

CSHG Recebíveis Imobiliários

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

("CSHG Recebíveis Imobiliários FII", "Fundo" ou "HGCR11")

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

Outubro de 2018



Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Comentários da Gestão

Durante o mês de outubro, foram realizadas aquisições de R\$ 22,8 milhões em dois CRIs, a saber: (i) aumento de posição, via mercado secundário, do CRI Rede D'Or no volume de R\$ 6,3 milhões à taxa de IPCA+5,85% a.a. e (ii) aquisição, no mercado primário, de R\$ 16,4 milhões do CRI Laureate à taxa de IGP-M+7,61% a.a.. O CRI Laureate tem como lastro contrato atípico de locação no qual a Rede Internacional de Universidades Laureate Ltda ("Laureate") configura como fiadora, possui prazo de 12 anos e alienação fiduciária do imóvel objeto do contrato (LTV 67%) como garantia. O imóvel foi recém construído e abrigará, entre outros cursos, a Faculdade de Medicina da Faculdade Anhembi Morumbi em Piracicaba-SP. Com estas alocações, o Fundo encerrou o mês com 80,4% de seu patrimônio investido em CRIs.

Já no início de novembro, antes do término deste relatório, foram feitas duas novas alocações em CRI: (i) aquisição, no mercado primário, do CRI Setin no volume de R\$ 7,9 milhões à taxa de CDI+3% a.a. e (ii) aquisição, no mercado primário, do CRI Ecopark no volume de R\$ 26,6 milhões à taxa de IPCA+8,60% a.a., de forma que, no momento da divulgação deste relatório, o Fundo estava cerca de 93% alocado em CRIs. Maiores detalhes sobre os CRIs acima referidos serão disponibilizados no próximo relatório.

No dia 16 de novembro, será pago aos cotistas do Fundo em 31 de outubro o valor de R\$ 0,77/cota, referente aos rendimentos do mês de outubro. Este valor representa rentabilidade de 0,69% (157% do CDI líquido¹ no período) se considerado o valor da cota em bolsa ao final de outubro, de R\$ 110,89/cota. Se considerada ainda a variação da cota em bolsa durante o mês, de +3,65%, o resultado total durante o mês é de 4,34% (985% do CDI líquido¹ no período). Durante os últimos 12 meses, o Fundo apresentou retorno total (variação da cota ajustada por rendimentos) de 18,5%, equivalente a 327% da variação líquida¹ do CDI no mesmo período.

O Fundo apresentou durante o mês de outubro resultado R\$ 1,8 milhão, equivalente a R\$ 0,70/cota, e encerrou o mês tendo distribuído até então no semestre 85% do resultado auferido. O saldo de rendimentos apurados e não distribuídos ao final do mês era de R\$ 2,9 milhões, equivalente a R\$1,13/cota. Além disso, durante o mês de outubro, o volume médio negociado em bolsa foi de R\$ 850 mil/dia e o Fundo apresentou novamente crescimento relevante no número de investidores, tendo encerrado o mês com 5.695 investidores (+42% vs setembro).

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.

Ofertas concluídas:

Três emissões de cotas realizadas

Código de negociação:

HGCR11

Tipo Anbima – foco de atuação:

FII TVM Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

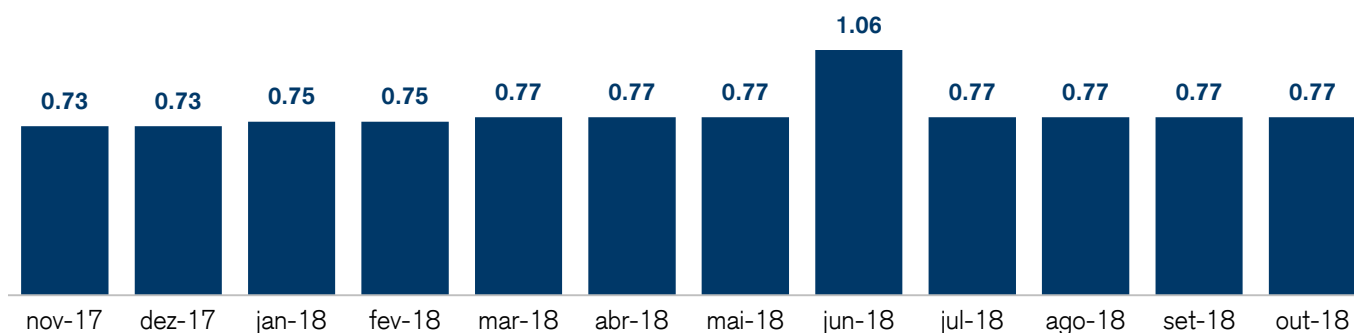
¹ Considerando alíquota de imposto de 15%.

Por fim, a Administradora informa, conforme Fato Relevante divulgado ao mercado no dia 22 de outubro de 2018 (disponível aqui), a substituição do Sr. Bruno Laskowsky pelo Sr. Augusto Martins, como diretor responsável pela área de Fundos Imobiliários da CSHG. O Sr. Augusto Martins é diretor estatutário da CSHG e administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM, sendo o responsável pela gestão do portfólio de escritórios e pelo time de operações da área. Possui, ainda, 17 anos de experiência profissional, sendo 10 anos dedicados aos fundos de investimento imobiliário. Reiteramos que a atividade imobiliária é estratégica para o Credit Suisse, no Brasil e no mundo. A CSHG é uma das principais instituições no segmento imobiliário do mercado e, por isso, reforçamos nosso comprometimento e visão de longo prazo no país.

Rendimentos e Resultado

O Fundo distribuirá R\$ 0,77 por cota (HGCR11) como rendimento referente ao mês de outubro e o pagamento será realizado em 16 de novembro de 2018, aos detentores de cotas em 31 de outubro de 2018. 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 a regime de caixa.

Rendimento/cota - HGCR11 (Últimos 12 meses)



Durante outubro, o resultado do Fundo foi de R\$ 1,8 milhões (R\$ 0,70/cota), o Fundo permanece majoritariamente exposto a índices de inflação, com 75,5% 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. O Fundo encerrou o mês com resultado acumulado não distribuído de R\$ 2,9 milhões, equivalente a R\$ 1,13/cota.

Resultado HGCR 11	out-18	Acumulado 2018	Últimos 12 Meses
Receita CRI	1,768,284	13,851,114	15,454,782
Juros	1,283,720	8,561,439	9,507,397
Correção	484,564	4,392,404	4,780,462
Lucro com Operações	-	897,271	1,166,923
Receita LCI	74,759	513,463	623,766
Receita FII*	6,149	507	(461,947)
Receita Renda Fixa	156,706	967,871	1,016,122
Total de Receitas	2,005,898	15,332,955	16,632,722
Total de Despesas	(188,359)	(1,017,803)	(1,211,471)
Resultado	1,817,539	14,315,152	15,421,251
Rendimento	1,999,294	12,783,011	14,311,763
Rendimento/Resultado	110.0%	89.3%	92.8%

* Considera rendimentos e eventuais ganhos/prejuízos na venda e resgate de cotas de LCIs, FIIs, Títulos Públicos e Renda Fixa. Fonte: CSHG

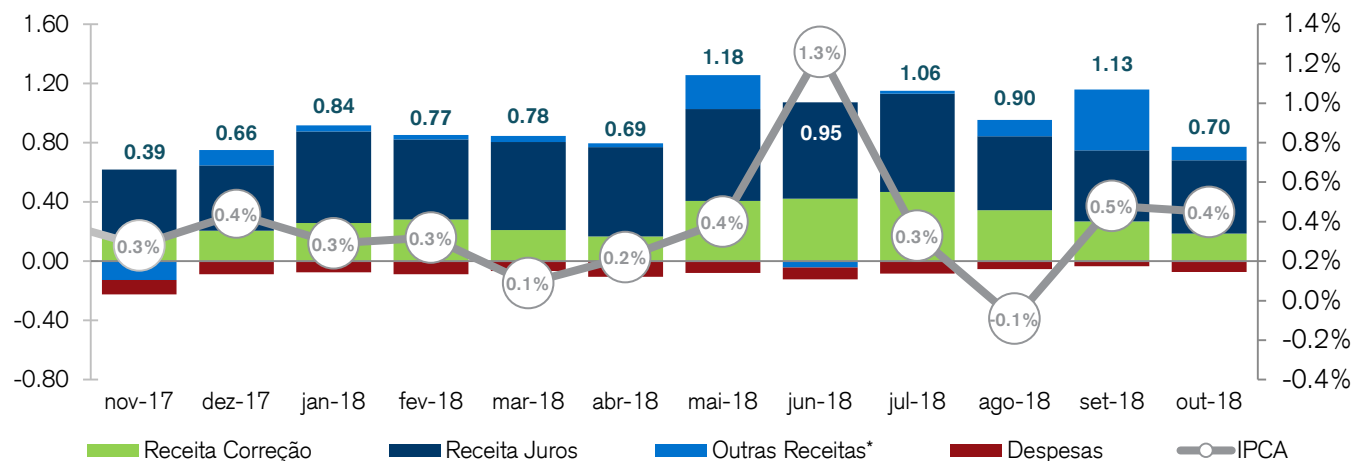
** Inclui os pagamentos feitos aos recibos de subscrição da 3ª Emissão de Cotas

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). Leia o Prospecto e o Regulamento antes de investir.

Composição do resultado do Fundo por cota

Composição do resultado do fundo por cota - R\$
(eixo esq.)

IPCA %
(eixo dir.)



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

Liquidez

	Outubro de 2018	2018	12 meses
Presença em pregões	100%	99%	98%
Volume negociado (R\$ milhões)	18.7	89.8	92.8
Giro (em % do total de cotas)	6.6%	52.2%	55.0%
Valor de Mercado	R\$ 288 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.596.486 cotas (5.695 cotistas)		

Fontes: CSHG / B3



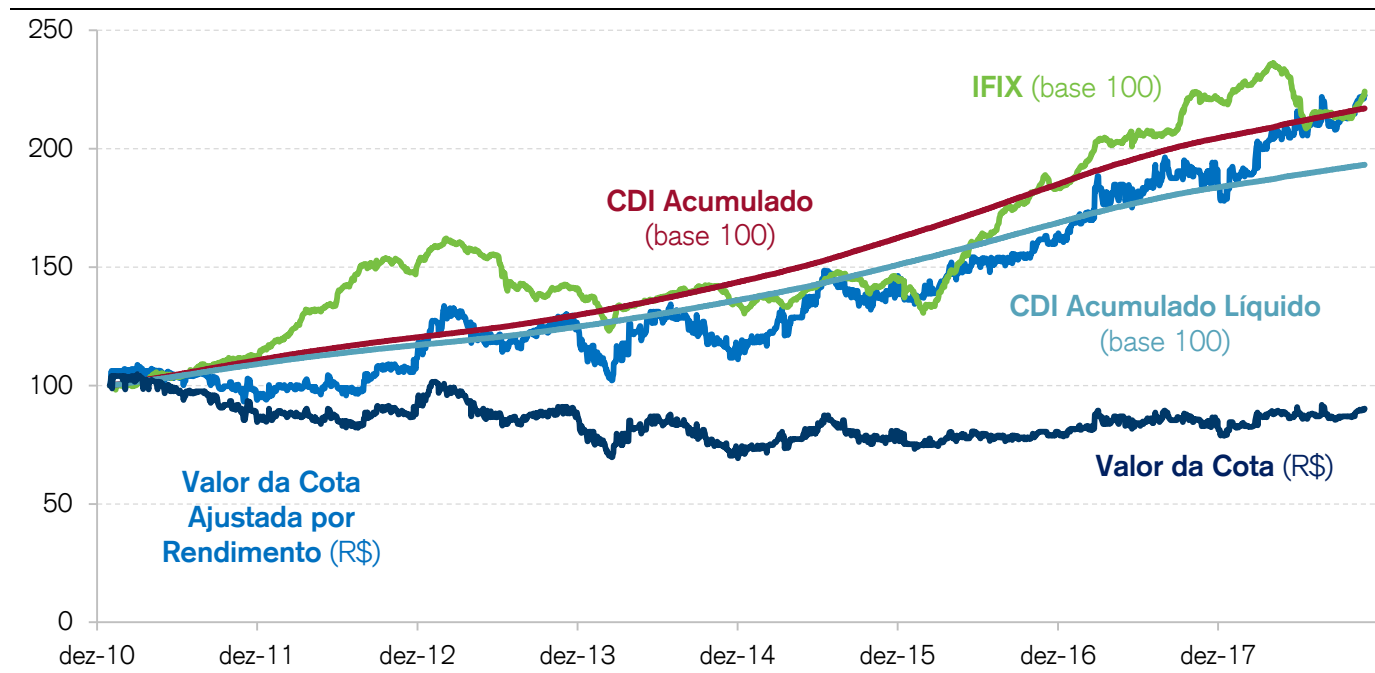
Fontes: CSHG / B3

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\$110,89** e o valor patrimonial **R\$104,37**. 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 outubro de 2018.

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	28-dez-17	31-out-17
Valor Referência (R\$)	100.00	103.96	103.69
Renda Acumulada	95.9%	7.6%	9.0%
Ganho de Capital Líq.	8.7%	5.3%	5.6%
TIR Líq. (Renda + Venda)**	174.0%	13.4%	15.3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.***	12.0%	16.3%	15.5%
Retorno em % CDI Líquido	159%	295%	277%
Retorno Total Bruto	106.8%	14.3%	16.0%
IFIX	-*	0.72%	0.73%
Diferença vs IFIX	-*	13.6%	15.3%

Fonte: B3/ Banco Central/ CSHG

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

** Considerou-se a TIR no período

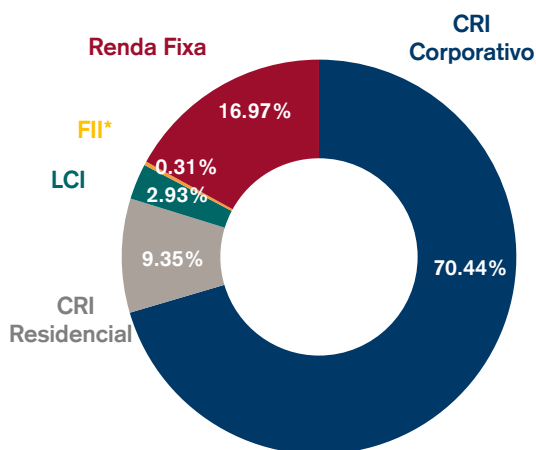
*** Trata-se da TIR no período, anualizada (252 dias úteis)

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

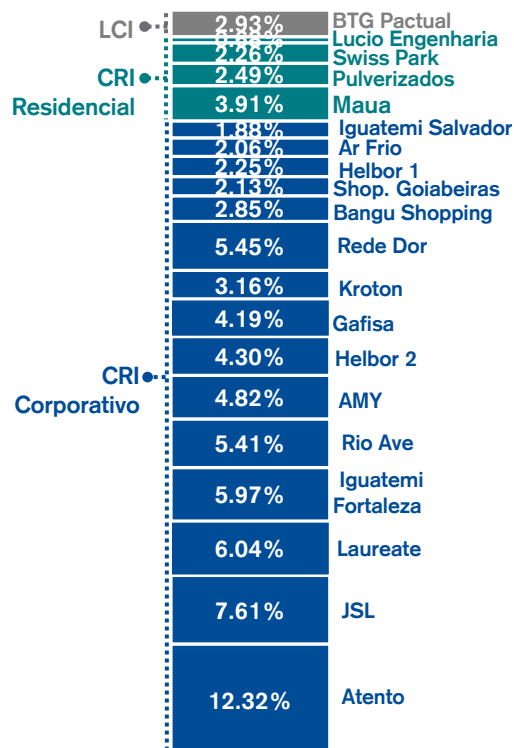
Investimentos

Investimento por classe de ativo (% do Ativo)



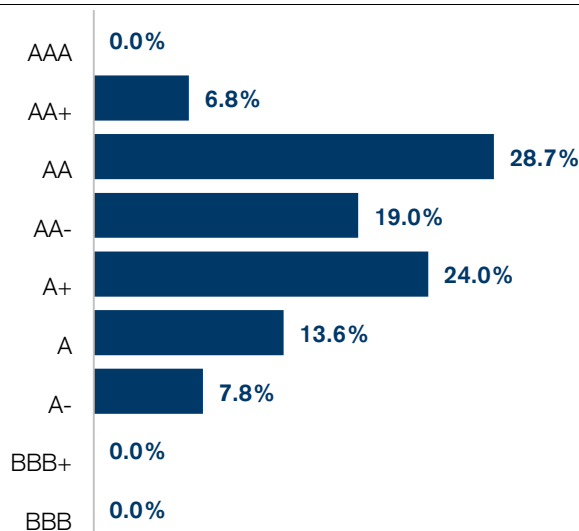
*Nenhum FII representa, individualmente, mais de 10% do PL do Fundo.
Fontes: Itaú / CSHG

Investimento alvo (% do Ativo)



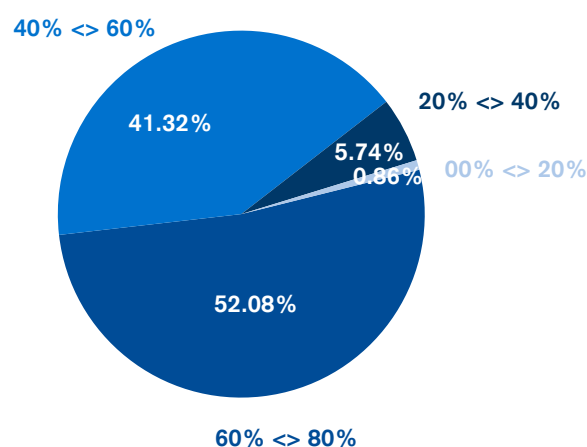
*Pulverizado 1, Pulverizado 2, Pulverizado 3 e Pulverizado 4.
Fontes: Itaú / CSHG

CRIs - Rating (mínimo BBB)



Fontes: Itaú / CSHG

CRIs - LTV

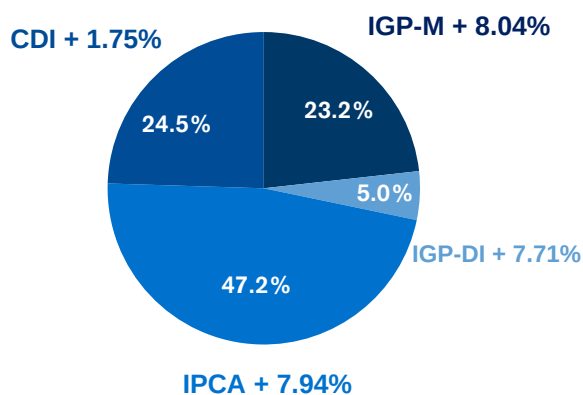


Fontes: Itaú / CSHG

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).

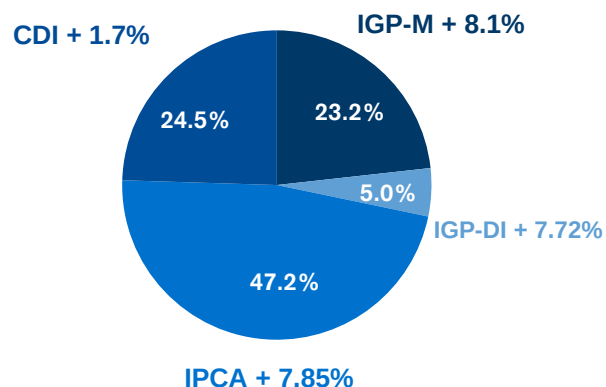
*Inclui operações com lastro em financiamento imobiliário, enquadradas como Crédito Corporativo para fins da Política de Investimentos do Fundo

CRIIs - Taxa média de aquisição (% Ativo)



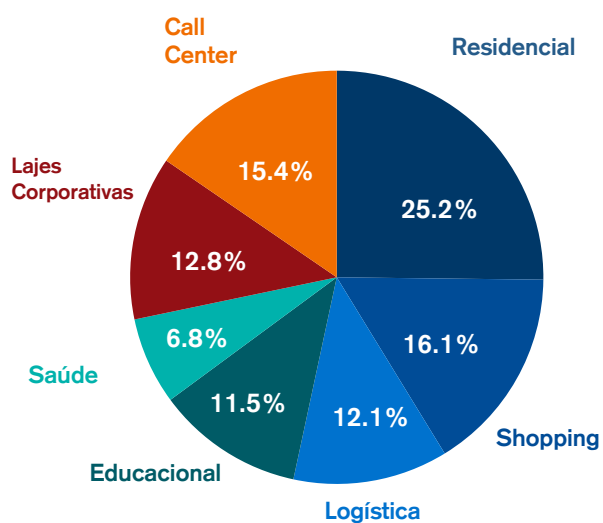
Fontes: Itaú/CSHG

CRIIs - Taxa média MTM atual (% Ativo)



Fontes: Itaú/CSHG

CRIIs – 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

CRI Goiabeiras

Em dezembro de 2013 e abril de 2014, foram divulgados Fatos Relevantes para reportar a existência de execuções judiciais que poderiam resultar na penhora dos bens e créditos que constituem garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI das séries 22^a, 33^a, 42^a e 55^a da 4^a emissão (“CRI”) emitidos pela Gaia Securitizadora S.A. (“GaiaSec”). Estes CRI foram adquiridos pelo Fundo¹ e possuem como lastro financiamentos da expansão do Shopping Goiabeiras².

Em 19 de agosto de 2014, foi divulgado Fato Relevante para reportar decisão de primeira instância proferida no âmbito de um dos referidos processos³, que (i) declarava a fraude à execução cometida pela antiga proprietária de imóveis que compõem parte do Shopping, (ii) declarava a ineficácia das vendas de tais imóveis para a Goiabeiras Empresa de Shopping Center Ltda. (“Goiabeiras”), atual proprietária do Shopping Goiabeiras e devedora dos CRI, com respectiva penhora desses imóveis, e (iii) determinava que os alugueres dos mencionados imóveis fossem penhorados e depositados em conta judicial. Após medidas adotadas pela GaiaSec e pela Administradora para reverter tal julgado, em 26 de agosto de 2014, nova decisão foi proferida pelo mesmo juízo, suspendendo temporariamente os efeitos da decisão anterior.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 24 de novembro de 2014, ao julgar o agravo de instrumento interposto pelo credor/exequente contra a nova decisão referida acima, manteve a determinação de suspensão da penhora sobre os imóveis objeto de alienação fiduciária, condicionando tal medida ao oferecimento por parte da GaiaSec de caução real ou fidejussória no valor de R\$ 60 milhões.

Assim, em 19 de dezembro de 2014, foi ofertada a caução (fração ideal dos direitos de propriedade sobre o imóvel que compõe o Shopping) pela GaiaSec, aprovada pelo juízo de primeira instância em 12 de janeiro de 2015. Em 15 de setembro de 2015, diante da controvérsia entre as partes sobre a interpretação correta das decisões até então decretadas, foi proferida uma nova decisão provisória pelo referido Tribunal (análise de efeito suspensivo) ratificando a desnecessidade naquele momento de qualquer caucionamento pela GaiaSec, até que uma decisão definitiva pela Câmara julgadora sobre o tema fosse proferida. Tal decisão de suspensão da caução foi ratificada, em 13 de novembro de 2015, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Em complemento às informações listadas acima, em 17 de outubro de 2014, o Perito Judicial nomeado protocolou laudo pericial no qual apurou ser o crédito total do credor/exequente (que sustenta a fraude à execução) o montante de R\$ 15.279.780,33, valor este atualizado até o dia 15 de outubro de 2014. Após este protocolo, o valor do laudo foi impugnado pelo credor/exequente, e o Perito emitiu novo laudo contendo esclarecimentos às críticas formuladas pelo credor/exequente, mantendo integralmente sua conclusão anteriormente protocolada. O juízo de primeira instância, em 18 de maio de 2015, homologou o laudo pericial e proferiu sentença declarando equivaler o crédito total do credor/exequente ao montante de R\$ 15.279.780,33. A referida sentença foi objeto de recurso de apelação endereçado ao Tribunal de Justiça de São Paulo.

Diante do valor do crédito total declarado judicialmente, os embargos de terceiro opostos pela GaiaSec foram, em 18 de junho de 2015, julgados procedentes pelo juízo de primeira instância, rejeitando-se a pretensão do credor/exequente de penhorar os bens e créditos que constituem garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI das séries 22^a, 33^a, 42^a e 55^a da 4^a emissão emitidos pela GaiaSec. Reconheceu o juízo de primeira instância, para fundamentar a sentença de procedência dos embargos de terceiro, que a devedora/executada Jaú, proprietária anterior de imóveis que compõem parte do Shopping Goiabeiras, tinha outros bens livres e suficientes ao pagamento de sua dívida perante o credor/exequente, devendo por isso ser protegidos os bens imóveis conferidos em garantia da securitização. A referida sentença foi objeto de recurso de apelação endereçado ao Tribunal de Justiça de São Paulo.

Além das informações prestadas acima, é importante destacar que, em 29 de julho de 2016, foi proferida sentença de primeira instância em demanda judicial ajuizada pela Jaú e por seu sócio controlador contra o credor/exequente e contra o único cotista do credor/exequente, o Banco BTG Pactual S.A. Conforme os termos da referida sentença, entendeu-se que a aquisição do crédito pelo credor/exequente junto ao Banco Santander S.A. teria ocorrido mediante o uso indevido de informações de clientes pelo Banco BTG Pactual S.A. protegidas por confidencialidade, bem como por infração ao princípio da boa-fé objetiva. A referida sentença, ainda, além de condenar os réus ao pagamento de indenização em favor da Jaú (a ser liquidada futuramente), determinou que a dívida da Jaú retornasse ao credor antecedente, o Banco Santander S.A. O Banco BTG Pactual S.A. interpôs recurso de apelação em face da mencionada decisão, o qual foi examinado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme abaixo mencionado.

Em 27 de março de 2017 o fundo Brasil Shopping FII divulgou um Fato Relevante para informar que firmou a “Escritura de Dação de Bem Imóvel em Pagamento e Pacto Adjetivo de Prorrogação de Alienação Fiduciária em Garantia”, por meio da qual se tornou proprietário da fração ideal de 53,99% (cinquenta e três inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do imóvel no qual se localizam parte das lojas que compõem o Goiabeiras Shopping, situado na Avenida José Monteiro de Figueiredo, nº 500, em Duque de Caxias, Cuiabá, Estado do Mato Grosso (“Imóvel”).

Referida dação em pagamento foi realizada pelo valor de R\$ 109.423.561,06 (cento e nove milhões, quatrocentos e vinte e três mil, quinhentos e sessenta e um reais e seis centavos) e teve por finalidade liquidar o saldo devedor de determinados CRI

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).

¹Inclui operações com lastro em financiamento imobiliário, enquadradas como Crédito Corporativo para fins da Política de Investimentos do Fundo

subscritos pelo fundo Brasil Shopping FII, tal como previsto nos próprios títulos. Tais CRI, objeto da dação, integram a 22ª e 42ª Séries da 4ª Emissão da GaiaSec e estavam vinculados aos créditos imobiliários decorrentes de três Cédulas de Crédito Bancário (CCB-I, CCB-II e CCB-IV) de emissão da Goiabeiras, proprietária da fração ideal do imóvel transferido ao fundo Brasil Shopping FII.

A fração ideal correspondente a 46,01% (quarenta e seis inteiros e um centésimo por cento), de propriedade da Goiabeiras, encontra-se alienada fiduciariamente para garantia dos CRI que integram a 33ª e 55ª Séries da 4ª Emissão da GaiaSec, bem como para garantia de determinadas obrigações remanescentes das séries de CRI que foram objeto da referida dação em pagamento. A transferência de propriedade do Imóvel ocorreu no momento da amortização destes CRI e atendeu integralmente à Política de Investimento do Fundo e aos “Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade” constantes do Anexo I ao Regulamento do Fundo.

Em 08 de maio de 2017, o Tribunal de Justiça de São Paulo julgou em conjunto todos os recursos mencionados acima. Conforme os acórdãos prolatados, o mencionado Tribunal (i) reconheceu a exigibilidade do crédito do credor/exequente, deduzindo que os supostos bens livres de titularidade da Jaú configuravam apenas uma expectativa de direito quando da venda do Shopping à atual proprietária, bem como que a utilização de informações sigilosas para a aquisição do crédito não teria reflexos para o caso, podendo ser objeto de análise e sanção próprias na esfera administrativa pelos órgãos competentes; (ii) determinou, anulando a perícia realizada anteriormente para apuração do crédito do credor/exequente, a realização de nova perícia com base em parâmetros que foram especificamente fixados e que são distintos daqueles até então defendidos tanto pela executada/devedora Jaú, como pelo credor/exequente; e (iii) autorizou a penhora dos imóveis objeto das 419 matrículas que compunham a configuração original do Shopping, antes das expansões viabilizadas pelo financiamento que lastreou os CRI aqui referidos; bem como de 30% (trinta por cento) das receitas de aluguel auferidas com a exploração de tais imóveis. Foram opostos embargos de declaração pela exequente e pelo executado. A GaiaSec opôs embargos de declaração em face da decisão acima referida, o qual foi julgado em 05 de fevereiro de 2018 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme abaixo mencionado.

Contudo, as 419 matrículas originais do imóvel no qual se localiza o Shopping (sobre as quais o Tribunal determinou que recaísse a penhora) foram unificadas com as áreas da expansão financiada pelas emissões de CRI, expansão essa que compreendeu tanto a aquisição de terrenos adicionais como a construção de novas áreas de exploração.

Para efetivar a penhora determinada pelo Tribunal, o juízo de primeira instância ordenou que ela fosse instituída sobre a totalidade da matrícula unificada (abrangendo, portanto, todo o Shopping bem como a área do terreno em que se pretende erigir uma torre comercial), e ressaltou que *“esta decisão não causará qualquer prejuízo às executadas, pois eventual decisão determinando a redução do percentual penhorado poderá ser novamente averbada na matrícula do imóvel”*.

A GaiaSec apresentou ao juízo de primeira instância pedido de reconsideração em relação à penhora da matrícula unificada sob o argumento de que as áreas resultantes da expansão financiada pelas emissões de CRI não devem ser utilizadas para saldar dívidas da antiga proprietária do imóvel. Referido pedido foi acompanhado de laudo indicando que a área pertencente à antiga proprietária do imóvel e devedora original dos créditos executados representa 38% do Shopping em sua configuração atual.

Frente a tais argumentos, o juízo de primeira instância determinou a suspensão da ordem de penhora anteriormente proferida, solicitando a manifestação da parte exequente.

Em 15 de fevereiro de 2018, o Fundo divulgou um Fato Relevante para informar que foi divulgado o teor do julgamento dos embargos de declaração opostos pelas partes em que o Tribunal de Justiça de São Paulo, em acórdão datado de 05 de fevereiro de 2018, ratificou o resultado dos julgamentos e para comunicar que a Administradora firmou acordo com os credores em virtude do qual foi estabelecido que, independentemente dos procedimentos judiciais em curso (inclusive da atual ordem de penhora), os aluguéis objeto da cessão fiduciária acima referida serão destinados prioritariamente ao pagamento do montante mensal devido aos CRI.

A GaiaSec – Gaia Securitizadora S.A., na qualidade de emissora dos referidos CRI, bem como o Administradora, na condição de proprietária fiduciária de parte do Shopping, estão tomando as medidas judiciais que entendem cabíveis em defesa dos interesses do Fundo e seus cotistas. Decisões que representem impactos no patrimônio do Fundo e/ou representem mudanças no curso dos processos serão comunicadas ao mercado através de Fatos Relevantes.

¹ Estes CRI corresponde a 6,79% do Patrimônio Líquido do CSHG Recebíveis Imobiliários FII na data de 28/02/2018.² Conforme divulgado nos Fatos Relevantes mencionados, existiam três pendências judiciais que poderiam ameaçar de alguma forma o fluxo e as garantias dos referidos CRI, adquiridos pelo Fundo. Dois dos processos judiciais, após terem sido proferidas decisões protegendo as garantias e bens da Goiabeiras vinculados aos CRI, foram objeto de acordo pela devedora Jaú S.A. - Construtora e Incorporadora (“Jaú”). Quanto ao processo ainda em discussão, trata-se de execução por parte do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados NPL I contra a Jaú, antecessora proprietária de imóveis que compõem parte do Shopping Goiabeiras e que atualmente são de propriedade da Goiabeiras, devedora dos CRI e atual proprietária do Shopping Goiabeiras. ³ Processo de Execução de Título Extrajudicial nº 0176460-46.1994.8.26.0002, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, da Comarca de São Paulo, distribuído em 01/07/1994.

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	640,507	0.24%	ago-10	jun-40	A+	8.30%	IGP-M	Mensal	Residencial	42.1%
CRI 2	Pulverizado 2	Brazilian Securities	1º	171º	33	2,268,173	0.84%	ago-10	jun-40	A+	8.30%	IGP-M	Mensal	Residencial	51.0%
CRI 3	Pulverizado 3	Brazilian Securities	1º	186º	40	3,451,865	1.27%	dez-10	out-30	AA-	8.25%	IGP-M	Mensal	Residencial	32.9%
CRI 4	Pulverizado 4	Brazilian Securities	1º	221º	34	443,316	0.16%	mai-11	jan-31	A+	8.25%	IGP-M	Mensal	Residencial	35.6%
CRI 5	Iguatemi Salvador	Gaia Sec.	4º	7º	16	5,135,445	1.90%	nov-11	mai-25	AA-	7.95%	IGP-DI	Mensal	Corporativo	60.5%
CRI 6	Shopping Goiabeiras	Gaia Sec.	4º	55º	8	5,815,458	2.15%	abr-13	jan-28	AA-	7.50%	IGP-DI	Mensal	Corporativo	71.4%
CRI 7	Ar Frio	Gaia Sec.	4º	48º	15	5,631,006	2.08%	jun-13	jun-20	A-	11.00%	IPCA	Mensal	Corporativo	63.8%
CRI 8	Lúcio Engenharia	ISEC Sec.	2º	2º	41	1,869,538	0.69%	ago-13	set-22	AA	8.00%	IGP-M	Mensal	Residencial	19.3%
CRI 9	Kroton	APICE Sec	1º	77º	10	8,624,317	3.18%	mar-17	mai-23	AA	8.00%	IGP-M	Mensal	Corporativo	36.4%
CRI 10	Shopping Bangu	RB Capital	1º	145º	7,768	7,773,540	2.87%	mar-17	jun-22	AA	99.00%	CDI	Vencimento	Corporativo	65.0%
CRI 11	Swiss Park	APICE Sec	1º	96º	6,812	6,184,527	2.28%	set-17	mai-29	AA-	9.90%	IGP-M	Mensal	Residencial	53.0%
CRI 12	Rede D'Or	RB Capital	1º	165º	14,215	14,898,794	5.50%	out-17	nov-27	AA+	6.48%	IPCA	Mensal	Corporativo	63.8%
CRI 13	Ribeira	Vert Securitizadora	1º	2º	20,000	20,787,350	7.67%	dez-17	nov-27	AA-	8.06%	IPCA	Mensal	Corporativo	44.8%
CRI 14	AMY	Travessia	1º	4º	14,500	13,179,798	4.86%	dez-17	set-23	A	8.05%	IPCA	Mensal	Corporativo	70.8%
CRI 15	Iguatemi Fortaleza	Habitasec	1º	101º	16,200	16,298,206	6.01%	fev-18	dez-32	A+	1.50%	CDI	Mensal	Corporativo	74.0%
CRI 16	Rio Ave	ISEC Sec.	4º	17º	1,458	14,775,453	5.45%	mai-18	out-28	A+	9.25%	IPCA	Mensal	Corporativo	50.0%
CRI 17	Helbor 1	Habitasec	1º	84º	10,300	6,147,274	2.27%	jun-18	mai-21	A+	1.80%	CDI	Anual	Corporativo	61.8%
CRI 18	Atento	APICE Sec	1º	140º	32,000	33,669,388	12.42%	jun-18	dez-27	AA	7.38%	IPCA	Mensal	Corporativo	52.4%
CRI 19	Pulverizado Mauá	APICE Sec	1º	143º	10,500	10,681,744	3.94%	jul-18	jun-25	AA	7.52%	IGP-M	Mensal	Residencial	61.2%
CRI 20	Helbor 2	Habitasec	1º	110º	12,090	11,745,660	4.33%	ago-18	mai-22	A+	2.00%	CDI	Anual	Corporativo	46.0%
CRI 21	Gafisa	Habitasec	1º	111º	12,000	11,457,758	4.23%	ago-18	jun-22	A-	3.00%	CDI	Semestral	Corporativo	70.0%
CRI 22	Laureate	APICE Sec	1º	148º	160	16,500,095	6.09%	out-18	set-30	A	7.61%	IGP-M	Mensal	Corporativo	67.4%
LCI 1	BTG PACTUAL	Pactual	-	-	8,000	8,002,285	2.95%	jun-18	dez-18	A+	94.00%	CDI	Vencimento	Banco	-

*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: 0,24%
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: 1,27%
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.

CRI 4 – Pulverizado 4

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



Concentração PL²: 0,16%
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

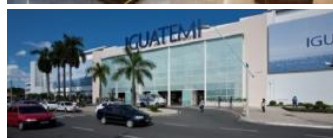


Concentração PL²: 1,90%
Devedor: LGR SSA
Juros: IGP-M+ 7,95% a.a.
LTV¹: 60,5%
Rating: AA-

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: 2,15%
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: 2,08%
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 Queimados(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: 0,69%
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: 3,18%
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: 2,87%
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: 2,28%
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: 5,50%
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: 7,67%
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: 4,86%
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: 6,01%
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: 5,45%
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: 2,27%
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: 12,42%
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: 3,94%
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: 4,33%
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: 4,23%
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



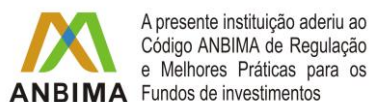
Concentração PL²: 6,09%
Devedor: Pulverizado
Juros: IGP-M + 7,61% a.a.
LTV¹: 67,40%
Rating: A

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

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.



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).

¹Inclui operações com lastro em financiamento imobiliário, enquadradas como Crédito Corporativo para fins da Política de Investimentos do Fundo