

Informe Anual

| | | | |
|---|--|--|----------------------------|
| Nome do Fundo: | CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII | CNPJ do Fundo: | 11.160.521/0001-22 |
| Data de Funcionamento: | 22/12/2009 | Público Alvo: | Investidores em Geral |
| Código ISIN: | BRHGRCCTF000 | Quantidade de cotas emitidas: | 14.666.944,00 |
| Fundo Exclusivo? | Não | Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar? | Não |
| Classificação autorregulação: | Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa | Prazo de Duração: | Indeterminado |
| Data do Prazo de Duração: | | Encerramento do exercício social: | 31/12 |
| Mercado de negociação das cotas: | Bolsa | Entidade administradora de mercado organizado: | BM&FBOVESPA |
| Nome do Administrador: | CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A. | CNPJ do Administrador: | 61.809.182/0001-30 |
| Endereço: | RUA LEOPOLDO COUTO MAGALHÃES JUNIOR, 700, 11 ANDAR, 13 E 14 ANDARES (PARTE)- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04542-000 | Telefones: | (11) 3701-8600 |
| Site: | imobiliario.cshg.com.br | E-mail: | ri.imobiliario@cshg.com.br |
| Competência: | 07/2022 | | |

| 1. | Prestadores de serviços | CNPJ | Endereço | Telefone |
|-----|---|--------------------|--|----------------|
| 1.1 | Gestor: - | ..-/- | - | - |
| 1.2 | Custodiante: ITAÚ UNIBANCO S.A. | 60.701.190/0001-04 | PC ALFREDO EGYDIO DE SOUZA ARANHA 100 - TORRE OLAVO SETUBAL | (11) 5029-4761 |
| 1.3 | Auditor Independente: GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES | 10.830.108/0001-65 | AV. ENGENHEIRO LUIS CARLOS BERRINI, 105, 12 ANDAR, ITAIM BIBI, SÃO PAULO | (11) 3865-5100 |
| 1.4 | Formador de Mercado: XP INVESTIMENTOS CCTVM S/A | 02.332.886/0011-78 | AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, 1909 - ANDARES 29 E 30, VILA NOVA CONCEÇÃO, SÃO PAULO | (11) 3027-2237 |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A. | 61.809.182/0001-30 | RUA LEOPOLDO COUTO MAGALHÃES JUNIOR, 700, 11 ANDAR, 13 E 14 ANDARES (PARTE), ITAIM BIBI, SÃO PAULO | (11) 3701-8600 |
| 1.6 | Consultor Especializado: | ..-/- | | |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações: | ..-/- | | |

1.8 Outros prestadores de serviços¹:
Não possui informação apresentada.

2. Investimentos FII

| 2.1 Descrição dos negócios realizados no período | | | | |
|--|-----------------------------------|----------------------|---------------------|--|
| Relação dos Ativos adquiridos no período | Objetivos | Montantes Investidos | Origem dos recursos | |
| CPTS11 | Aplicação em ativos-alvo do Fundo | 5.009.268,15 | Caixa do fundo | |
| IRDM11 | Aplicação em ativos-alvo do Fundo | 5.234,04 | Caixa do fundo | |
| KNHY11 | Aplicação em ativos-alvo do Fundo | 6.932.870,70 | Caixa do fundo | |
| URPR11 | Aplicação em ativos-alvo do Fundo | 10.009.532,40 | Caixa do fundo | |
| VRTA11 | Aplicação em ativos-alvo do Fundo | 10.000.040,32 | Caixa do fundo | |
| WHGR11 | Aplicação em ativos-alvo do Fundo | 999.997,11 | Caixa do fundo | |
| CRI - GAIA SECURITIZADORA S.A. | Aplicação em ativos-alvo do Fundo | 39.998.988,42 | Caixa do fundo | |
| CRI - RB CAPITAL DTVM | Aplicação em ativos-alvo do Fundo | 5.092.427,03 | Caixa do fundo | |
| CRI - RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A. | Aplicação em ativos-alvo do Fundo | 90.233.929,92 | Caixa do fundo | |
| CRI - TRUE SECURITIZADORA S.A. | Aplicação em ativos-alvo do Fundo | 138.684.987,19 | Caixa do fundo | |
| CRI - VIRGO COMPANHIA SECURITIZADORA | Aplicação em ativos-alvo do Fundo | 125.628.672,99 | Caixa do fundo | |

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, buscando sempre maximizar seu retorno ao mesmo tempo em que preserva o capital de seus investidores.

4. Análise do administrador sobre:

4.1 Resultado do fundo no exercício findo

Durante o exercício de 2022, no período compreendido entre os meses de janeiro e julho, o Fundo anunciou distribuição de rendimentos que somaram R\$ 104.403.114,70. Ainda, houve anúncio de rendimentos aos recibos de subscrição das cotas da 8ª Emissão do Fundo, no valor total de R\$ 1.189.010,18. No mesmo período, o Fundo gerou um resultado base caixa de R\$ 105.082.586,15.

4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo

O ano de 2021 foi marcado pela continuidade do cenário econômico desafiador iniciado em 2020. Observamos ao longo do primeiro semestre de 2021 um agravamento da situação observada ao longo de 2020: elevada liquidez nos fundos de CRI em um ambiente de Selic ainda bastante baixa continuou direcionando a demanda compradora para operações indexadas a inflação provocando o fechamento dos spreads de crédito destas operações, mesmo em um cenário de mercado que começava a piorar. De janeiro a junho, as NTN-Bs referência para emissão de CRIs sofreram aumento de cerca de 150bps em suas taxas, mas os CRIs continuaram sendo precificados em taxas de juros reais praticamente estáveis, imprimindo um fechamento contínuo dos spreads de crédito sobre o risco soberano. Neste cenário, a gestão priorizou fazer a alocação pontual, de forma exclusiva, em algumas operações em IPCA adequadamente precificadas, e também em fazer novas alocações em operações em CDI com spreads mais elevados (CDI+5,00% a.a. em média). Durante o segundo semestre, observamos um cenário ainda desafiador de maneira geral para novas alocações, mas pudemos observar o início de um movimento de melhora nas condições

| | | | | | | | | | |
|---|--|---|--|---|---------------------------------------|---|---------------|-------|-------|
| | das novas emissões, em especial a partir do mês de novembro. Em 2021 a gestão realizou alocação equivalente a R\$ 400 milhões em CRIs, sendo parte novas aquisições e parte aumentos de exposição em CRIs exclusivos que ainda não haviam sido adquiridos integralmente. Apesar do grande volume de movimentações, não houve alteração relevante no perfil da carteira, tendo o Fundo mantido sua exposição de aproximadamente 50%/50% entre ativos indexados ao CDI e inflação. Por fim, o Fundo apresentou melhora significativa no seu resultado recorrente ao longo do ano, devido à (i) exposição relevante ao CDI, que trouxe resultados cada vez maiores na medida em que a taxa Selic foi sendo elevada ao longo do ano, (ii) aumento do IPCA durante o ano, principalmente a partir do início do segundo semestre, e (iii) gestão ativa, que proporcionou ganhos adicionais ao Fundo quase que mensalmente e que ao longo do ano majoraram o resultado recorrente em aproximadamente 23%. Durante o primeiro semestre de 2022, enxergamos a continuidade da melhora das condições de mercado para realização de novos investimentos e neste período aumentamos o foco na prospecção de novas operações com o intuito de aproveitar este momento. Permanecemos focados na aquisição de operações de baixo risco de crédito e com elevado volume de garantias. No encerramento de junho de 2022, já adquirimos ao longo do primeiro semestre mais operações do que ao longo de 2021 como um todo, em taxas e condições ainda melhores do que o observado ao final de 2021. | | | | | | | | |
| 4.3 | Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira O Fundo encerrou junho de 2022 com 95,9% do patrimônio líquido alocado em ativos alvo, sendo 45,0% dos CRIs indexados ao CDI e 51,0% indexados a índices de inflação, majoritariamente IPCA. Para o próximo ano, a gestão observa um mercado interessante para novas alocações de longo prazo, e buscaremos novamente, assim como foi feito a partir do final do ano passado, aproveitar o momento para alocar o patrimônio do Fundo em operações de boa qualidade de crédito e taxas de retornos maiores de que as observadas recentemente no mercado. Ainda, enxergamos um bom resultado para o próximo ano, ajudado, dentre outros fatores, pela alta exposição da carteira em CDI. | | | | | | | | |
| 5. | Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: Ver anexo no final do documento. Anexos | | | | | | | | |
| 6. | Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII | | Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO) | | | | | | |
| | Relação de ativos imobiliários | Valor (R\$) | | | | | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período | | | | | | |
| 6.1 | Critérios utilizados na referida avaliação Não aplicável. | | | | | | | | |
| 7. | Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada. | | | | | | | | |
| 8. | Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada. | | | | | | | | |
| 9. | Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: Não possui informação apresentada. | | | | | | | | |
| 10. | Assembleia Geral | | | | | | | | |
| 10.1 | Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 700, 11º andar, 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, São Paulo, SP imobiliario.cshg.com.br | | | | | | | | |
| 10.2 | Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. Endereço Eletrônico: ri.imobiliario@cshg.com.br | | | | | | | | |
| 10.3 | Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou, em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, os documentos de representação necessários para comprovar poderes do(s) seu(s) representante(s) legal(is). Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida ou assinada com utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil. Na hipótese da convocação/edital prever voto à distância, a participação dos cotistas poderá ocorrer de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração, de acordo com as regras descritas especificamente na convocação/edital. Em caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicos a cada consulta a ser dirigido pela Administradora a cada cotista, observadas as formalidades previstas na regulamentação aplicável. | | | | | | | | |
| 10.3 | Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. O Fundo apenas admitirá a realização de assembleia por meio eletrônico na hipótese de estar explícito na convocação/edital da referida assembleia. Nesse caso, os procedimentos e regras para a realização da assembleia por meio eletrônico estarão descritos em tais documentos. | | | | | | | | |
| 11. | Remuneração do Administrador | | | | | | | | |
| 11.1 | Política de remuneração definida em regulamento: Pela prestação dos serviços de administração, o Fundo pagará à Administradora a quantia equivalente a 0,80% (zero vírgula oitenta por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços. Será devida uma taxa de performance à Administradora, independentemente da Taxa de Administração prevista, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder 110% (cento e dez por cento) da taxa média de captação em CDI - Certificados de Depósitos Interfinanceiros ("CDI"). O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, a critério da Administradora, ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. <table border="1"> <tr> <td>Valor pago no ano de referência (R\$):</td> <td>% sobre o patrimônio contábil:</td> <td>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</td> </tr> <tr> <td>10.667.937,76</td> <td>0,72%</td> <td>0,70%</td> </tr> </table> | | | Valor pago no ano de referência (R\$): | % sobre o patrimônio contábil: | % sobre o patrimônio a valor de mercado: | 10.667.937,76 | 0,72% | 0,70% |
| Valor pago no ano de referência (R\$): | % sobre o patrimônio contábil: | % sobre o patrimônio a valor de mercado: | | | | | | | |
| 10.667.937,76 | 0,72% | 0,70% | | | | | | | |
| 12. | Governança | | | | | | | | |
| 12.1 | Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada. | | | | | | | | |
| 12.2 | Diretor Responsável pelo FII | | | | | | | | |
| | Nome: | Augusto Afonso Martins | Idade: | | | | | | |
| | Profissão: | Administrador de Empresas | CPF: | | | | | | |
| | E-mail: | augusto.martins@cshg.com.br | Formação acadêmica: | | | | | | |
| | Quantidade de cotas detidas do FII: | 5.900,00 | Quantidade de cotas do FII compradas no período: | | | | | | |
| | Quantidade de cotas do FII vendidas no período: | 0,00 | Data de início na função: | | | | | | |
| | Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos | | | | | | | | |
| | Nome da Empresa | Período | Cargo e funções inerentes ao cargo | | | | | | |
| | Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram | | | | | | | | |
| | Credit Suisse Hedging-Griffo | 10/2018 - atualmente | Diretor responsável pela área de investimentos imobiliários | | | | | | |
| | | | Gestora de recursos | | | | | | |

| | | | | | |
|---|--|--|--|------------------------|------------------------|
| Credit Suisse Hedging-Griffo | 03/2017 a 10/2018 | Diretor co-responsável pela área de investimentos imobiliários | Gestora de recursos | | |
| Rio Bravo Investimentos | 08/2006 a 03/2017 | Sócio co-responsável pela área de investimentos imobiliários | Gestora de recursos | | |
| Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos | | | | | |
| Evento | Descrição | | | | |
| Qualquer condenação criminal | Nenhuma | | | | |
| Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas | Nenhuma | | | | |
| 13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido. | | | | | |
| Faixas de Pulverização | Nº de cotistas | Nº de cotas detidas | % de cotas detido em relação ao total emitido | % detido por PF | % detido por PJ |
| Até 5% das cotas | 66.522,00 | 13.833.893,00 | 94,32% | 71,71% | 22,61% |
| Acima de 5% até 10% | 1,00 | 833.051,00 | 5,68% | 0,00% | 5,68% |
| Acima de 10% até 15% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 15% até 20% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 20% até 30% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 30% até 40% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 40% até 50% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 50% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008 | | | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 15. Política de divulgação de informações | | | | | |
| 15.1 | Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. | | | | |
| São considerados relevantes pela Administradora qualquer deliberação da assembleia geral de cotistas ou da Administradora ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (I) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (II) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas, e (III) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, tais como, exemplificativamente, mas não limitados a: I - atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo; II - venda ou locação dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; III - fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; IV - emissão de cotas, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472. Tais informações são divulgadas à CVM, à B3, via Fundos.NET, e também através do site da Administradora, no endereço: imobiliario.cshg.com.br. | | | | | |
| 15.2 | Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. | | | | |
| Fundo listado em bolsa de valores (B3), em que suas cotas são admitidas à negociação no mercado secundário sob o ticker HGCR11. As informações e documentos públicos do fundo estão disponíveis no endereço: imobiliario.cshg.com.br | | | | | |
| 15.3 | Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. | | | | |
| A política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo está disponível em https://imobiliario.cshg.com.br/a-gestora/politicas/ . | | | | | |
| 15.4 | Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. | | | | |
| Não aplicável. | | | | | |
| 16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo: | | | | | |
| Atualmente, o fundo não possui chamada de capital. Novas emissões de cotas podem ser realizadas mediante aprovação de Assembleia Geral de cotistas ou via ato da Administradora, no caso de capital autorizado de acordo com o Regulamento do Fundo. Ainda, os procedimentos aplicáveis às chamadas de capital estarão detalhados nos documentos de cada uma das ofertas públicas de cotas. | | | | | |

Anexos

5. Fatores de Risco

Nota

| | |
|----|---|
| 1. | A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII |
|----|---|