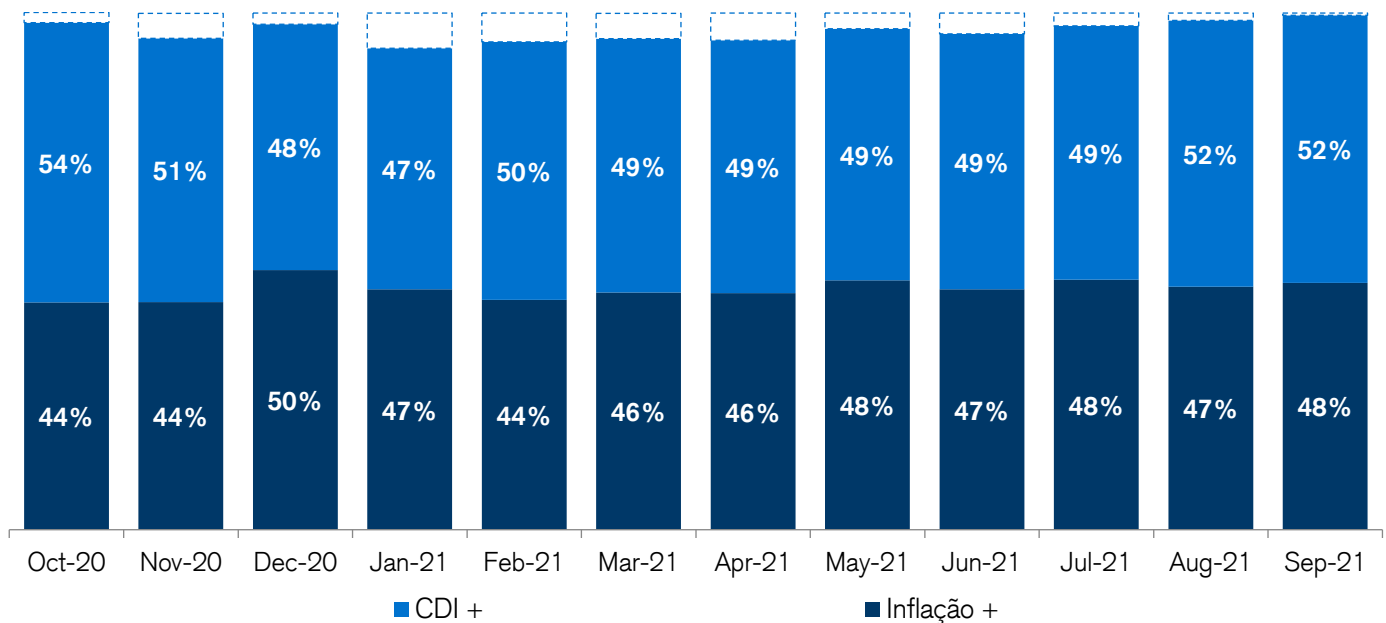
(Valores em Milhões: R\$)

CRIs	1,057
FIs	209
LCIs	-
Renda Fixa	6
Outros	-
Patrimônio Líquido	1,271
Quantidade de Cotas	12.372.450
Cota patrimonial (R\$)	102,75

Fontes: CSHG.

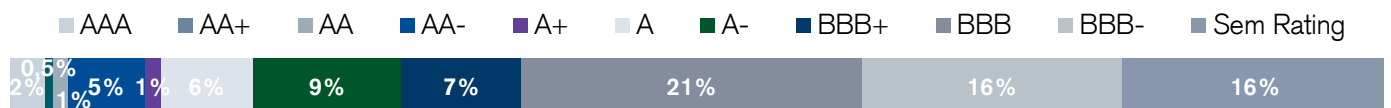
Carteira

Alocação Histórica em Ativos Alvo¹ (% do PL¹)



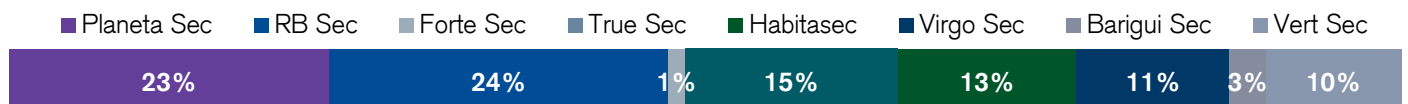
Fontes: CSHG.

Classificação de Risco – *Rating* (% do PL)



Fontes: CSHG.

Diversificação por Securitizadoras (% de CRIs)



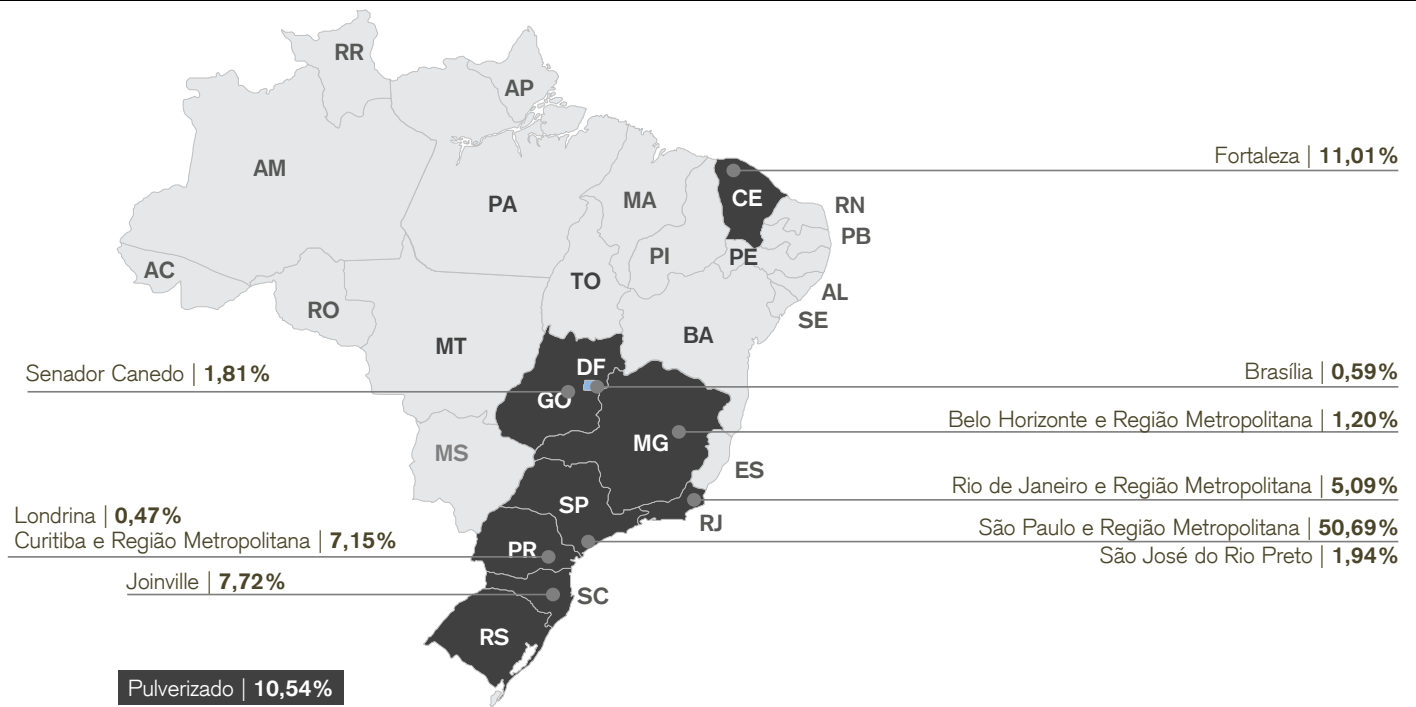
*Brazilian Securities menor que 1%. Fontes: CSHG.

Exposição Setorial (% de CRIs)



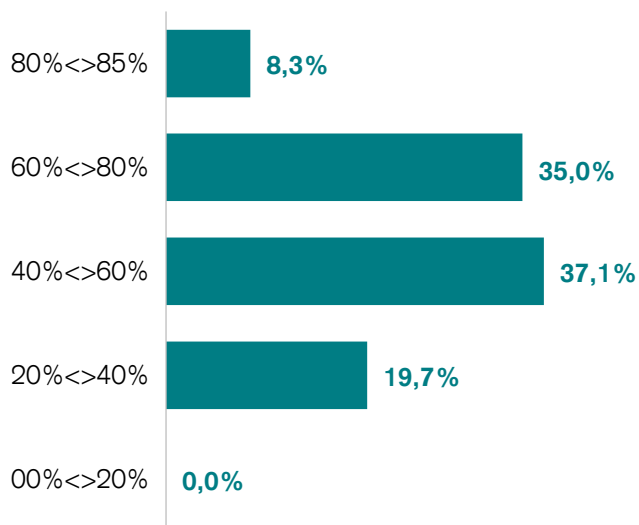
Fontes: CSHG.

Garantias Reais CRIs – Distribuição Geográfica



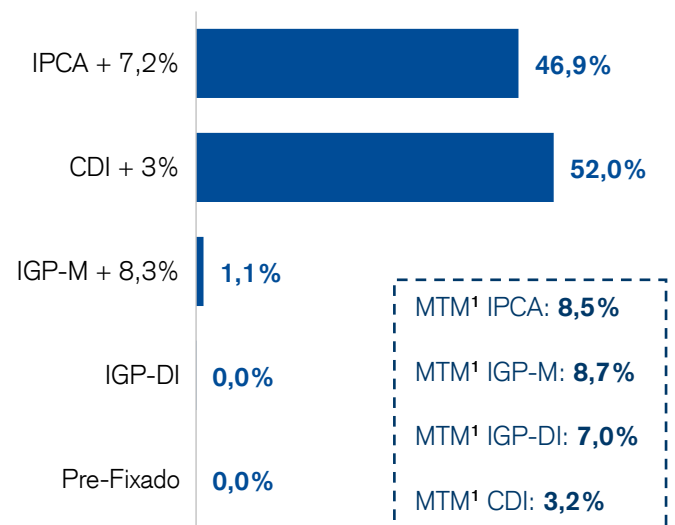
Fontes: CSHG.

LTV¹ (% CRIs)



Fontes: CSHG.

Taxa Por Indexador (% CRIs)



Fontes: CSHG.

Divisão por Duration¹ (Anos)



Fontes: CSHG.

Carteira de CRIs

Ativo	Nome	Emissor	Emissão	Série	Otde	Posição (MM R\$)	% PL	1ª Aquisição	Venc.	Rating	Taxa Média	Indexador	Amortização	Lastro	Código CETIP	LTV
CRI 1	Pulverizado II	Br Securities	1º	169º	33	2,3	0,18%	ago-10	jun-40	A+	8,3%	IGP-M	Mensal	Residencial	10G0020942	32%
CRI 2	Pulverizado III	Br Securities	1º	186º	40	3,7	0,29%	dez-10	out-30	AA-	8,3%	IGP-M	Mensal	Residencial	10K0024718	31%
CRI 3	Shopping Goiabeiras	Planeta Sec	4º	55º	8	0,0	0,00%	abr-13	jan-25	AA-	7,5%	IGP-DI	Mensal	Corporativo	13A0016692	71%
CRI 4	Shopping Bangu	RB Sec	1º	145º	7.768	7,7	0,61%	mar-17	jun-22	AA	99,0%	CDI	Vencimento	Corporativo	17C0000201	65%
CRI 5	Swiss Park	True Sec	1º	96º	6.812	2,1	0,16%	set-17	mai-29	AA-	9,9%	IGP-M	Mensal	Residencial	17H0922936	55%
CRI 6	Rede D'Or	RB Sec	1º	165º	7.115	6,3	0,49%	out-17	nov-27	AA+	6,2%	IPCA	Mensal	Corporativo	17H0164854	63%
CRI 7	Pulverizado Mauá	True Sec	1º	143º	10.500	3,3	0,26%	jul-18	jun-25	AA	7,5%	IGP-M	Mensal	Residencial	18F0922803	51%
CRI 8	Helbor II	Habitasec	1º	110º	35.006	10,1	0,79%	ago-18	mai-22	A+	1,8%	CDI	Anual	Corporativo	18E0913223	22%
CRI 9	Gafisa	Habitasec	1º	111º	12.000	0,1	0,01%	ago-18	jun-22	A-	3,0%	CDI	Semestral	Corporativo	18G0627560	65%
CRI 10	Ecopark	Virgo Sec	4º	26º	26.600	19,5	1,54%	nov-18	out-26	BBB+	8,6%	IPCA	Mensal	Corporativo	18J0879551	24%
CRI 11	Setin	True Sec	1º	160º	9.568	1,4	0,11%	nov-18	out-22	A-	3,0%	CDI	Vencimento	Corporativo	18J0812914	28%
CRI 12	So Marcas	Forte Sec	1º	205º	13.500	12,7	1,00%	mar-19	dez-28	BBB	7,3%	IPCA	Mensal	Corporativo	18L1168429	38%
CRI 13	Trisul	Habitasec	1º	133º	9.999	4,2	0,33%	jun-19	mar-23	-	1,4%	CDI	Semestral	Corporativo	19C0337001	67%
CRI 14	JFL V House	True Sec	4º	163º	461	17,2	1,36%	ago-19	jul-31	-	7,2%	IPCA	Mensal	Corporativo	19H0221304	58%
CRI 15	Upcon	Habitasec	1º	98º	12.659	4,3	0,34%	ago-19	dez-22	BBB-	11,0%	IPCA	Mensal	Corporativo	17L0956824	52%
CRI 16	Estacio	Barigui Sec	1º	72º	3.300	27,4	2,16%	set-19	dez-27	AAA	1,5%	CDI	Mensal	Corporativo	19H0329734	44%
CRI 17	Hilton Jardins	True Sec	1º	215º	380	36,4	2,86%	set-19	ago-29	-	9,0%	IPCA	Mensal	Corporativo	19H0760077	39%
CRI 18	Iguatemi Fortaleza Sr	Habitasec	1º	163º	73.878	72,2	5,68%	out-19	set-34	BBB+	1,3%	CDI	Mensal	Corporativo	19I0737680	49%
CRI 19	Iguatemi Fortaleza Mez	Habitasec	1º	164º	46.854	44,1	3,47%	out-19	set-36	BBB-	1,5%	CDI	Mensal	Corporativo	19I0737681	64%
CRI 20	Balaroti	RB Sec	1º	219º	45.000	40,5	3,19%	out-19	out-29	BBB-	3,0%	CDI	Mensal	Corporativo	19J0133907	73%
CRI 21	CLE	True Sec	1º	252º	30.000	30,1	2,37%	dez-19	dez-31	-	1,5%	CDI	Mensal	Corporativo	19L0811083	64%
CRI 22	Natural One	RB Sec	1º	229º	30.600	29,7	2,34%	jan-20	dez-31	BBB-	2,2%	CDI	Mensal	Corporativo	19L0987016	85%
CRI 23	JSL	RB Sec	1º	261º	55.294	53,4	4,20%	jan-20	jan-35	AA-	6,0%	IPCA	Mensal	Corporativo	20A0977906	67%
CRI 24	Alphagran	Planeta Sec	4º	135º	51.668.906	51,1	4,02%	mar-20	mar-27	BBB	3,0%	CDI	Semestral	Corporativo	20C0851514	49%
CRI 25	Helbor/TF	RB Sec	1º	255º	33.825	29,3	2,31%	abr-20	mar-23	BBB-	2,5%	CDI	Mensal	Corporativo	20C1008009	69%
CRI 26	Creditas I	Vert Sec	23º	1º	37.853	27,4	2,15%	jun-20	jun-40	-	6,6%	IPCA	Mensal	Residencial	20F0755566	30%
CRI 27	Bahema	Virgo Sec	4º	97º	15.493	14,3	1,13%	jul-20	jun-30	-	8,5%	IPCA	Mensal	Corporativo	20G0628201	64%
CRI 28	DCR	True Sec	1º	301º	70.000	70,1	5,51%	jul-20	jul-35	A	5,0%	CDI	Mensal	Corporativo	20G0703103	48%
CRI 29	Almeida Jr. CDI	Virgo Sec	4º	115º	250	25,0	1,97%	set-20	ago-32	A-	4,3%	CDI	Mensal	Corporativo	20I0047200	34%
CRI 30	Almeida Jr. IPCA	Virgo Sec	4º	114º	540	56,5	4,45%	set-20	ago-32	A-	5,8%	IPCA	Mensal	Corporativo	20I0047574	34%
CRI 31	JFL Ipês	RB Sec	1º	281º	58.263	57,7	4,54%	set-20	ago-30	BBB	7,3%	IPCA	Mensal	Corporativo	20H0872720	83%
CRI 32	Creditas II	Vert Sec	27º	1º	17.082	13,4	1,05%	out-20	out-40	-	6,5%	IPCA	Mensal	Residencial	20J0837185	35%
CRI 33	Logpar	RB Sec	1º	309º	33.000	31,2	2,46%	dez-20	dez-30	A-	7,5%	IPCA	Mensal	Corporativo	20L0630618	47%
CRI 34	Sforza CDI	Planeta Sec	4º	153º	57.566	55,4	4,36%	dez-20	dez-31	BBB	5,9%	CDI	Mensal	Corporativo	20L0610216	63%
CRI 35	Sforza IPCA	Planeta Sec	4º	154º	73.210	64,8	5,10%	dez-20	dez-31	BBB	8,0%	IPCA	Mensal	Corporativo	20L0610250	63%
CRI 36	EBM Vinhas	Planeta Sec	4º	175º	20.000	19,1	1,50%	mai-21	abr-31	BBB	9,4%	IPCA	Mensal	Corporativo	21D0695098	65%
CRI 37	Creditas III	Vert Sec	54º	1º	62.600	61,4	4,83%	jul-21	jun-41	-	6,7%	IPCA	Mensal	Residencial	21F1058275	41%
CRI 38	Rojemac I	Planeta Sec	4º	176º	26.099	26,0	2,04%	ago-21	out-29	BBB-	3,0%	CDI	Mensal	Corporativo	21H0084172	50%
CRI 39	Rojemac II	Planeta Sec	4º	177º	25.000	25,1	1,97%	ago-21	ago-34	BBB-	4,8%	CDI	Mensal	Corporativo	21H0084506	50%

*LTV calculado com base na última avaliação do ativo disponível.

Carteira de CRIs

CRI 1 – Pulverizado 2



Concentração PL²: 0,18%
Devedor: Pulverizado
Juros: IGP-M+ 8,3% a.a.
LTV¹: 32,0%
Rating: A+

Garantias:

- Fundo de Reserva;
- Fundo de Despesa;
- Alienação Fiduciária;
- 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 2 – Pulverizado 3



Concentração PL²: 0,29%
Devedor: Pulverizado
Juros: IGP-M+ 8,25% a.a.
LTV¹: 31,0%
Rating: AA-

Garantias

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

CRI 3 – Shopping Goiabeiras



Concentração PL²: 0,00%
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;

Localização: Cuiabá- Mato Grosso

CRI 4 – Shopping Bangu (Aliansce)



Concentração PL²: 0,61%
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

CRI 5 – Swiss Park/AGV



Concentração PL²: 0,16%
Devedor: Pulverizado
Juros: IGP-M+ 9,90% a.a.
LTV¹: 55%
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

CRI 6 – Rede D'Or



Concentração PL²: 0,49%
Devedor: Rede D'Or São Luiz S.A.
Juros: IPCA+6,24%.
LTV¹: 63,0%
Rating: AA+

Garantias:

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

Localização: São Paulo – São Paulo

CRI 7 – Pulverizado Mauá


Concentração PL²: 0,26%
Devedor: Pulverizado
Juros: IGP-M + 7,50% a.a.
LTV¹: 51,0%
Rating: AA

Garantias:

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

Localização: Pulverizada

CRI 8 – Helbor 2


Concentração PL²: 0,79%
Devedor: Pulverizado
Juros: CDI + 1,80% a.a.
LTV¹: 22,0%
Rating: A+

Garantias:

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

Localização: Pulverizada

CRI 9 – Gafisa


Concentração PL²: 0,01%
Devedor: Pulverizado
Juros: CDI + 3,00% a.a.
LTV¹: 65,2%
Rating: A-

Garantias:

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

Localização: São Paulo e Rio de Janeiro

CRI 10 – Ecopark


Concentração PL²: 1,54%
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

CRI 11 – Setin


Concentração PL²: 0,11%
Devedor: ASTN Participações S.A.
Juros: CDI + 3,00% a.a.
LTV¹: 28,0%
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 12 – Só Marcas


Concentração PL²: 1,00%
Devedor: So Marcas Outlet
Juros: IPCA + 7,30% a.a.
LTV¹: 38,0%
Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fiança;

Localização: Contagem - MG

CRI 13 – Trisul


Concentração PL²: 0,33%
Devedor: Trisul
Juros: CDI + 1,35% a.a.
LTV¹: 67,0%
Rating: Sem Rating

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;

Localização: São Paulo e Região Metropolitana

CRI 14 – JFL V House


Concentração PL²: 1,36%
Devedor: JFL
Juros: IPCA + 7,15% a.a.
LTV¹: 58,0%
Rating: Sem Rating

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fundo de Reserva;
- Aval da JFL Holding;
- Alienação Fiduciária das ações da V House;

Localização: São Paulo

CRI 15 – Upcon


Concentração PL²: 0,34%
Devedor: Upcon
Juros: IPCA + 11,00% a.a.
LTV¹: 52,0%
Rating: BBB-

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Aval dos sócios;
- Fundo de Reserva;
- Alienação Fiduciária das cotas das SPEs detentoras dos imóveis;

Localização: São Paulo e Região Metropolitana

CRI 16 – Estacio


Concentração PL²: 2,16%
Devedor: Estácio de Sá
Juros: CDI + 1,50% a.a.
LTV¹: 44,0%
Rating: AAA

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fundo de Reserva;
- Alienação Fiduciária das cotas da SPE

Localização: Rio de Janeiro

CRI 17 – Hilton Jardins


Concentração PL²: 2,86%
Devedor: Monte Hilaire
Juros: IPCA + 9,00% a.a.
LTV¹: 39,0%
Rating: Sem Rating

Garantias:

- Alienação Fiduciária das Ações da Devedora;
- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fundo de Reserva;
- Fiança dos sócios pessoas físicas;

Localização: São Paulo

CRI 18 e 19 – Iguatemi Fortaleza Sr e Mez


Concentração PL²: 9,15%
Devedor: Calila Administração e Comércio S.A.
Juros: CDI + 1,30% a.a. e CDI + 1,50% a.a.
LTV¹: 48,8% e 64,4%
Rating: BBB-

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Cessão Fiduciária dos Dividendos do Shopping;
- Aval da Calila Investimentos;
- CRI Subordinado;
- Fundo de reserva;

Localização: Fortaleza, CE

CRI 20 – Balaroti



Concentração PL²: 3,19%
Devedor: Balaroti Comércio de Materiais de Construção S.A.
Juros: CDI + 3,00% a.a.
LTV¹: 73,0%
Rating: BBB-

Garantias:

- Alienação Fiduciária dos Imóveis;
- Fundo de reserva;
- Fiança pela Balaroti e Casa Forte;

Localização: Curitiba e Região Metropolitana, Florianópolis e Jaraguá do Sul

CRI 21 – CLE



Concentração PL²: 2,37%
Devedor: Pulverizado
Juros: CDI + 1,45% a.a.
LTV¹: 64,0%
Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária dos Imóveis;
- Alienação fiduciária das cotas da Sanca GTIS;
- Fundo de reserva;
- Endosso dos seguros patrimoniais;

Localização: Embu - São Paulo

CRI 22 – Natural One



Concentração PL²: 2,34%
Devedor: Natural One.
Juros: CDI + 2,20% a.a.
LTV¹: 85%
Rating: BBB-

Garantias:

- Fiança bancária;
- Alienação fiduciária do imóvel;
- Aval do sócio da locatária;
- Coobrigação da cedente;

Localização: Jarinu, SP.

CRI 23 – JSL



Concentração PL²: 4,20%
Devedor: JSL
Juros: IPCA + 6,00% a.a.
LTV¹: 67%
Rating: AA-

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fiança JSL;
- Fiança dos controladores;
- Fundo de despesas;

Localização: Itaquacetuba – SP, Mogi das Cruzes – SP, Rio de Janeiro – RJ, Eldorado do Sul – RS.

CRI 24 – Alphagran



Concentração PL²: 4,02%
Devedor: Alphagran
Juros: CDI + 3,0% a.a.
LTV¹: 49%
Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fiança PF;
- Alienação Fiduciária das ações detidas pelo controlador;
- Fundo de reserva.

Localização: Barueri – SP.

CRI 25 – Helbor/TF



Concentração PL²: 2,31%
Devedor: Helbor e Toledo Ferrari
Juros: CDI + 2,45% a.a.
LTV¹: 69%
Rating: BBB-

Garantias:

- Alienação Fiduciária das cotas da SPE detentora do terreno da República do Líbano;
- Aval pessoas físicas;
- Alienação Fiduciária dos terrenos da República do Líbano e Aclimação;
- Fundo de reserva.

Localização: São Paulo – SP.

CRI 26 – Creditas I


Concentração PL²: 2,15%
Devedor: Pulverizado
Juros: IPCA + 6,60% a.a.
LTV¹: 29,7%
Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Razão de Garantia de 117%.

Localização: Pulverizado

CRI 27 – Bahema


Concentração PL²: 1,13%
Devedor: Bahema Educação S.A.
Juros: IPCA + 8,50% a.a.
LTV¹: 63,7%
Rating: -

Garantia:

- Alienação Fiduciária do imóvel;

Localização: Rio de Janeiro – RJ.

CRI 28 – DCR


Concentração PL²: 5,51%
Devedor: Pulverizado
Juros: CDI + 5,00% a.a.
LTV¹: 48,1%
Rating: A

Garantias:

- Alienação Fiduciária do imóvel;
- Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora do imóvel;
- Fundo de reserva;

Localização: Embu das Artes – SP.

CRI 29 e 30 – Almeida Jr


Concentração PL²: 6,42%
Devedor: Joinville Shopping Participações Ltda.
Juros: IPCA + 5,75% a.a. e CDI + 4,30% a.a.
LTV¹: 34%
Rating: A-

Garantias:

- Alienação fiduciária de 85% do Garten Shopping;
- Fundo de Reserva de 2 PMTs;
- Aval do sócio;
- Fundo de Despesas de 2 anos;

Localização: Joinville – SC.

CRI 31 – JFL Ipês


Concentração PL²: 4,54%
Devedor: Casa dos Ipês Ltda
Juros: IPCA + 7,25% a.a.
LTV¹: 83,25%
Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora do imóvel;
- Aval do sócio;
- Aval do JFL Holding;

Localização: São Paulo – SP.

CRI 32 – Creditas II


Concentração PL²: 1,05%
Devedor: Pulverizado
Juros: IPCA + 6,50% a.a.
LTV¹: 35,0%
Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Razão de Garantia de 118%.

Localização: Pulverizado

CRI 33 – Logpar


Concentração PL²: 2,46%
Devedor: Superfrio Armazéns Gerais S.A.
Juros: IPCA + 7,50% a.a.
LTV¹: 47,00%
Rating: A-

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fiança de duas PJs;
- Aval dos sócios;
- Fundo de reserva;
- Fundo de obras;

Localização: São José dos Pinhais – PR.

CRI 34 e 35 – Sforza


Concentração PL²: 9,46%
Devedor: Sforza
Juros: IPCA + 8,00% a.a. e CDI + 5,85% a.a.
LTV¹: 62,5%
Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora do imóvel;
- Aval dos sócios do grupo Sforza;
- Aval da Maori Holding;
- Fundo de reserva e Fundo de despesas;

Localização: Pulverizado.

CRI 36 – EBM Vinhas


Concentração PL²: 1,50%
Devedor: EA3 Urbanismo e Loteamentos.
Juros: IPCA + 9,40% a.a.
LTV¹: 65%
Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Cessão fiduciária dos recebíveis;
- Alienação Fiduciária das Ações da SPE;
- Aval dos sócios;
- Fundo de reserva;
- Fundo de despesa;
- Fundo de obras;

Localização: Senador Canedo – GO.

CRI 37 – Credits III


Concentração PL²: 4,83%
Devedor: Pulverizado
Juros: IPCA + 6,65% a.a.
LTV¹: 41%
Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Razão de Garantia de 118%.

Localização: Pulverizado

CRI 38 e 39 – Rojemac I e Rojemac II


Concentração PL²: 4,02%
Devedor: Grupo Rojemac
Juros: CDI + 3,00% a.a. e CDI + 4,75% a.a.
LTV¹: 50%
Rating: BBB-

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora dos imóveis;
- Aval dos sócios PF do grupo;
- Fundo de reserva e Fundo de despesas;

Localização: São Paulo e Região Metropolitana

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
Setembro/2021	CRI Setin	(i)	Aprovar	Aprovado
Setembro/2021	CRI DCR	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
		(iii)	Aprovar	Aprovado
		(iv)	Aprovar	Aprovado
Setembro/2021	CRI Helbor/TF	(i)	Aprovar	Aprovado

CSHG Recebíveis Imobiliários

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22



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.

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses: R\$ 1.298.376.130,72

Quantidade de cotas: 12.372.450

Início das atividades

Dezembro de 2009

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador e Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de administração: 0,8% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

Taxa de performance: 20% sobre o que exceder 110% da taxa média de captação em CDI, conforme regulamento.

Administradora

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

Ofertas concluídas

7 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII TVM Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

Código de negociação

HGCR11

Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo	
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de Mercado	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 que 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 (R\$/cota)	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
<i>LTV – Loan to Value</i>	Termo em inglês. Compreende ao valor da dívida em relação ao valor do imóvel em garantia.
MTM – Marcação a Mercado	Marcação a mercado (MTM) é o processo de refletir o valor de mercado dos ativos na cota que representa o valor da carteira.

Seção: Comentário da Gestão	
FB	Fiança Bancária
AFI	Alienação Fiduciária de Imóvel
AFQ	Alienação Fiduciária de Quotas
AFA	Alienação Fiduciária de Ações
GF	Garantia Fidejussória (Aval ou Fiança de pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas)
CF	Cessão Fiduciária
PA	Penhor de Ações
Fundos de Liquidez	Compreende os fundos de reserva e/ou fundos de liquidez constituídos na emissão do CRI, os quais ficam retidos na conta centralizadora e aplicados em títulos de renda fixa.
Múltiplo PMT Médio	Compreende o número correspondente à quantidade de vezes do valor retido nos fundos de liquidez versus o valor relativo à parcela atual do CRI.

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 contábil 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.
Renda Fixa	Compreende os ganhos de capital e rendimento com LCI, títulos públicos e fundos de renda fixa líquidos de IR.
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 do número do índice no período em questão.

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 negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
Seção: Carteira	
PL	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados e provisões futuras do Fundo.
<i>Duration</i>	Termo em inglês que mede a variação do preço dos títulos, em termos percentuais, mediante à variação nas taxas de juros.



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Atendimento a clienteslist.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.