



HGCR11

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

Março 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\$ 102,99	R\$ 101,71	R\$ 1,6 bilhão	88.885	R\$ 81,2 milhões
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield¹	P/VP¹	Alocação em Ativos Alvo (% PL)¹	LTV¹ Médio Ponderado
R\$ 1,20	13,98%	1,01x	104,57%	48,5%

1. Comentários do gestor

• Resultados e Rendimentos:

No dia 17 de abril será pago o valor de R\$ 1,20/cota para todos os cotistas do Fundo, com base em 31 de março. Durante o mês, a cota em bolsa ajustada por rendimentos apresentou variação de +2,5% (209,2% do CDI) e a variação dos últimos 12 meses foi de +10,3% (vs +13,3% do CDI e -0,7% do IFIX). Já a cota patrimonial ajustada por rendimentos, apresentou variação de +2,0% no mês (174% do CDI) e em 12 meses a variação foi de +13,6% (102,4% do CDI). No mês de março, o volume de negociação do Fundo em bolsa foi de R\$ 81,2 milhões (vs R\$ 61,2 milhões em fevereiro/23), representando um crescimento de 33% e atingindo um volume médio de R\$ 3,7 milhões negociados ao dia. Ainda, ao final do mês, o número de investidores aumentou para 88.885 (vs 86.972 ao final fevereiro/23).

O Fundo apresentou, em março, um resultado total de aproximadamente R\$ 19,5 milhões (R\$ 1,27/cota) e ao final do mês detinha R\$ 11 milhões (R\$ 0,71/cota) de resultados acumulados em semestres anteriores e ainda não distribuídos, além de R\$ 9,7 milhões (R\$ 0,66/cota) em inflação acruada nos CRIs indexados ao IPCA, que ainda não virou resultado caixa. Esperamos que ao longo do semestre, diante da expectativa atual para o IPCA no ano, o valor da inflação acruada suba gradualmente e parte deste "estoque" de inflação deve ser utilizado para compor os resultados mensais do Fundo.

O resultado do mês foi positivamente impactado (i) pelo resgate antecipado total de R\$ 2,3 milhões do CRI Alphagran, (ii) pela amortização extraordinária dos CRIs Bioceres, CashMe Sr e CashMe Mez e (iii) pelo giro do CRI Globo, com finalidade de destravar a inflação acruada. Nos meses de janeiro a março o Fundo apresentou resultado médio de R\$ 1,26/cota e acumulou no período aproximadamente R\$ 3 milhões de resultado, equivalente a R\$ 0,19/cota.

Por fim, durante o mês não foram realizadas novas operações compromissadas, e todas as operações do Fundo seguem devidamente adimplentes.

• Carteira e Mercado:

Durante o mês, foi realizada movimentação total entre compras e vendas na ordem de R\$ 184,2 milhões sendo que alocação líquida total foi de aproximadamente +R\$ 12,4 milhões.

Durante o mês foi realizada assembleia do CRI Helbor/TF, que contou com as seguintes matérias principais: (i) prorrogação da data de vencimento do CRI, de março de 2023 para agosto de 2024 (+18 meses de prazo), (ii) alteração do juros remuneratórios do CRI de CDI+2,45% a.a. para CDI+2,95% a.a.; e (iii) alteração do prêmio de pré-pagamento para 0,75% sobre o saldo devedor do CRI. Ressaltamos que o CRI está 100% adimplente, cumpre com todas as obrigações devidas e que as alterações acima foram viabilizadas mediante uma provocação nossa, aceita pelo devedor e demais detentores dos CRI, uma vez que as garantias do CRI são, na nossa visão, excelentes e vemos possibilidade de realizar ganho vendendo o CRI com ágio no mercado secundário, o que de fato já foi feito neste mês, conforme descrito abaixo.

Movimentações de Março:

- (i) Venda de R\$ 2,0 milhões do CRI Helbor/TF à taxa de CDI+2,55%, a operação gerou um lucro de R\$ 16,2 mil;
- (ii) Aumento de posição de R\$ 1,3 milhão no CRI Bioceres à taxa de IPCA+ 8,25% a.a.;
- (iii) Aquisição de R\$ 16 milhões do CRI Munir Abbud à taxa de CDI+4,0% a.a, a operação foi estruturada de forma exclusiva e possui volume total de R\$ 46 milhões. O CRI é lastreado em um instrumento de dívida imobiliária, possui 5 anos de prazo e como garantias (i) alienação fiduciária do loteamento residencial Brisas Avaré, localizado em Avaré/SP; (ii) alienação das ações da SPE detentora do imóvel; (iii) cessão fiduciária total dos recebíveis do loteamento; (iv) aval dos sócios pessoa física e jurídica; (v) fundo de reserva equivalente a 2 PMTs; e (vi) fundo de obras. O loteamento de alto padrão, objeto da garantia, está localizado às margens da Represa de Jurumirim, possui VGV potencial de R\$ 150,5 milhões e previsão de entrega para janeiro/2024.
- (iv) Venda de R\$ 21,5 milhões (posição total) do CRI GTIS à taxa de IPCA + 6,4% a.a. via mercado secundário com o objetivo de abrir espaço para novas operações e geração de caixa. O CRI havia sido adquirido em outubro de 2021 à taxa de IPCA +5,93% a.a. e a operação gerou um lucro de R\$ 3,2 mil;
- (v) Aquisição tática de R\$ 21,5 milhões via mercado secundário do CRI Pátio Malzoni à taxa de IPCA+6,40% a.a.. O CRI possui vencimento em Abril/2032 e possui como garantias (i) alienação fiduciária de 7 lajes localizadas no Edifício Pátio Malzoni, localizado na avenida Brigadeiro Faria Lima (LTV 50%); (ii) cessão fiduciária dos recebíveis da locação do empreendimento; e (iii) fundo de reserva;
- (vi) Venda e recompra de R\$ 59,4 milhões do CRI Globo via mercado secundário à taxa de IPCA + 6,95% a.a. O CRI havia sido adquirido pela primeira vez em maio de 2022 e a operação gerou um resultado de R\$ 3,2 milhões de inflação acuada que virou resultado caixa no CRI após a venda; e
- (vii) Venda de R\$ 3,1 milhões em cotas de FIs que geraram um prejuízo de aproximadamente R\$ 10,6 mil

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 Março 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 será 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.

Fundo	Data	Horário
HGCR	27-abr	15 horas

A participação dos investidores na AGO pode ocorrer de forma presencial ou não presencial, por meio de voto eletrônico ou procuração, podendo ser representados pela própria Administradora, neste último caso.

Para participação na Assembleia de forma não presencial, as seguintes opções estarão disponíveis aos cotistas:

- a. Via agente de custódia: os cotistas poderão manifestar seu voto através do sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), por intermédio de seu agente de custódia, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Os agentes de custódia encaminharão as informações sobre a respectiva Assembleia aos investidores sob sua responsabilidade e transmitirão as respectivas manifestações de voto de seus investidores à Central Depositária da B3;
- b. Via Administradora: os cotistas poderão solicitar, no endereço eletrônico ri.imobiliario@cshg.com.br, o modelo de voto eletrônico ou de procuração, abrangendo as possíveis opções de deliberação, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto diretamente junto à Administradora.

As contas e demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, assim como o parecer do auditor independente e o Informe Anual do Fundo (nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada) encontram-se disponíveis para consulta em <https://imobiliario.cshg.com.br/>.

2.3 Apresentação Anual

A Apresentação Anual do fundo acontecerá no mês de abril, logo após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas (AGO). Os Cotistas estão convidados a participar, na sede da Administradora, de acordo com o disposto na convocação disponibilizada no site da Administradora, em <https://imobiliario.cshg.com.br/>, e no Fundos.NET.

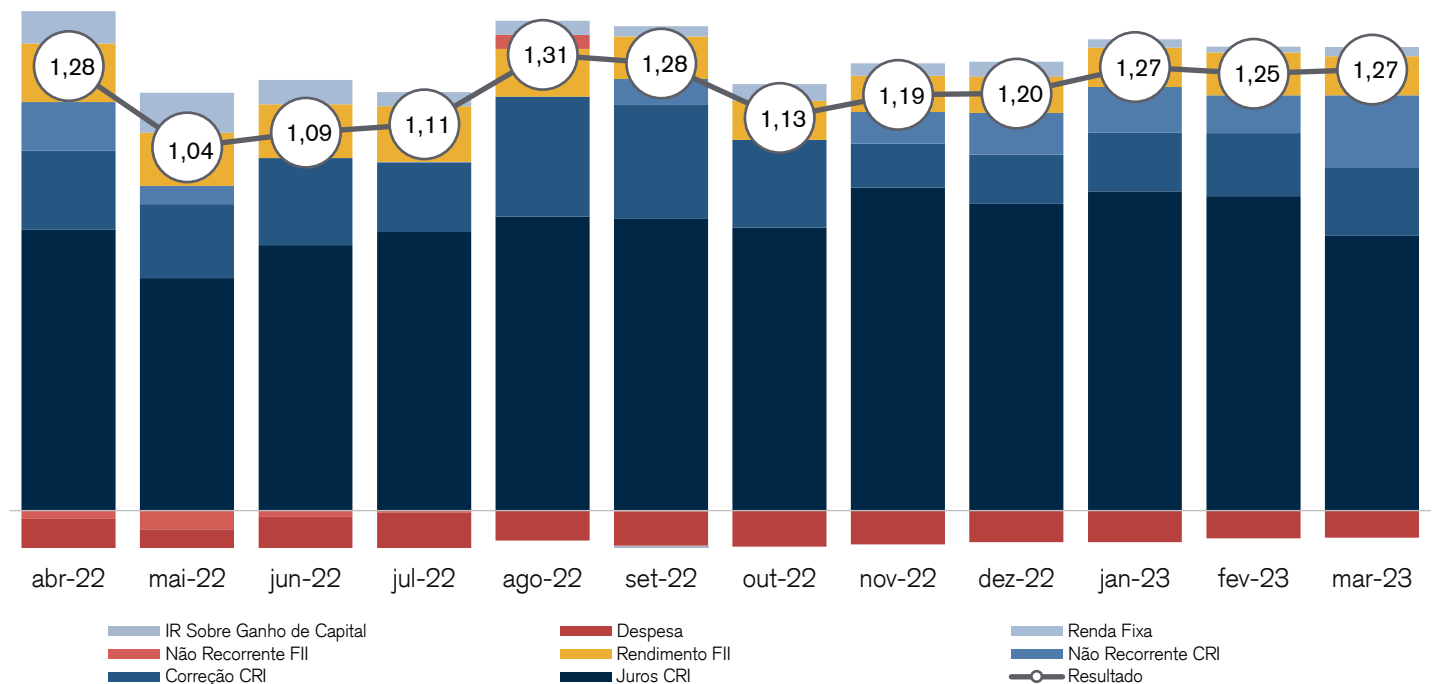
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Março de 2023	Fevereiro de 2023	2023	12 Meses
Receitas Recorrentes	16.899.099	18.605.519	53.970.305	208.779.994
Receita de CRIs	15.162.748	16.703.637	48.589.440	185.846.123
Receita de FII's	1.736.350	1.901.882	5.380.865	22.933.871
Receitas Não Recorrentes	3.201.619	1.669.296	6.898.624	12.747.556
CRIs	3.212.281	1.669.296	6.909.286	13.737.291
FII's	-10.662	0	-10.662	-909.102
IR Sobre Ganho de Capital	0	0	0	-80.633
Receitas Financeiras	411.028	251.340	1.030.196	8.410.492
Total de Receitas	20.511.746	20.526.155	61.899.125	229.938.042
Despesas Operacionais	-988.952	-1.187.063	-3.397.915	-16.879.816
Despesas Financeiras	0	0	0	-147.734
Total de Despesas	-988.952	-1.187.063	-3.397.915	-17.027.550
Resultado Bruto	19.522.794	19.339.092	58.501.209	212.910.492
Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	0	0	0	1.346.186
Resultado Líquido	19.522.794	19.339.092	58.501.209	211.564.304
Rendimento HGCR11	18.501.727	18.501.727	55.505.182	210.986.981

Fontes: CSHG.

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

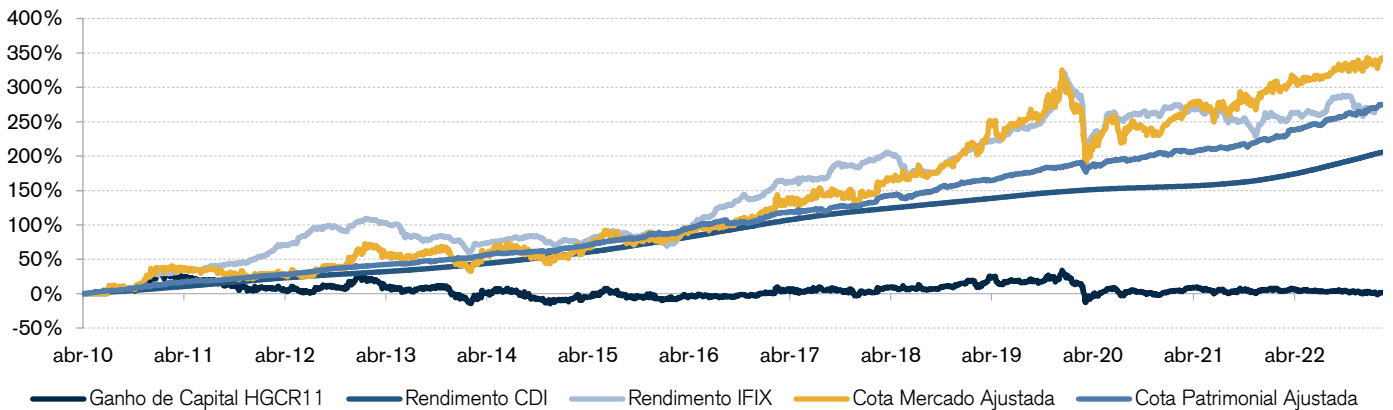
abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23
Rendimento distribuído (R\$/cota)											
1,10	1,15	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Saldo de resultado acumulado¹ (R\$/cota)											
0,93	0,68	0,57	0,47	0,57	0,65	0,55	0,52	0,52	0,59	0,65	0,71



Fonte: CSHG.

Rentabilidade

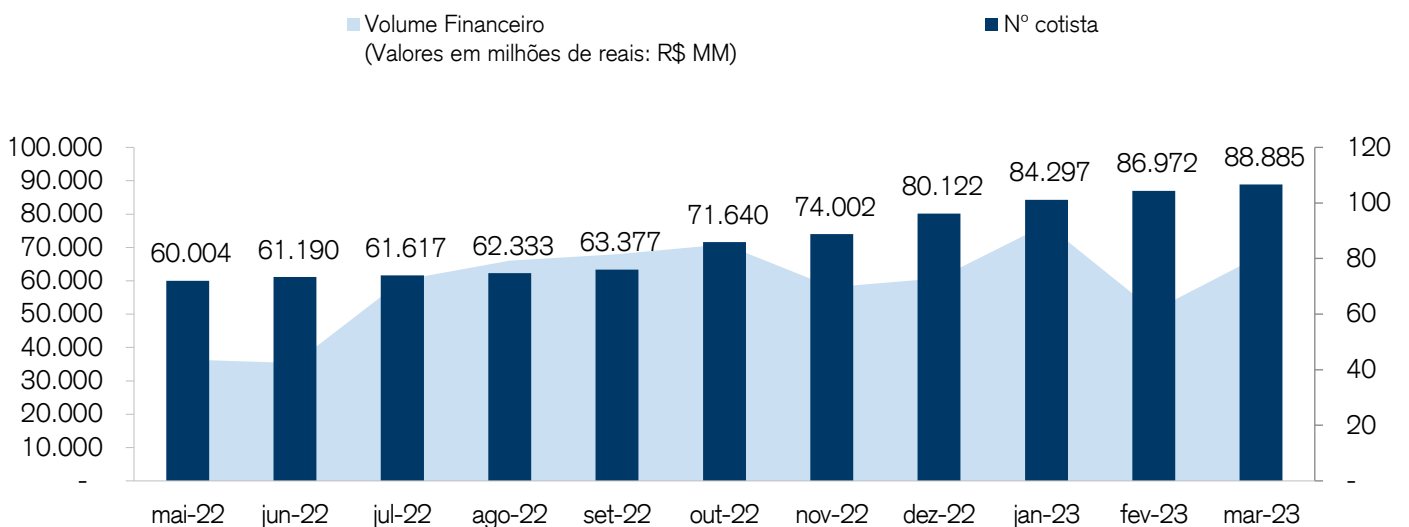
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (30/12/2010)
Cota Mercado Ajustada	2,5%	4,5%	10,3%	352,8%
Cota Patrimonial Ajustada	2,0%	4,4%	13,6%	282,8%
IFIX	-1,7%	-3,7%	-0,7%	*
CDI	1,2%	3,3%	13,3%	209,4%



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

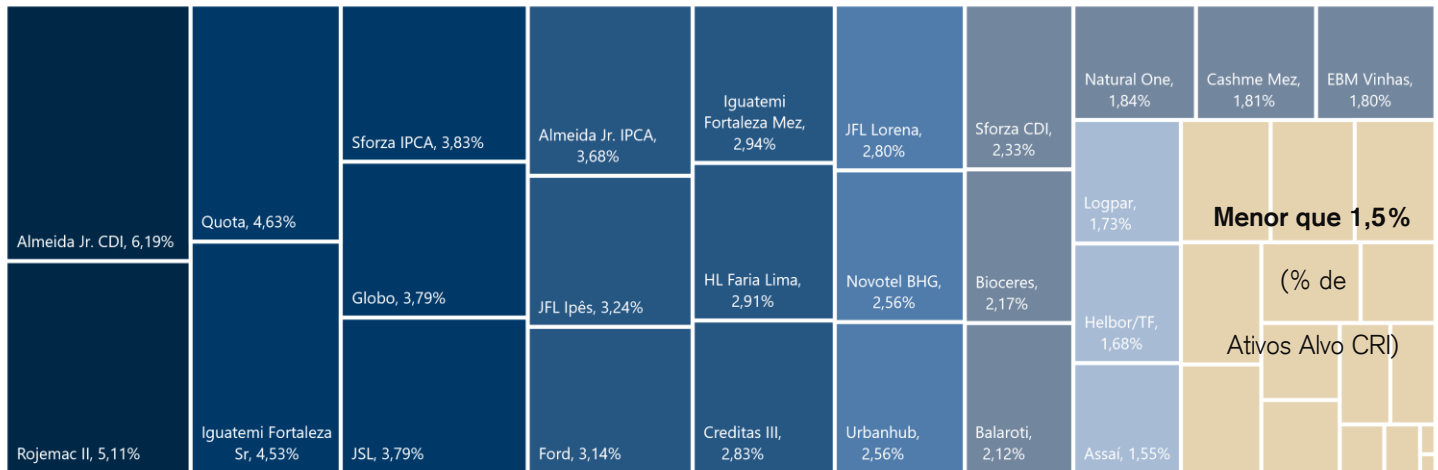
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	81,2	234,7	845,7
Giro¹	5,2%	15,3%	62,0%
Presença em pregões	100%	100%	100%



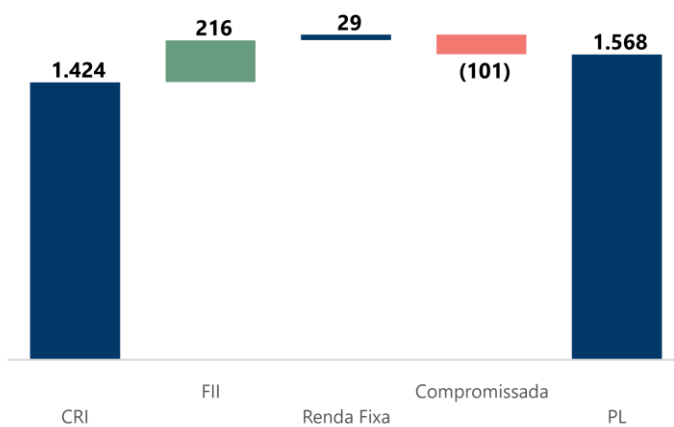
Fontes: Economatica e CSHG.

Carteira

CRIs (% do PL¹)



Composição do Patrimônio Líquido (R\$ Milhões)



(Valores em Milhões: R\$)

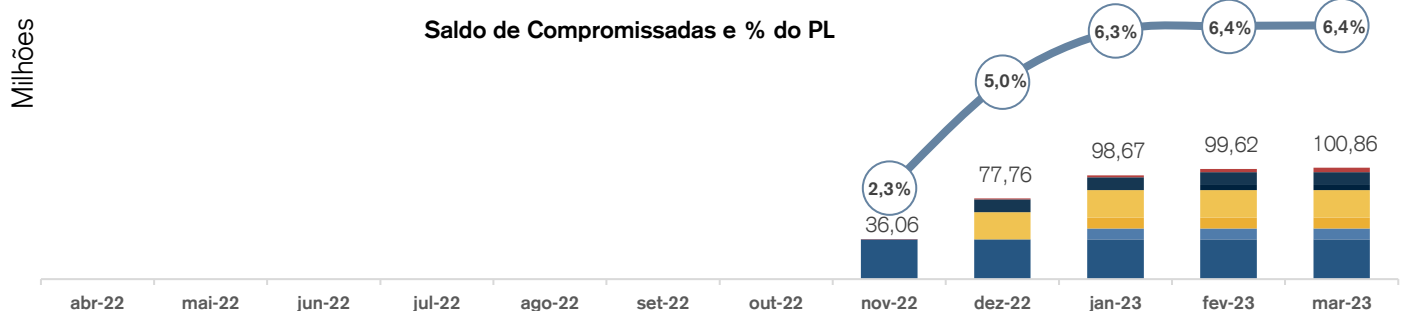
CRIs	1.424
FIIIs	216
Renda Fixa	29
Compromissadas	(101)
Outros	-
Patrimônio Líquido	1.568
Quantidade de Cotas	15.418.108
Cota patrimonial (R\$)	101,71

Fontes: CSHG.

Alavancagem Compromissadas Saldo Acruado

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

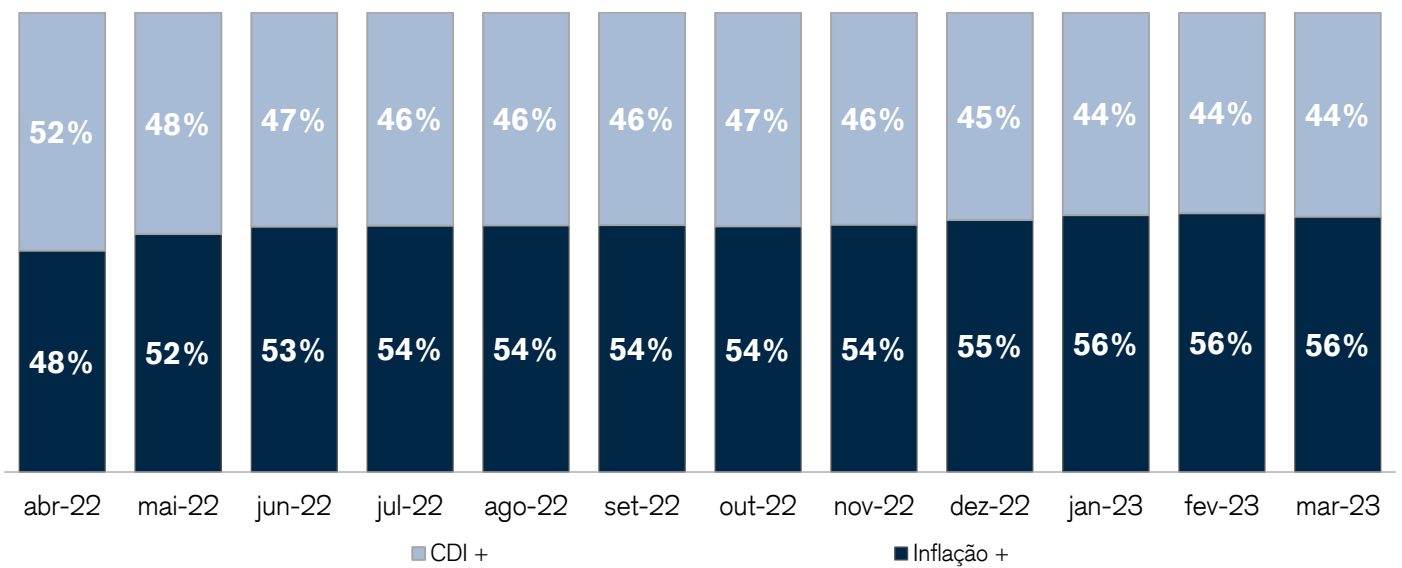
abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	fev-23
-	-	-	-	-	-	-	(0,01)	(0,05)	(0,12)	(0,18)	(0,26)



Fontes: CSHG. *Despesa contábil acumulada ao final de cada mês. Esta despesas apenas circulará no resultado caixa do Fundo quando do vencimento de cada uma das compromissadas.

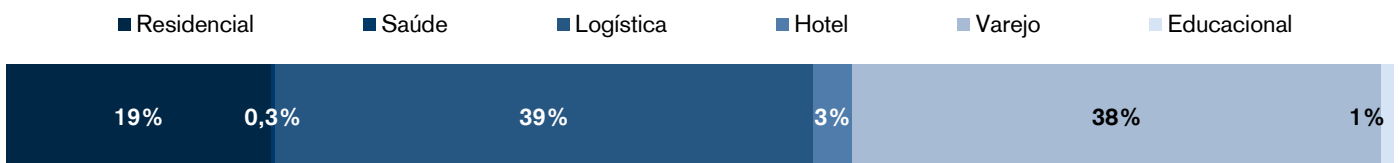
Carteira

Alocação Histórica em CRIs¹ (% de CRIs da carteira¹)



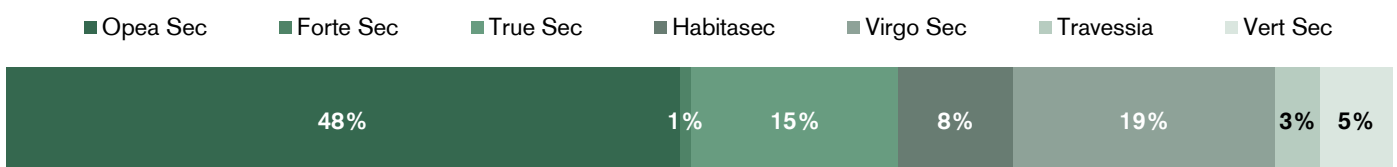
Fontes: Economatica e CSHG.

Exposição Setorial (% do PL)



Fontes: CSHG.

Diversificação por Securitizadoras (% de CRIs)



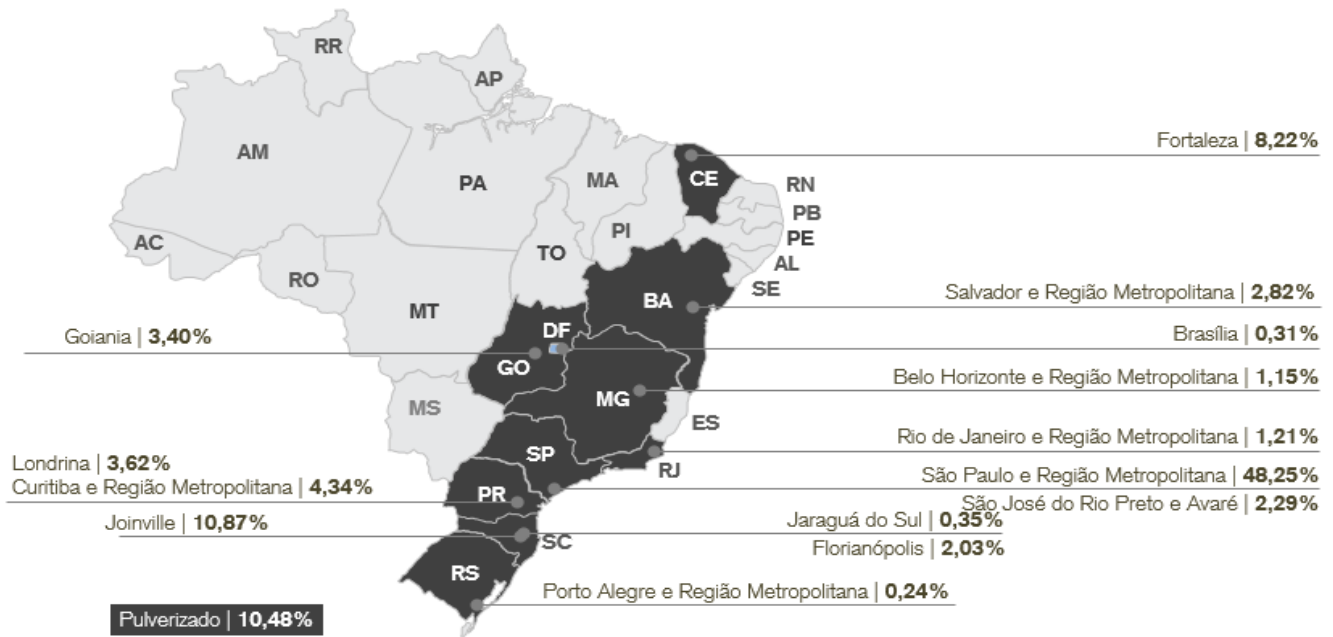
Fontes: CSHG.

Classificação de Risco – Rating (% de CRIs)



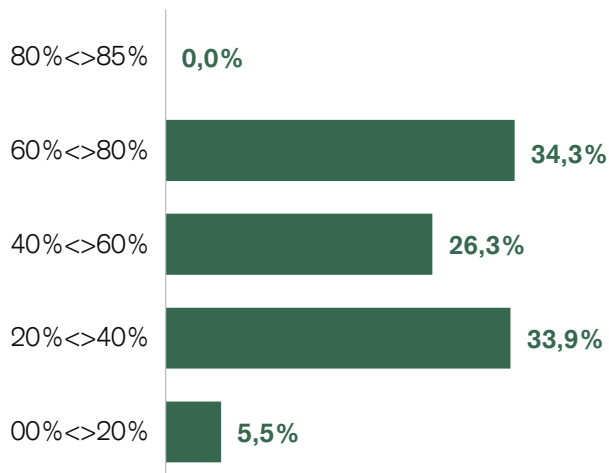
Fontes: CSHG.

Garantias Reais CRIs – Distribuição Geográfica



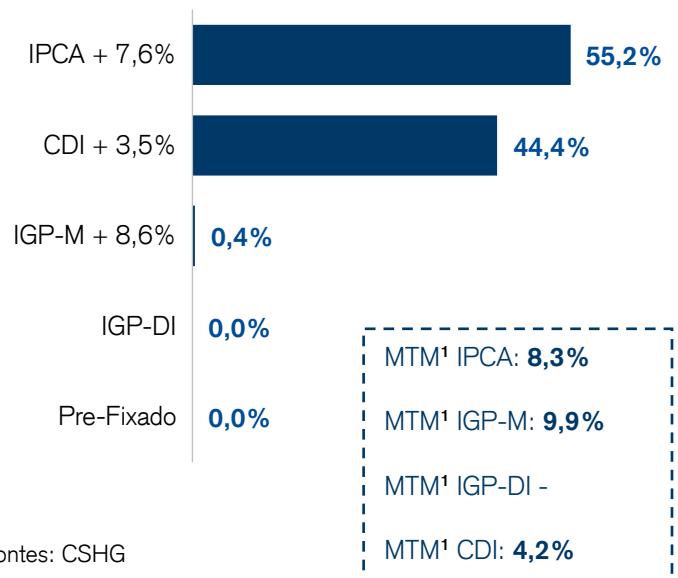
Fontes: CSHG.

LTV¹ (% CRIs)



Fontes: CSHG.

Taxa Por Indexador (% CRIs)



Fontes: CSHG

Divisão por Duration¹ (Anos)



Fontes: CSHG.

Duration
HGCR: 4,09

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	0,6	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	12,4	0,79%	nov-18	out-26	BBB+	8,6%	IPCA	18J0879551	12,9%
CRI 7	So Marcas	Forte Sec	13.500	11,8	0,75%	mar-19	dez-28	BBB	7,3%	IPCA	18L1168429	42,9%
CRI 8	JFL V House	True Sec	461	16,4	1,05%	ago-19	jul-31	-	7,2%	IPCA	19H0221304	41,3%
CRI 9	Iguatemi Fortaleza Sr	Habitasec	72.383	71,0	4,53%	out-19	set-34	BBB+	1,3%	CDI	19I0737680	48,0%
CRI 10	Iguatemi Fortaleza Mez	Habitasec	46.854	46,0	2,94%	out-19	set-36	BBB-	1,5%	CDI	19I0737681	63,4%
CRI 11	Balaroti	Opea Sec	45.000	33,2	2,12%	out-19	out-29	BBB-	3,0%	CDI	19J0133907	65,4%
CRI 12	Natural One	Opea Sec	30.600	28,9	1,84%	jan-20	dez-31	BBB-	2,2%	CDI	19L0987016	79,9%
CRI 13	JSL	Opea Sec	55.294	59,4	3,79%	jan-20	jan-35	AA-	6,0%	IPCA	20A0977906	69,5%
CRI 14	Helbor/TF	Opea Sec	30.165	26,3	1,68%	abr-20	mar-23	BBB-	3,0%	CDI	20C1008009	60,0%
CRI 15	Creditas I	Vert Sec	37.853	21,0	1,34%	jun-20	jun-40	-	6,6%	IPCA	20F0755566	32,1%
CRI 16	Bahema	Virgo Sec	14.120	12,3	0,79%	jul-20	jun-30	-	8,5%	IPCA	20G0628201	61,8%
CRI 17	Almeida Jr. CDI	Virgo Sec	975	97,1	6,19%	set-20	ago-32	A-	3,8%	CDI	20I0047574	37,0%
CRI 18	Almeida Jr. IPCA	Virgo Sec	540	57,7	3,68%	set-20	ago-32	A-	8,6%	IPCA	20I0047200	37,0%
CRI 19	JFL Ipês	Opea Sec	58.263	50,8	3,24%	set-20	ago-30	BBB	7,3%	IPCA	20H0872720	62,4%
CRI 20	Creditas II	Vert Sec	17.082	9,3	0,60%	out-20	out-40	-	6,5%	IPCA	20J0837185	25,4%
CRI 21	Logpar	Opea Sec	33.000	27,1	1,73%	dez-20	dez-30	A-	7,5%	IPCA	20L0630618	23,7%
CRI 22	Sforza CDI	Opea Sec	57.566	36,5	2,33%	dez-20	dez-31	BBB	5,9%	CDI	20L0610216	45,6%
CRI 23	Sforza IPCA	Opea Sec	73.210	60,0	3,83%	dez-20	dez-31	BBB	8,0%	IPCA	20L0610250	45,6%
CRI 24	EBM Vinhas	Opea Sec	30.000	28,2	1,80%	mai-21	abr-31	BBB	9,4%	IPCA	21D0695098	75,6%
CRI 25	Creditas III	Vert Sec	62.600	44,3	2,83%	jul-21	jun-41	-	6,7%	IPCA	21F1058275	31,3%
CRI 26	Rojemac I	Opea Sec	26.099	22,3	1,42%	ago-21	out-29	BBB-	3,0%	CDI	21H0084172	39,7%
CRI 27	Rojemac II	Opea Sec	79.704	80,2	5,11%	ago-21	ago-34	BBB-	4,8%	CDI	21H0084506	39,7%
CRI 28	Novotel BHG	True Sec	40.000	40,2	2,56%	mar-22	mar-34	A	4,0%	CDI	22C0460560	47,7%
CRI 29	Globo	Opea Sec	55.567	59,5	3,79%	mai-22	jan-37	AAA	7,0%	IPCA	22A0695877	69,0%
CRI 30	São Carlos	Virgo Sec	30.000	20,1	1,28%	mai-22	abr-32	AA	6,7%	IPCA	22E0778729	49,3%
CRI 31	Ford	Virgo Sec	49.000	49,3	3,14%	jun-22	nov-23	-	5,0%	CDI	22E1284808	12,9%
CRI 32	Assaí	Opea Sec	25.000	24,3	1,55%	jun-22	abr-34	AAA	6,8%	IPCA	22E1284935	60,7%
CRI 33	Quota	True Sec	70.000	72,6	4,63%	jun-22	jun-32	BBB	7,8%	IPCA	22E1313202	51,4%
CRI 34	Bioceres	Opea Sec	32.876	34,0	2,17%	jul-22	jun-37	A-	8,3%	IPCA	22F1223555	27,5%
CRI 35	Urbanhub	Opea Sec	40.000	40,1	2,56%	ago-22	jul-32	BBB	8,0%	IPCA	22E1150634	24,2%
CRI 36	Cashme Mez	True Sec	30.000	28,4	1,81%	nov-22	mai-31	AA	8,2%	IPCA	22H1666875	37,0%
CRI 37	Cashme SR	True Sec	20.000	17,8	1,13%	nov-22	nov-29	AAA	7,6%	IPCA	22H1697882	25,0%
CRI 38	HL Faria Lima	Travessia	45.000	45,7	2,91%	nov-22	jul-30	A-	2,9%	CDI	22H0376232	72,5%
CRI 39	PDC Brookfield	Opea Sec	19.921	20,0	1,28%	dez-22	nov-27	-	2,0%	CDI	22K1202808	69,5%
CRI 40	JFL Ipês II	Opea Sec	10.000	10,4	0,67%	dez-22	out-30	BBB	9,0%	IPCA	22L0147303	80,0%
CRI 41	JFL Lorena	Opea Sec	42.500	44,0	2,80%	dez-22	dez-27	BBB-	9,2%	IPCA	22L1429186	70,0%
CRI 42	Mega Moda	True Sec	20.000	20,3	1,29%	jan-23	dez-34	AA	8,2%	IPCA	22L1668408	48,0%
CRI 43	Munir Abbud	True Sec	15.917	16,0	1,02%	mar-23	fev-28	A-	4,0%	CDI	23B1741401	13,1%
CRI 44	Patio Malzoni	True Sec	19.815	19,7	1,26%	mar-23	set-31	-	6,4%	IPCA	21I0931497	50,0%

*LTV calculado com base na última avaliação disponível dos ativos em garantia. Data base: março 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+ 8,25% 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+ 7,50% 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+ 9,90% 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+6,24%.

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: 0,79%

Devedor: Grupo OVD e Expresso 3300

Juros: IPCA + 8,60% 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: 0,76%

Devedor: So Marcas Outlet

Juros: IPCA + 7,30% a.a.

LTV¹: 42,9%

Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fiança;

Localização:

Contagem - MG

CRI 8 – JFL V House



Concentração PL²: 1,05%

Devedor: JFL

Juros: IPCA + 7,15% 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: 7,54%

Devedor: Calila Administração e Comércio S.A.

Juros: CDI + 1,30% a.a. e CDI + 1,50% 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: 2,16%

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

Juros: CDI + 3,00% 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: 1,86%

Devedor: Natural One

Juros: CDI+2,20% a.a.

LTV¹: 79,9%

Rating: BBB-

Garantias:

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

Localização:

Jarinu, SP

CRI 13 – JSL



Concentração PL²: 3,27%

Devedor: JSL

Juros: IPCA + 6,00% 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: 1,82 %

Devedor: Helbor e Toledo Ferrari

Juros: CDI + 2,95% 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: 1,35%

Devedor: Pulverizado

Juros: IPCA + 6,60% a.a.

LTV¹: 32,1%

Rating: -

Garantias:

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

Localização:

Pulverizado

CRI 16– Bahema



Concentração PL²: 0,79%

Devedor: Bahema Educação S.A.

Juros: IPCA + 8,50% a.a.

LTV¹: 61,8%

Rating: -

Garantia:

- Alienação Fiduciária do imóvel;

Localização:

Rio de Janeiro – RJ

CRI 17 e 18 – Almeida Jr



Concentração PL²: 9,87%

Devedor: Joinville Shopping Participações Ltda.

Juros: IPCA + 7,5% a.a. e CDI + 3,75% a.a.

LTV¹: 37,0%

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: 3,25%

Devedor: Casa dos Ipês Ltda

Juros: IPCA + 7,25% 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: 0,61%

Devedor: Pulverizado

Juros: IPCA + 6,50% a.a.

LTV¹: 25,4%

Rating: -

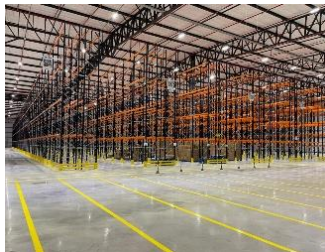
Garantias:

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

Localização:

Pulverizado

CRI 21 – Logpar



Concentração PL²: 1,75%

Devedor: Superfrio Armazéns Gerais S.A.

Juros: IPCA + 7,50% a.a.

LTV¹: 23,7%

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: 7,22%

Devedor: Sforza

Juros: IPCA + 8,00% a.a. e CDI + 5,85% 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 Vinhas



Concentração PL²: 1,80%

Devedor: EA3 Urbanismo e Loteamentos.

Juros: IPCA + 9,40% 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: 2,80%
Devedor: Pulverizado
Juros: IPCA + 6,65% a.a.
LTV¹: 31,2%
Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;

Localização:
Pulverizado

CRI 26 e 27 – Rojemac I e Rojemac II



Concentração PL²: 6,58%
Devedor: Grupo Rojemac
Juros: CDI + 3,00% a.a. e CDI + 4,75% a.a.
LTV¹: 39,7%
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: 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: 3,79%
Devedor: Globo Comunicações e Participações
Juros: IPCA + 6,95% 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: 1,28%
Devedor: Casas Pernambucanas;
Juros: IPCA + 6,70% a.a.
LTV¹: 49,3%
Rating: AA

Garantias:

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

Localização:
São Paulo e Região Metropolitana

CRI 31 – Ford



Concentração PL²: 3,14%

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

Juros: CDI + 5,00% 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: 1,55%

Devedor: Sendas Distribuidora S.A.;

Juros: IPCA + 6,75% a.a.

LTV¹: 60,7%

Rating: AAA

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Cotas do FII Barzel Retail;

Localização:

Pulverizado

CRI 33 – Quota



Concentração PL²: 4,63%

Devedor: Quota Empreendimentos Imobiliários Ltda.;

Juros: IPCA + 7,75% a.a.

LTV¹: 51,4%

Rating: BBB

Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

CRI 34 – Bioceres



Concentração PL²: 2,17%

Devedor: Rizobacter do Brasil;

Juros: IPCA + 8,25% 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: 2,56%

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: 2,94%
Devedor: Pulverizado
Juros: IPCA + 7,1% a.a. e IPCA + 7,8%
LTV¹: 37% e 25%
Rating: brAAA E brAA

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fundo de reserva;
- Fiança da Cyrela Brazil Realty S.A;

Localização:
Pulverizado

CRI 38 – HL Faria Lima



Concentração PL²: 2,91%
Devedor: AMY Engenharia e Empreendimentos.
Juros: CDI + 2,85% a.a.
LTV¹: 72,5%
Rating: BBB-

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Cessão fiduciária;
- Aval dos Sócios;
- Fundo de despesas;

Localização:
São Paulo e Região Metropolitana

CRI 39 – PDC Brookfield



Concentração PL²: 1,28%
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, % 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: 2,80%
Devedor: Casa dos Ipês Ltda
Juros: IPCA + 9,15% a.a.
LTV¹: 70,0%
Rating: BBB

Garantias:

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

Localização:
São Paulo e Região Metropolitana

CRI 42 – Mega Moda Shopping

Concentração PL²: 1,29%

Devedor: Shopping Mega Moda

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

LTV¹: 48%

Rating: AA

Garantias:

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

Localização:

Goiânia-GO

CRI 43 – Munir Abbud

Concentração PL²: 1,02%

Devedor: Munir Abbud

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

LTV¹: 13,1%

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: 1,26%

Devedor: Bluemacaw Catuaí

Juros: IPCA + 6,40% a.a.

LTV¹: 50,0%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Cessão Fiduciária provenientes de 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
17/03/2023	Helbor / TF	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
20/03/2023	Alphagram	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
29/03/2023	Bioceres	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	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\$ 1.519.659.216,04

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

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

Ofertas concluídas

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A..

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.



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Atendimento a clientesri.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.