



HGCR11

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

Julho 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 Mercado¹	Cota Patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 105,5	R\$ 103,7	R\$ 1,6 bilhão	99.670	R\$ 84,9 milhões
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield¹	P/VP¹	Alocação em Ativos Alvo (% PL)¹	LTV¹ Médio Ponderado
R\$ 1,10	12,51%	1,02x	105,54%	49,9%

1. Comentários do gestor

• Resultados e Rendimentos:

No dia 14 de agosto será pago o valor de R\$ 1,10/cota para todos os cotistas do Fundo, com base em 31 de julho. Durante o mês, a cota patrimonial ajustada por rendimentos apresentou variação de +1,3% (124,0% do CDI) e a variação dos últimos 12 meses foi de +17,3% (vs +13,6% do CDI, ou 127% do CDI). Já a cota em bolsa ajustada por rendimentos, apresentou variação de +2,6% no mês (equivalente a 245,9% do CDI) e em 12 meses a variação foi de +17,4% (vs +13,6% do CDI e +13,6% do IFIX). No mês de julho, o volume de negociação do Fundo em bolsa foi de R\$ 84,4 milhões, representando um volume médio de R\$ 4,0 milhões ao dia. Ainda, durante julho, o número de investidores continuou crescendo relevantemente, encerrando o mês em 99.670 investidores (vs 95.641 ao final junho/23).

O Fundo apresentou, em julho, um resultado total de aproximadamente R\$ 16,5 milhões (R\$ 1,07/cota) e ao final do mês detinha R\$ 9,6 milhões (R\$ 0,64/cota) de resultados acumulados em semestres anteriores e ainda não distribuídos, além de R\$ 9,9 milhões (R\$ 0,62/cota) em inflação acruada nos CRIs indexados ao IPCA, principalmente, que ainda não virou resultado.

Como todo início de semestre, trabalhamos ao longo de julho para definir novo guidance de distribuição de rendimentos ao longo do segundo semestre, e definimos o novo patamar indicativo de R\$ 1,10/cota. Diante de um cenário de redução dos juros, e baixa inflação esperada para o segundo semestre, tínhamos duas opções quanto à distribuição de rendimentos: (i) manter o patamar de distribuição observado no primeiro semestre e eventualmente reduzir ao longo do semestre, na medida da redução dos juros correntes, ou (ii) indicar um patamar estável ao longo do segundo semestre, já considerando a curva de redução dos juros ao longo dos próximos meses, e também o nível atual da inflação. Visando, como sempre, dar mais previsibilidade ao investidor, optamos pela segunda opção. O patamar de R\$ 1,10/cota, se realmente cumprido ao longo do semestre, é ainda relevantemente superior aos peers, e deve continuar beneficiando o Fundo. Eventuais alterações neste cenário, para cima ou para baixo, deverão ser comunicadas com antecedência aos investidores, por meio dos próximos relatórios.

Acreditamos em uma queda acentuada da taxa de juros ao longo deste ciclo e, conforme já falamos há alguns meses, temos trabalhado em girar a carteira, reduzindo a exposição do Fundo a CRIs indexados ao CDI e aumentando a exposição ao IPCA para que, ao longo do ano que vem, já em um ambiente de juros mais baixos, o Fundo passe a se beneficiar de uma patamar mais “normal” de inflação e de um carregamento superior a IPCA+8%, nível de taxa das operações que estamos adquirindo atualmente.

Conforme abaixo, ao longo de julho, demos mais um passo importante neste sentido, reduzindo exposição ao CDI - no CRI com menor carregamento da carteira - e aumentando exposição ao IPCA, em operação exclusiva, de bom risco de crédito, adequadamente precificada, e com excelentes imóveis em garantia.

Carteira e Mercado:

Durante o mês, foi realizada movimentação total entre compras e vendas na ordem de R\$ 163,4 milhões sendo que alocação líquida total foi de aproximadamente R\$ 41,3 milhões. Reduzimos posição em operações indexadas ao CDI e IPCA com taxas mais baixas e adquirimos uma nova operação indexada ao IPCA. Desta maneira, o Fundo encerrou o mês de julho com 63% dos CRIs indexados ao IPCA (vs 59% em junho) e 37% indexados ao CDI (vs 41% em junho). Abaixo, as movimentações realizadas no mês.

Movimentações de Julho:

- (i) Venda total da posição, de R\$ 22,1 milhões, do CRI Pátio Malzoni, adquirido em março à taxa de IPCA+6,4%a.a.. A operação gerou resultado de inflação acruada de R\$ 495,8 mil;
- (ii) Venda parcial, no volume de R\$ 38,4 milhões, do CRI Iguatemi Fortaleza Sênior à taxa de CDI+1,5%a.a.. A operação gerou um prejuízo de R\$ 103,5 mil;
- (iii) Aumento de posição de R\$1,0 milhão no CRI Bioceres à taxa de IPCA+8,25%a.a., contemplando a última integralização no CRI, totalizando um volume de R\$ 35 milhões;
- (iv) Aquisição de aproximadamente R\$ 101,4 milhões em duas séries de CRIs lastreadas em contrato de *sale-and-leaseback* de três lojas, sendo duas localizadas em São Paulo (Av. Angélica, no bairro do Higienópolis, e R. Abílio Soares, no bairro do Paraíso) e uma em Campinas (Av. Princesa D' oeste, no bairro Proença), com o Grupo Pão de Açúcar como locatário. As séries, cujas principais características estão descritas abaixo, foram integralmente adquiridas pelo Fundo, possuem taxa média ponderada de IPCA+8,0% a.a., e compartilham as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária dos três imóveis acima citados, com valor de avaliação total de R\$ 160 milhões (LTV consolidado de 63,7%), (ii) cessão fiduciária dos três contratos de locação, (iii) fundo de reserva e (iv) fundo de despesas:
 - a. CRI GPA Sr: foram adquiridos R\$ 81 milhões à taxa de IPCA+7,50%a.a.. O CRI possui 18 anos de prazo, pagamento de juros e amortização mensais e LTV de 50,9%. O CRI possui rating, em escala nacional, de "AA";
 - b. CRI GPA Sub: foram adquiridos R\$ 20,4 milhões à taxa de IPCA + 9,44% a.a.. O CRI possui 20 anos de prazo, pagamento de juros e amortização mensais, e compartilha, em caráter de subordinação, todas as garantias da série sênior, e possui LTV de 63,7%. O CRI possui rating, em escala nacional, de "A+".
- (v) Vendas de R\$ 665,4 mil em cotas de FII, que geraram um prejuízo de aproximadamente R\$ 66,7 mil;

CRI Goiabeiras: durante esse mês foi realizada assembleia do CRI Goiabeiras, que deliberou pela excussão da Alienação Fiduciária do Goiabeiras Shopping Center, bem como a excussão das demais garantias da emissão. A decisão da execução das garantias do CRI ocorreu após diversas discussões, desde 2019, acerca da negociação da carência de juros e amortização e também após uma queda significativa do resultado operacional do Shopping, que se agravou com o advento da pandemia.

A execução das garantias do CRI não impacta o Fundo, isto porque o CRI (i) está marcado em PDD (Provisão para Devedores Duvidosos) de 100% desde dezembro de 2020 (de forma que o CRI representa hoje 0,0% do PL do Fundo), e (ii) não realiza qualquer pagamento de juros ou amortização desde outubro de 2019, não havendo impacto negativo nos rendimentos atuais do Fundo. Eventual avanço no processo de execução será oportunamente mencionado nos relatórios mensais. A gestão continua, ainda, analisando a possibilidade de negociação do CRI, no melhor interesse do Fundo.

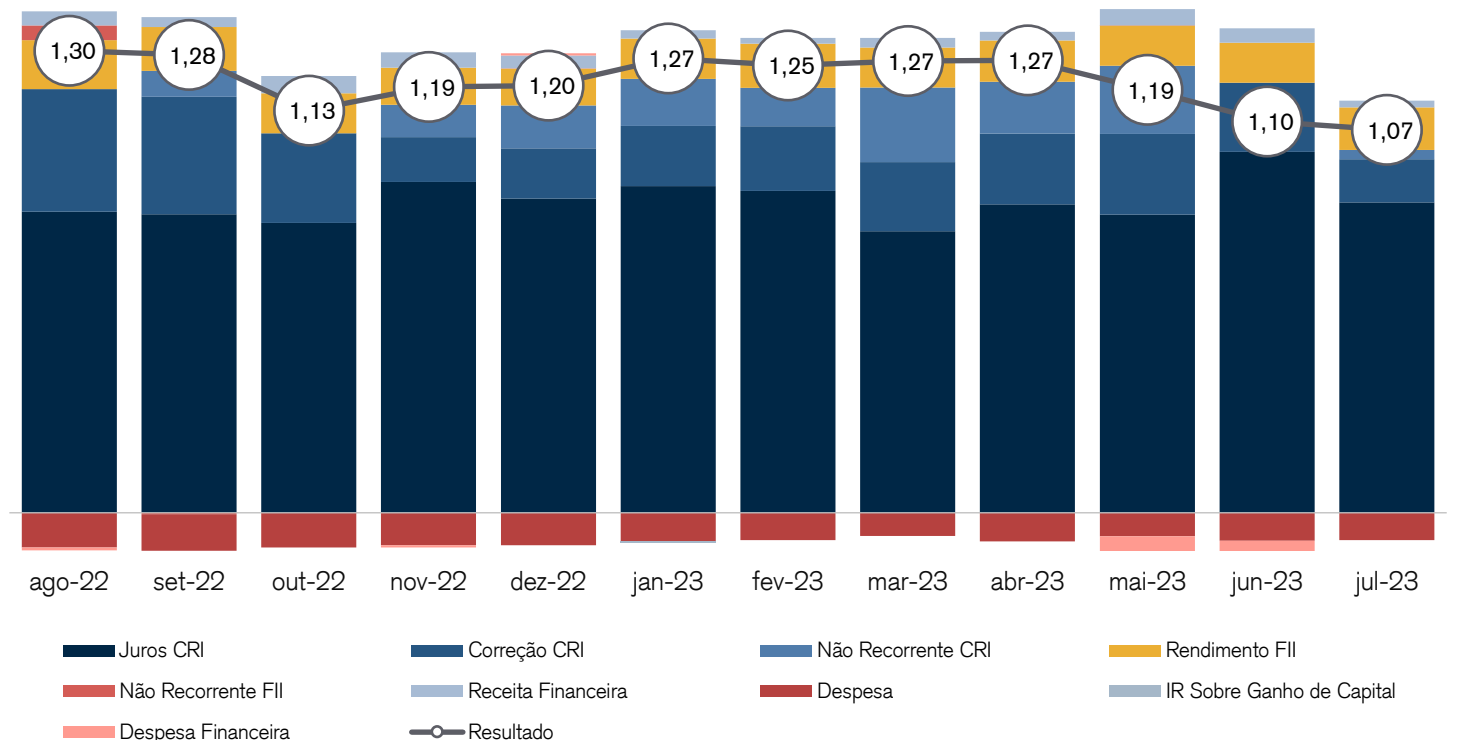
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Julho de 2023	Junho de 2023	2023	12 Meses
Receitas Recorrentes	17.133.509	20.318.373	127.712.268	218.431.957
Receita de CRIs	15.288.489	18.593.417	115.231.733	197.309.572
Receita de FII's	1.845.020	1.724.956	12.480.535	21.122.385
Receitas Não Recorrentes	325.644	0	12.402.246	17.183.322
CRIs	392.349	0	12.483.487	16.793.569
FII's	-66.705	0	-81.242	470.386
IR Sobre Ganho de Capital	0	0	0	-80.633
Receitas Financeiras	291.750	622.998	3.027.545	5.945.926
Total de Receitas	17.750.903	20.941.371	143.142.059	241.561.205
Despesas Operacionais	-1.187.106	-1.203.759	-8.031.805	-15.168.429
Despesas Financeiras	0	-2.818.256	-5.286.726	-5.400.390
Total de Despesas	-1.187.106	-4.022.015	-13.318.531	-20.568.819
Resultado Bruto	16.563.797	16.919.356	129.823.529	220.992.387
Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	0	0	0	329.723
Resultado Líquido	16.563.797	16.919.356	129.823.529	220.662.661
Rendimento HGCR11	16.959.917	18.501.727	127.970.280	217.774.733

Fontes: CSHG.

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

ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23
Rendimento distribuído (R\$/cota)											
1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,10
Saldo de resultado acumulado¹ (R\$/cota)											
0,57	0,65	0,55	0,52	0,52	0,59	0,65	0,71	0,78	0,77	0,66	0,64



Fonte: CSHG.

Rentabilidade

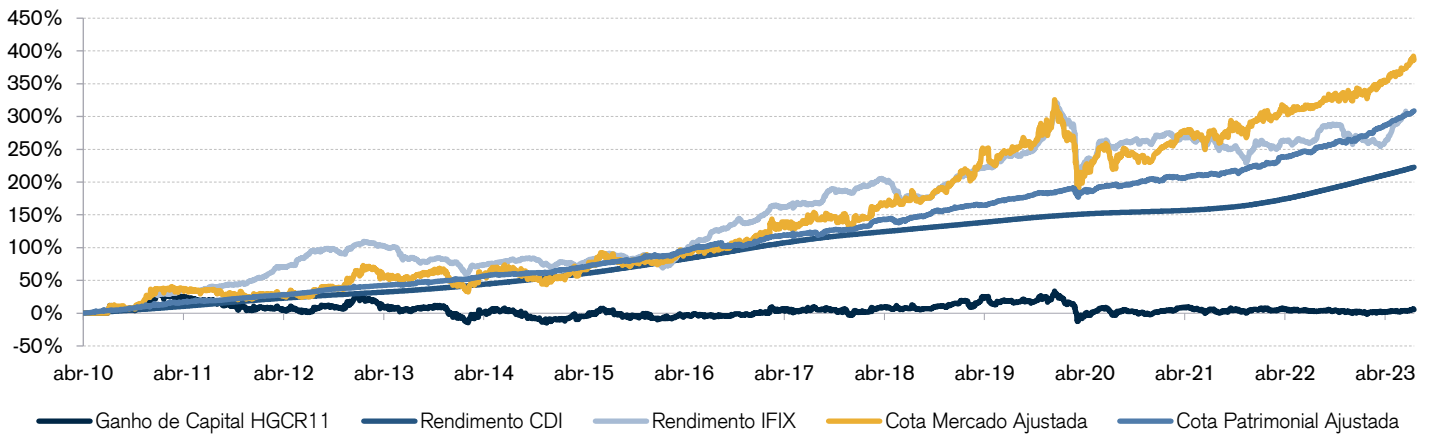
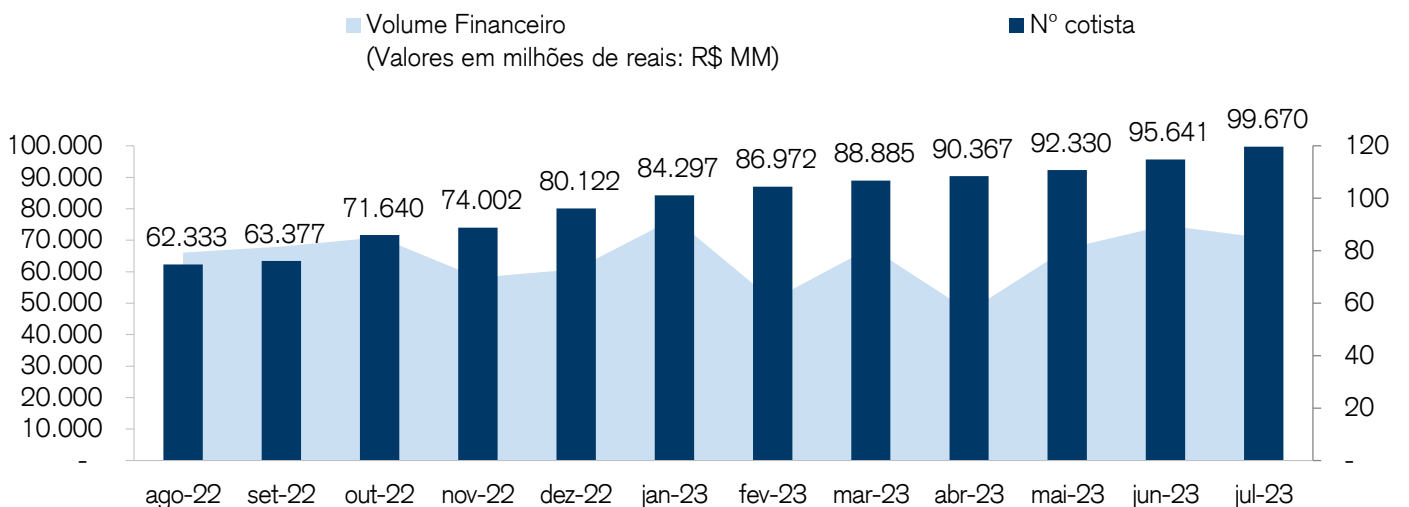


Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (30/12/2010)
Cota Mercado Ajustada	2,6%	12,1%	17,4%	386,1%
Cota Patrimonial Ajustada	1,3%	11,5%	17,3%	308,8%
IFIX	1,3%	11,5%	13,6%	*
CDI	1,1%	7,6%	13,6%	222,5%

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").

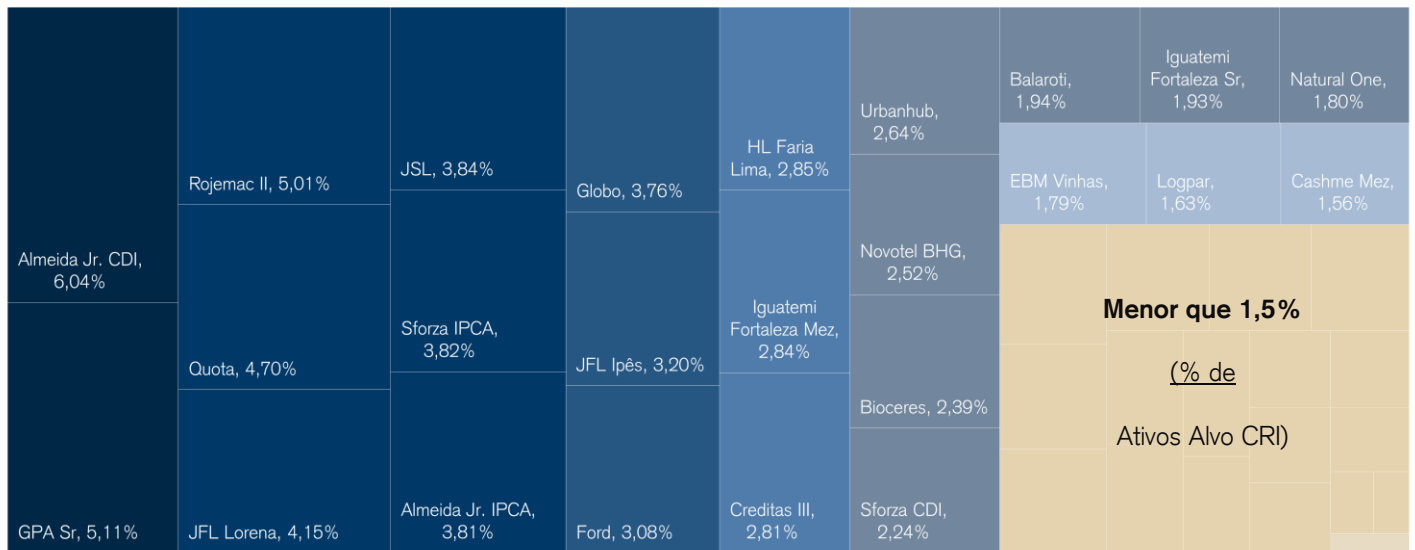
Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	84,8	546,9	935,5
Giro¹	5,3%	34,6%	59,3%
Presença em pregões	100%	100%	100%

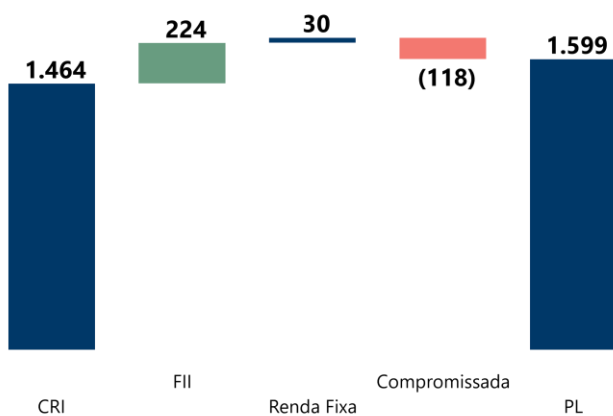


Carteira

CRIs (% do PL¹)



Composição do Patrimônio Líquido (R\$ Milhões)



(Valores em Milhões: R\$)

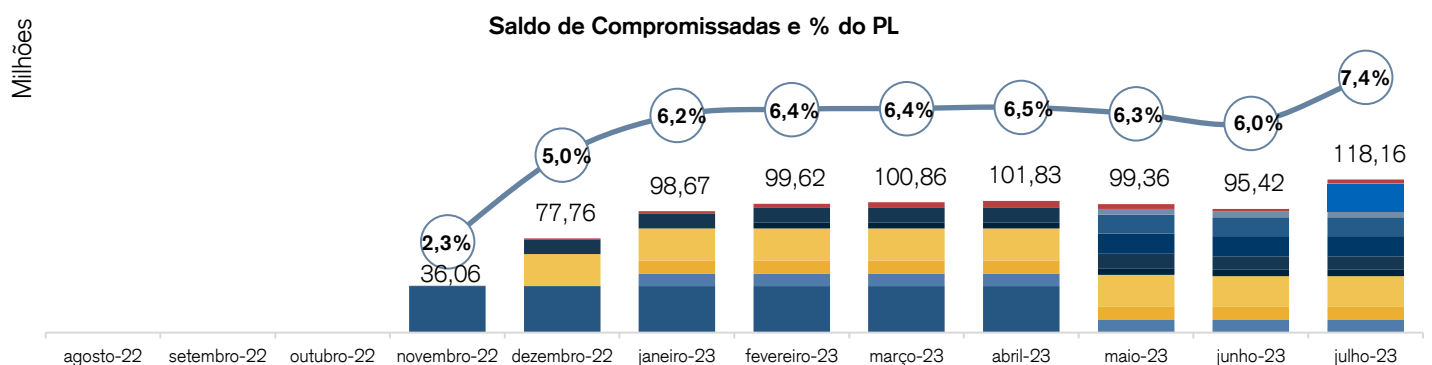
CRIs	1.464
FIIs	224
Renda Fixa	30
Compromissadas	-118
Outros	-
Patrimônio Líquido	1.599
Quantidade de Cotas	15.418.106
Cota patrimonial (R\$)	103,7

Fontes: CSHG.

Alavancagem Compromissadas Saldo Acruado

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

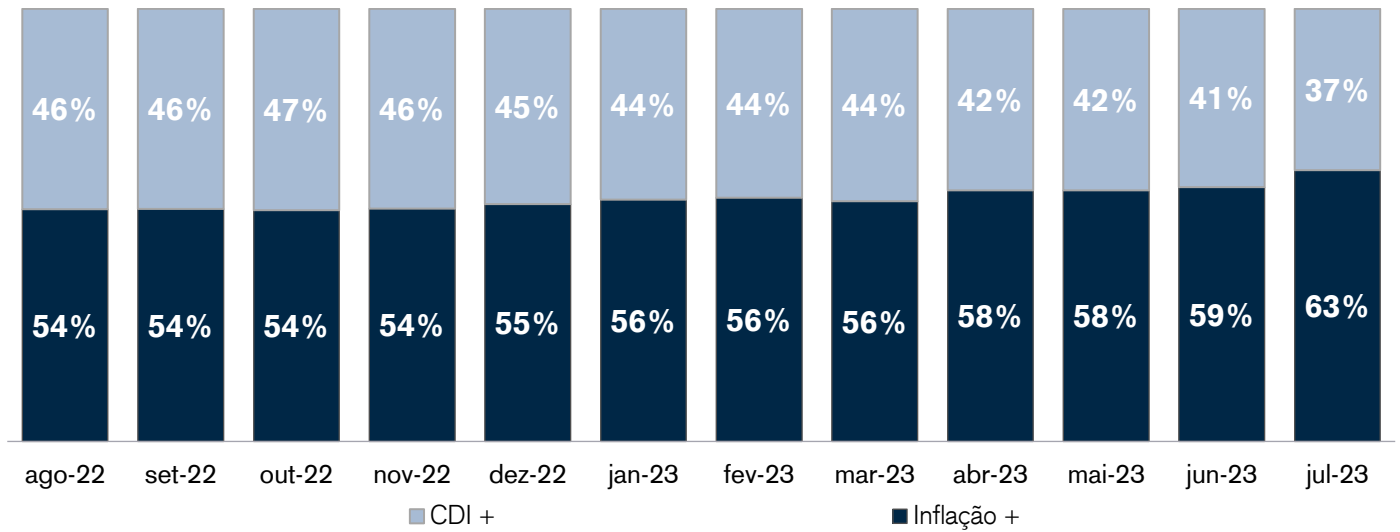
ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23
-	-	-	(0,01)	(0,05)	(0,12)	(0,18)	(0,26)	(0,32)	(0,24)	(0,13)	(0,21)



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.

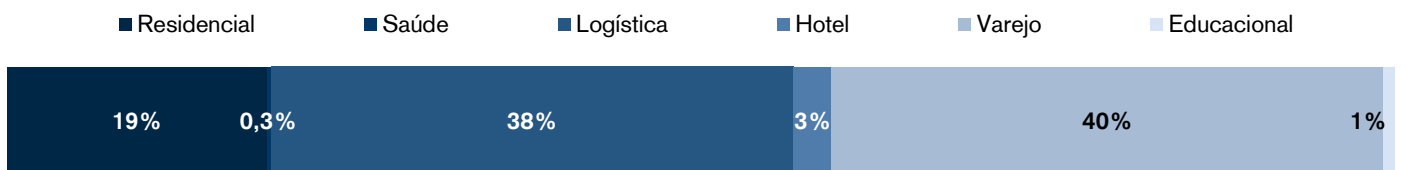
Carteira

Alocação Histórica em CRIs¹ (% de CRIs da carteira¹)



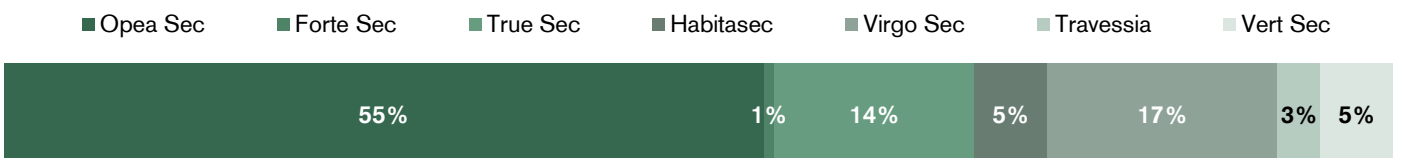
Fontes: Economatica e CSHG.

Exposição Setorial (% do PL)



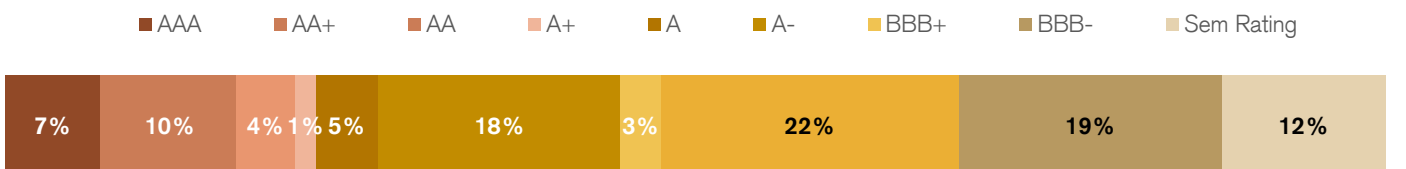
Fontes: CSHG.

Diversificação por Securitizadoras (% de CRIs)



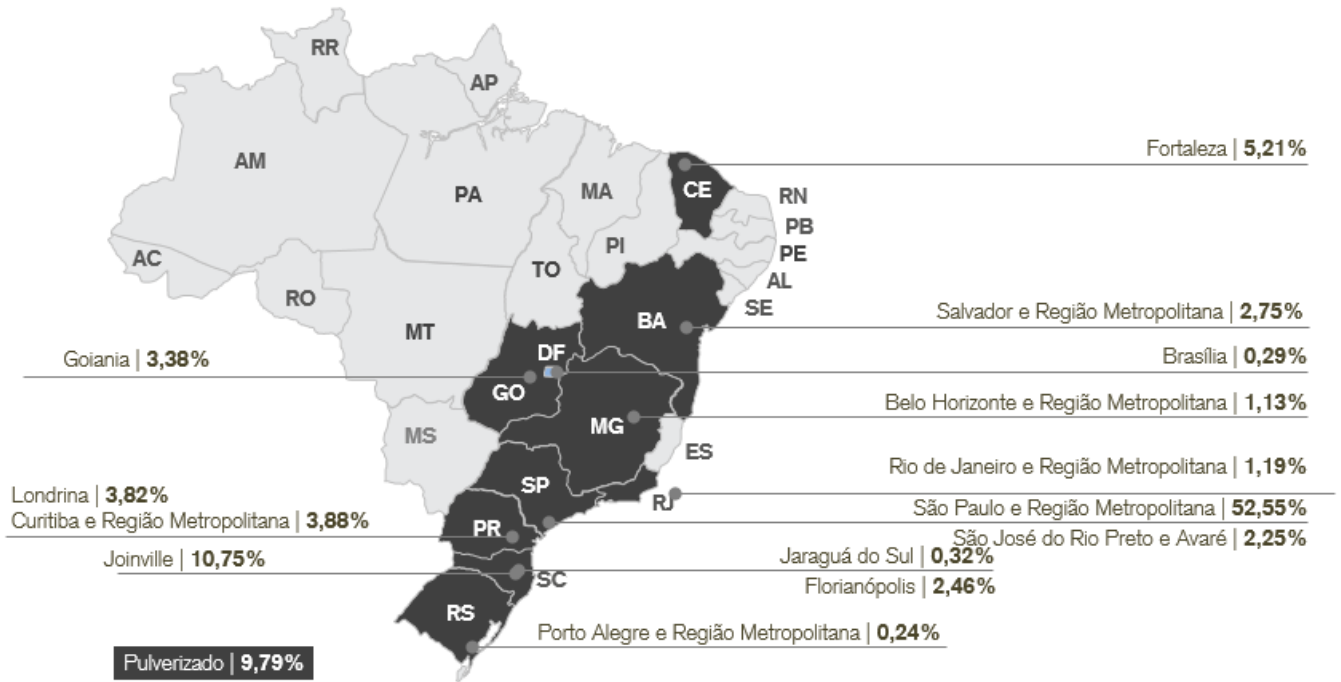
Fontes: CSHG.

Classificação de Risco – Rating (% de CRIs)



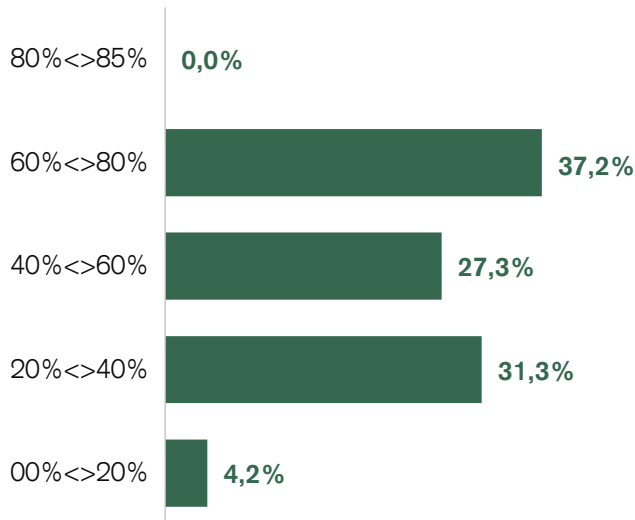
Fontes: CSHG.

Garantias Reais CRIs – Distribuição Geográfica



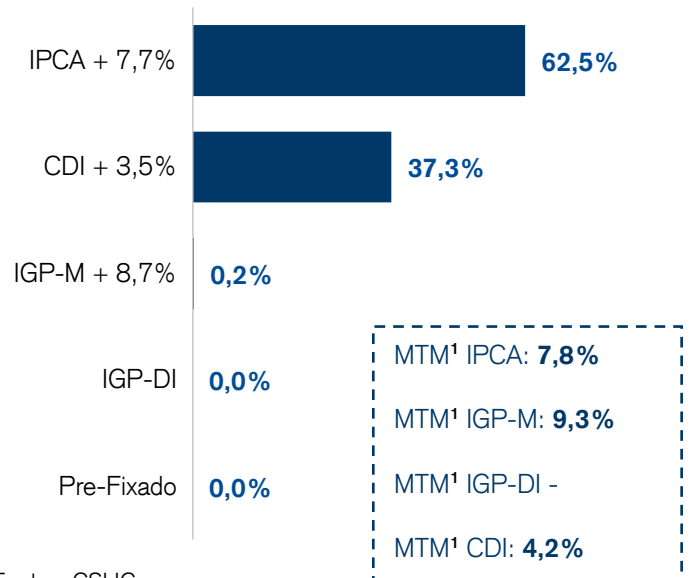
Fontes: CSHG.

LTV¹
(% CRIs)



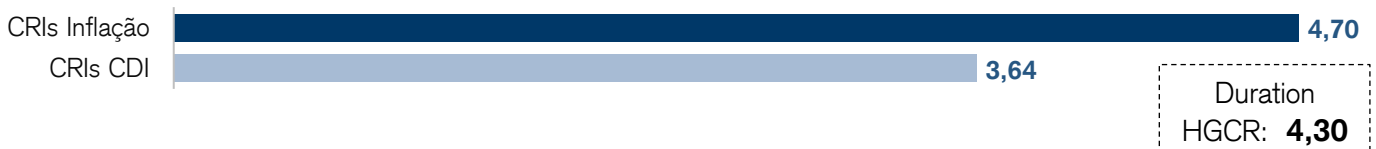
Fontes: CSHG.

Taxa Por Indexador
(% CRIs)



Fontes: CSHG

Divisão por Duration¹ (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	0,9	0,05%	ago-10	jun-40	A+	8,3%	IGP-M	10G0020942	26,0%
CRI 2	Pulverizado III	Br Securities	40	1,2	0,08%	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	0,8	0,05%	set-17	mai-29	AA-	9,9%	IGP-M	17H0922936	51,9%
CRI 5	Rede D'Or	Opea Sec	6.115	4,2	0,26%	out-17	nov-27	AA+	6,8%	IPCA	17H0164854	47,0%
CRI 6	Ecopark	Virgo Sec	26.600	11,7	0,73%	nov-18	out-26	BBB+	8,6%	IPCA	18J0879551	12,9%
CRI 7	So Marcas	Forte Sec	13.500	11,5	0,72%	mar-19	dez-28	BBB	7,3%	IPCA	18L1168429	42,9%
CRI 8	JFL V House	True Sec	461	16,6	1,04%	ago-19	jul-31	-	7,2%	IPCA	19H0221304	41,2%
CRI 9	Iguatemi Fortaleza Sr	Habitasec	32.383	30,9	1,93%	out-19	set-34	BBB+	1,3%	CDI	19I0737680	48,0%
CRI 10	Iguatemi Fortaleza Mez	Habitasec	46.854	45,4	2,84%	out-19	set-36	BBB-	1,5%	CDI	19I0737681	63,4%
CRI 11	Balaroti	Opea Sec	44.330	31,0	1,94%	out-19	out-29	BBB-	3,0%	CDI	19J0133907	65,4%
CRI 12	Natural One	Opea Sec	30.600	28,7	1,80%	jan-20	dez-31	BBB-	2,2%	CDI	19L0987016	79,9%
CRI 13	JSL	Opea Sec	55.294	61,4	3,84%	jan-20	jan-35	AA-	6,0%	IPCA	20A0977906	69,5%
CRI 14	Helbor/TF	Opea Sec	5.830	5,1	0,32%	abr-20	mar-23	BBB-	2,9%	CDI	20C1008009	60,0%
CRI 15	Creditas I	Vert Sec	37.853	21,3	1,33%	jun-20	jun-40	-	6,6%	IPCA	20F0755566	32,1%
CRI 16	Bahema	Virgo Sec	14.120	12,4	0,77%	jul-20	jun-30	-	8,5%	IPCA	20G0628201	60,2%
CRI 17	Almeida Jr. CDI	Virgo Sec	970	96,5	6,04%	set-20	ago-32	A-	3,8%	CDI	20I0047574	37,5%
CRI 18	Almeida Jr. IPCA	Virgo Sec	540	60,9	3,81%	set-20	ago-32	A-	7,9%	IPCA	20I0047200	37,5%
CRI 19	JFL Ipês	Opea Sec	58.263	51,1	3,20%	set-20	ago-30	BBB	7,3%	IPCA	20H0872720	62,4%
CRI 20	Creditas II	Vert Sec	17.082	9,6	0,60%	out-20	out-40	-	6,5%	IPCA	20J0837185	25,1%
CRI 21	Logpar	Opea Sec	33.000	26,1	1,63%	dez-20	dez-30	A-	7,5%	IPCA	20L0630618	22,9%
CRI 22	Sforza CDI	Opea Sec	57.566	35,9	2,24%	dez-20	dez-31	BBB	5,9%	CDI	20L0610216	45,4%
CRI 23	Sforza IPCA	Opea Sec	73.210	61,0	3,82%	dez-20	dez-31	BBB	8,0%	IPCA	20L0610250	45,4%
CRI 24	EBM Vinhas	Opea Sec	30.000	28,6	1,79%	mai-21	abr-31	BBB	9,4%	IPCA	21D0695098	75,6%
CRI 25	Creditas III	Vert Sec	62.600	44,9	2,81%	jul-21	jun-41	-	6,7%	IPCA	21F1058275	30,2%
CRI 26	Rojemac I	Opea Sec	26.099	21,4	1,34%	ago-21	out-29	BBB-	3,0%	CDI	21H0084172	39,2%
CRI 27	Rojemac II	Opea Sec	79.704	80,1	5,01%	ago-21	ago-34	BBB-	4,8%	CDI	21H0084506	39,2%
CRI 28	Novotel BHG	True Sec	40.000	40,2	2,52%	mar-22	mar-34	A	4,0%	CDI	22C0460560	44,8%
CRI 29	Globo	Opea Sec	55.567	60,2	3,76%	mai-22	jan-37	AAA	6,9%	IPCA	22A0695877	69,6%
CRI 30	São Carlos	Virgo Sec	30.000	11,9	0,74%	mai-22	abr-32	AA	6,7%	IPCA	22E0778729	29,0%
CRI 31	Ford	Virgo Sec	49.000	49,3	3,08%	jun-22	nov-23	-	5,0%	CDI	22E1284808	12,9%
CRI 32	Assaí	Opea Sec	25.000	24,5	1,53%	jun-22	abr-34	AAA	6,8%	IPCA	22E1284935	61,9%
CRI 33	Quota	True Sec	70.000	75,2	4,70%	jun-22	jun-32	BBB	7,8%	IPCA	22E1313202	52,2%
CRI 34	Bioceres	Opea Sec	34.770	38,2	2,39%	jul-22	jun-37	A-	8,3%	IPCA	22F1223555	66,2%
CRI 35	Urbanhub	Opea Sec	40.000	42,1	2,64%	ago-22	jul-32	BBB	8,0%	IPCA	22E1150634	24,2%
CRI 36	Cashme Mez	True Sec	29.469	25,0	1,56%	nov-22	mai-31	AA	8,2%	IPCA	22H1666875	37,0%
CRI 37	Cashme SR	True Sec	20.000	16,0	1,00%	nov-22	nov-29	AAA	7,6%	IPCA	22H1697882	25,0%
CRI 38	HL Faria Lima	Travessia	45.000	45,6	2,85%	nov-22	jul-30	A-	2,9%	CDI	22H0376232	72,5%
CRI 39	PDC Brookfield	Opea Sec	19.921	20,0	1,25%	dez-22	nov-27	-	2,0%	CDI	22K1202808	69,5%
CRI 40	JFL Ipês II	Opea Sec	10.000	10,9	0,68%	dez-22	out-30	BBB	9,0%	IPCA	22L0147303	80,0%
CRI 41	JFL Lorena	Opea Sec	61.640	66,4	4,15%	dez-22	dez-27	BBB-	9,2%	IPCA	22L1429186	70,0%
CRI 42	Mega Moda	True Sec	20.000	20,9	1,31%	jan-23	dez-34	AA	8,2%	IPCA	22L1668408	48,0%
CRI 43	Munnir Abud	True Sec	15.917	16,0	1,00%	mar-23	fev-28	A-	4,0%	CDI	23B1741401	54,8%
CRI 44	GPA Sr	True Sec	84.913	81,7	5,11%	jul-23	jun-41	AA	7,5%	IPCA	23F2423591	50,9%
CRI 45	GPA Sub	True Sec	21.558	20,6	1,29%	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: Julho 2023 ([Link](#)) em excel da tabela

Carteira de CRIs

CRI 1 – Pulverizado II



Concentração PL²: 0,05%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 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 PL²: 0,08%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 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 PL²: 0,00%

Devedor: Goiabeiras Empresa de Shopping Center Ltda.

Juros: IGP-DI+ 7,5% 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 – Swiss Park/AGV



Concentração PL²: 0,05%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 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 PL²: 0,26%

Devedor: Rede D'Or São Luiz S.A.

Juros: IPCA+6,3%.

LTV¹: 47,0%

Rating: AA+

Garantias:

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

Localização:

São Paulo – São Paulo

CRI 6 – Ecopark



Concentração PL²: 0,72%

Devedor: Grupo OVD e Expresso 3300

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

LTV¹: 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 PL²: 0,72%

Devedor: So Marcas Outlet

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

LTV¹: 42,9%

Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fiança;

Localização:

Contagem - MG

CRI 8 – JFL V House



Concentração PL²: 1,04%

Devedor: JFL

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

LTV¹: 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 PL²: 4,77%

Devedor: Calila Administração e Comércio S.A.

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

LTV¹: 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 PL²: 1,94%

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

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

LTV¹: 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 PL²: 1,80%

Devedor: Natural One

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

LTV¹: 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 PL²: 3,84%
Devedor: JSL
Juros: IPCA + 6,0% a.a.
LTV¹: 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 PL²: 0,32 %
Devedor: Helbor e Toledo Ferrari
Juros: CDI + 3,0% a.a.
LTV¹: 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 PL²: 1,33%
Devedor: Pulverizado
Juros: IPCA + 6,6% a.a.
LTV¹: 32,1%
Rating: -

Garantias:

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

Localização:

Pulverizado

CRI 16– Bahema



Concentração PL²: 0,77%
Devedor: Bahema Educação S.A.
Juros: IPCA + 8,5% a.a.
LTV¹: 60,2%
Rating: -

Garantia:

- Alienação Fiduciária do imóvel;

Localização:

Rio de Janeiro – RJ

CRI 17 e 18 – Almeida Jr



Concentração PL²: 9,84%
Devedor: Joinville Shopping Participações Ltda.
Juros: IPCA + 7,5% a.a. e CDI + 3,8% a.a.
LTV¹: 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 PL²: 3,20%
Devedor: Casa dos Ipês Ltda
Juros: IPCA + 7,3% a.a.
LTV¹: 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 PL²: 0,60%

Devedor: Pulverizado

Juros: IPCA + 6,5% a.a.

LTV¹: 25,1%

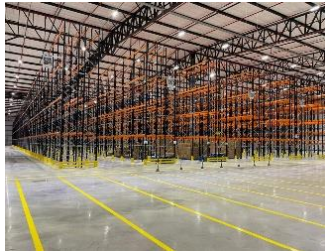
Rating: -

Garantias:

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

Localização:

Pulverizado

CRI 21 – Logpar

Concentração PL²: 1,63%

Devedor: Superfrio Armazéns Gerais S.A.

Juros: IPCA + 7,5% a.a.

LTV¹: 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 PL²: 6,06%

Devedor: Sforza

Juros: IPCA + 8, % a.a. e CDI + 5,9% a.a.

LTV¹: 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 PL²: 1,79%

Devedor: EA3 Urbanismo e Loteamentos.

Juros: IPCA + 9,4% a.a.

LTV¹: 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 PL²: 2,81%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 30,2%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;

Localização:

Pulverizado

CRI 26 e 27 – Rojemac I e Rojemac II


Concentração PL²: 6,35%

Devedor: Grupo Rojemac

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

LTV¹: 39,2%

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 PL²: 2,52%

Devedor: BHG S.A. – Brazil Hospitality Group

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

LTV¹: 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 PL²: 3,76%

Devedor: Globo Comunicações e Participações

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

LTV¹: 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 PL²: 0,74%

Devedor: Casas Pernambucanas;

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

LTV¹: 29,0%

Rating: AA

Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

CRI 31 – Ford


Concentração PL²: 3,08%

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

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

LTV¹: 12,9%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Fundo de juros.

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

CRI 32 – Assai


Concentração PL²: 1,53%

Devedor: Sendas Distribuidora S.A.;

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

LTV¹: 62,2%

Rating: AAA

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Cotas do FII Barzel Retail;

Localização:
Pulverizado

CRI 33 – Quota


Concentração PL²: 4,70%

Devedor: Quota Empreendimentos Imobiliários Ltda.;

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

LTV¹: 52,2%

Rating: BBB

Garantias:

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

Localização:
São Paulo e Região Metropolitana

CRI 34 – Bioceres


Concentração PL²: 2,39%

Devedor: Rizobacter do Brasil;

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

LTV¹: 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 PL²: 2,64%

Devedor: Principal Participações S.A

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

LTV¹: 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 PL²: 2,56%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 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 PL²: 2,85%

Devedor: AMY Engenharia e Empreendimentos.

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

LTV¹: 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 PL²: 1,25%

Devedor: Brookfield

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

LTV¹: 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 PL²: 0,68%

Devedor: Casa dos Ipês Ltda

Juros: IPCA + 9, % a.a.

LTV¹: 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 PL²: 4,15%

Devedor: Casa dos Ipês Ltda

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

LTV¹: 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 PL²: 1,31%

Devedor: Shopping Mega Moda

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

LTV¹: 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 PL²: 1,0%

Devedor: Munir Abbud

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

LTV¹: 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 PL²:** 6,4%**Devedor:** FII Artemis 2022**Juros:** IPCA+7,5% a.a e IPCA+9,44% a.a**LTV¹:** 50,9% e 63,7%**Rating:** AA e A+**Garantias:**

- Alienação Fiduciária dos Imóveis;
- 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
10/07/2023	Bioceres	(i)	Aprovar	Aprovado
13/07/2023	Goiabeiras	(i) (ii)	Aprovar Aprovar	Aprovado Aprovado
14/07/2023	Goiabeiras	(i) (ii)	Aprovar Aprovar	Aprovado Aprovado
17/07/2023	Quota	(i) (ii) (iii) (iv)	Aprovar Aprovar Aprovar Aprovar	Aprovado Aprovado Aprovado Aprovado
28/07/2023	SPVJ11	(i)	Abstenção por conflito	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\$ 1.561.379.567,34

ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
1.496	1.493	1.579	1.560	1.557	1.552	1.555	1.568	1.575	1.585	1.596	1.599

Quantidade de cotas: 15.418.106

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

9 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII TVM Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

Código de negociação

HGCR11

1 Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo	
Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Dividend Yield	Termo em inglês que representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
P/VP	Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.
Alocação em Ativos Alvo	Percentual do Patrimônio do Fundo alocado em CRIs e FIs.
LTV – Loan to Value	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 FIs.
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.
Receitas Financeiras	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).
Despesa Financeira	Compreende a despesa com compromissadas e o aluguel de FII (BTC)
Resultado	Compreende os ganhos financeiros auferidos pelo regime caixa no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (ou seja, considerando o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.
IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3

Seção: Liquidez

Volume financeiro mensal	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Carteira

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.
<i>Duration</i>	Termo em inglês que mede a variação do preço dos títulos, em termos percentuais, mediante à variação nas taxas de juros.
CRI	Certificado de Recibíveis Imobiliários.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário
Saldo Devedor	É o montante financeiro das operações de alavancagem.
Alavancagem Compromissadas	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

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.