



HGCR11

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

Setembro 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\$ 108,35	R\$ 101,90	R\$ 1,7 bilhão	103.567	R\$79,1 milhões
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield¹	P/VP¹	Alocação em Ativos Alvo (% PL)¹	LTV¹ Médio Ponderado
R\$ 1,10	12,18%	1,06x	106,64%	50,0%

1. Comentários do gestor

• Resultados e Rendimentos:

No dia 16 de outubro será pago o valor de R\$ 1,10/cota para todos os cotistas do Fundo, com base em 29 de setembro. Durante o mês, a cota patrimonial ajustada por rendimentos apresentou variação de +0,02% (equivalente a 2% do CDI), tendo sido durante o mês negativamente impactada pela abertura das NTN-Bs. A variação nos últimos 12 meses foi de +14,8% (equivalente a 110,3% do CDI). Já a cota em bolsa ajustada por rendimentos, apresentou variação de +1,5% no mês (vs +1,0% do CDI e +0,2% do IFIX) e em 12 meses a variação foi de +18,8% (vs +13,4% do CDI e +7,6% do IFIX). No mês de setembro, o volume de negociação do Fundo em bolsa foi de R\$ 79,0 milhões, representando um volume médio de R\$ 3,9 milhões ao dia. Ainda, ao final do mês, o número de investidores aumentou para 103.567 (vs 102.780 ao final agosto/23).

O Fundo apresentou, em agosto, um resultado total de aproximadamente R\$ 16,5 milhões (R\$ 1,07/cota) e ao final do mês detinha R\$ 9,9 milhões (R\$ 0,64/cota) de resultados acumulados em semestres anteriores e ainda não distribuídos, além de R\$ 6,7 milhões (R\$ 0,43/cota) em inflação acruada nos CRIs indexados ao IPCA, principalmente, que ainda não virou resultado caixa. Durante os meses de julho a setembro, o Fundo apresentou resultado médio de R\$ 1,09, e distribuiu até o momento R\$ 1,10/cota.

Atualizando nossa projeção de resultados para os últimos três meses deste semestre, gostaríamos de informar aos investidores que, durante o mês de outubro, trabalharemos para definir um novo patamar de rendimentos que deverá vigorar ao menos pelos próximos três meses, e que muito provavelmente ficará abaixo (entre R\$ 1,00/cota e R\$ 1,05/cota) do patamar atual de distribuição, estabelecido no mês de julho. Esta decisão decorre, principalmente, da nossa vontade em preparar o Fundo para o cenário de juros mais baixos à frente e também por entender que, apesar desta redução, o novo patamar estabelecido ficará em nível ainda satisfatório para o momento atual. Novas informações serão dadas no próximo relatório.

Carteira e Mercado:

Durante o mês, foi realizada movimentação total entre compras e vendas na ordem de R\$ 98,7 milhões sendo que alocação líquida total foi de aproximadamente R\$ 10,4 milhões.

Movimentações de Setembro :

- (i) Aumento de posição de R\$ 15,3 milhões no CRI Rojemac à taxa de CDI+4,75%, encerrando assim o cronograma de liquidações da operação;
- (ii) Venda e recompra de R\$ 41,7 milhões do CRI Urbanhub via mercado secundário à taxa de IPCA+8,0 a.a.. O CRI havia sido adquirido pela primeira vez em agosto de 2022, a operação gerou um resultado de R\$1,7 milhões de inflação acruada que virou resultado caixa no CRI após a venda;

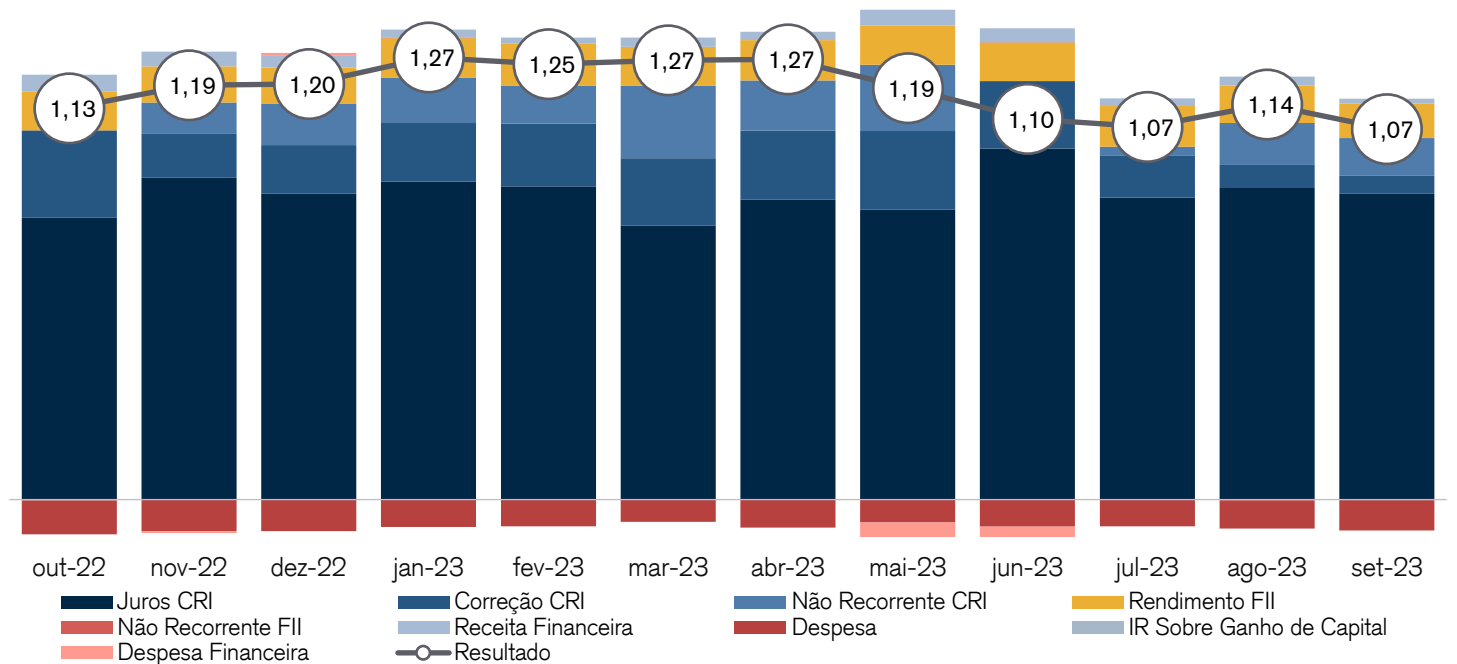
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Setembro de 2023	Agosto de 2023	2023	12 Meses
Receitas Recorrentes	15.900.659	16.543.692	160.156.620	212.595.488
Receita de CRIs	14.375.953	14.873.496	144.481.182	192.083.814
Receita de FIIs	1.524.706	1.670.196	15.675.437	20.511.674
Receitas Não Recorrentes	1.691.673	1.827.021	15.920.940	19.175.419
CRIs	1.691.673	1.851.032	16.026.191	19.271.743
FIIs	0	-24.010	-105.252	-96.324
IR Sobre Ganho de Capital	0	0	0	0
Receitas Financeiras	214.325	393.741	3.635.611	5.549.188
Total de Receitas	17.806.656	18.764.454	179.713.170	237.320.096
Despesas Operacionais	-1.342.463	-1.217.177	-10.591.445	-14.797.660
Despesas Financeiras	0	0	-5.286.726	-5.286.726
Total de Despesas	-1.342.463	-1.217.177	-15.878.171	-20.084.386
Resultado Bruto	16.464.193	17.547.277	163.834.999	217.235.710
Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	0	0	0	318.115
Resultado Líquido	16.464.193	17.547.277	163.834.999	216.917.596
Rendimento HGCR11	16.959.917	16.959.917	161.890.113	216.493.900

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
Rendimento distribuído (R\$/cota)											
1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,10	1,10	1,10
Saldo de resultado acumulado¹ (R\$/cota)											
0,55	0,52	0,52	0,59	0,65	0,71	0,78	0,77	0,66	0,64	0,68	0,64



Rentabilidade

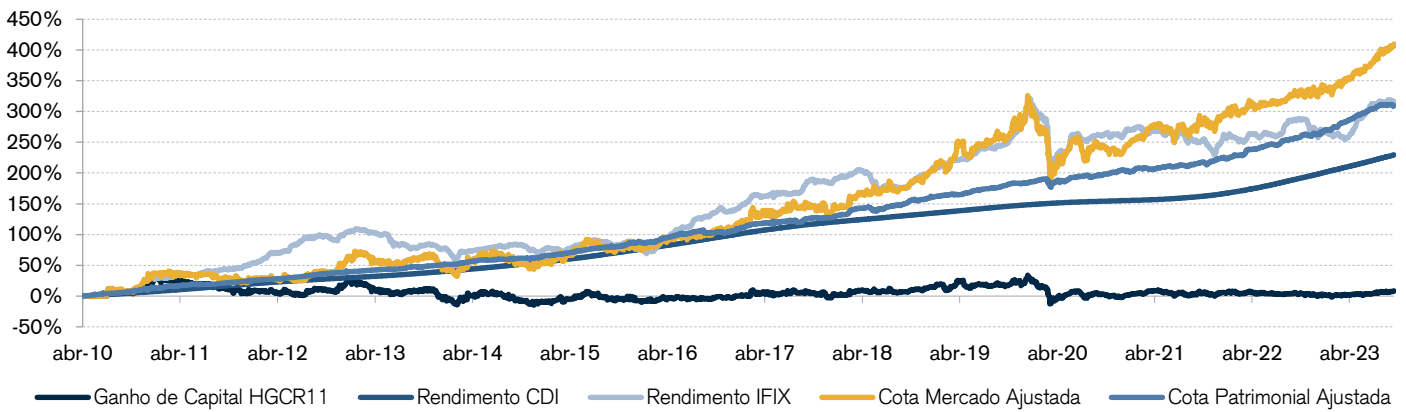
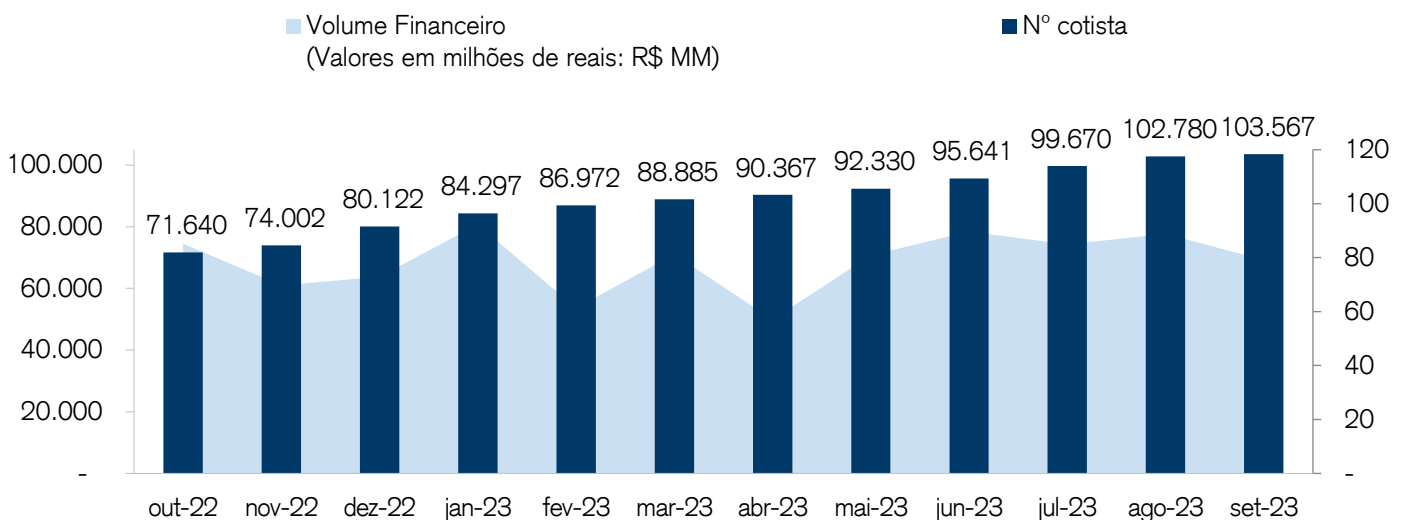


Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (30/12/2010)
Cota Mercado Ajustada	1,5%	17,6%	18,8%	409,6%
Cota Patrimonial Ajustada	0,0%	11,8%	14,8%	310,0%
IFIX	0,2%	12,3%	7,6%	*
CDI	1,0%	9,9%	13,4%	229,4%

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").

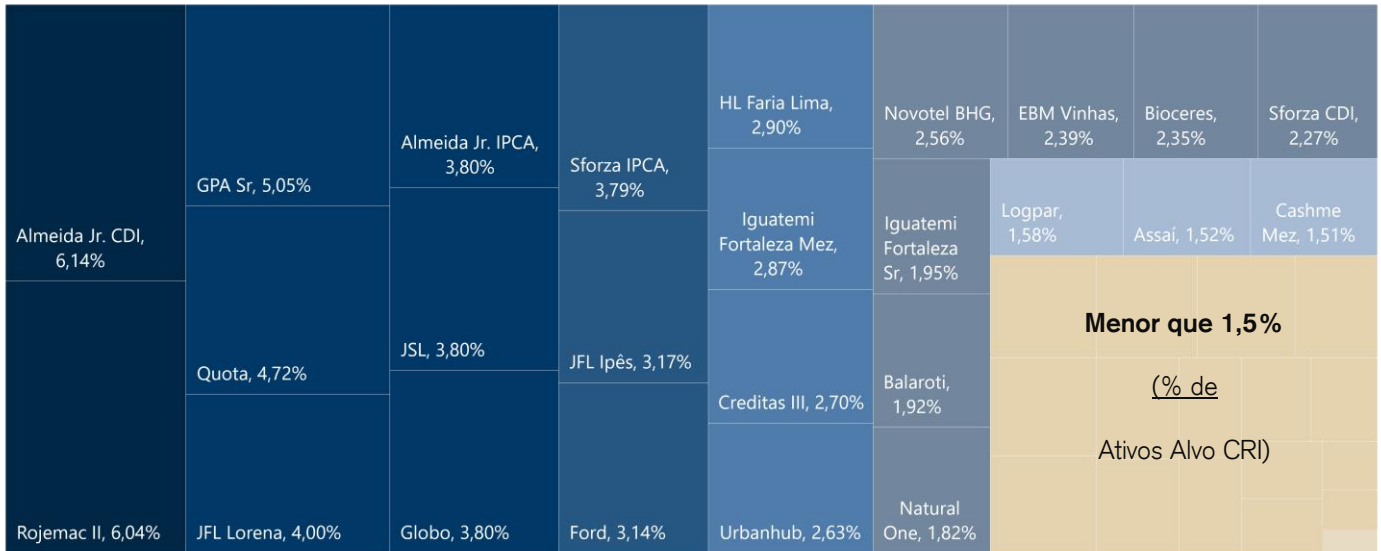
Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	79,0	714,8	945,1
Giro¹	4,8%	40,0%	59,3%
Presença em pregões	100%	100%	100%

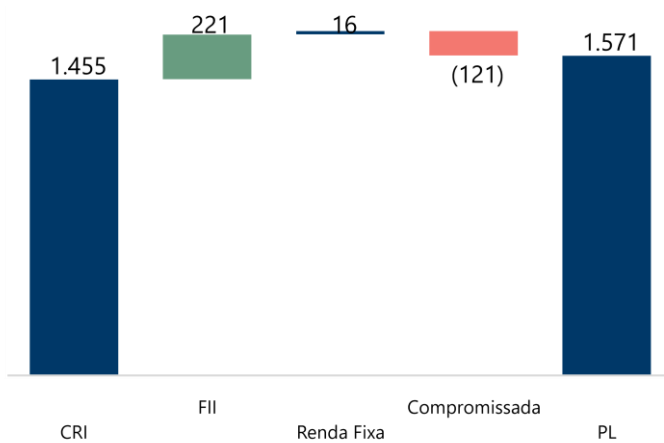


Carteira

CRIs (% do PL¹)



Composição do Patrimônio Líquido (R\$ Milhões)



(Valores em Milhões: R\$)

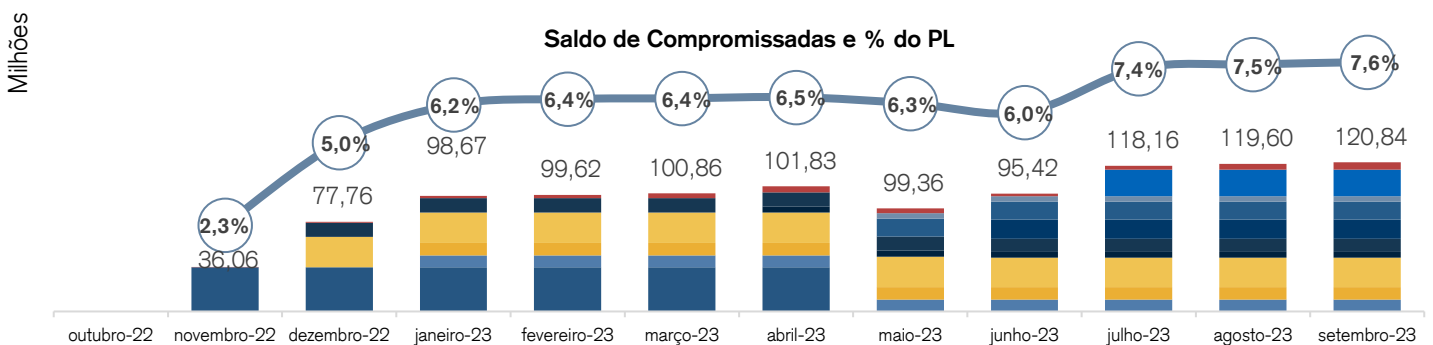
CRIs	1.455
FII	221
Renda Fixa	16
Compromissadas	-121
Outros	-
Patrimônio Líquido	1.571
Quantidade de Cotas	15.418.106
Cota patrimonial (R\$)	101,90

Fontes: CSHG.

Alavancagem Compromissadas Saldo Acruado

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

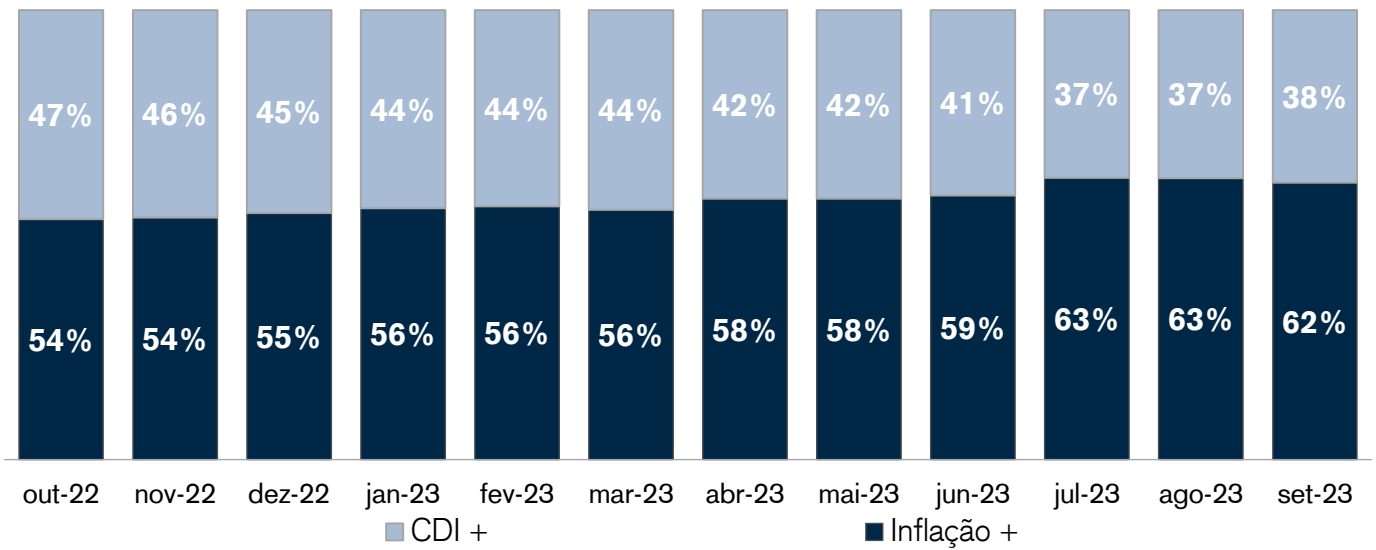
Período	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23
Despesa Acumulada	-	(0,01)	(0,05)	(0,12)	(0,18)	(0,26)	(0,32)	(0,24)	(0,13)	(0,21)	(0,30)	(0,38)



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.

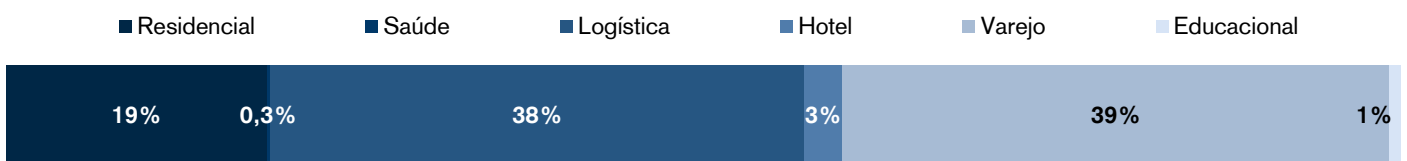
Carteira

Alocação Histórica em CRIs¹ (% de CRIs da carteira¹)



Fontes: Economatica e CSHG.

Exposição Setorial (% do PL)



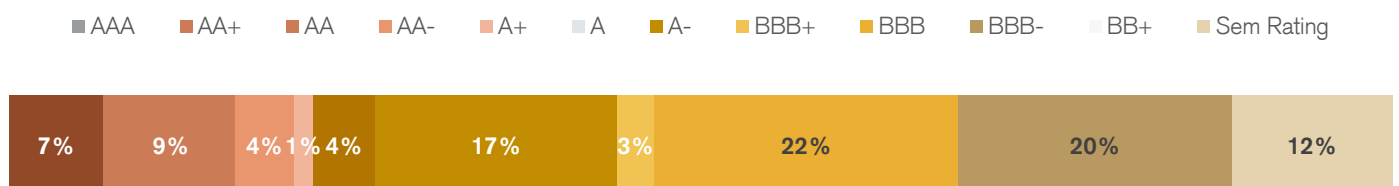
Fontes: CSHG.

Diversificação por Securitizadoras (% de CRIs)



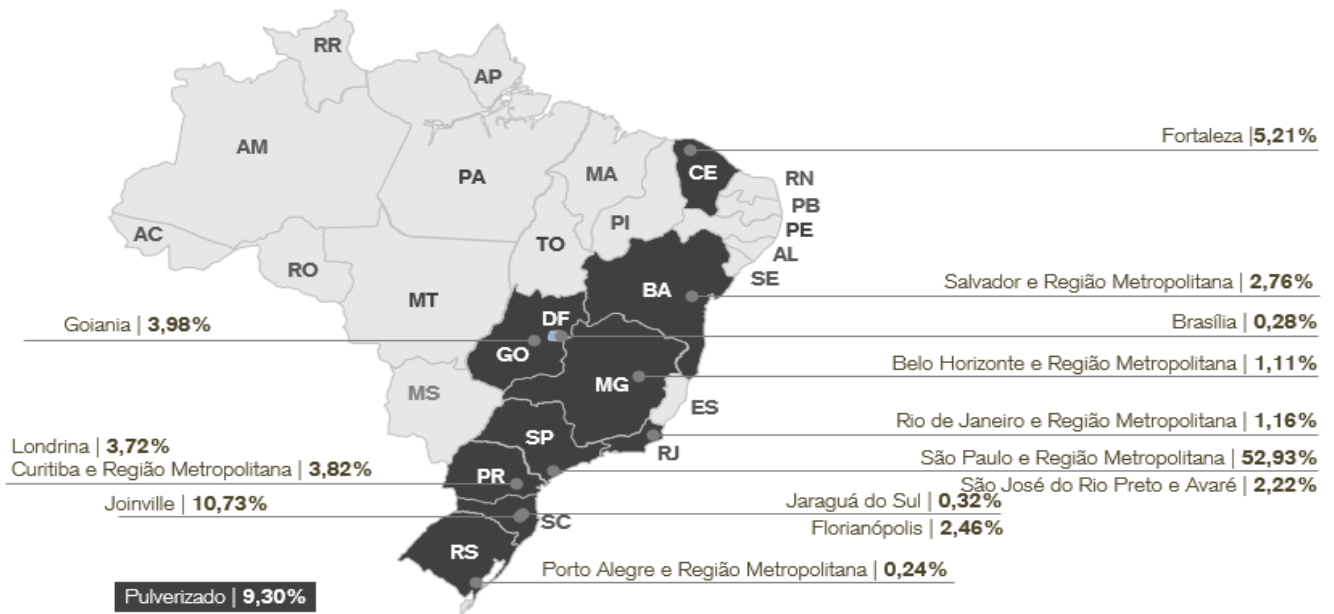
Fontes: CSHG.

Classificação de Risco – Rating (% de CRIs)



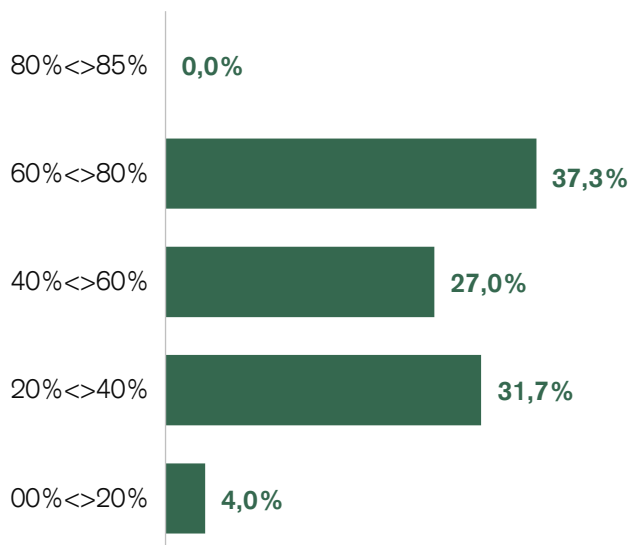
Fontes: CSHG.

Garantias Reais CRIs – Distribuição Geográfica



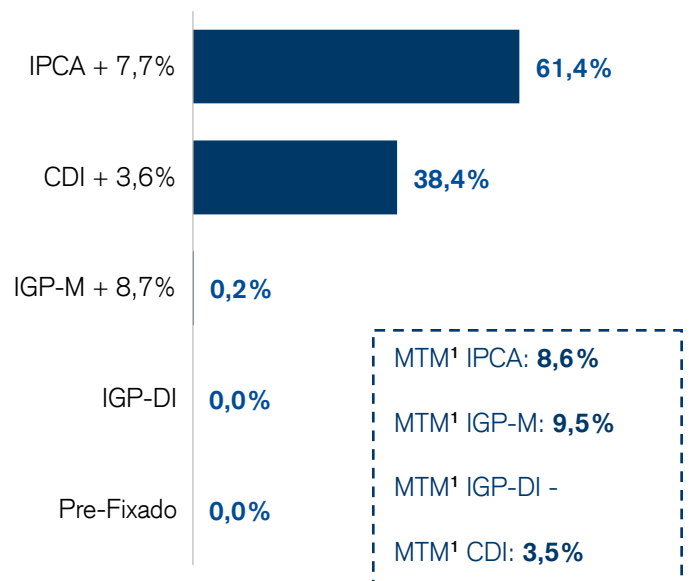
Fontes: CSHG.

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	0,5	0,03%	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	0,7	0,05%	set-17	mai-29	AA-	9,9%	IGP-M	17H0922936	51,9%
CRI 5	Rede D'Or	Opea Sec	6.115	4,1	0,26%	out-17	nov-27	AA+	6,8%	IPCA	17H0164854	47,0%
CRI 6	Ecopark	Virgo Sec	26.600	8,6	0,55%	nov-18	out-26	BBB+	8,6%	IPCA	18J0879551	12,9%
CRI 7	So Marcas	Forte Sec	13.500	11,1	0,71%	mar-19	dez-28	BBB	7,3%	IPCA	18L1168429	42,9%
CRI 8	JFL V House	True Sec	461	16,1	1,03%	ago-19	jul-31	-	7,2%	IPCA	19H0221304	41,2%
CRI 9	Iguatemi Fortaleza Sr	Habitasec	32.383	30,6	1,95%	out-19	set-34	BBB+	1,3%	CDI	19I0737680	48,0%
CRI 10	Iguatemi Fortaleza Mez	Habitasec	46.854	45,1	2,87%	out-19	set-36	BBB-	1,5%	CDI	19I0737681	63,4%
CRI 11	Balaroti	Opea Sec	44.330	30,2	1,92%	out-19	out-29	BBB-	3,0%	CDI	19J0133907	65,4%
CRI 12	Natural One	Opea Sec	30.600	28,6	1,82%	jan-20	dez-31	BBB-	2,2%	CDI	19L0987016	79,9%
CRI 13	JSL	Opea Sec	55.294	59,7	3,80%	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-23	BBB-	0,0%	CDI	20C1008009	60,0%
CRI 15	Creditas I	Vert Sec	37.853	19,5	1,24%	jun-20	jun-40	-	6,6%	IPCA	20F0755566	32,1%
CRI 16	Bahema	Virgo Sec	14.120	12,1	0,77%	jul-20	jun-30	-	8,5%	IPCA	20G0628201	60,2%
CRI 17	Almeida Jr. CDI	Virgo Sec	970	96,4	6,14%	set-20	ago-32	A-	3,8%	CDI	20I0047574	37,5%
CRI 18	Almeida Jr. IPCA	Virgo Sec	540	59,7	3,80%	set-20	ago-32	A-	7,9%	IPCA	20I0047200	37,5%
CRI 19	JFL Ipês	Opea Sec	58.263	49,8	3,17%	set-20	ago-30	BBB	7,3%	IPCA	20H0872720	62,4%
CRI 20	Creditas II	Vert Sec	17.082	9,0	0,57%	out-20	out-40	-	6,5%	IPCA	20J0837185	25,1%
CRI 21	Logpar	Opea Sec	33.000	24,9	1,58%	dez-20	dez-30	A-	7,5%	IPCA	20L0630618	22,9%
CRI 22	Sforza CDI	Opea Sec	57.566	35,6	2,27%	dez-20	dez-31	BBB	5,9%	CDI	20L0610216	45,4%
CRI 23	Sforza IPCA	Opea Sec	73.210	59,5	3,79%	dez-20	dez-31	BBB	8,0%	IPCA	20L0610250	45,4%
CRI 24	EBM Vinhas	Opea Sec	40.524	37,6	2,39%	mai-21	abr-31	BBB	9,4%	IPCA	21D0695098	75,6%
CRI 25	Creditas III	Vert Sec	62.600	42,5	2,70%	jul-21	jun-41	-	6,7%	IPCA	21F1058275	30,2%
CRI 26	Rojemac I	Opea Sec	26.099	21,0	1,34%	ago-21	out-29	BBB-	3,0%	CDI	21H0084172	39,2%
CRI 27	Rojemac II	Opea Sec	94.901	95,0	6,04%	ago-21	ago-34	BBB-	4,8%	CDI	21H0084506	39,2%
CRI 28	Novotel BHG	True Sec	40.000	40,2	2,56%	mar-22	mar-34	A	4,0%	CDI	22C0460560	44,8%
CRI 29	Globo	Opea Sec	55.567	59,6	3,80%	mai-22	jan-37	AAA	6,9%	IPCA	22A0695877	69,6%
CRI 30	São Carlos	Virgo Sec	30.000	11,7	0,74%	mai-22	abr-32	AA	6,7%	IPCA	22E0778729	29,0%
CRI 31	Ford	Virgo Sec	49.000	49,3	3,14%	jun-22	nov-23	-	5,0%	CDI	22E1284808	12,9%
CRI 32	Assaí	Opea Sec	25.000	23,9	1,52%	jun-22	abr-34	AAA	6,8%	IPCA	22E1284935	61,9%
CRI 33	Quota	True Sec	70.000	74,2	4,72%	jun-22	jun-32	BBB	7,8%	IPCA	22E1313202	52,2%
CRI 34	Bioceres	Opea Sec	34.770	36,9	2,35%	jul-22	jun-37	A-	8,3%	IPCA	22F1223555	66,2%
CRI 35	Urbanhub	Opea Sec	40.000	41,3	2,63%	ago-22	jul-32	BBB	8,0%	IPCA	22E1150634	24,2%
CRI 36	Cashme Mez	True Sec	29.469	23,7	1,51%	nov-22	mai-31	AA	8,2%	IPCA	22H1666875	37,0%
CRI 37	Cashme SR	True Sec	20.000	15,0	0,95%	nov-22	nov-29	AAA	7,6%	IPCA	22H1697882	25,0%
CRI 38	HL Faria Lima	Travessia	45.000	45,6	2,90%	nov-22	jul-30	A-	2,9%	CDI	22H0376232	72,5%
CRI 39	PDC Brookfield	Opea Sec	19.921	20,0	1,27%	dez-22	nov-27	-	2,0%	CDI	22K1202808	69,5%
CRI 40	JFL Ipês II	Opea Sec	10.000	10,7	0,68%	dez-22	out-30	BBB	9,0%	IPCA	22L0147303	80,0%
CRI 41	JFL Lorena	Opea Sec	61.640	62,8	4,00%	dez-22	dez-27	BBB-	9,1%	IPCA	22L1429186	70,0%
CRI 42	Mega Moda	True Sec	20.000	20,3	1,29%	jan-23	dez-34	AA	8,2%	IPCA	22L1668408	48,0%
CRI 43	Munir Abbud	True Sec	15.917	16,0	1,02%	mar-23	fev-28	A-	4,0%	CDI	23B1741401	54,8%
CRI 44	GPA Sr	True Sec	84.913	79,3	5,05%	jul-23	jun-41	AA	7,5%	IPCA	23F2423591	50,9%
CRI 45	GPA Sub	True Sec	21.558	19,9	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: Setembro 2023 ([Link](#)) em excel da tabela

Carteira de CRIs

CRI 1 – Pulverizado II



Concentração PL²: 0,03%

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: 0,55%

Devedor: Grupo OVD e Expresso 3300

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

LTV¹: 11,1%

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: 0,71%

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: 1,03%

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: 4,82%

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: 1,92%

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: 1,82%

Devedor: Natural One

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

LTV¹: 79,9%

Rating: BBB-

Garantias:

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

Localização:

Jarinu, SP

CRI 13 – JSL



Concentração PL²: 3,80%
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: 0,33%
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: 1,24%
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: 9,93%
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: 3,17%
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: 0,57%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 25,1%

Rating: -

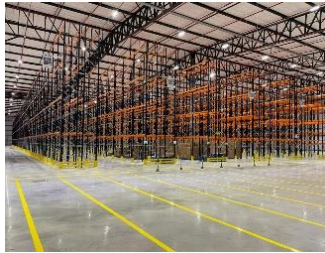
Garantias:

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

Localização:

Pulverizado

CRI 21 – Logpar



Concentração PL²: 1,58%

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: 6,05%

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: 2,39%

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: 2,70%

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: 7,38%

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: 2,56%

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: 3,80%

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: 0,75%

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: 3,14%

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: 1,52%
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: 4,72%
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: 2,35%
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: 2,63%
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: 2,47%
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: 2,90%
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: 1,27%

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: 4,00%

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: 1,29%

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 – Munir Abbud



Concentração PL²: 1,02%

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:** 6,32%**Devedor:** FII Artemis 2023**Juros:** IPCA+7,5% a.a e IPCA e+9,44% a.a**LTV¹:** 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 (Carol e Renan)

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
01/09/2023	Rojemac II	(i)	Aprovar	Aprovado
21/09/2023	GPA	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
		(iii)	Aprovar	Aprovado
		(iv)	Aprovar	Aprovado
		(v)	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\$ 1.577.419.685,80

out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
1.579	1.560	1.557	1.552	1.555	1.568	1.575	1.585	1.596	1.599	1.588	1.571

Quantidade de cotas: 15.418.106

Início das atividades

Público-alvo

Dezembro de 2009

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

¹Glossário

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 investidoresri.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.