



HGCR11

# CSHG Recebíveis Imobiliários FII

## Outubro 2023

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](#)

[Cota Diária](#)

Copyright © 2023 Credit Suisse AG and/or affiliates. All rights reserved.

**CREDIT SUISSE** 

Cota Valor de Mercado <sup>1</sup>	Cota Patrimonial <sup>1</sup>	Valor de Mercado do Fundo <sup>1</sup>	Nº de cotistas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 106,09	R\$ 100,79	R\$ 1,6 bilhão	104.422	R\$73,2 milhões
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield <sup>1</sup>	P/VP <sup>1</sup>	Alocação em Ativos Alvo (% PL) <sup>1</sup>	LTV <sup>1</sup> Médio Ponderado
R\$ 1,00	11,32%	1,05x	106,36%	50,0%

## 1. Comentários do gestor

### • Resultados e Rendimentos:

No dia 16 de novembro será pago o valor de R\$ 1,00/cota para todos os cotistas do Fundo, com base em 31 de outubro. Durante o mês, a cota patrimonial ajustada por rendimentos, apresentou variação de -0,02%(equivalente a -1,5% do CDI), e a variação dos últimos 12 meses foi de +12,8% (equivalente a +95,4% do CDI). Já a cota em bolsa ajustada por rendimentos, apresentou variação de -1,1% no mês (vs + 1,0% do CDI e -2,0% do IFIX) e em 12 meses a variação foi de +17,5% (vs +13,4% do CDI e +5,5% do IFIX). No mês de outubro, o volume de negociação do Fundo em bolsa foi de R\$ 73,2 milhões, representando um volume médio de R\$ 3,5 milhões ao dia. Ainda, ao final do mês, o número de investidores aumentou para 104.422 (vs 103.567 ao final setembro/23).

O Fundo apresentou, em outubro, um resultado total de aproximadamente R\$ 14,9 milhões (R\$ 0,97/cota) e ao final do mês detinha R\$ 9,5 milhões (R\$ 0,62/cota) de resultados acumulados em semestres anteriores e ainda não distribuídos, além de R\$ 5,1 milhões (R\$ 0,33/cota) em inflação acruada nos CRIs indexados ao IPCA, principalmente, que ainda não virou resultado.

Conforme adiantado no relatório de setembro, trabalharíamos durante o mês de outubro para definir um novo patamar de rendimentos para o Fundo, e decidimos pela redução do patamar de distribuição de rendimentos de R\$1,10/cota para R\$ 1,00/cota. Acreditamos que, ao mesmo tempo em que o patamar de distribuição permanece saudável – principalmente frente aos peers – posiciona o Fundo para entrar no próximo semestre, no qual provavelmente os juros estarão mais baixos, mais preparado para manter os rendimentos mais elevados. Como sempre, qualquer alteração neste racional, será comunicada antecipadamente por meio deste relatório.

### Carteira e Mercado:

Durante o mês, foi realizada movimentação total entre compras e vendas na ordem de R\$ 22,4 milhões sendo que a alocação líquida total foi de aproximadamente -R\$ 1,3 milhão.

### Movimentações de Outubro :

- (i) Venda e recompra de R\$ 10,5 milhões do CRI JFL Ipês II via mercado secundário à taxa de IPCA+9,0 a.a.. O CRI havia sido adquirido pela primeira vez em agosto de 2022, a operação gerou um resultado de R\$ 506 mil de inflação acruada que virou resultado caixa no CRI após a venda;
- (ii) Venda de R\$ 1,3 milhão em cotas de FII com um prejuízo de R\$ 123,8 mil;

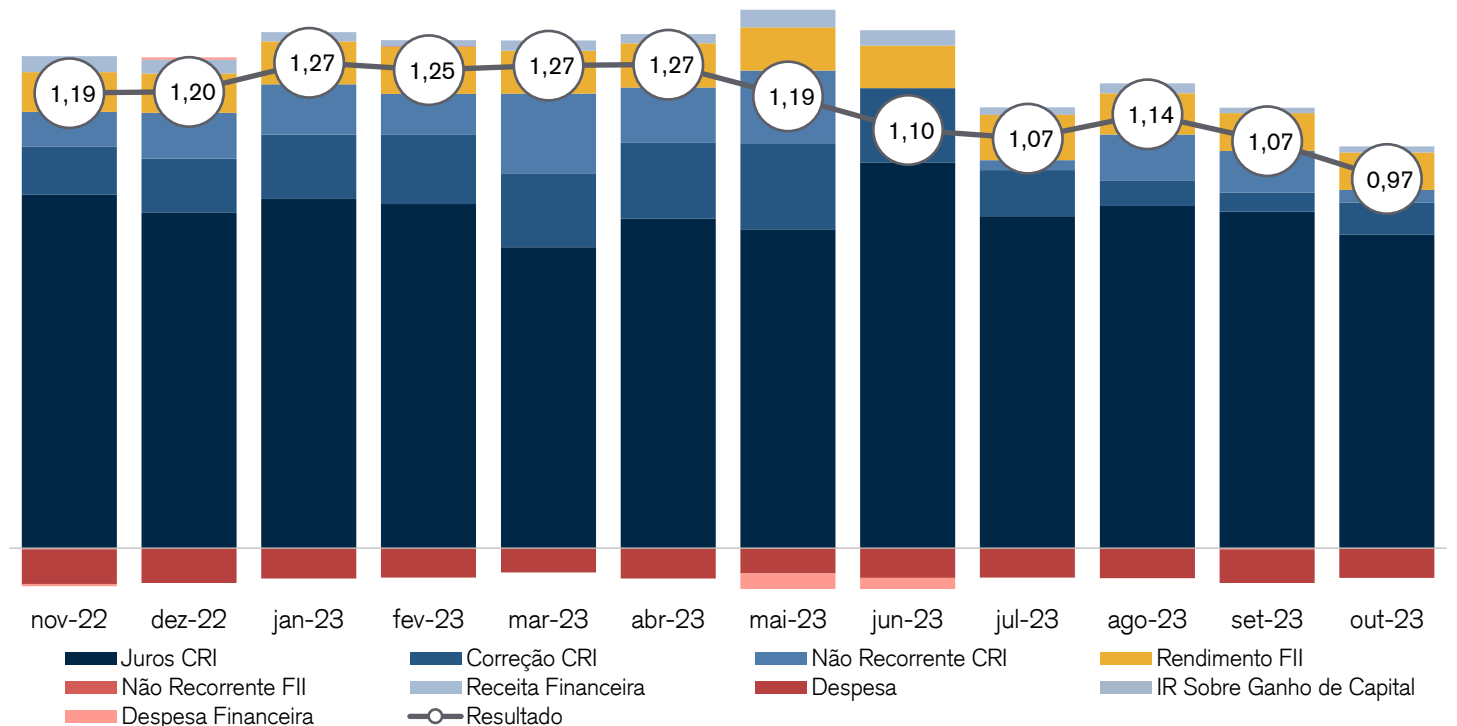
## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Outubro de 2023	Setembro de 2023	2023	12 Meses
<b>Receitas Recorrentes</b>	<b>15.491.040</b>	<b>15.900.659</b>	<b>175.647.660</b>	<b>210.836.405</b>
Receita de CRIs	13.971.957	14.375.953	158.453.140	190.448.876
Receita de FII's	1.519.083	1.524.706	17.194.520	20.387.528
<b>Receitas Não Recorrentes</b>	<b>383.124</b>	<b>1.691.673</b>	<b>16.304.064</b>	<b>19.563.695</b>
CRIs	506.843	1.691.673	16.533.035	19.778.587
FII's	(123.719)	0	(228.971)	(214.892)
IR Sobre Ganho de Capital	0	0	0	0
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>246.749</b>	<b>214.325</b>	<b>3.882.360</b>	<b>5.090.126</b>
<b>Total de Receitas</b>	<b>16.120.913</b>	<b>17.806.656</b>	<b>195.834.083</b>	<b>235.490.226</b>
Despesas Operacionais	(1.185.096)	(1.342.463)	(11.776.541)	(14.566.595)
Despesas Financeiras	0	0	(5.286.726)	(5.286.726)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.185.096)</b>	<b>(1.342.463)</b>	<b>(17.063.267)</b>	<b>(19.853.321)</b>
<b>Resultado Bruto</b>	<b>14.935.818</b>	<b>16.464.193</b>	<b>178.770.816</b>	<b>215.636.905</b>
Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	0	0	0	0
<b>Resultado Líquido</b>	<b>14.935.818</b>	<b>16.464.193</b>	<b>178.770.816</b>	<b>215.636.905</b>
Rendimento HGCR11	<b>15.418.106</b>	<b>16.959.917</b>	<b>177.308.219</b>	<b>214.311.673</b>

Fontes: CSHG.

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

out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23
<b>Rendimento distribuído (R\$/cota)</b>											
1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,10	1,10	1,10	1,00
<b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup> (R\$/cota)</b>											
0,52	0,52	0,59	0,65	0,71	0,78	0,77	0,66	0,64	0,68	0,64	0,61



Fonte: CSHG.

## Rentabilidade

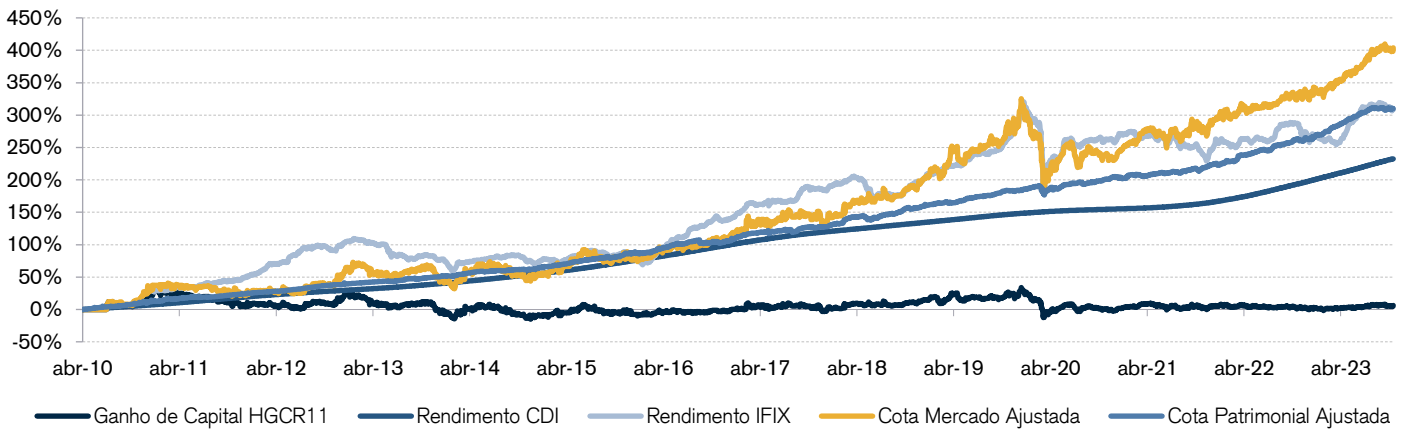
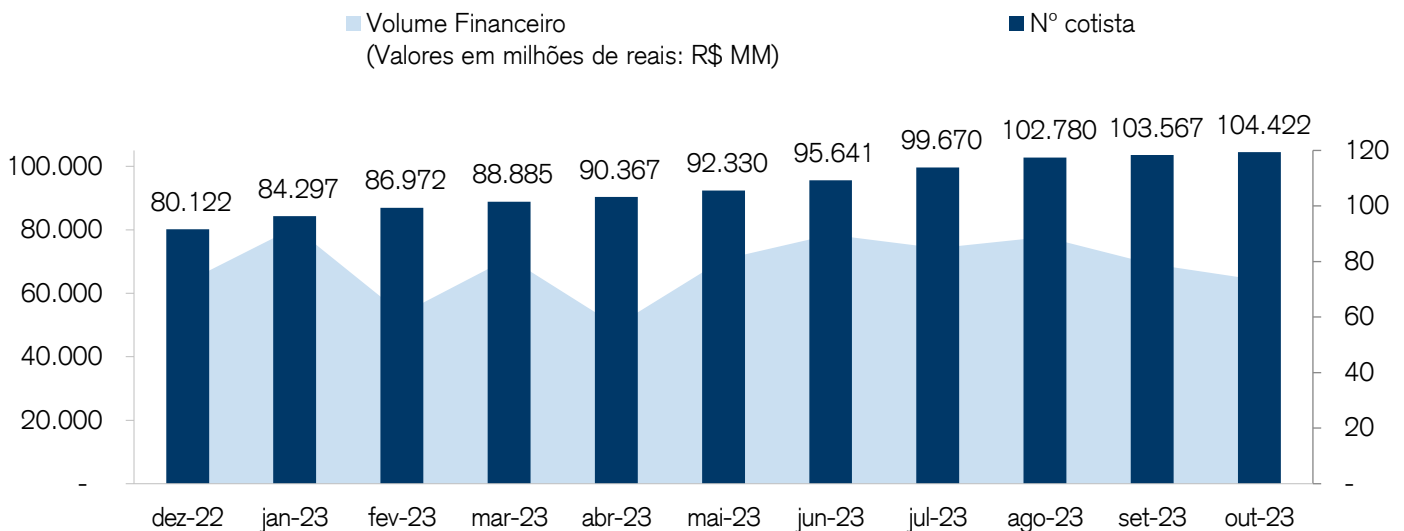


Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 Meses	Início (30/12/2010)
<b>Cota Mercado Ajustada</b>	-1,1%	16,3%	17,5%	404,1%
<b>Cota Patrimonial Ajustada</b>	-0,02%	11,8%	12,8%	309,9%
<b>IFIX</b>	-2,0%	10,1%	5,5%	*
<b>CDI</b>	1,0%	11,0%	13,4%	232,7%

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").

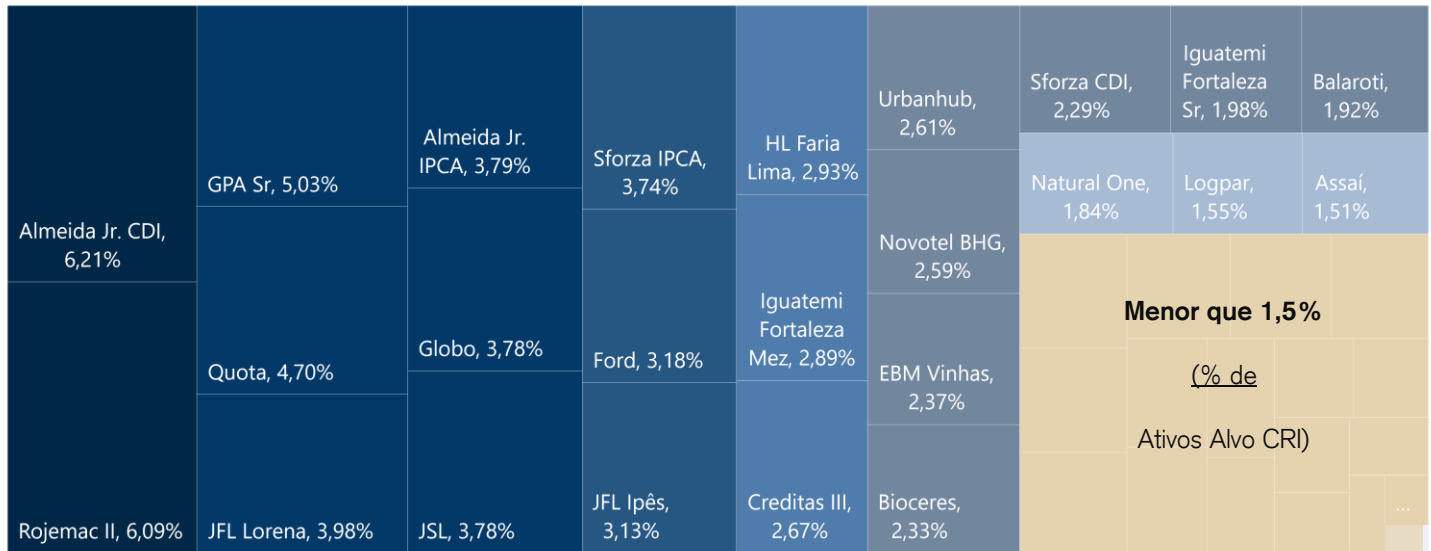
## Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	73,2	788,0	942,5
<b>Giro<sup>1</sup></b>	4,5%	49,3%	60,1%
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%

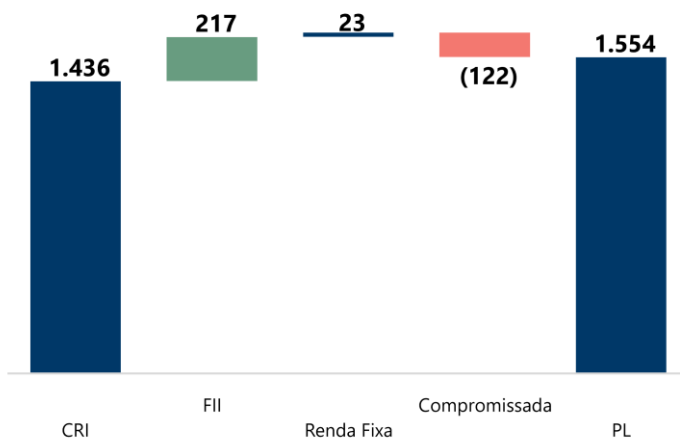


## Carteira

CRIs (% do PL<sup>1</sup>)



## Composição do Patrimônio Líquido (R\$ Milhões)



(Valores em Milhões: R\$)

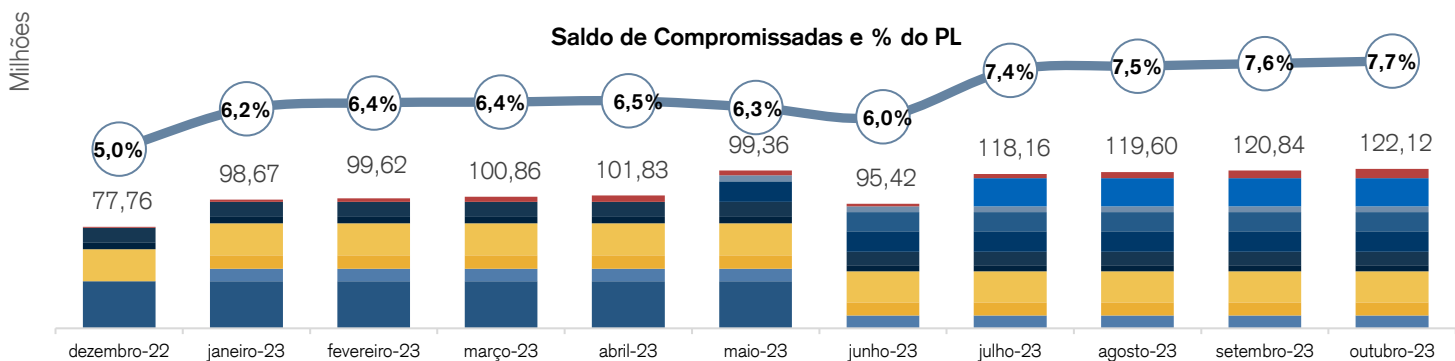
<b>CRIs</b>	<b>1.436</b>
<b>FII</b>	<b>217</b>
<b>Renda Fixa</b>	<b>23</b>
<b>Compromissadas</b>	<b>-122</b>
<b>Outros</b>	<b>-</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.554</b>
<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>15.418.106</b>
<b>Cota patrimonial (R\$)</b>	<b>100,79</b>

Fontes: CSHG.

## Alavancagem Compromissadas Saldo Acruado

Despesa Acumulada por cota (Valores em reais: R\$)\*

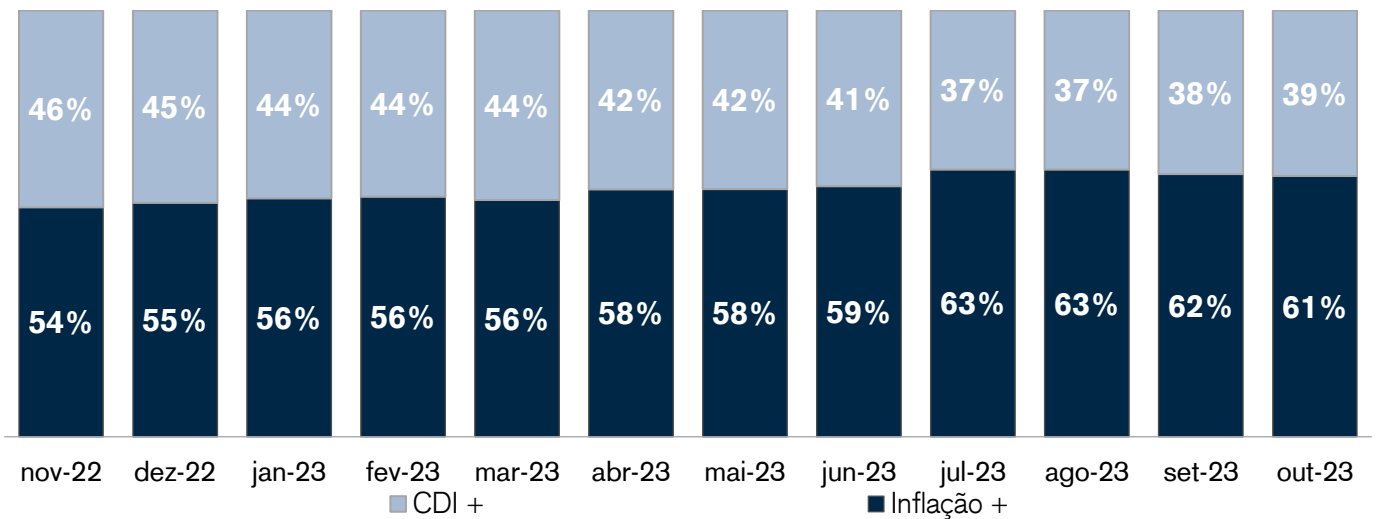
nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23
(0,01)	(0,05)	(0,12)	(0,18)	(0,26)	(0,32)	(0,24)	(0,13)	(0,21)	(0,30)	(0,38)	(0,46)



Fontes: CSHG. \*Despesa contábil acumulada ao final de cada mês. Esta despesas apenas circulará no resultado caixa do Fundo quando do vencimento de cada uma das compromissadas.

## Carteira

Alocação Histórica em CRIs<sup>1</sup> (% de CRIs da carteira<sup>1</sup>)



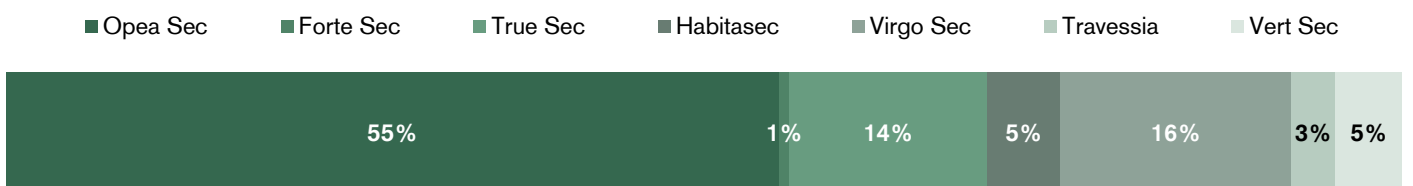
Fontes: Economática e CSHG.

Exposição Setorial (% do PL)



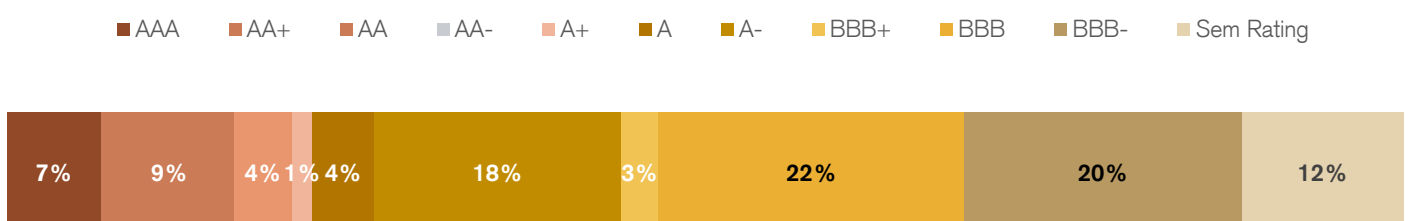
Fontes: CSHG.

Diversificação por Securitizadoras (% de CRIs)



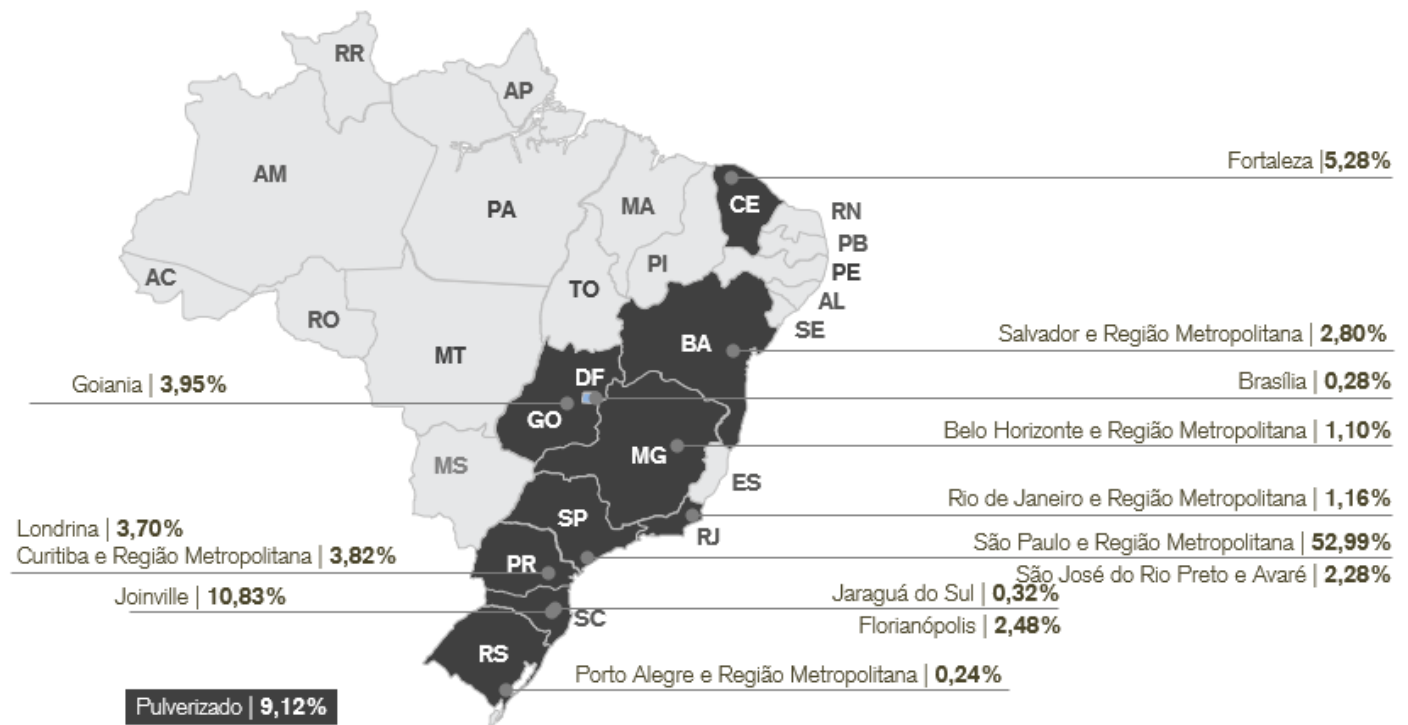
Fontes: CSHG.

Classificação de Risco – Rating (% de CRIs)



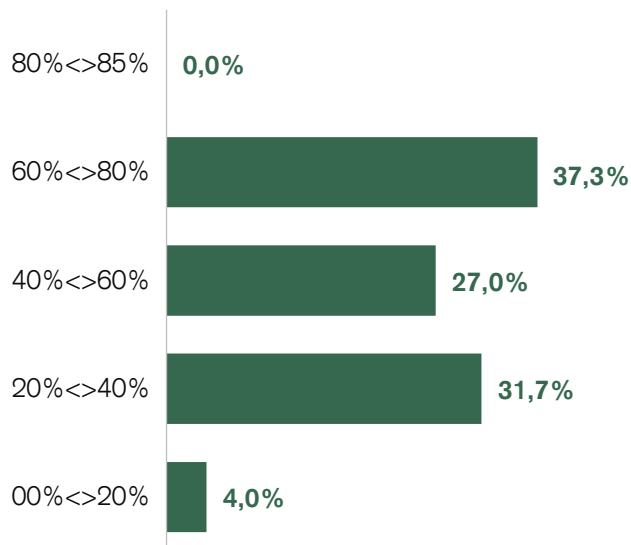
Fontes: CSHG.

## Garantias Reais CRIs – Distribuição Geográfica



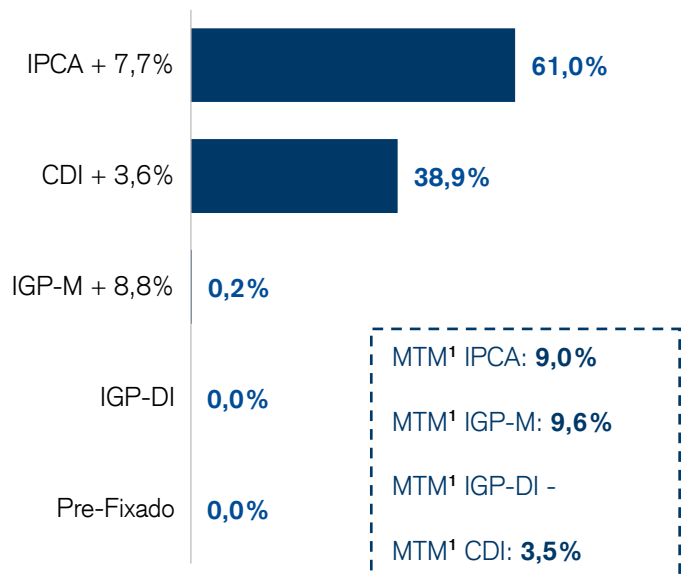
Fontes: CSHG.

### LTV<sup>1</sup> (% CRIs)



Fontes: CSHG.

### Taxa Por Indexador (% CRIs)



Fontes: CSHG

### Divisão por Duration<sup>1</sup> (Anos)



## Carteira de CRIs

Ativo	Nome	Emissor	Qtd	Posição (MM R\$)	% PL	1ª Aquisição	Venc.	Rating	Taxa Média	Indexador	Código CETIP	LTV
CRI 1	Pulverizado II	Br Securities	33	0,6	0,04%	ago-10	jun-40	A+	8,3%	IGP-M	10G0020942	26,0%
CRI 2	Pulverizado III	Br Securities	40	0,9	0,06%	dez-10	out-30	AA-	8,3%	IGP-M	10K0024718	29,3%
CRI 3	Shopping Goiabeiras	Opea Sec	8	0,0	0,00%	abr-13	jan-25	AA-	7,5%	IGP-DI	13A0016692	71,4%
CRI 4	Swiss Park	True Sec	6.812	0,7	0,05%	set-17	mai-29	AA-	9,9%	IGP-M	17H0922936	51,9%
CRI 5	Rede D'Or	Opea Sec	6.115	4,0	0,26%	out-17	nov-27	AA+	6,8%	IPCA	17H0164854	47,0%
CRI 6	Ecopark	Virgo Sec	26.600	8,3	0,54%	nov-18	out-26	BBB+	8,6%	IPCA	18J0879551	12,9%
CRI 7	So Marcas	Forte Sec	13.500	10,9	0,70%	mar-19	dez-28	BBB	7,3%	IPCA	18L1168429	42,9%
CRI 8	JFL V House	True Sec	461	15,7	1,01%	ago-19	jul-31	-	7,2%	IPCA	19H0221304	41,2%
CRI 9	Iguatemi Fortaleza Sr	Habitasec	32.383	30,8	1,98%	out-19	set-34	BBB+	1,3%	CDI	19I0737680	48,0%
CRI 10	Iguatemi Fortaleza Mez	Habitasec	46.854	45,0	2,89%	out-19	set-36	BBB-	1,5%	CDI	19I0737681	63,4%
CRI 11	Balaroti	Opea Sec	44.330	29,8	1,92%	out-19	out-29	BBB-	3,0%	CDI	19J0133907	65,4%
CRI 12	Natural One	Opea Sec	30.600	28,5	1,84%	jan-20	dez-31	BBB-	2,2%	CDI	19L0987016	79,9%
CRI 13	JSL	Opea Sec	55.294	58,7	3,78%	jan-20	jan-35	AA-	6,0%	IPCA	20A0977906	69,5%
CRI 14	Helbor/TF	Opea Sec	5.830	5,1	0,33%	abr-20	ago-24	BBB-	2,9%	CDI	20C1008009	60,0%
CRI 15	Creditas I	Vert Sec	37.853	18,8	1,21%	jun-20	jun-40	-	6,6%	IPCA	20F0755566	32,1%
CRI 16	Bahema	Virgo Sec	14.120	11,9	0,76%	jul-20	jun-30	-	8,5%	IPCA	20G0628201	60,2%
CRI 17	Almeida Jr. CDI	Virgo Sec	970	96,5	6,21%	set-20	ago-32	A-	3,8%	CDI	20I0047574	37,5%
CRI 18	Almeida Jr. IPCA	Virgo Sec	540	58,9	3,79%	set-20	ago-32	A-	7,9%	IPCA	20I0047200	37,5%
CRI 19	JFL Ipês	Opea Sec	58.263	48,7	3,13%	set-20	ago-30	BBB	7,3%	IPCA	20H0872720	62,4%
CRI 20	Creditas II	Vert Sec	17.082	8,5	0,55%	out-20	out-40	-	6,5%	IPCA	20J0837185	25,1%
CRI 21	Logpar	Opea Sec	33.000	24,0	1,55%	dez-20	dez-30	A-	7,5%	IPCA	20L0630618	22,9%
CRI 22	Sforza CDI	Opea Sec	57.566	35,5	2,29%	dez-20	dez-31	BBB	5,9%	CDI	20L0610216	45,4%
CRI 23	Sforza IPCA	Opea Sec	73.210	58,2	3,74%	dez-20	dez-31	BBB	8,0%	IPCA	20L0610250	45,4%
CRI 24	EBM Vinhas	Opea Sec	40.524	36,8	2,37%	mai-21	abr-31	BBB	9,4%	IPCA	21D0695098	75,6%
CRI 25	Creditas III	Vert Sec	62.600	41,6	2,67%	jul-21	jun-41	-	6,7%	IPCA	21F1058275	30,2%
CRI 26	Rojemac I	Opea Sec	26.099	20,8	1,34%	ago-21	out-29	BBB-	3,0%	CDI	21H0084172	38,4%
CRI 27	Rojemac II	Opea Sec	94.901	94,7	6,09%	ago-21	ago-34	BBB-	4,8%	CDI	21H0084506	38,4%
CRI 28	Novotel BHG	True Sec	40.000	40,2	2,59%	mar-22	mar-34	A	4,0%	CDI	22C0460560	44,8%
CRI 29	Globo	Opea Sec	55.567	58,7	3,78%	mai-22	jan-37	AAA	6,9%	IPCA	22A0695877	69,6%
CRI 30	São Carlos	Virgo Sec	30.000	11,5	0,74%	mai-22	abr-32	AA	6,7%	IPCA	22E0778729	29,0%
CRI 31	Ford	Virgo Sec	49.000	49,3	3,18%	jun-22	nov-23	-	5,0%	CDI	22E1284808	12,9%
CRI 32	Assaí	Opea Sec	25.000	23,5	1,51%	jun-22	abr-34	AAA	6,8%	IPCA	22E1284935	61,9%
CRI 33	Quota	True Sec	70.000	73,0	4,70%	jun-22	jun-32	BBB	7,8%	IPCA	22E1313202	52,2%
CRI 34	Bioceres	Opea Sec	34.770	36,2	2,33%	jul-22	jun-37	A-	8,3%	IPCA	22F1223555	66,2%
CRI 35	Urbanhub	Opea Sec	40.000	40,5	2,61%	ago-22	jul-32	BBB	8,0%	IPCA	22E1150634	24,2%
CRI 36	Cashme Mez	True Sec	29.469	22,5	1,45%	nov-22	mai-31	AA	8,2%	IPCA	22H1666875	37,0%
CRI 37	Cashme SR	True Sec	20.000	14,6	0,94%	nov-22	nov-29	AAA	7,6%	IPCA	22H1697882	25,0%
CRI 38	HL Faria Lima	Travessia	45.000	45,6	2,93%	nov-22	jul-30	A-	2,9%	CDI	22H0376232	72,5%
CRI 39	PDC Brookfield	Opea Sec	19.921	20,0	1,29%	dez-22	nov-27	-	2,0%	CDI	22K1202808	69,5%
CRI 40	JFL Ipês II	Opea Sec	10.000	10,4	0,67%	dez-22	out-30	BBB	9,0%	IPCA	22L0147303	80,0%
CRI 41	JFL Lorena	Opea Sec	61.640	61,8	3,98%	dez-22	dez-27	BBB-	9,1%	IPCA	22L1429186	70,0%
CRI 42	Mega Moda	True Sec	20.000	19,9	1,28%	jan-23	dez-34	AA	8,2%	IPCA	22L1668408	48,0%
CRI 43	Munnir Abud	True Sec	15.917	16,0	1,03%	mar-23	fev-28	A-	4,0%	CDI	23B1741401	54,8%
CRI 44	GPA Sr	True Sec	84.913	78,2	5,03%	jul-23	jun-41	AA	7,5%	IPCA	23F2423591	50,9%
CRI 45	GPA Sub	True Sec	21.558	19,7	1,27%	jul-23	jun-43	A+	9,4%	IPCA	23F2427179	63,7%

\*LTV calculado com base na última avaliação disponível dos ativos em garantia. Data base: Outubro 2023 ([Link](#)) em excel da tabela

# Carteira de CRIs

## CRI 1 – Pulverizado II



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 0,04%

**Devedor:** Pulverizado

**Juros:** IGP-M+ 8,3% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 26,0%

**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 III



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 0,06%

**Devedor:** Pulverizado

**Juros:** IGP-M+ 8,3% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 29,3%

**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 PL<sup>2</sup>:** 0,00%

**Devedor:** Goiabeiras Empresa de Shopping Center Ltda.

**Juros:** IGP-DI+ 7,5% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 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 – Swiss Park/AGV



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 0,05%

**Devedor:** Pulverizado

**Juros:** IGP-M+ 9,9% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 51,9%

**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 5 – Rede D'Or



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 0,26%

**Devedor:** Rede D'Or São Luiz S.A.

**Juros:** IPCA+6,3%.

**LTV<sup>1</sup>:** 47,0%

**Rating:** AA+

### Garantias:

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

### Localização:

São Paulo – São Paulo

### CRI 6 – Ecopark



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 0,54%

**Devedor:** Grupo OVD e Expresso 3300

**Juros:** IPCA + 8,6% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 12,9%

**Rating:** BBB+

**Garantias:**

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

**Localização:**

Curitiba – PR

### CRI 7 – Só Marcas



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 0,70%

**Devedor:** So Marcas Outlet

**Juros:** IPCA + 7,3% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 42,9%

**Rating:** BBB

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fiança;

**Localização:**

Contagem - MG

### CRI 8 – JFL V House



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 1,01%

**Devedor:** JFL

**Juros:** IPCA + 7,2% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 41,2%

**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 9 e 10 – Iguatemi Fortaleza Sr e Mez



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 4,87%

**Devedor:** Calila Administração e Comércio S.A.

**Juros:** CDI + 1,3% a.a. e CDI + 1,5% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 48,0% e 63,4%

**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 11 – Balaroti



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 1,92%

**Devedor:** Balaroti Comércio de Materiais de Construção S.A.

**Juros:** CDI + 3,0% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 65,4%

**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 12 – Natural One



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 1,84%

**Devedor:** Natural One

**Juros:** CDI+2,2% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 79,9%

**Rating:** BBB-

**Garantias:**

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

**Localização:**

Jarinu, SP

### CRI 13 – JSL



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 3,78%  
**Devedor:** JSL  
**Juros:** IPCA + 6,0% a.a.  
**LTV<sup>1</sup>:** 69,5%  
**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 14 – Helbor/TF



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 0,33%  
**Devedor:** Helbor e Toledo Ferrari  
**Juros:** CDI + 3,0% a.a.  
**LTV<sup>1</sup>:** 60,0%  
**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 15 – Creditas I



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 1,21%  
**Devedor:** Pulverizado  
**Juros:** IPCA + 6,6% a.a.  
**LTV<sup>1</sup>:** 32,1%  
**Rating:** -

**Garantias:**

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

**Localização:**

Pulverizado

### CRI 16– Bahema



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 0,76%  
**Devedor:** Bahema Educação S.A.  
**Juros:** IPCA + 8,5% a.a.  
**LTV<sup>1</sup>:** 60,2%  
**Rating:** -

**Garantia:**

- Alienação Fiduciária do imóvel;

**Localização:**

Rio de Janeiro – RJ

### CRI 17 e 18 – Almeida Jr



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 10,0%  
**Devedor:** Joinville Shopping Participações Ltda.  
**Juros:** IPCA + 7,5% a.a. e CDI + 3,8% a.a.  
**LTV<sup>1</sup>:** 37,5%  
**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 19 – JFL Ipês



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 3,13%  
**Devedor:** Casa dos Ipês Ltda  
**Juros:** IPCA + 7,3% a.a.  
**LTV<sup>1</sup>:** 62,4%  
**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 20 – Creditas II



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 0,55%  
**Devedor:** Pulverizado  
**Juros:** IPCA + 6,5% a.a.  
**LTV<sup>1</sup>:** 25,1%  
**Rating:** -

**Garantias:**

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

**Localização:**  
Pulverizado

### CRI 21 – Logpar



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 1,55%  
**Devedor:** Superfrio Armazéns Gerais S.A.  
**Juros:** IPCA + 7,5% a.a.  
**LTV<sup>1</sup>:** 22,9%  
**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 22 e 23 – Sforza



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 6,03%  
**Devedor:** Sforza  
**Juros:** IPCA + 8, % a.a. e CDI + 5,9% a.a.  
**LTV<sup>1</sup>:** 45,4%  
**Rating:** BBB

**Garantias:**

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

**Localização:**  
Pulverizado.

### CRI 24 – EBM Vinhas



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 2,37%  
**Devedor:** EA3 Urbanismo e Loteamentos.  
**Juros:** IPCA + 9,4% a.a.  
**LTV<sup>1</sup>:** 75,6%  
**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:**  
Goiania– GO

### CRI 25 – Creditas III



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 2,67%  
**Devedor:** Pulverizado  
**Juros:** IPCA + 6,7% a.a.  
**LTV<sup>1</sup>:** 30,2%  
**Rating:** -

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária de Imóveis;

**Localização:**  
Pulverizado

**CRI 26 e 27 – Rojemac I e Rojemac II**

**Concentração PL<sup>2</sup>:** 7,43%

**Devedor:** Grupo Rojemac

**Juros:** CDI + 3,0% a.a. e CDI + 4,75% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 38,4%

**Rating:** BBB-

**Garantias:**

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

**Localização:**

São Paulo e Região Metropolitana

**CRI 28 – Novotel BHG**

**Concentração PL<sup>2</sup>:** 2,59%

**Devedor:** BHG S.A. – Brazil Hospitality Group

**Juros:** CDI + 4,0% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 44,8%

**Rating:** A

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão fiduciária de recebíveis;
- Fundo de reserva;
- Aval da BHG.

**Localização:**

Salvador e Região Metropolitana

**CRI 29 – Globo**

**Concentração PL<sup>2</sup>:** 3,78%

**Devedor:** Globo Comunicações e Participações

**Juros:** IPCA + 7,0% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 69,6%

**Rating:** AAA

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão fiduciária de recebíveis;
- Fundo de reserva.

**Localização:**

São Paulo e Região Metropolitana

**CRI 30 – São Carlos**

**Concentração PL<sup>2</sup>:** 0,74%

**Devedor:** Casas Pernambucanas;

**Juros:** IPCA + 6,7% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 29,0%

**Rating:** AA

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Coobrigação da São Carlos.

**Localização:**

São Paulo e Região Metropolitana

**CRI 31 – Ford**

**Concentração PL<sup>2</sup>:** 3,18%

**Devedor:** SJ AU Logística I Empreendimentos Imobiliários S.A;

**Juros:** CDI + 5,0% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 12,9%

**Rating:** -

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Fundo de juros.

**Localização:**

São Paulo e Região Metropolitana

**CRI 32 – Assaí**

**Concentração PL<sup>2</sup>:** 1,51%

**Devedor:** Sendas Distribuidora S.A.;

**Juros:** IPCA + 6,8% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 61,9%

**Rating:** AAA

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária de Cotas do FII Barzel Retail;

**Localização:**

Pulverizado

### CRI 33 – Quota



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 4,70%

**Devedor:** Quota Empreendimentos Imobiliários Ltda.;

**Juros:** IPCA + 7,8% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 52,2%

**Rating:** BBB

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Alienação Fiduciária de Cotas;

**Localização:**

São Paulo e Região Metropolitana

### CRI 34 – Bioceres



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 2,33%

**Devedor:** Rizobacter do Brasil;

**Juros:** IPCA + 8,3% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 66,2%

**Rating:** A-

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão fiduciária BTS;
- Alienação Fiduciária de Cotas;
- Aval PFs

**Localização:**

Londrina/PR

### CRI 35 – Urbanhub



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 2,61%

**Devedor:** Principal Participações S.A

**Juros:** IPCA + 8,0% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 24,2%

**Rating:** BBB

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Promessa de cessão fiduciária;
- Fundo de reserva;
- Fundo de despesas;

**Localização:**

São Paulo e Região Metropolitana

### CRI 36 e 37 – CashMe Série Senior e Mezanino



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 2,39%

**Devedor:** Pulverizado

**Juros:** IPCA + 7,1% a.a. e IPCA + 7,8%

**LTV<sup>1</sup>:** 37% e 25%

**Rating:** brAAA E brAA

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fundo de reserva;
- Fiança da Cyrela Brazil Realty S.A;

**Localização:**

Pulverizado

### CRI 38 – HL Faria Lima



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 2,93%

**Devedor:** AMY Engenharia e Empreendimentos.

**Juros:** CDI + 2,85% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 72,5%

**Rating:** BBB-

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Cessão fiduciária;
- Aval dos Sócios;
- Fundo de despesas;

**Localização:**

São Paulo e Região Metropolitana

### CRI 39 – PDC Brookfield



**Concentração PL<sup>2</sup>:** 1,29%

**Devedor:** Brookfield

**Juros:** CDI + 2,0% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 69,5%

**Rating:** -

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Cessão fiduciária dos recebíveis futuros de locação;
- Fundo de despesas;
- Fundo de reserva

**Localização:**

São Paulo e Região Metropolitana

**CRI 40 – JFL Ipês II**

**Concentração PL<sup>2</sup>:** 0,67%

**Devedor:** Casa dos Ipês Ltda

**Juros:** IPCA + 9, % a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 80,0%

**Rating:** BBB

**Garantias:**

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

**Localização:**

São Paulo e Região Metropolitana

**CRI 41 – JFL Lorena**

**Concentração PL<sup>2</sup>:** 3,98%

**Devedor:** Casa dos Ipês Ltda

**Juros:** IPCA + 9,2% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 70,0%

**Rating:** BBB

**Garantias:**

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

**Localização:**

São Paulo e Região Metropolitana

**CRI 42 – Mega Moda Shopping**

**Concentração PL<sup>2</sup>:** 1,28%

**Devedor:** Shopping Mega Moda

**Juros:** IPCA + 8,2% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 48%

**Rating:** AA

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária do Shopping;
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis Do Shopping Mega Moda;
- Aval da Holding;
- Aval dos principais sócios pessoas físicas;

**Localização:**

Goiânia-GO

**CRI 43 – Brisas de Avaré**

**Concentração PL<sup>2</sup>:** 1,03%

**Devedor:** Munir Abbud

**Juros:** CDI+ 4,0% a.a.

**LTV<sup>1</sup>:** 54,8%

**Rating:** A-

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora do imóvel;
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do empreendimento
- Aval dos sócios;
- Fundo de Obra
- Fundo de Reserva

**Localização:**

Avaré-SP

**CRI 44 e 45 – GPA Série Senior e Subordinada**

**Concentração PL<sup>2</sup>:** 6,30%

**Devedor:** FII Artemis 2022

**Juros:** IPCA+7,5% a.a e IPCA e+9,44% a.a

**LTV<sup>1</sup>:** 50,9% e 63,7%

**Rating:** AA e A+

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Cessão Fiduciária provenientes dos fluxos de locação contrato sales-leaseback
- Fundo de Reserva e Fundo de Despesa

**Localização:**

São Paulo e Região Metropolitana

## Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
23/10/2023	CPTS11	(i)	Aprovar	Aprovado
25/10/2023	CCRF11	(i)	Aprovar	Aprovado
30/10/2023	BBPO/TVRI11	(i)	Aprovar	Aprovado
03/10/2023	Balaroti	(i)	Suspender	Suspenso
		(ii)	Aprovar	Aprovado
		(iii)	Aprovar	Aprovado
19/10/2023	Balaroti	(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\$ 1.581.376.928,50

nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23
<b>Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)</b>											
1.560	1.557	1.552	1.555	1.568	1.575	1.585	1.596	1.599	1.588	1.571	1.554

**Quantidade de cotas:** 15.418.106

---

**Início das atividades**

Dezembro de 2009

---

**Escriturador e Custodiante**

Itaú Unibanco S.A.

---

**Administradora**

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

---

**Tipo Anbima - foco de atuação**

FII TVM Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

---

**Público-alvo**

Investidores em geral

---

**Taxa de administração:** 0,8% 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.

---

**Ofertas concluídas**

9 emissões de cotas realizadas

---

**Código de negociação**

HGCR11

---

# <sup>1</sup>Glossário

## Termos e definições

<b>Seção: Resumo do Fundo</b>	
<b>Cota valor de mercado</b>	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
<b>Cota patrimonial</b>	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
<b>Dividend Yield</b>	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.
<b>P/VP</b>	Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.
<b>Alocação em Ativos Alvo</b>	Percentual do Patrimônio do Fundo alocado em CRIs e FIs.
<b>LTV – Loan to Value</b>	Termo em inglês. Compreende ao valor da dívida em relação ao valor do imóvel em garantia.
<b>MTM – Marcação a Mercado</b>	Marcação a mercado (MTM) é o processo de refletir o valor de mercado dos ativos na cota que representa o valor da carteira.

<b>Seção: Comentário da Gestão</b>	
<b>FB</b>	Fiança Bancária
<b>AFI</b>	Alienação Fiduciária de Imóvel
<b>AFQ</b>	Alienação Fiduciária de Quotas
<b>AFA</b>	Alienação Fiduciária de Ações
<b>GF</b>	Garantia Fidejussória (Aval ou Fiança de pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas)
<b>CF</b>	Cessão Fiduciária
<b>PA</b>	Penhor de Ações
<b>Fundos de Liquidez</b>	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.
<b>Múltiplo PMT Médio</b>	Compreende o número correspondente à quantidade de vezes do valor retido nos fundos de liquidez versus o valor relativo à parcela atual do CRI.

<b>Seção: Composição do Resultado</b>	
<b>Receita de CRI</b>	Compreende os valores de juros e correção monetária no regime caixa advindos de CRI.
<b>Receita de FII</b>	Compreende os valores de rendimento advindos de FIs.
<b>Receitas Recorrentes</b>	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, juros e correção monetária no regime caixa advindos de CRI.
<b>Receitas Não Recorrente</b>	Compreende o lucro contábil na venda de fundos de investimento imobiliário e CRI.
<b>Despesas Operacionais</b>	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.
<b>Receitas Financeiras</b>	Compreende os ganhos de capital e rendimento com, títulos públicos e fundos de renda fixa líquidos de IR e e os rendimentos obtidos, ou pagos, através do aluguel de cotas de FII (líquidos de IR e corretagem).
<b>Despesa Financeira</b>	Compreende a despesa com compromissadas e o aluguel de FII (BTC)
<b>Resultado</b>	Compreende os ganhos financeiros auferidos pelo regime caixa no período.
<b>Saldo de resultado acumulado</b>	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.

<b>Seção: Rentabilidade</b>	
<b>Tabela de Rentabilidade</b>	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.
<b>IFIX</b>	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3
<b>Seção: Liquidez</b>	
<b>Volume financeiro mensal</b>	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
<b>Giro</b>	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
<b>Presença em pregões</b>	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.
<b>Seção: Carteira</b>	
<b>PL</b>	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
<b>Renda Fixa</b>	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
<b><i>Duration</i></b>	Termo em inglês que mede a variação do preço dos títulos, em termos percentuais, mediante à variação nas taxas de juros.
<b>CRI</b>	Certificado de Recibíveis Imobiliários.
<b>FII</b>	Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>LCI</b>	Letra de Crédito Imobiliário
<b>Saldo Devedor</b>	É o montante financeiro das operações de alavancagem.
<b>Alavancagem Compromissadas</b>	Operações compromissadas consistem na venda de títulos (CRIs) com o compromisso de recomprá-los após decorrido período acrescido de juros.

**Atendimento aos investidores**[ri.imobiliario@cshg.com.br](mailto: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.