



HGCR11

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

Abril 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\$ 103,20	R\$ 102,12	R\$ 1,6 bilhão	90.367	R\$ 57,0 milhões
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield¹	P/VP¹	Alocação em Ativos Alvo (% PL)¹	LTV¹ Médio Ponderado
R\$ 1,20	13,95%	1,01x	102,77%	48,4%

1. Comentários do gestor

• Resultados e Rendimentos:

No dia 15 de maio será pago o valor de R\$ 1,20/cota para todos os cotistas do Fundo, com base em 28 de abril. Durante o mês, a cota patrimonial ajustada por rendimentos, apresentou variação de +1,6% no mês (171,9% do CDI) e em 12 meses a variação foi de +14,6% (109,1% do CDI). Já a cota em bolsa ajustada por rendimentos, apresentou variação de +1,4% (149,8% do CDI) e a variação dos últimos 12 meses foi de +12,0% (vs +13,4% do CDI e 1,6% do IFIX). No mês de abril, o volume de negociação do Fundo em bolsa foi de R\$ 57,0 milhões (vs R\$ 81,2 milhões em março/23), representando um volume médio de R\$ 3,2 milhões ao dia. Ainda, ao final do mês, o número de investidores aumentou para 90.367 (vs 88.885 ao final março/23).

O Fundo apresentou, em abril, um resultado total de aproximadamente R\$ 19,6 milhões (R\$ 1,27/cota) e ao final do mês detinha R\$ 12,1 milhões (R\$ 0,78/cota, vs R\$ 0,71/cota em março) de resultados acumulados em semestres anteriores e ainda não distribuídos, além de R\$ 10,9 milhões (R\$ 0,71/cota, vs R\$ 0,66/cota em março) em inflação acruada nos CRIs indexados ao IPCA, principalmente, que ainda não virou resultado caixa. Diante da expectativa atual para o IPCA no ano, esperamos que o valor da inflação acruada continue a subir gradualmente, e parte deste “estoque” de inflação deve ser utilizado para compor os resultados mensais do Fundo.

Durante os meses de janeiro à abril, o Fundo apresentou resultado médio de R\$1,27/cota e acumulou aproximadamente R\$ 4,0 milhões de resultado no período (R\$ 0,27/cota). Diante dos vencimentos das operações compromissadas nos meses de maio e junho, que impactarão negativamente o resultado caixa do Fundo, este resultado acumulado até o momento no semestre deverá ser parcialmente consumido para compor o patamar atual de distribuição de rendimentos do Fundo durante os meses de maio e junho. Este efeito pontual já era esperado por nós desde o momento da contratação inicial das compromissadas, e nos planejamos para que, mesmo com este impacto nos meses de maio e junho, fosse possível manter o patamar de distribuição durante todo o semestre.

O resultado do mês foi positivamente impactado (i) pelas vendas dos CRIs Helbor T/F, Balaroti, Cashme Mezanino e Almeida Junior IPCA, todos vendidos com ágio em relação ao valor de aquisição e que juntos geraram um lucro de aproximadamente R\$ 400 mil; (ii) amortização extraordinária dos CRIs Bioceres, CashMe Sr e Mezanino; e (iii) venda e recompra do CRI Quota, com finalidade de destravar a inflação acruada.

• Carteira e Mercado:

Durante o mês, foi realizada movimentação total entre compras e vendas na ordem de R\$ 111,7 milhões, sendo que alocação líquida total foi de aproximadamente -R\$ 23,7 milhões. Das vendas definitivas realizadas no mês, quase que a totalidade se deu em CRIs indexados ao CDI, em linha com nossa estratégia de aumentar gradativamente ao longo deste ano a exposição do Fundo a CRIs indexados ao IPCA. Com isso, terminamos o mês com 58% dos CRIs indexados ao IPCA (vs 56% em março) e 42% indexados ao CDI (vs 44% em março), e esperamos encerrar o semestre com alocação em IPCA em patamar superior a 60% da carteira de CRIs.

Movimentações de Abril:

- (i) Venda de R\$ 21,5 milhões do CRI Helbor/TF à taxa média de CDI+2,55%a.a., a operação gerou um lucro de R\$ 391 mil. Conforme mencionado no relatório do mês passado, enxergamos oportunidade de sair da operação com ágio e o fizemos durante os meses de março e abril;
- (ii) Venda de R\$ 516,5 mil do CRI Almeida Junior CDI à taxa de CDI+3,0%a.a., com lucro de R\$20,3 mil. O CRI foi originalmente adquirido à taxa de CDI+3,75%a.a.;
- (iii) Venda de R\$ 500,2 mil do CRI Balaroti à taxa de CDI+2,5%, a operação gerou um lucro de R\$ 8,8 mil e foi inicialmente adquirida à taxa de CDI + 3,0% a.a.;
- (iv) Venda de R\$ 500,3 mil do CRI Cashme Mez à taxa de IPCA+7,8%, a operação gerou um lucro de R\$ 18,3 mil e foi inicialmente adquirida à taxa de IPCA + 8,2%a.a.;
- (v) Venda e recompra de R\$ 44,0 milhões do CRI Quota via mercado secundário à taxa de IPCA+7,75% a.a. O CRI havia sido adquirido pela primeira vez em junho de 2022 e operação gerou um resultado de R\$ 1,8 milhão de inflação acruada que virou resultado caixa no CRI após a venda;
- (vi) Venda de R\$ 693,8 mil em cotas de FIIs

2. Relação com investidores

2.1 Informes de Rendimentos

Os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2022 foram disponibilizados pelo Itaú, escriturador do fundo, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

- Os Informes de Rendimentos estão disponíveis integralmente no formato digital, no Portal de Correspondências Digitais do Itaú (<https://correspondenciasdigitais.itaubr.com.br/login>), desde o dia 28 de Abril de 2023;
- Para solicitação da segunda via dos Informes de Rendimentos e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado através dos telefones 0800-720-5299 ou 3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas) e 0800-720-9285 ou 0800-720-5299 (outras regiões), em dias úteis, das 9h às 18h;
- Os Cotistas poderão, ainda, solicitar o recebimento da versão impressa de seus Informes de Rendimentos através do canal supracitado.

2.2 Assembleia Geral Ordinária de Cotistas

No mês de abril de 2023, foi realizada a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas (AGO) para aprovação das contas e demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. A ata da assembleia está disponível para consulta em <https://imobiliario.cshg.com.br/>.

2.3 Apresentação Anual

A tradicional Apresentação Anual do fundo foi realizada em abril de 2023, e seu conteúdo pode ser acessado diretamente através deste [link](#)

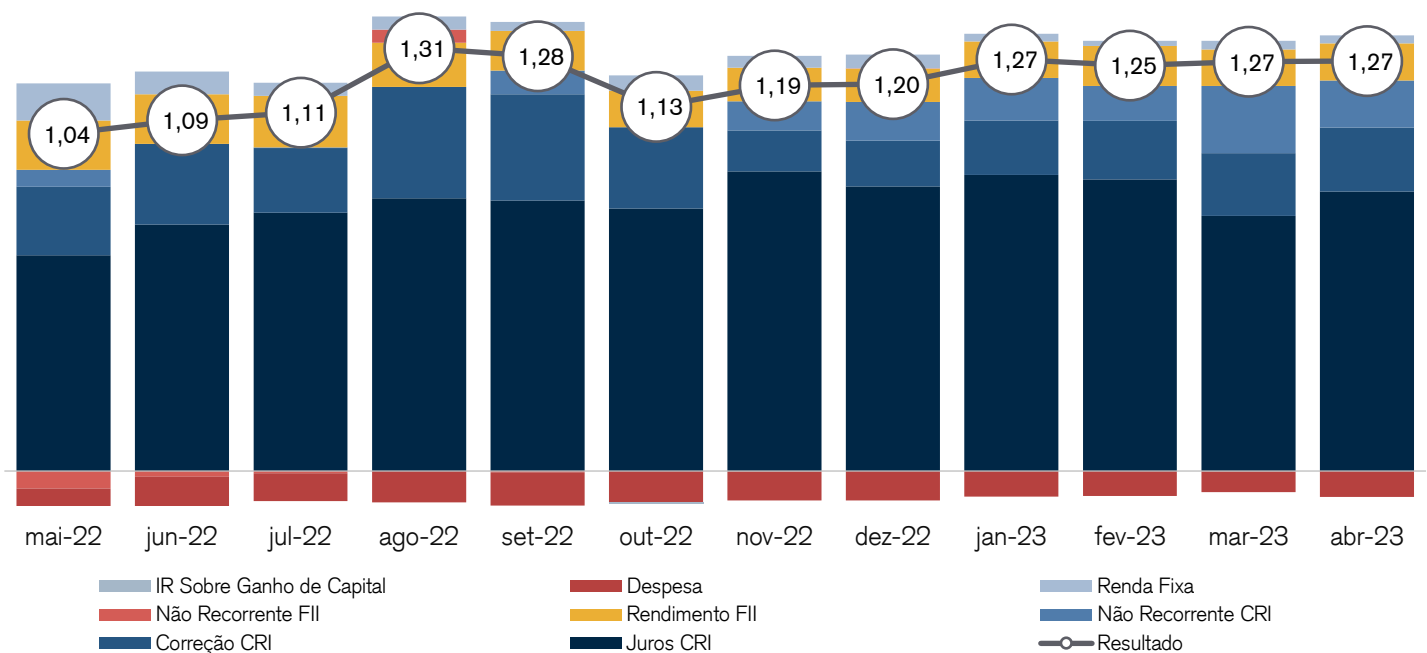
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Abril de 2023	Março de 2023	2023	12 Meses
Receitas Recorrentes	18.171.681	16.899.099	72.141.986	212.093.641
Receita de CRIs	16.391.511	15.162.748	64.980.951	189.457.123
Receita de FIIs	1.780.170	1.736.350	7.161.035	22.636.518
Receitas Não Recorrentes	2.231.625	3.201.619	9.130.249	13.547.823
CRIs	2.235.582	3.212.281	9.144.868	14.247.028
FIIs	-3.957	-10.662	-14.619	-618.572
IR Sobre Ganho de Capital	0	0	0	-80.633
Receitas Financeiras	381.632	411.028	1.411.828	7.644.623
Total de Receitas	20.784.938	20.511.746	82.684.062	233.286.087
Despesas Operacionais	-1.227.944	-988.952	-4.625.859	-16.462.914
Despesas Financeiras	0	0	0	-147.734
Total de Despesas	-1.227.944	-988.952	-4.625.859	-16.610.648
Resultado Bruto	19.556.994	19.522.794	78.058.203	216.675.439
Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	0	0	0	329.723
Resultado Líquido	19.556.994	19.522.794	78.058.203	216.345.713
Rendimento HGCR11	18.501.727	18.501.727	74.006.909	215.879.013

Fontes: CSHG.

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

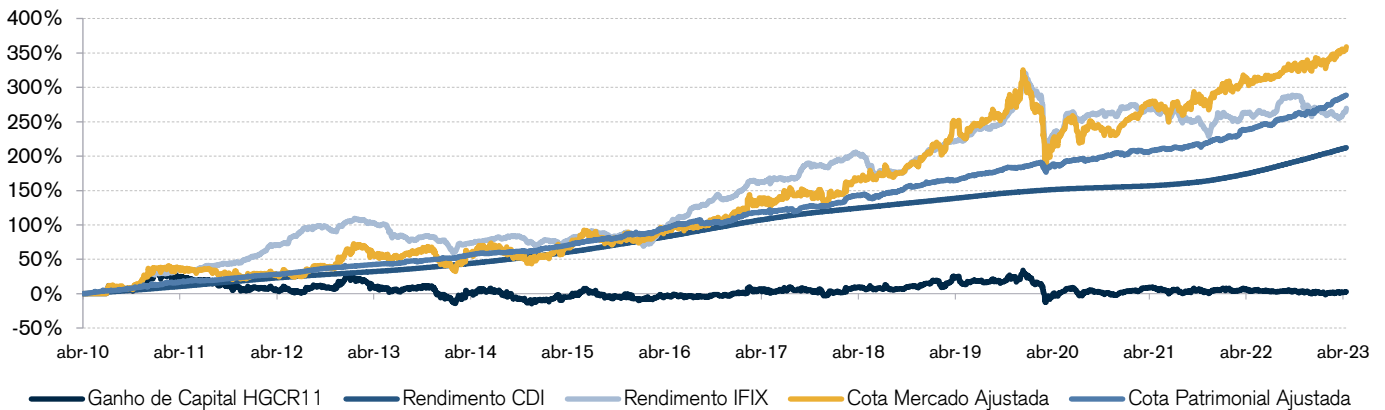
mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23
Rendimento distribuído (R\$/cota)											
1,15	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Saldo de resultado acumulado¹ (R\$/cota)											
0,68	0,57	0,47	0,57	0,65	0,55	0,52	0,52	0,59	0,65	0,71	0,78



Fonte: CSHG.

Rentabilidade

Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (30/12/2010)
Cota Mercado Ajustada	1,4%	5,9%	12,0%	359,1%
Cota Patrimonial Ajustada	1,6%	6,0%	14,6%	288,8%
IFIX	3,5%	-0,3%	1,6%	*
CDI	0,9%	4,2%	13,4%	212,2%



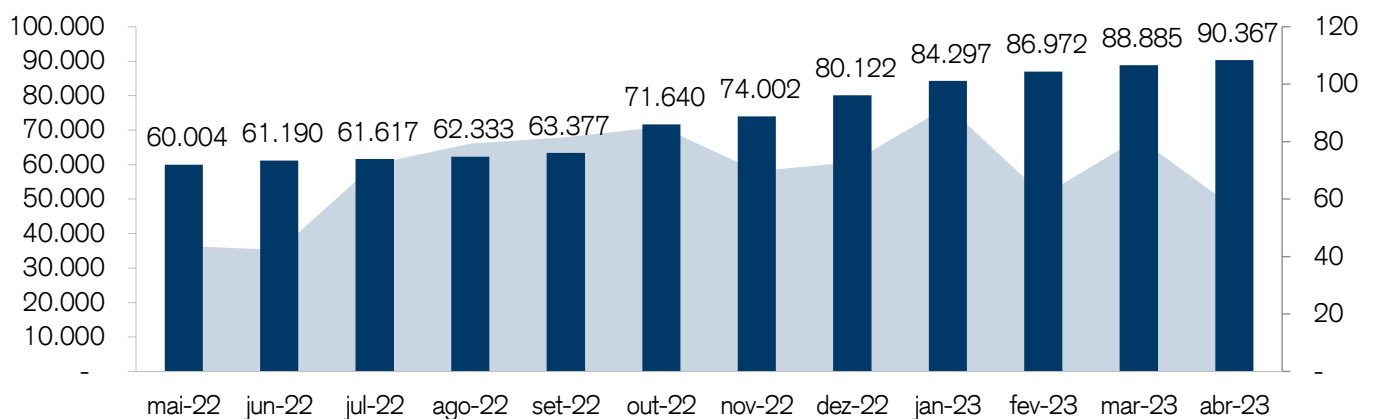
Fontes: Economatica, CSHG. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	57,0	291,7	838,5
Giro¹	3,6%	19,1%	61,9%
Presença em pregões	100%	100%	100%

■ Volume Financeiro
(Valores em milhões de reais: R\$ MM)

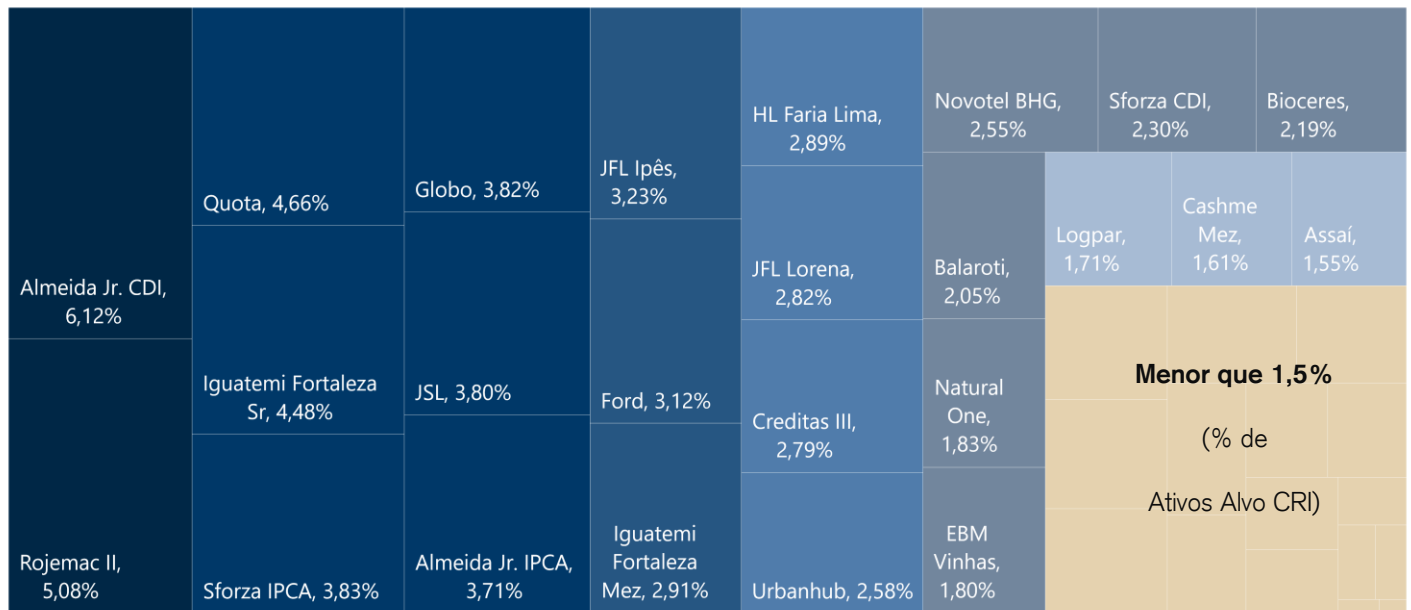
■ N° cotista



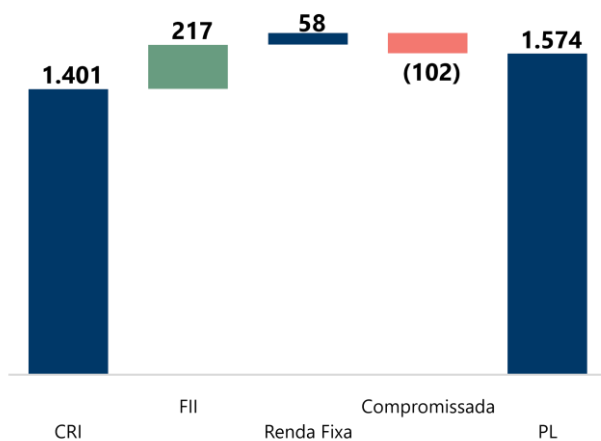
Fontes: Economatica e CSHG.

Carteira

CRIs (% do PL¹)



Composição do Patrimônio Líquido (R\$ Milhões)



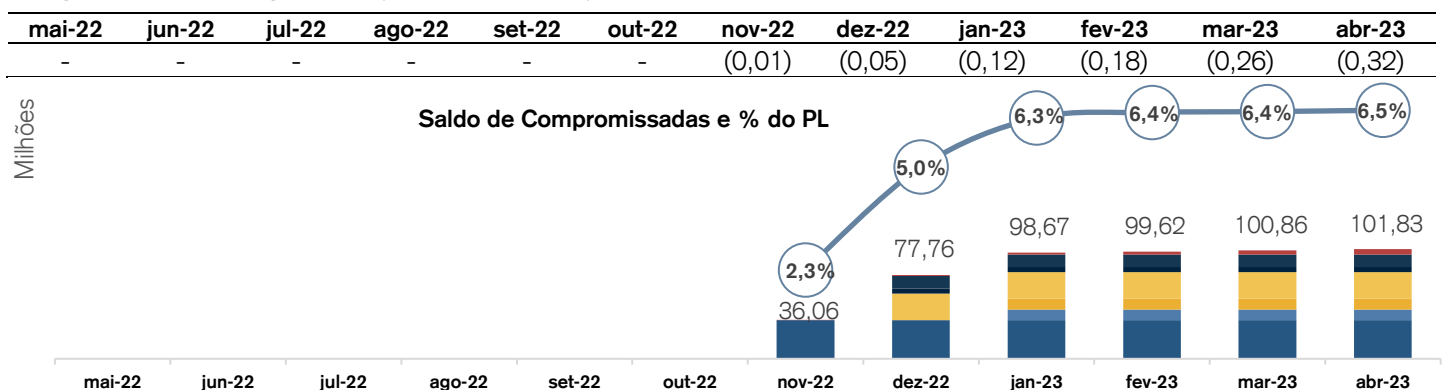
(Valores em Milhões: R\$)

CRIs	1.401
FIIs	217
Renda Fixa	58
Compromissadas	(102)
Outros	-
Patrimônio Líquido	1.574
Quantidade de Cotas	15.418.108
Cota patrimonial (R\$)	102,15

Fontes: CSHG.

Alavancagem Compromissadas Saldo Acruado

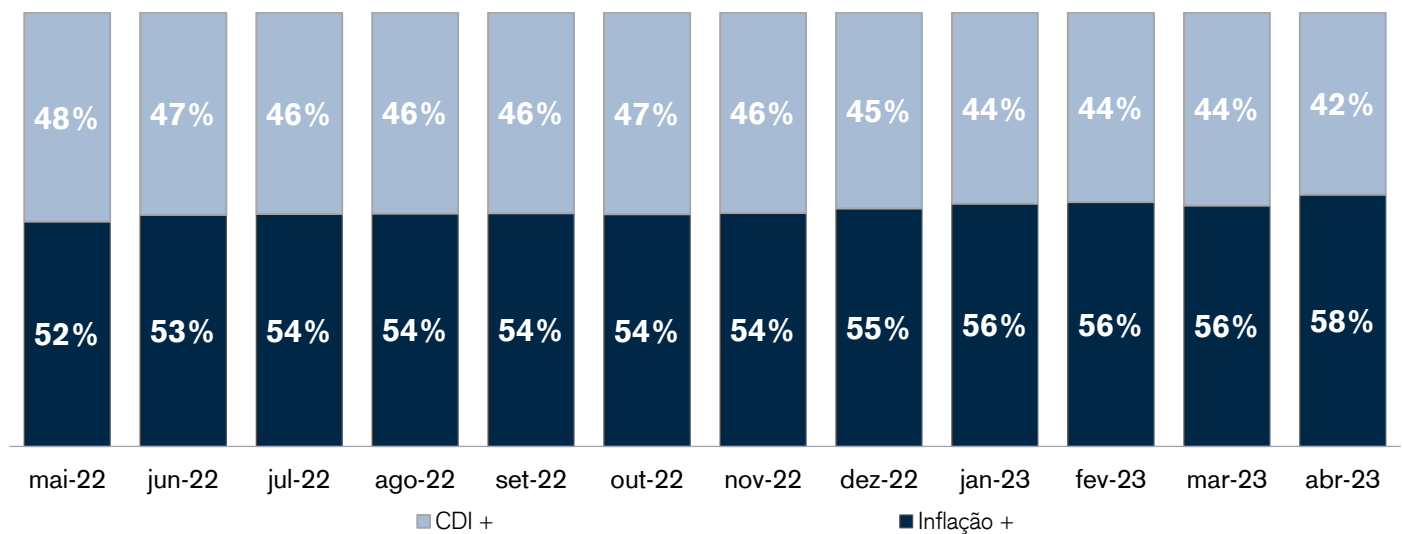
Despesa Acumulada por cota (Valores em reais: R\$)*



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.

Carteira

Alocação Histórica em CRIs¹ (% de CRIs da carteira¹)



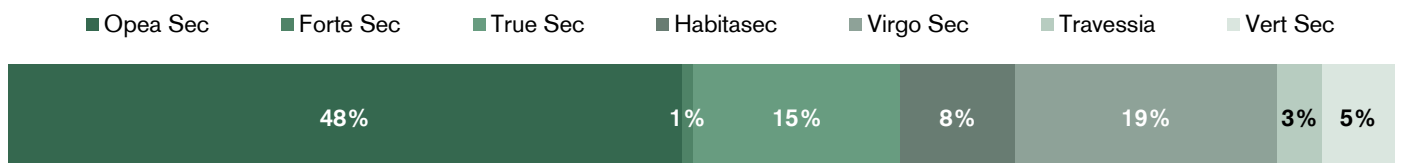
Fontes: Economatica e CSHG.

Exposição Setorial (% do PL)



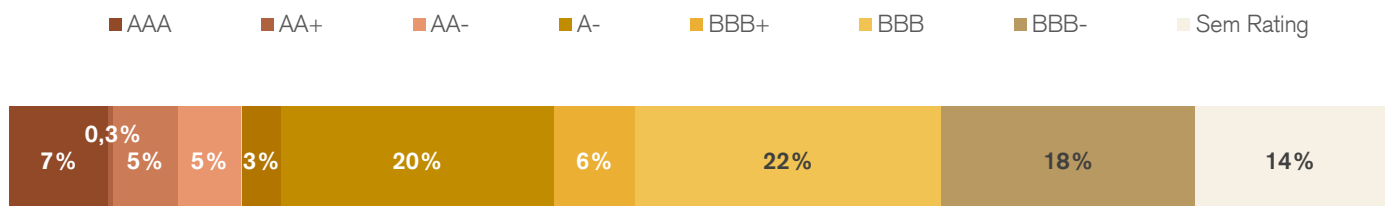
Fontes: CSHG.

Diversificação por Securitizadoras (% de CRIs)



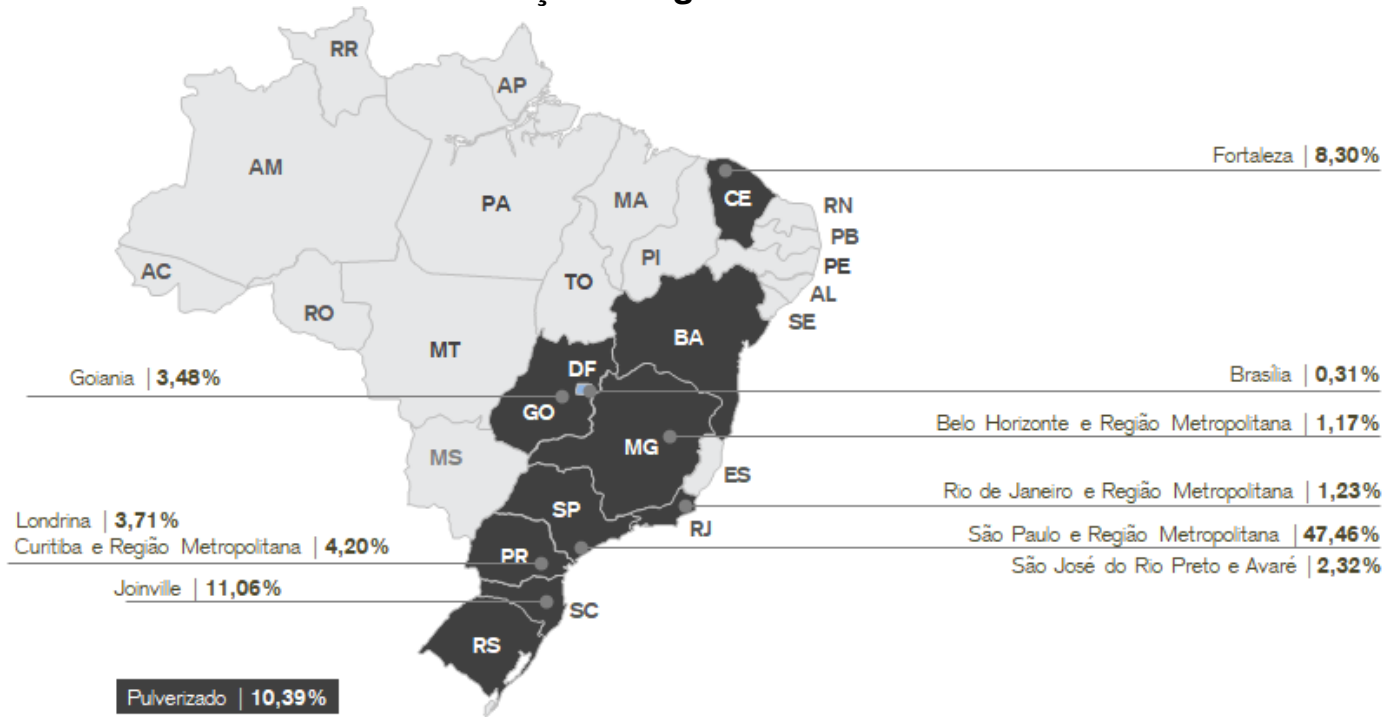
Fontes: CSHG.

Classificação de Risco – *Rating de aquisição* (% de CRIs)



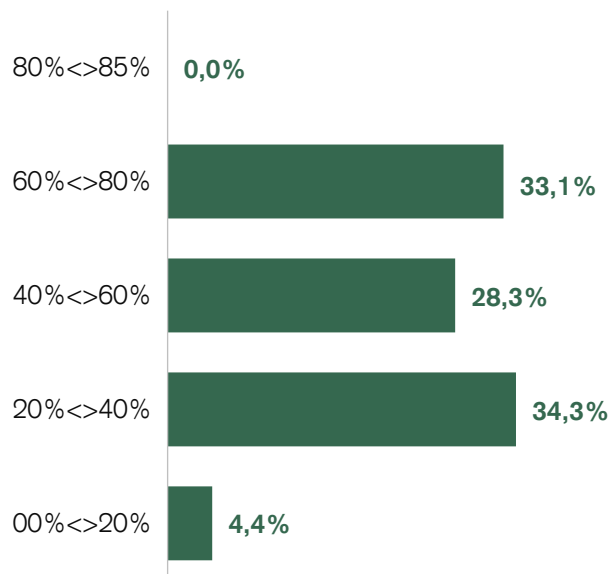
Fontes: CSHG.

Garantias Reais CRIs – Distribuição Geográfica



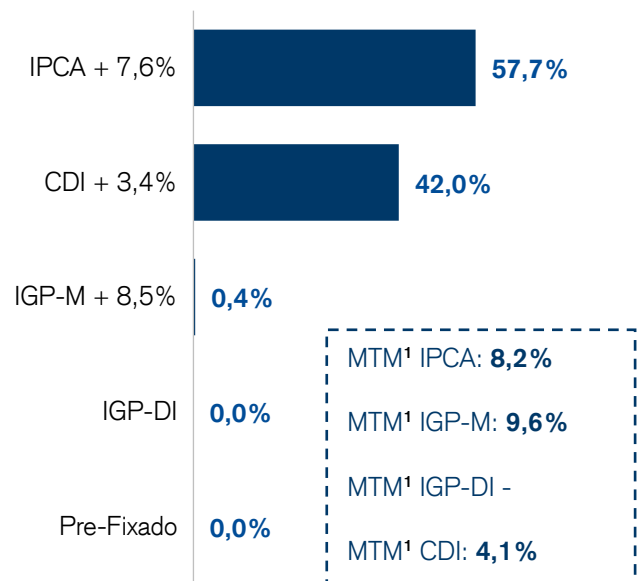
Fontes: CSHG.

LTV¹ (% CRIs)



Fontes: CSHG.

Taxa Por Indexador (% CRIs)



Fontes: CSHG

Divisão por Duration¹ (Anos)



Fontes: CSHG.

Carteira de CRIs

Ativo	Nome	Emissor	Qtd	Posição (MM R\$)	% PL	1ª Aquisição	Venc.	Rating Aquisição	Taxa Média	Indexador	Código CETIP	LTV
CRI 1	Pulverizado II	Br Securities	33	0,6	0,04%	ago-10	jun-40	A+	8,3%	IGP-M	10G0020942	26,0%
CRI 2	Pulverizado III	Br Securities	40	3,6	0,23%	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	0,9	0,06%	set-17	mai-29	AA-	9,9%	IGP-M	17H0922936	51,9%
CRI 5	Rede D'Or	Opea Sec	6.115	4,4	0,28%	out-17	nov-27	AA+	6,8%	IPCA	17H0164854	47,0%
CRI 6	Ecopark	Virgo Sec	26.600	12,2	0,77%	nov-18	out-26	BBB+	8,6%	IPCA	18J0879551	12,9%
CRI 7	So Marcas	Forte Sec	13.500	11,7	0,74%	mar-19	dez-28	BBB	7,3%	IPCA	18L1168429	42,9%
CRI 8	JFL V House	True Sec	461	16,4	1,04%	ago-19	jul-31	-	7,2%	IPCA	19H0221304	41,3%
CRI 9	Iguatemi Fortaleza Sr	Habitasec	72.383	70,5	4,48%	out-19	set-34	BBB+	1,3%	CDI	19I0737680	48,0%
CRI 10	Iguatemi Fortaleza Mez	Habitasec	46.854	45,7	2,91%	out-19	set-36	BBB-	1,5%	CDI	19I0737681	63,4%
CRI 11	Balaroti	Opea Sec	44.330	32,2	2,05%	out-19	out-29	BBB-	3,0%	CDI	19J0133907	65,4%
CRI 12	Natural One	Opea Sec	30.600	28,8	1,83%	jan-20	dez-31	BBB-	2,2%	CDI	19L0987016	79,9%
CRI 13	JSL	Opea Sec	55.294	59,8	3,80%	jan-20	jan-35	AA-	6,0%	IPCA	20A0977906	69,5%
CRI 14	Helbor/TF	Opea Sec	5.830	5,2	0,33%	abr-20	mar-23	BBB-	3,0%	CDI	20C1008009	60,0%
CRI 15	Creditas I	Vert Sec	37.853	21,1	1,34%	jun-20	jun-40	-	6,6%	IPCA	20F0755566	32,1%
CRI 16	Bahema	Virgo Sec	14.120	12,3	0,78%	jul-20	jun-30	-	8,5%	IPCA	20G0628201	61,3%
CRI 17	Almeida Jr. CDI	Virgo Sec	970	96,4	6,12%	set-20	ago-32	A-	3,8%	CDI	20I0047574	37,2%
CRI 18	Almeida Jr. IPCA	Virgo Sec	540	58,5	3,71%	set-20	ago-32	A-	8,6%	IPCA	20I0047200	37,2%
CRI 19	JFL Ipês	Opea Sec	58.263	50,9	3,23%	set-20	ago-30	BBB	7,3%	IPCA	20H0872720	62,4%
CRI 20	Creditas II	Vert Sec	17.082	9,4	0,60%	out-20	out-40	-	6,5%	IPCA	20J0837185	25,2%
CRI 21	Logpar	Opea Sec	33.000	26,9	1,71%	dez-20	dez-30	A-	7,5%	IPCA	20L0630618	23,5%
CRI 22	Sforza CDI	Opea Sec	57.566	36,2	2,30%	dez-20	dez-31	BBB	5,9%	CDI	20L0610216	45,6%
CRI 23	Sforza IPCA	Opea Sec	73.210	60,3	3,83%	dez-20	dez-31	BBB	8,0%	IPCA	20L0610250	45,6%
CRI 24	EBM Vinhas	Opea Sec	30.000	28,3	1,80%	mai-21	abr-31	BBB	9,4%	IPCA	21D0695098	75,6%
CRI 25	Creditas III	Vert Sec	62.600	44,0	2,79%	jul-21	jun-41	-	6,7%	IPCA	21F1058275	30,7%
CRI 26	Rojemac I	Opea Sec	26.099	22,1	1,40%	ago-21	out-29	BBB-	3,0%	CDI	21H0084172	39,5%
CRI 27	Rojemac II	Opea Sec	79.704	80,0	5,08%	ago-21	ago-34	BBB-	4,8%	CDI	21H0084506	39,5%
CRI 28	Novotel BHG	True Sec	40.000	40,2	2,55%	mar-22	mar-34	A	4,0%	CDI	22C0460560	47,7%
CRI 29	Globo	Opea Sec	55.567	60,1	3,82%	mai-22	jan-37	AAA	6,9%	IPCA	22A0695877	69,3%
CRI 30	São Carlos	Virgo Sec	30.000	20,3	1,29%	mai-22	abr-32	AA	6,7%	IPCA	22E0778729	49,7%
CRI 31	Ford	Virgo Sec	49.000	49,1	3,12%	jun-22	nov-23	-	5,0%	CDI	22E1284808	12,9%
CRI 32	Assaí	Opea Sec	25.000	24,4	1,55%	jun-22	abr-34	AAA	6,8%	IPCA	22E1284935	60,4%
CRI 33	Quota	True Sec	70.000	73,3	4,66%	jun-22	jun-32	BBB	7,8%	IPCA	22E1313202	51,8%
CRI 34	Bioceres	Opea Sec	32.876	34,5	2,19%	jul-22	jun-37	A-	8,3%	IPCA	22F1223555	27,5%
CRI 35	Urbanhub	Opea Sec	40.000	40,6	2,58%	ago-22	jul-32	BBB	8,0%	IPCA	22E1150634	24,2%
CRI 36	Cashme Mez	True Sec	29.469	25,4	1,61%	nov-22	mai-31	AA	8,2%	IPCA	22H1666875	37,0%
CRI 37	Cashme SR	True Sec	20.000	17,0	1,08%	nov-22	nov-29	AAA	7,6%	IPCA	22H1697882	25,0%
CRI 38	HL Faria Lima	Travessia	45.000	45,5	2,89%	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	10,5	0,67%	dez-22	out-30	BBB	9,0%	IPCA	22L0147303	80,0%
CRI 41	JFL Lorena	Opea Sec	42.500	44,5	2,82%	dez-22	dez-27	BBB-	9,2%	IPCA	22L1429186	70,0%
CRI 42	Mega Moda	True Sec	20.000	20,4	1,30%	jan-23	dez-34	AAA	8,2%	IPCA	22L1668408	48,0%
CRI 43	Munnir Abud	True Sec	15.917	16,0	1,02%	mar-23	fev-28	A-	4,0%	CDI	23B1741401	54,8%
CRI 44	Pátio Malzoni	True Sec	19.815	20,5	1,30%	mar-23	set-31	-	6,4%	IPCA	21I0931497	50,3%

*LTV calculado com base na última avaliação disponível dos ativos em garantia. Data base: abril de 2023 ([Link](#)) em excel da tabela

Carteira de CRIs

CRI 1 – Pulverizado II



Concentração PL²: 0,04%

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: 0,23%

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: 0,06%

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: 0,28%

Devedor: Rede D'Or São Luiz S.A.

Juros: IPCA+6,8%.

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: 0,77%

Devedor: Grupo OVD e Expresso 3300

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

LTV¹: 12,9%

Rating: BBB+

Garantias:

- Fundo de Reserva;
- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Collateral de Fluxo de 143%
- Fundo de Antecipação

Localização:

Curitiba – PR

CRI 7 – Só Marcas

Concentração PL²: 0,74%

Devedor: So Marcas Outlet

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

LTV¹: 42,9%

Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fiança;

Localização:

Contagem - MG

CRI 8 – JFL V House

Concentração PL²: 1,04%

Devedor: JFL

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

LTV¹: 41,3%

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: 7,38%

Devedor: Calila Administração e Comércio S.A.

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

LTV¹: 48,% 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: 2,05%

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: 1,83%

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: 1,34%
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: 0,78%
Devedor: Bahema Educação S.A.
Juros: IPCA + 8,5% a.a.
LTV¹: 61,8%
Rating: -

Garantia:

- Alienação Fiduciária do imóvel;

Localização:
 Rio de Janeiro – RJ

CRI 17 e 18 – Almeida Jr


Concentração PL²: 9,84%
Devedor: Joinville Shopping Participações Ltda.
Juros: IPCA + 7,5% a.a. e CDI + 3,8% a.a.
LTV¹: 37,2%
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: 3,23%
Devedor: Casa dos Ipês Ltda
Juros: IPCA + 7,3% a.a.
LTV¹: 62,4%
Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora do imóvel;
- Aval do sócio;
- Aval do JFL Holding;

Localização:
 São Paulo – SP.

CRI 20 – Creditas II

Concentração PL²: 0,60%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 25,2%

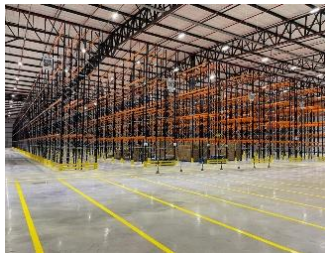
Rating: -

Garantias:

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

Localização:

Pulverizado

CRI 21 – Logpar

Concentração PL²: 1,71%

Devedor: Superfrio Armazéns Gerais S.A.

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

LTV¹: 23,5%

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: 6,13%

Devedor: Sforza

Juros: IPCA + 8,00% a.a. e CDI + 5,9% a.a.

LTV¹: 45,6%

Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora do imóvel;
- Aval dos sócios do grupo Sforza;
- Aval da Maori Holding;
- Fundo de reserva e Fundo de despesas;

Localização:

Pulverizado.

CRI 24 – EBM Vinhos

Concentração PL²: 1,80%

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: 2,79%

Devedor: Pulverizado

Juros: IPCA + 6,7 a.a.

LTV¹: 30,7%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;

Localização:

Pulverizado

CRI 26 e 27 – Rojemac I e Rojemac II

Concentração PL²: 6,48%

Devedor: Grupo Rojemac

Juros: CDI + 3,0% a.a. e CDI + 4,8% a.a.

LTV¹: 39,5%

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: 2,55%

Devedor: BHG S.A. – Brazil Hospitality Group

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

LTV¹: 47,7%

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: 3,82%

Devedor: Globo Comunicações e Participações

Juros: IPCA + 6,9% a.a.

LTV¹: 69,0%

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: 1,29%

Devedor: Casas Pernambucanas;

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

LTV¹: 49,7%

Rating: AA

Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

CRI 31 – Ford

Concentração PL²: 3,12%

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: 1,55%

Devedor: Sendas Distribuidora S.A.;

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

LTV¹: 60,4%

Rating: AAA

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Cotas do FII Barzel Retail;

Localização:

Pulverizado

CRI 33 – Quota


Concentração PL²: 4,66%

Devedor: Quota Empreendimentos Imobiliários Ltda.;

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

LTV¹: 51,8%

Rating: BBB

Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

CRI 34 – Bioceres


Concentração PL²: 2,19%

Devedor: Rizobacter do Brasil;

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

LTV¹: 27,5%

Rating: A-

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão fiduciária BTS;
- Alienação Fiduciária de Cotas;
- Aval PFs

Localização:

Londrina/PR

CRI 35 – Urbanhub


Concentração PL²: 2,58%

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: 2,69%

Devedor: Pulverizado

Juros: IPCA + 7,6% a.a. e IPCA + 8,2%

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: 2,89%

Devedor: AMY Engenharia e Empreendimentos.

Juros: CDI + 2,9% 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: 0,67%

Devedor: Casa dos Ipês Ltda

Juros: IPCA + 9,0% 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: 2,82%

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: 1,30%

Devedor: Shopping Mega Moda

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

LTV¹: 48%

Rating: AA

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Shopping;
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis Do Shopping Mega Moda;
- Aval da Holding;
- Aval dos principais sócios pessoas físicas;

Localização:

Goiânia-GO

CRI 43 – Brisas de Avaré

Concentração PL²: 1,02%

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 – Pátio Malzoni


Concentração PL²: 1,30%

Devedor: Bluemacaw Catuiai Triple A Fundo de Investimento Imobiliário

Juros: IPCA + 6,4% a.a.

LTV¹: 50,3%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Cessão Fiduciária provenientes das locações;
- Fundo de Reserva.

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
20/04/2023	São Carlos	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
		(iii)	Aprovar	Aprovado
		(iv)	Aprovar	Aprovado
		(v)	Aprovar	Aprovado
20/04/2023	Quota	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
		(iii)	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\$ 1.538.605.258,95

mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
1.504	1.504	1.492	1.496	1.493	1.579	1.560	1.557	1.552	1.555	1.568	1.575

Quantidade de cotas: 15.418.106

Início das atividades

Dezembro de 2009

Escriturador e Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Público-alvo

Investidores em geral

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 FIIs.
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 FIIs.
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 Recebíveis Imobiliários.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário
Saldo Devedor	É o montante financeiro das operações de alavancagem.
Alavancagem Compromissadas	Operações compromissadas consistem na venda de títulos (CRIs) com o compromisso de recomprá-los após decorrido período acrescido de juros.



Atendimento aos investidores

ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.