



HGCR11

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

Dezembro 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\$ 105,12	R\$ 102,38	R\$ 1,6 bilhão	103.639	R\$65,9 milhões
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield¹	P/VP¹	Alocação em Ativos Alvo (% PL)¹	LTV¹ Médio Ponderado
R\$ 1,00	11,41%	1,03x	105,00%	49,2%

1. Comentários do gestor

• Resultados e Rendimentos:

No dia 15 de janeiro será pago o valor de R\$ 1,00/cota para os cotistas do Fundo, com base em 29 de dezembro, sendo que o Fundo, ao longo do ano, distribuiu a seus cotistas um total de R\$ 13,50/cota, valor este que o coloca, pelo segundo ano consecutivo, entre os três fundos que mais distribuíram rendimentos no ano, considerando apenas os fundos de recebíveis de médio/baixo risco de crédito e com patrimônio superior a R\$ 1 bilhão.

A cota do Fundo em bolsa ajustada por rendimentos apresentou em dezembro variação de +2,18% e encerrou o ano com retorno de +17,50% contra +15,50% do IFIX, e nos últimos cinco anos, o Fundo apresentou retorno de +106,1%, que equivale a uma rentabilidade excedente média de +6,7% ao ano em relação ao IFIX, que rendeu +48,7% no mesmo período. Importante notar que em nenhuma das janelas anuais de até cinco anos, conforme tabela abaixo, o Fundo apresentou rentabilidade inferior ao IFIX, o principal benchmark da indústria de fundos imobiliários.

Já a cota patrimonial ajustada por rendimentos apresentou variação de +1,48% (equivalente a 165,8% do CDI) no mês, e a variação no ano de 2023 foi de +15,7%, equivalente a +120% do CDI bruto do período (141% do CDI se considerada alíquota de imposto de 15% sobre o retorno do CDI). Nos últimos 5 anos, a variação da cota patrimonial ajustada foi de +85,6%, enquanto a variação do CDI no período foi de +53,7%, de forma que o retorno do Fundo foi equivalente a 159% do CDI bruto (187% se considerada alíquota de imposto de 15% sobre o retorno do CDI). No mês de dezembro, o volume de negociação do Fundo em bolsa foi de R\$ 65,9 milhões, representando um volume médio de R\$ 3,6 milhões ao dia. Ainda, ao final do mês, o número de investidores reduziu para 103.639 (vs 104.345 em novembro).

Por mais um ano, o Fundo mostra sua capacidade em entregar retornos excedentes em relação aos principais indexadores, mesmo em cenários adversos para os índices de inflação, elevada volatilidade da taxa Selic, restrições no mercado de crédito e incertezas macroeconômicas. Atribuímos este resultado (i) à gestão ativa na movimentação da carteira, (ii) mandato aberto em relação aos indexadores, que nos permite controlar a exposição entre indexadores conforme cada momento de mercado; (iii) boa capacidade de originação das operações e (iv) planejamento na gestão de resultados do Fundo, permitindo distribuição de rendimentos mais estável em relação aos peers, com comunicação aberta e que busca antecipar os movimentos relevantes por meio dos relatórios.

Retorno acumulado no período*	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos
HGCR11 ajustada	17,5%	29,6%	48,1%	22,4%	106,1%
Cota Patrimonial ajustada	15,7%	30,3%	39,4%	48,7%	85,6%
IFIX	15,5%	18,1%	15,4%	3,6%	48,7%
CDI	13,0%	27,0%	32,7%	36,3%	53,7%
Retorno Excedente HGCR11 ajustada vs IFIX	+1,7%	+9,8%	+28,3%	+18,2%	+38,6%
<i>Retorno Excedente (a.a.)</i>	<i>+1,7%</i>	<i>+4,8%</i>	<i>+8,7%</i>	<i>+4,3%</i>	<i>+6,7%</i>
Retorno Excedente C. Patrimonial ajustada vs CDI	2,3%	2,5%	5,1%	9,1%	20,7%
<i>Retorno Excedente (a.a.)</i>	<i>+2,3%</i>	<i>+1,3%</i>	<i>+1,7%</i>	<i>+2,2%</i>	<i>+3,8%</i>
<i>% CDI</i>	<i>+120%</i>	<i>+112%</i>	<i>+121%</i>	<i>+134%</i>	<i>+159%</i>
<i>% CDI Líquido (alíquota 15%)</i>	<i>+141%</i>	<i>+132%</i>	<i>+142%</i>	<i>+158%</i>	<i>+187%</i>

* até 29/12/2023

O Fundo apresentou, em dezembro, um resultado total de aproximadamente R\$ 13,2 milhões (R\$ 0,85/cota) e ao final do mês detinha ainda R\$ 6,3 milhões (R\$ 0,41/cota) de resultados acumulados em semestres anteriores e ainda não distribuídos, além de R\$ 4,4 milhões (R\$ 0,29/cota) em inflação acruada nos CRIs indexados ao IPCA, principalmente, que ainda não virou resultado caixa. O resultado do mês foi impactado pela nossa decisão em antecipar para dezembro o vencimento de operações compromissadas cujos os vencimentos originais estavam previstos para o primeiro semestre de 2024. Como já adiantado no último relatório, decidimos antecipar para 2023 o vencimento de duas compromissadas que venceriam em 2024, de forma a antecipar este impacto para este ano e deixar o fundo mais “leve” para o primeiro semestre do ano que vem. Com isso, o Fundo encerra o ano tendo distribuído 100,8% do resultado auferido no ano e tendo consumido aproximadamente R\$ 0,11/cota de resultados acumulados nos períodos anteriores. Ao longo de janeiro, trabalharemos para estabelecer um novo patamar de rendimentos, buscando distribuir um valor que permita ao fundo, durante 2024, voltar a acumular resultados.

Para 2024, buscaremos, na medida em que a Selic continue caindo, gradativamente aumentar a exposição do fundo ao IPCA, levando esta para em torno de 70% (ou mais) ao longo já do primeiro semestre. Diante do cenário atual, com este aumento de exposição ao IPCA, esperamos elevar o carregamento do IPCA+7,70% a.a. (taxa de aquisição) pra IPCA+8,00%. Para a carteira em CDI, o carregamento deve permanecer no patamar atual, de CDI+3,4% a.a..

Compromissadas

Aproveitando o tema das compromissadas reversas, gostaríamos de abordar brevemente as operações feitas pelo Fundo até hoje. A primeira operação foi feita em novembro de 2022 e ao longo de 2023 o saldo médio das compromissadas em relação ao patrimônio foi de 6,8%, abaixo do nosso *guidance* de uma exposição máxima de 10% do patrimônio, conforme exposto em relatórios anteriores. Iniciamos o uso das compromissadas para viabilizar a aquisição de operações majoritariamente em IPCA e antecipar o movimento de aumentar a exposição do fundo ao índice de inflação, em um momento de mercado mais difícil e escasso em dinheiro, que nos permitiu alocar em operações com mais retorno, sem prejuízo da qualidade de crédito destas operações.

É fato que, podendo escolher, o ideal seria ter iniciado a contratação das compromissadas mais recentemente, com o processo de queda da Selic mais avançado, uma vez que o custo das compromissadas é indexado ao CDI. Entretanto, o cenário bem ruim para o mercado de crédito no início do ano nos permitiu fazer alocações pontuais em operações excelentes que na nossa visão, em uma pequena melhora do mercado mais à frente, com a queda da Selic, se valorizarão de forma substancial e colocarão o Fundo em uma situação privilegiada, carregando operações já não mais replicáveis mais à frente.

Em perspectiva, o diferencial de carregamento das operações compromissadas do Fundo até o momento, calculado pela diferença entre o retorno da carteira de CRIs e o custo das compromissadas, ponderado pela exposição em relação ao patrimônio do Fundo, foi de -R\$150 mil reais, equivalente a R\$-0,01/cota, ou seja, praticamente irrelevante. Entretanto, olhando para os próximos 12 meses, mantendo-se estável a carteira atual de CRIs e o volume de compromissadas, este valor deve ficar, segundo nossas projeções, em torno de +R\$ 2,2 milhões (R\$ 0,14/cota) devido, principalmente, à queda da Selic, que reduzirá o custo das compromissadas. Em suma, ter carregado essas compromissadas até hoje nos custou R\$0,01/cota, e para o próximo ano, deverá gerar, segundo nosso cenário, um ganho de R\$ 0,14/cota. Importante notar que a conta acima apresentada se refere ao carregamento, e não ao impacto das compromissadas no resultado caixa do Fundo, que acontece apenas no seu vencimento.

Carteira e Mercado:

Durante o mês, foi realizada movimentação total entre compras e vendas na ordem de R\$ 704 mil sendo que alocação líquida total foi de aproximadamente -R\$ 704 mil.

Movimentações de Novembro :

- (i) Venda de R\$ 704 mil em cotas de FII com um prejuízo de R\$ 140,4 mil ;

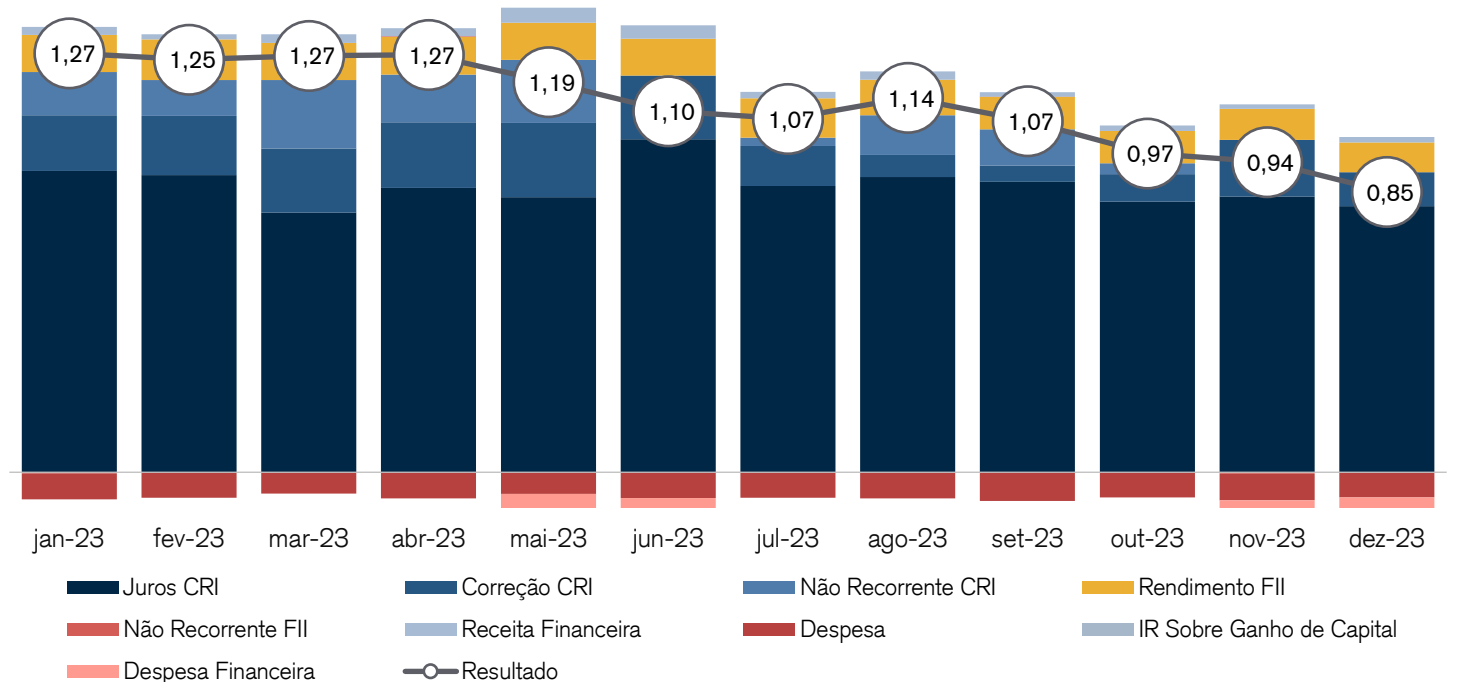
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Dezembro de 2023	Novembro de 2023	2023	12 Meses
Receitas Recorrentes	15.458.568	17.028.553	208.134.780	208.134.780
Receita de CRIs	14.061.708	15.573.072	188.087.920	188.087.920
Receita de FII's	1.396.860	1.455.480	20.046.860	20.046.860
Receitas Não Recorrentes	(140.395)	(307.858)	15.855.811	15.855.811
CRIs	0	0	16.533.035	16.533.035
FII's	(140.395)	(307.858)	(677.224)	(677.224)
IR Sobre Ganho de Capital	0	0	0	0
Receitas Financeiras	244.992	204.512	4.331.864	4.331.864
Total de Receitas	15.563.165	16.925.207	228.322.455	228.322.455
Despesas Operacionais	(1.155.630)	(1.247.639)	(14.179.810)	(14.179.810)
Despesas Financeiras	(1.268.361)	(1.140.937)	(7.696.024)	(7.696.024)
Total de Despesas	(2.423.991)	(2.388.576)	(21.875.834)	(21.875.834)
Resultado Bruto	13.139.174	14.536.631	206.446.621	206.446.621
Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	0	0	0	0
Resultado Líquido	13.139.174	14.536.631	206.446.621	206.446.621
Rendimento HGCR11	15.418.106	15.418.106	208.144.431	208.144.431

Fontes: CSHG.

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

jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23
Rendimento distribuído (R\$/cota)											
1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00
Saldo de resultado acumulado¹ (R\$/cota)											
0,59	0,65	0,71	0,78	0,77	0,66	0,64	0,68	0,64	0,61	0,56	0,41



Fonte: CSHG.

Rentabilidade

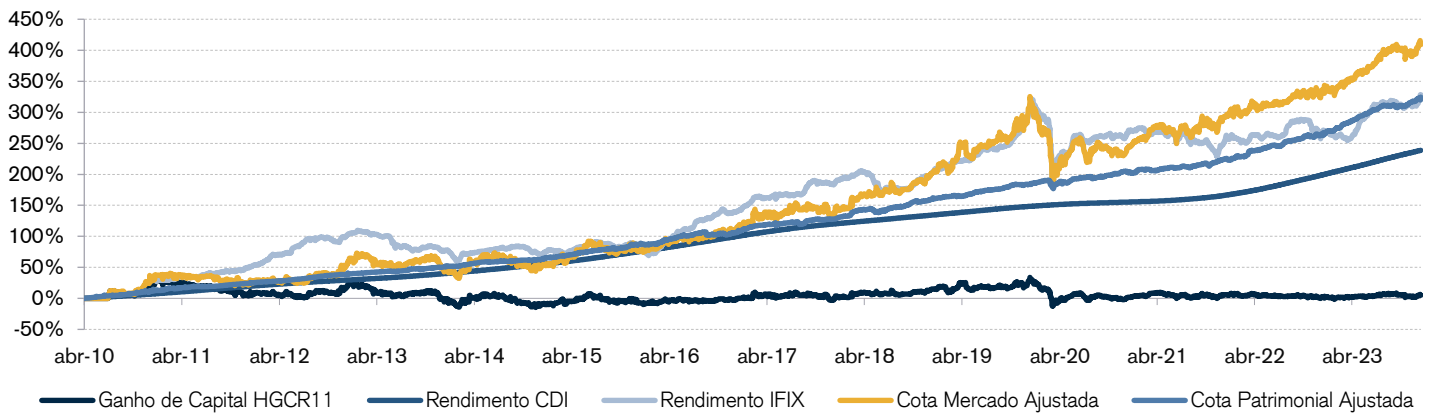
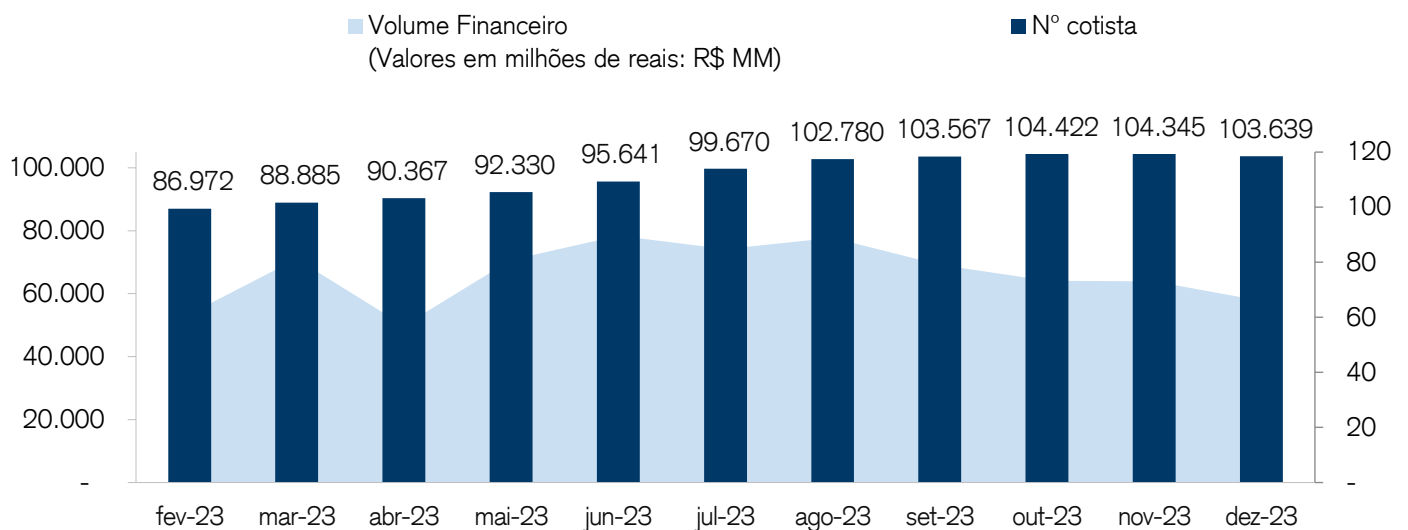


Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (30/12/2010)
Cota Mercado Ajustada	2,2%	17,5%	17,5%	409,1%
Cota Patrimonial Ajustada	1,5%	15,7%	15,7%	324,2%
IFIX	4,2%	15,5%	15,5%	*
CDI	0,9%	13,0%	13,0%	238,7%

Fontes: Economatica, 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").

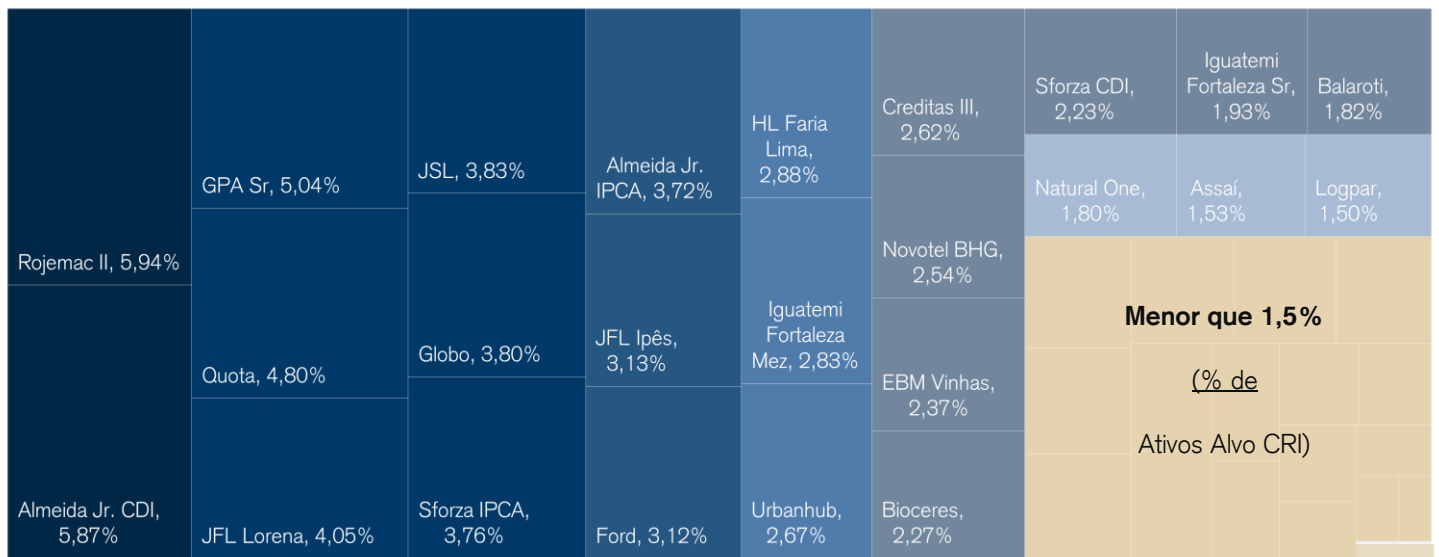
Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	65,9	927,1	927,1
Giro¹	4,1%	58,1%	58,1%
Presença em pregões	100%	100%	100%

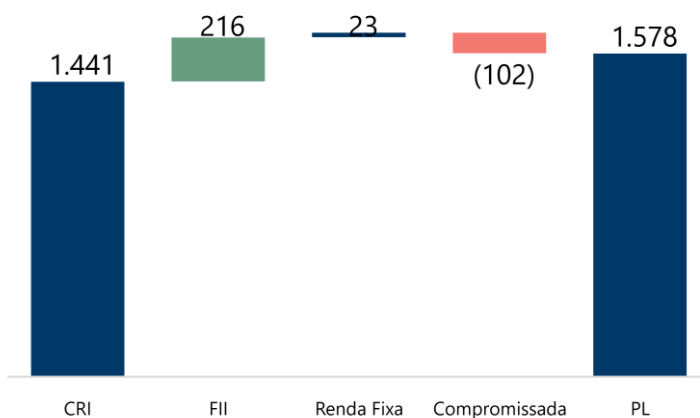


Carteira

CRIs (% do PL¹)



Composição do Patrimônio Líquido (R\$ Milhões)



(Valores em Milhões: R\$)

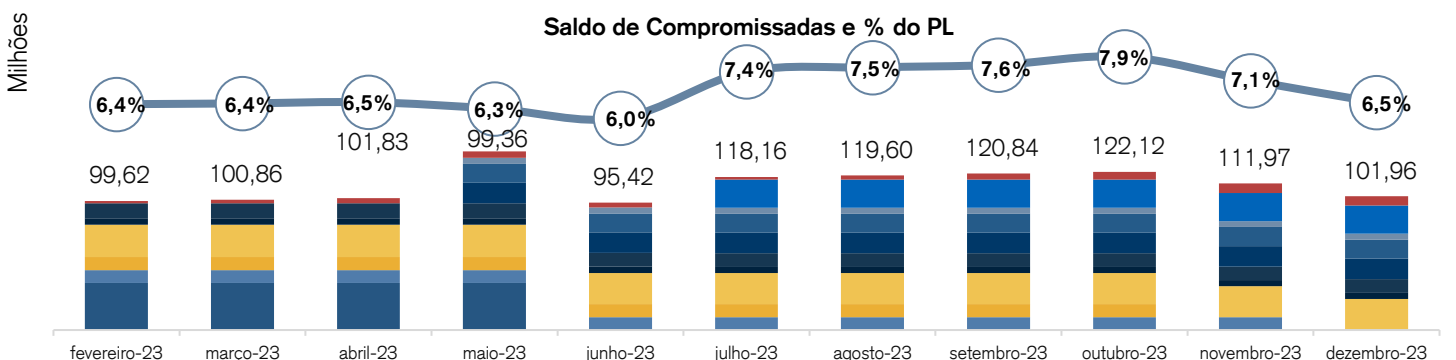
CRIs	1.441
FII	216
Renda Fixa	23
Compromissadas	-102
Outros	-
Patrimônio Líquido	1.578
Quantidade de Cotas	15.418.106
Cota patrimonial (R\$)	102,38

Fontes: CSHG.

Alavancagem Compromissadas Saldo Acruado

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

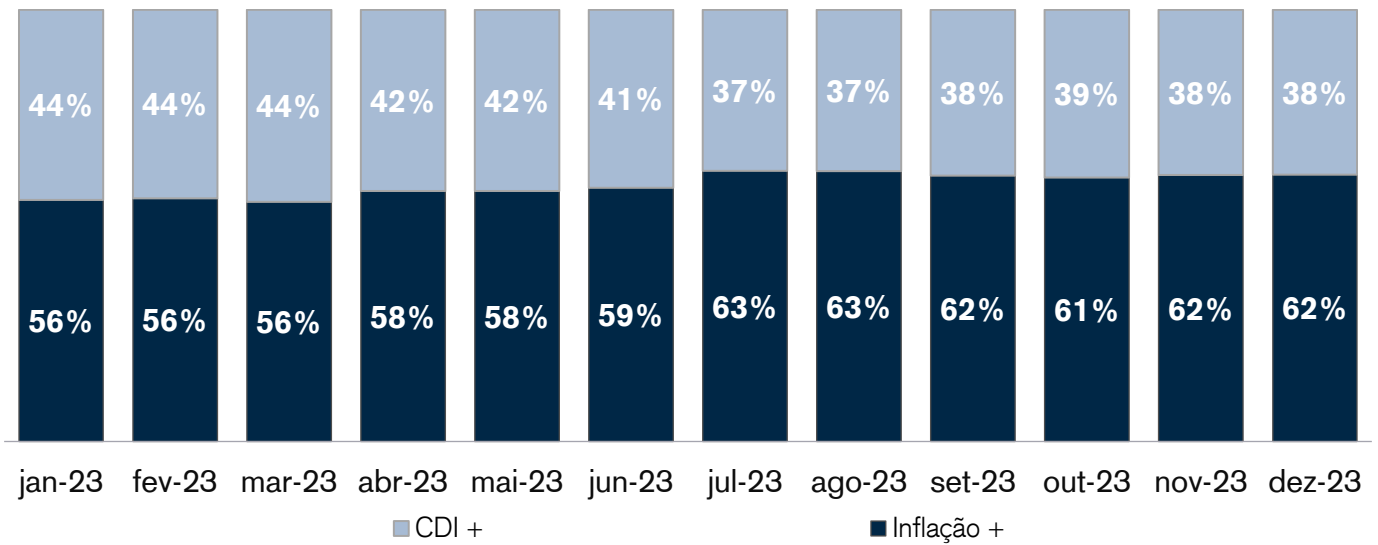
Período	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23
Saldo	(0,12)	(0,18)	(0,26)	(0,32)	(0,24)	(0,13)	(0,21)	(0,30)	(0,38)	(0,46)	(0,46)	(0,44)



Fontes: CSHG. *Despesa contábil acumulada ao final de cada mês. Esta despesa apenas circulará no resultado caixa do Fundo quando do vencimento de cada uma das compromissadas. Cada cor refere-se ao saldo devedor de cada compromissada e a cor em vermelho condiz ao juros acruado no período.

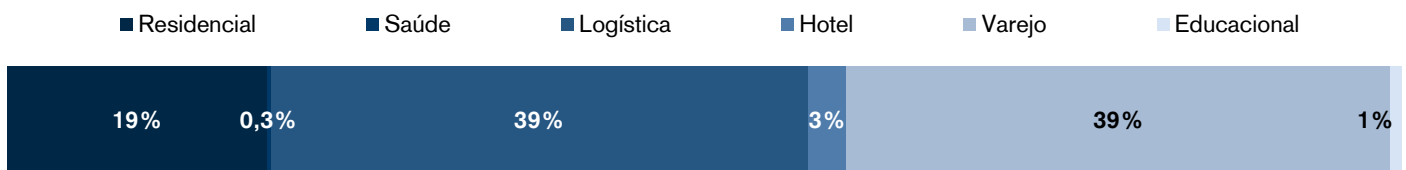
Carteira

Alocação Histórica em CRIs¹ (% de CRIs da carteira¹)



Fontes: Economatica e CSHG.

Exposição Setorial (% do PL)



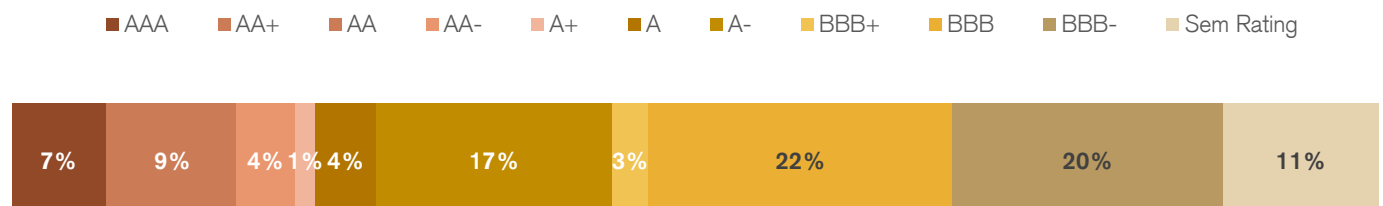
Fontes: CSHG.

Diversificação por Securitizadoras (% de CRIs)



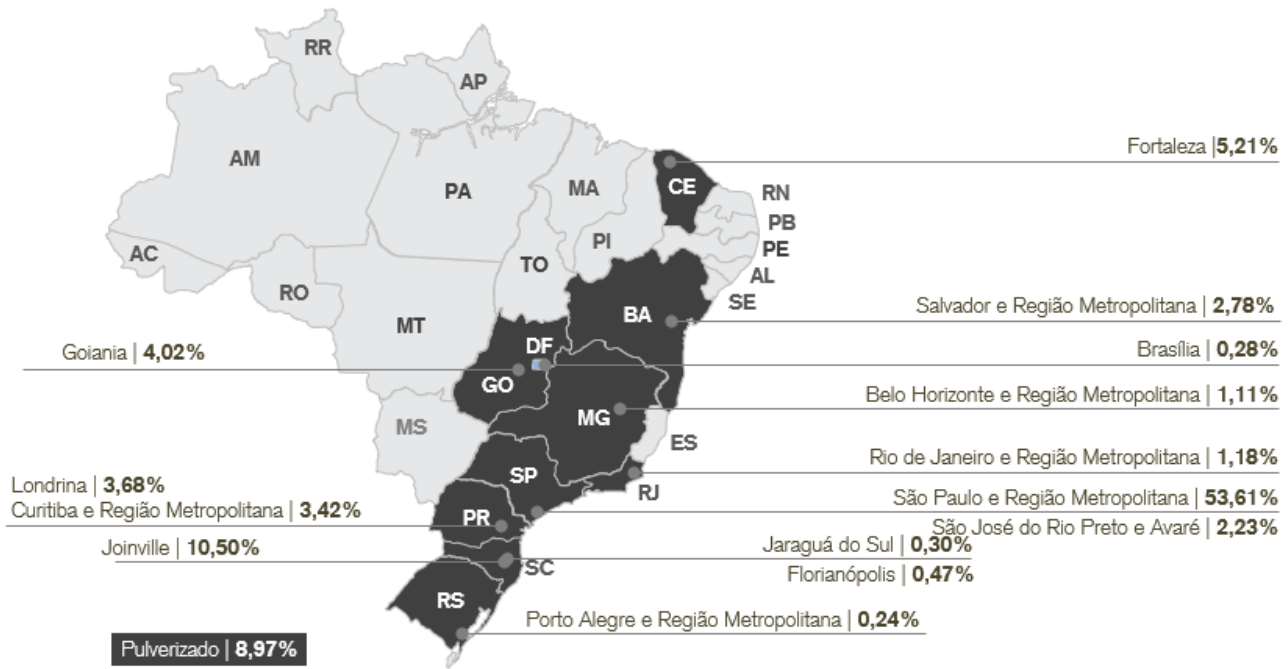
Fontes: CSHG.

Classificação de Risco – Rating (% de CRIs)



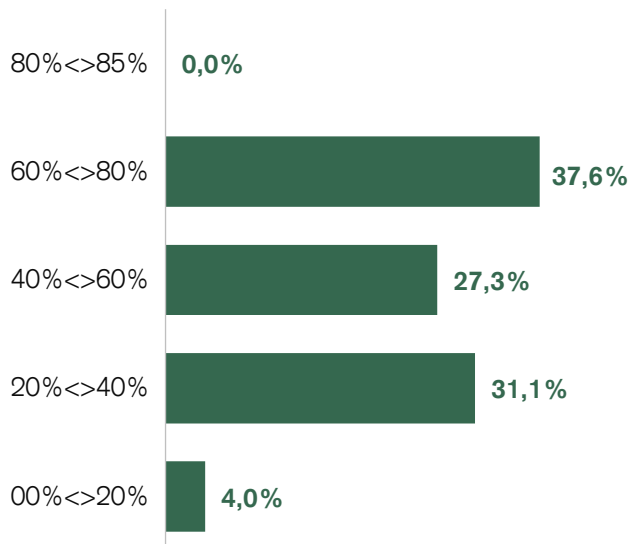
Fontes: CSHG.

Garantias Reais CRIs – Distribuição Geográfica



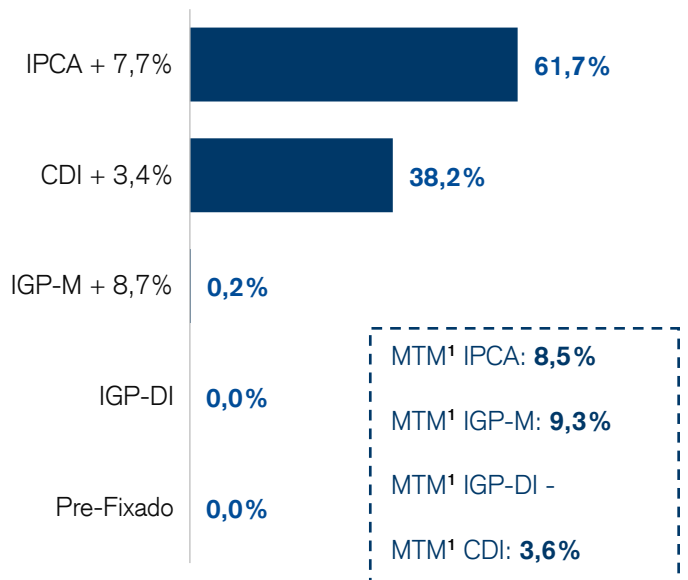
Fontes: CSHG.

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	0,7	0,05%	ago-10	jun-40	A+	8,3%	IGP-M	10G0020942	26,0%
CRI 2	Pulverizado III	Br Securities	40	0,9	0,06%	dez-10	out-30	AA-	8,3%	IGP-M	10K0024718	29,3%
CRI 3	Shopping Goiabeiras	Opea Sec	8	0,0	0,00%	abr-13	jan-25	AA-	7,5%	IGP-DI	13A0016692	71,4%
CRI 4	Swiss Park	True Sec	6.812	0,7	0,04%	set-17	mai-29	AA-	9,9%	IGP-M	17H0922936	51,9%
CRI 5	Rede D'Or	Opea Sec	6.115	4,0	0,25%	out-17	nov-27	AA+	6,8%	IPCA	17H0164854	41,2%
CRI 6	Ecopark	Virgo Sec	26.600	8,1	0,51%	nov-18	out-26	BBB+	8,6%	IPCA	18J0879551	7,4%
CRI 7	So Marcas	Forte Sec	13.500	10,9	0,69%	mar-19	dez-28	BBB	7,3%	IPCA	18L1168429	39,1%
CRI 8	JFL V House	True Sec	461	16,0	1,02%	ago-19	jul-31	-	7,2%	IPCA	19H0221304	51,3%
CRI 9	Iguatemi Fortaleza Sr	Habitasec	32.383	30,4	1,93%	out-19	set-34	BBB+	1,3%	CDI	19I0737680	45,7%
CRI 10	Iguatemi Fortaleza Mez	Habitasec	46.854	44,7	2,83%	out-19	set-36	BBB-	1,5%	CDI	19I0737681	60,6%
CRI 11	Balaroti	Opea Sec	44.330	28,8	1,82%	out-19	out-29	BBB-	3,0%	CDI	19J0133907	56,1%
CRI 12	Natural One	Opea Sec	30.600	28,4	1,80%	jan-20	dez-31	BBB-	2,2%	CDI	19L0987016	78,4%
CRI 13	JSL	Opea Sec	55.294	60,5	3,83%	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	ago-24	BBB-	2,9%	CDI	20C1008009	0,0%
CRI 15	Creditas I	Vert Sec	37.853	18,8	1,19%	jun-20	jun-40	-	6,6%	IPCA	20F0755566	16,4%
CRI 16	Bahema	Virgo Sec	14.120	12,0	0,76%	jul-20	jun-30	-	8,5%	IPCA	20G0628201	50,0%
CRI 17	Almeida Jr. CDI	Virgo Sec	970	92,7	5,87%	set-20	ago-32	A-	3,8%	CDI	20I0047574	36,7%
CRI 18	Almeida Jr. IPCA	Virgo Sec	540	58,7	3,72%	set-20	ago-32	A-	7,9%	IPCA	20I0047200	36,7%
CRI 19	JFL Ipês	Opea Sec	58.263	49,3	3,13%	set-20	ago-30	BBB	7,3%	IPCA	20H0872720	48,7%
CRI 20	Creditas II	Vert Sec	17.082	7,0	0,45%	out-20	out-40	-	6,5%	IPCA	20J0837185	13,7%
CRI 21	Logpar	Opea Sec	33.000	23,7	1,50%	dez-20	dez-30	A-	7,5%	IPCA	20L0630618	20,3%
CRI 22	Sforza CDI	Opea Sec	57.566	35,2	2,23%	dez-20	dez-31	BBB	5,9%	CDI	20L0610216	44,1%
CRI 23	Sforza IPCA	Opea Sec	73.210	59,4	3,76%	dez-20	dez-31	BBB	8,0%	IPCA	20L0610250	44,1%
CRI 24	EBM Vinhas	Opea Sec	40.524	37,4	2,37%	mai-21	abr-31	BBB	9,4%	IPCA	21D0695098	75,6%
CRI 25	Creditas III	Vert Sec	62.600	41,3	2,62%	jul-21	jun-41	-	6,7%	IPCA	21F1058275	24,8%
CRI 26	Rojemac I	Opea Sec	26.099	20,3	1,29%	ago-21	out-29	BBB-	3,0%	CDI	21H0084172	46,5%
CRI 27	Rojemac II	Opea Sec	94.901	93,7	5,94%	ago-21	ago-34	BBB-	3,9%	CDI	21H0084506	46,5%
CRI 28	Novotel BHG	True Sec	40.000	40,1	2,54%	mar-22	mar-34	A	4,0%	CDI	22C0460560	44,8%
CRI 29	Globo	Opea Sec	55.567	60,0	3,80%	mai-22	jan-37	AAA	6,9%	IPCA	22A0695877	67,5%
CRI 30	São Carlos	Virgo Sec	30.000	12,0	0,76%	mai-22	abr-32	AA	6,7%	IPCA	22E0778729	40,4%
CRI 31	Ford	Virgo Sec	49.000	49,2	3,12%	jun-22	mar-24	-	5,0%	CDI	22E1284808	12,9%
CRI 32	Assaí	Opea Sec	25.000	24,1	1,53%	jun-22	abr-34	AAA	6,8%	IPCA	22E1284935	59,9%
CRI 33	Quota	True Sec	70.000	75,7	4,80%	jun-22	jun-32	BBB	7,8%	IPCA	22E1313202	65,0%
CRI 34	Bioceres	Opea Sec	34.770	35,8	2,27%	jul-22	jun-37	A-	8,3%	IPCA	22F1223555	55,5%
CRI 35	Urbanhub	Opea Sec	40.000	42,1	2,67%	ago-22	jul-32	BBB	8,0%	IPCA	22E1150634	24,2%
CRI 36	Cashme Mez	True Sec	29.469	21,8	1,38%	nov-22	mai-31	AA	8,2%	IPCA	22H1666875	18,0%
CRI 37	Cashme SR	True Sec	20.000	14,5	0,92%	nov-22	nov-29	AAA	7,6%	IPCA	22H1697882	26,4%
CRI 38	HL Faria Lima	Travessia	45.000	45,5	2,88%	nov-22	jul-30	A-	2,9%	CDI	22H0376232	71,4%
CRI 39	PDC Brookfield	Opea Sec	19.921	20,0	1,26%	dez-22	nov-27	-	2,0%	CDI	22K1202808	68,7%
CRI 40	JFL Ipês II	Opea Sec	10.000	10,8	0,68%	dez-22	out-30	BBB	9,0%	IPCA	22L0147303	48,7%
CRI 41	JFL Lorena	Opea Sec	61.640	63,9	4,05%	dez-22	dez-27	BBB-	9,1%	IPCA	22L1429186	73,5%
CRI 42	Mega Moda	True Sec	20.000	20,5	1,30%	jan-23	dez-34	AA	8,2%	IPCA	22L1668408	46,8%
CRI 43	Munnir Abud	True Sec	15.917	16,0	1,01%	mar-23	fev-28	A-	4,0%	CDI	23B1741401	54,8%
CRI 44	GPA Sr	True Sec	84.913	79,5	5,04%	jul-23	jun-41	AA	7,5%	IPCA	23F2423591	52,7%
CRI 45	GPA Sub	True Sec	21.558	20,9	1,32%	jul-23	jun-43	A+	9,4%	IPCA	23F2427179	66,2%

*LTV calculado com base na última avaliação disponível dos ativos em garantia. Data base: Dezembro 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: 0,06%

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: 0,04%

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: 41,2%

Rating: AA+

Garantias:

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

Localização:

São Paulo – São Paulo

CRI 6 – Ecopark



Concentração PL²: 0,52%

Devedor: Grupo OVD e Expresso 3300

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

LTV¹: 7,4%

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: 0,70%
Devedor: So Marcas Outlet
Juros: IPCA + 7,3% a.a.
LTV¹: 39,1%
Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fiança;

Localização:
 Contagem - MG

CRI 8 – JFL V House



Concentração PL²: 1,02%
Devedor: JFL
Juros: IPCA + 7,2% a.a.
LTV¹: 51,3%
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: 4,81%
Devedor: Calila Administração e Comércio S.A.
Juros: CDI + 1,3% a.a. e CDI + 1,5% a.a.
LTV¹: 45,7% e 60,6%
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: 1,86%
Devedor: Balaroti Comércio de Materiais de Construção S.A.
Juros: CDI + 3,0% a.a.
LTV¹: 56,1%
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: 1,81%
Devedor: Natural One
Juros: CDI+2,2% a.a.
LTV¹: 78,4%
Rating: BBB-

Garantias:

- Fiança bancária
- Alienação fiduciária do imóvel
- Aval do sócio 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: 0,32%

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: 1,20%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 16,4%

Rating: -

Garantias:

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

Localização:

Pulverizado

CRI 16– Bahema

Concentração PL²: 0,76%

Devedor: Bahema Educação S.A.

Juros: IPCA + 8,5% a.a.

LTV¹: 50,0%

Rating: -

Garantia:

- Alienação Fiduciária do imóvel;

Localização:

Rio de Janeiro – RJ

CRI 17 e 18 – Almeida Jr

Concentração PL²: 9,59%

Devedor: Joinville Shopping Participações Ltda.

Juros: IPCA + 7,5% a.a. e CDI + 3,8% a.a.

LTV¹: 36,7%

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: 3,14%

Devedor: Casa dos Ipês Ltda

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

LTV¹: 48,7%

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: 0,53%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 13,7%

Rating: -

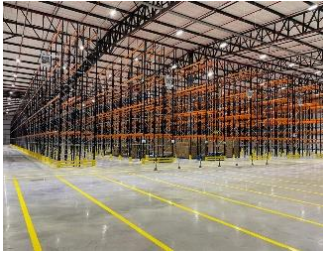
Garantias:

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

Localização:

Pulverizado

CRI 21 – Logpar



Concentração PL²: 1,53%

Devedor: Superfrio Armazéns Gerais S.A.

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

LTV¹: 20,3%

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: 6,02%

Devedor: Sforza

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

LTV¹: 44,1%

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 Vinhos



Concentração PL²: 2,38%

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: 2,69%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 24,8%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;

Localização:

Pulverizado

CRI 26 e 27 – Rojemac I e Rojemac II



Concentração PL²: 7,31%

Devedor: Grupo Rojemac

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

LTV¹: 46,5%

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: 3,81%

Devedor: Globo Comunicações e Participações

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

LTV¹: 67,5%

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: 40,4%

Rating: AA

Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

CRI 31 – Ford



Concentração PL²: 3,13%

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 – Assaí



Concentração PL²: 1,52%

Devedor: Sendas Distribuidora S.A.;

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

LTV¹: 59,9%

Rating: AAA

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Cotas do FII Barzel Retail;

Localização:

Pulverizado

CRI 33 – Quota



Concentração PL²: 4,76%

Devedor: Quota Empreendimentos Imobiliários Ltda.;

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

LTV¹: 65%

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: 55,5%

Rating: A-

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão fiduciária BTS;

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: 2,31%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 26,4% e 18%

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: 71,4%

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: 1,29%

Devedor: Brookfield

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

LTV¹: 68,7%

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: 0,67%

Devedor: Casa dos Ipês Ltda

Juros: IPCA + 9,% a.a.

LTV¹: 48,7%

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: 4,03%

Devedor: Casa dos Ipês Ltda

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

LTV¹: 73,5%

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: 46,8%

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:

Goiania-GO

CRI 43 – Brisas de Avaré



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: 6,39%

Devedor: FII Artemis 2022

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

LTV¹: 52,7 % e 66,2%

Rating: AA e A+

Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
30/10/2023	TVRI11	(i)	Aprovar	Aprovado
15/12/2023	Bioceres	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
		(iii)	Aprovar	Aprovado
		(iv)	Aprovar	Aprovado
		(v)	Aprovar	Aprovado
		(vi)	Aprovar	Aprovado
		(vii)	Aprovar	Aprovado
		(viii)	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\$ 1.582.917.979,06

jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
1.552	1.555	1.568	1.575	1.585	1.596	1.599	1.588	1.571	1.554	1.571	1.578

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

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.