



HGCR11

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

Janeiro 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 Mercado ¹	Cota Patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 102,40	R\$ 100,64	R\$ 1,6 bilhão	84.297	R\$ 92,3 milhões
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield ¹	P/VP ¹	Alocação em Ativos Alvo (% PL) ¹	LTV ¹ Médio Ponderado
R\$ 1,20	14,06%	1,02x	105,13%	49,0%

1. Comentários do gestor

• Resultados e Rendimentos:

No dia 14 de fevereiro será pago o valor de R\$ 1,20/cota para todos os cotistas do Fundo, com base em 31 de janeiro. Durante o mês, a cota em bolsa ajustada por rendimentos apresentou variação de +1,4% (vs +1,1% do CDI e -1,6% do IFIX), e a variação dos últimos 12 meses foi de +8,5% (vs +12,8% do CDI e 1,6% do IFIX). Já a cota patrimonial ajustada por rendimentos, apresentou variação de +0,9% no mês, e em 12 meses a variação foi de +13,6% (106% do CDI). No mês de janeiro, o volume de negociação do Fundo em bolsa foi de R\$ 92,3 milhões (vs R\$ 72,9 milhões em dezembro/22), representando um crescimento de 27% e alcançando um volume médio de negociação de R\$ 4,2 milhões ao dia. Ainda, ao final do mês, o número de investidores aumentou para 84.297 (vs 80.122 ao final dezembro/22).

O Fundo apresentou, em janeiro, um resultado total de aproximadamente R\$ 19,6 milhões (R\$ 1,27/cota) e ao final do mês detinha R\$ 9,1 milhões (R\$ 0,59/cota) de resultados acumulados em semestres anteriores e ainda não distribuídos, além de R\$ 8,7 milhões (R\$ 0,56/cota) em inflação acruada nos CRLs indexados ao IPCA, principalmente, 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.

Conforme todo primeiro mês do semestre, trabalhamos ao longo deste mês para estabelecer um patamar de distribuição de rendimentos que fosse, segundo nossa projeção, sustentável ao longo de todo o primeiro semestre de 2023. Diante do resultado do mês e com base em nossa projeção de resultados para o semestre, fica mantida a atual estimativa de distribuição de rendimentos de R\$ 1,20/cota durante o semestre. Eventuais alterações neste cenário serão comunicadas, se for o caso, com antecedência aos investidores por meio dos próximos relatórios.

Com o compromisso de aprimorar a transparência, didática e qualidade das informações transmitidas aos investidores buscamos, frequentemente, melhorar os relatórios gerenciais da casa. Desta forma, convidamos todos à leitura desta nova versão, elaborada levando-se em consideração as demandas do mercado e as sugestões dos investidores enviadas ao canal de comunicação ri.imobiliario@cshg.com.br durante os últimos meses. Além das alterações de formatação e layout para o novo padrão do Credit Suisse, foi adicionada uma seção de alavancagem, disponibilizada a tabela de ativos em formato Excel e feitos ajustes no Glossário e na composição de resultado do fundo. Estamos abertos a novas sugestões, que podem ser enviadas por meio do canal supracitado, que oportunamente poderão ser incorporadas nas próximas versões do documento

• Carteira e Mercado:

Durante o mês, demos continuidade a alocação de recursos da 9ª Emissão de Cotas e foram adquiridos +R\$ 34,2 milhões em novas operações, de forma que o Fundo encerrou o mês com 105,1% de seu patrimônio líquido alocado em ativos alvo (vs 103,4% em dezembro/22). O Fundo realizou operações compromissadas de CRLs como meio de viabilizar recursos adicionais para aquisição de novos CRLs e encerrou o mês com um saldo de R\$ 98,7 milhões, equivalente a 6,4% do patrimônio líquido do Fundo (vs 5,0% em dez/22).

O saldo atual de operações compromissadas no Fundo deve permanecer estabilizado durante os próximos meses e conforme já mencionado no relatório de dezembro, a realização de compromissadas pelo Fundo estará condicionada a duas regras básicas e imutáveis: (i) não superar 10% do patrimônio líquido do Fundo e (ii) que o custo da compromissada não supere o retorno dos ativos a serem adquiridos com os recursos da compromissada, ou seja, que a compromissada gere valor para o Fundo.

Movimentações de Janeiro:

- (i) Aquisição de R\$ 20 milhões no CRI Mega Moda Senior à taxa de IPCA + 8,2% a.a.. O CRI possui 12 anos de prazo e como garantia (i) a alienação fiduciária dos Shopping Mega Moda, localizado em Goiânia/GO (LTV de 49%); (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis do Shopping Mega Moda, (iii) aval da Holding MRP, (iv) aval do principais sócios da companhia. A emissão possui rating AA emitido pela Fitch;
- (ii) Aumento de posição de R\$ 10,3 milhões no CRI EBM Vinhas à taxa de IPCA+9,4% a.a.;
- (iii) Aumento de posição de R\$ 3,9 milhões no CRI Bioceres à taxa de IPCA+ 8,25% a.a.;
- (iv) Venda e recompra de R\$ 25,1 milhões do CRI JSL via mercado secundário à taxa de IPCA + 6% a.a.. O CRI havia sido adquirido pela primeira vez em janeiro de 2020, a operação gerou um resultado de R\$ 2,1 milhões de inflação acruada que virou resultado caixa no CRI após a venda;
- (v) Amortização extraordinária dos CRIs Alphagran, Cashme Senior e Mezanino no volume total aproximado de R\$ 7,7 milhões, que geraram ao fundo resultado total de aproximadamente R\$ 200 mil.

2. Relação com Investidores

Informamos que os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2022 serão disponibilizados, pelos respectivos escrituradores, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

- Os Informes de Rendimentos estarão disponíveis integralmente no formato digital, no Portal de Correspondências Digitais do Itaú, a partir do dia 28 de fevereiro 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 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

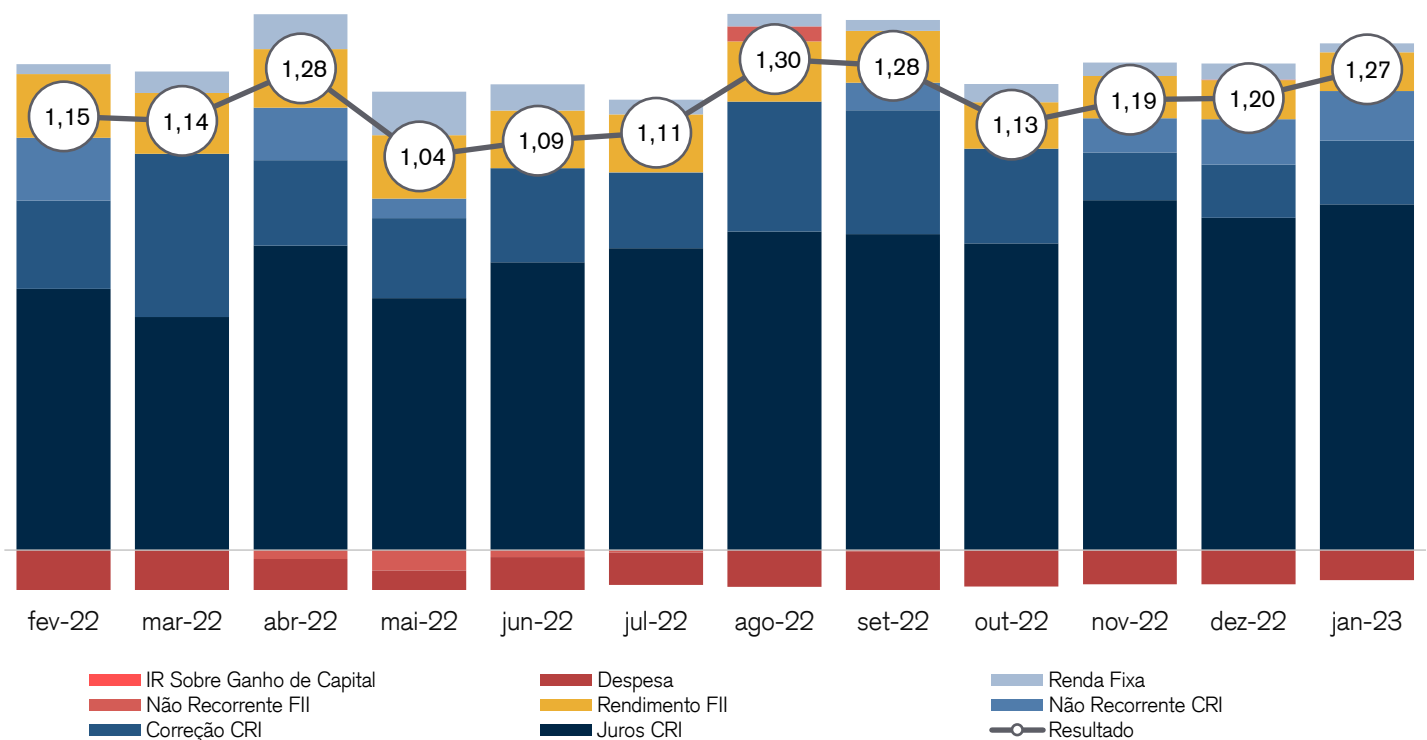
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Janeiro de 2023	Dezembro de 2022	2023	12 Meses
Receitas Recorrentes	18.465.687	17.343.860	18.465.687	201.636.538
Receita de CRIs	16.723.054	15.753.172	16.723.054	178.436.831
Receita de FIIs	1.742.633	1.590.688	1.742.633	23.199.707
Receitas Não Recorrentes	2.027.709	1.868.579	2.027.709	9.918.419
CRIs	2.027.709	1.848.038	2.027.709	10.919.096
FIIs	-	20.541	-	-920.044
IR Sobre Ganho de Capital	-	-	-	-80.633
Receitas Financeiras	367.828	554.948	367.828	8.642.954
Total de Receitas	20.861.224	19.767.387	20.861.224	220.197.910
Despesas Operacionais	-1.221.900	-1.400.263	-1.221.900	-17.855.303
Despesas Financeiras	-	96.396	-	-
Total de Despesas	-1.221.900	-1.303.866	-1.221.900	-17.855.303
Resultado Bruto	19.639.324	18.463.520	19.639.324	202.342.608
Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	-	-	-	1.518.734
Resultado Líquido	19.639.324	18.463.520	19.639.324	200.823.872
Rendimento HGCR11	18.501.727	18.501.727	18.501.727	199.965.671

Fontes: CSHG.

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

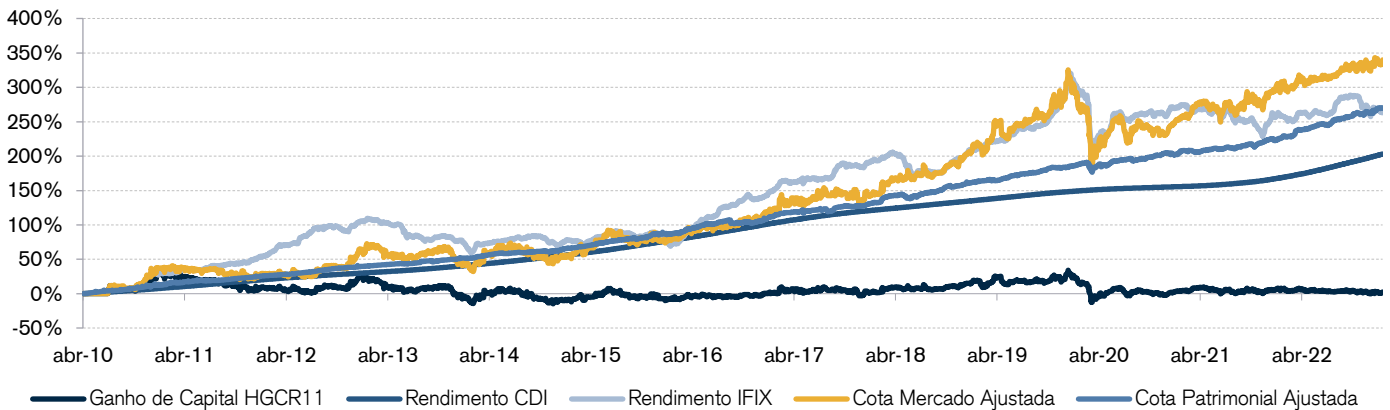
fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
Rendimento distribuído (R\$/cota)											
1,05	1,05	1,10	1,15	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Saldo de resultado acumulado¹ (R\$/cota)											
0,77	0,84	0,93	0,68	0,57	0,47	0,57	0,65	0,55	0,52	0,52	0,59



Fonte: CSHG.

Rentabilidade

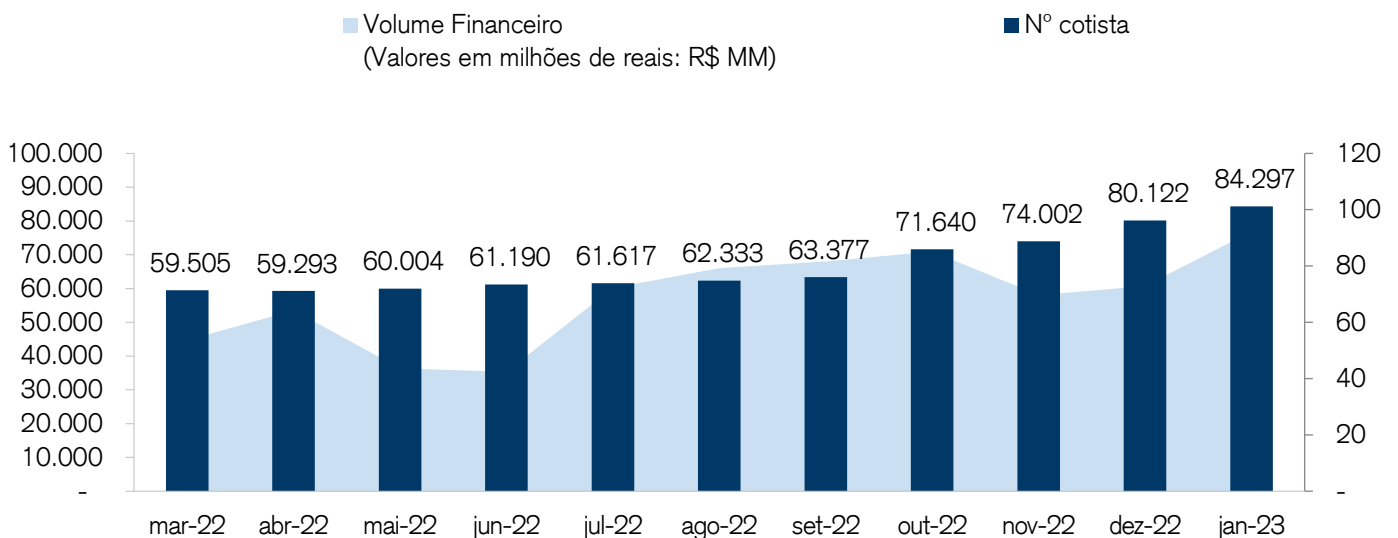
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (30/12/2010)
Cota Mercado Ajustada	1,4%	1,4%	8,5%	339,7%
Cota Patrimonial Ajustada	0,9%	0,9%	13,6%	269,9%
IFIX	-1,6%	-1,6%	1,6%	*
CDI	1,1%	1,1%	12,8%	203,0%



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

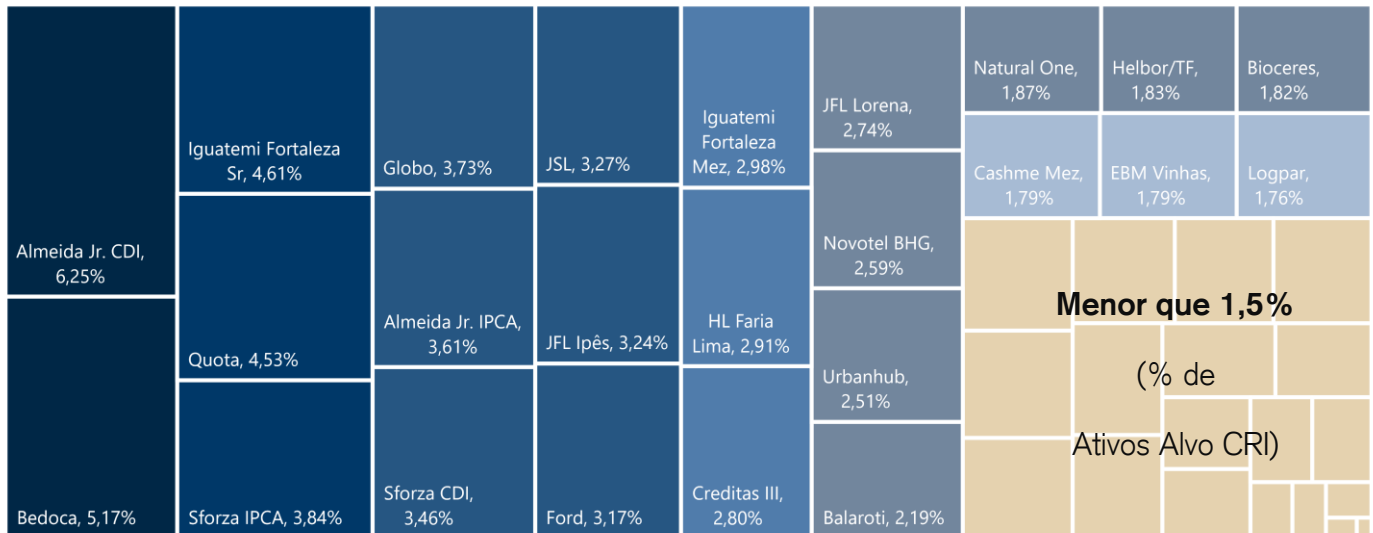
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	92,3	92,3	820,6
Giro¹	5,9%	5,9%	59,5%
Presença em pregões	100%	100%	100%



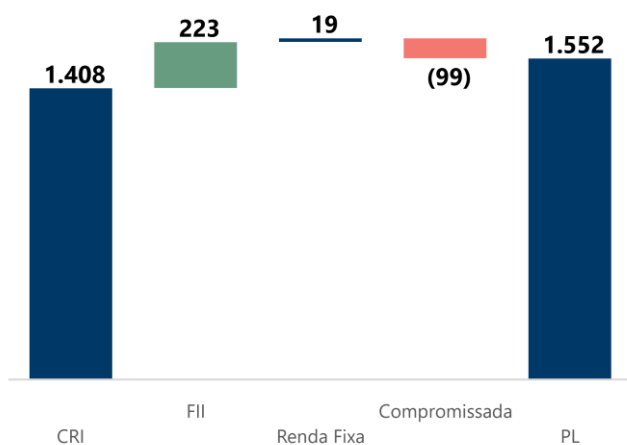
Fontes: Economatica e CSHG.

Carteira

CRIs (% do PL¹)



Composição do Patrimônio Líquido (R\$ Milhões)



(Valores em Milhões: R\$)

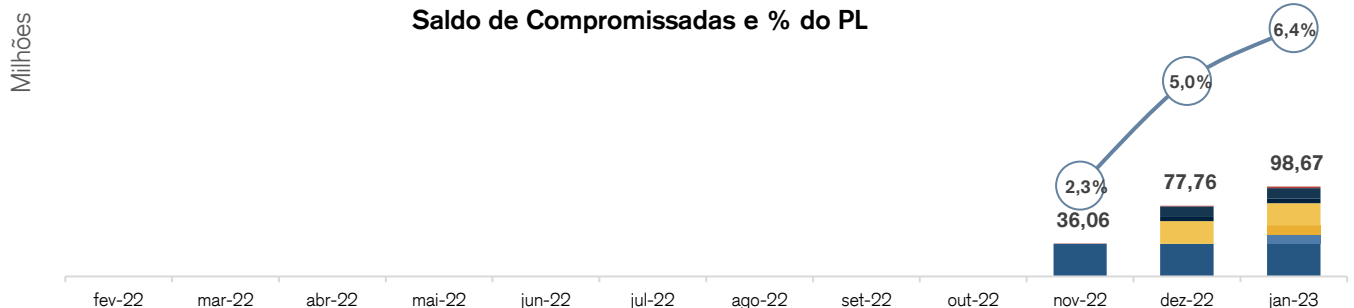
CRIs	1.408
FII	223
Renda Fixa	19
Compromissadas	(99)
Outros	-
Patrimônio Líquido	1.552
Quantidade de Cotas	15.416.108
Cota patrimonial (R\$)	100,64

Fontes: CSHG.

Alavancagem Compromissadas Saldo Acruado

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

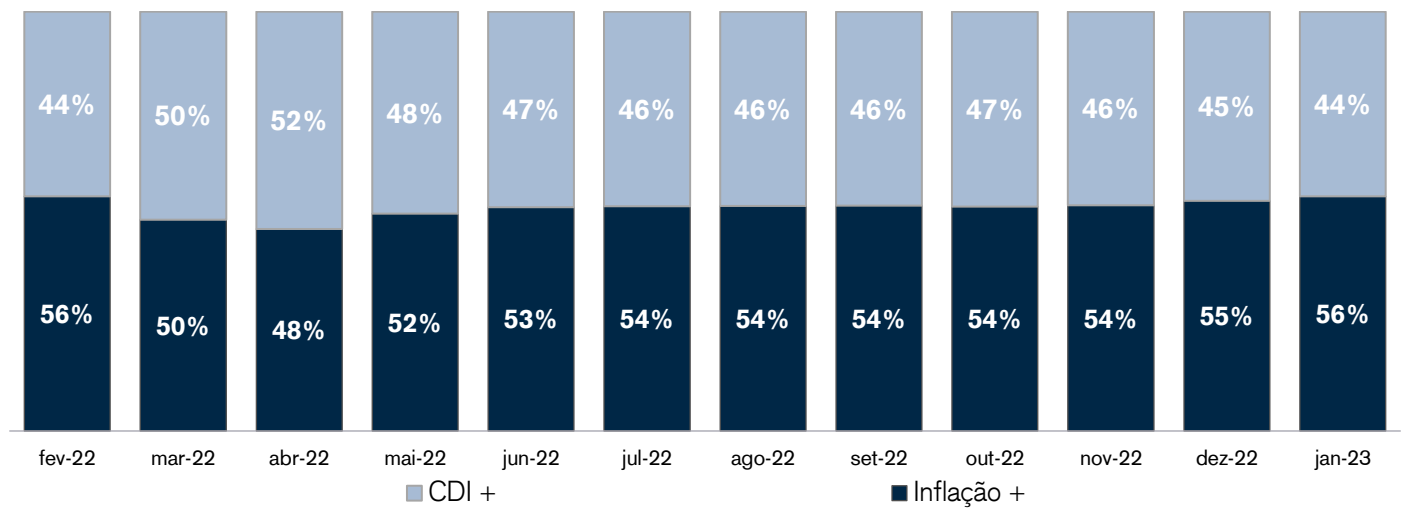
fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,01)	(0,05)	(0,12)



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)



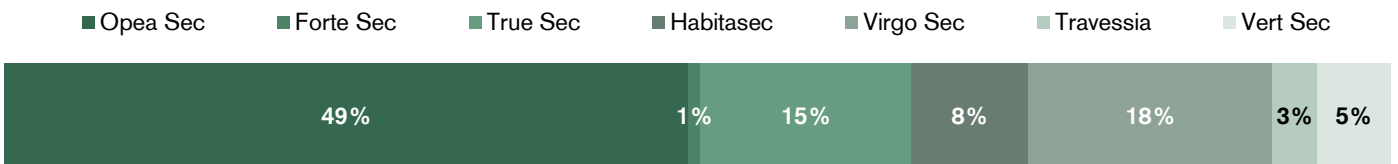
Fontes: Economatica e CSHG.

Exposição Setorial (% do PL)



Fontes: CSHG.

Diversificação por Securitizadoras (% de CRIs)



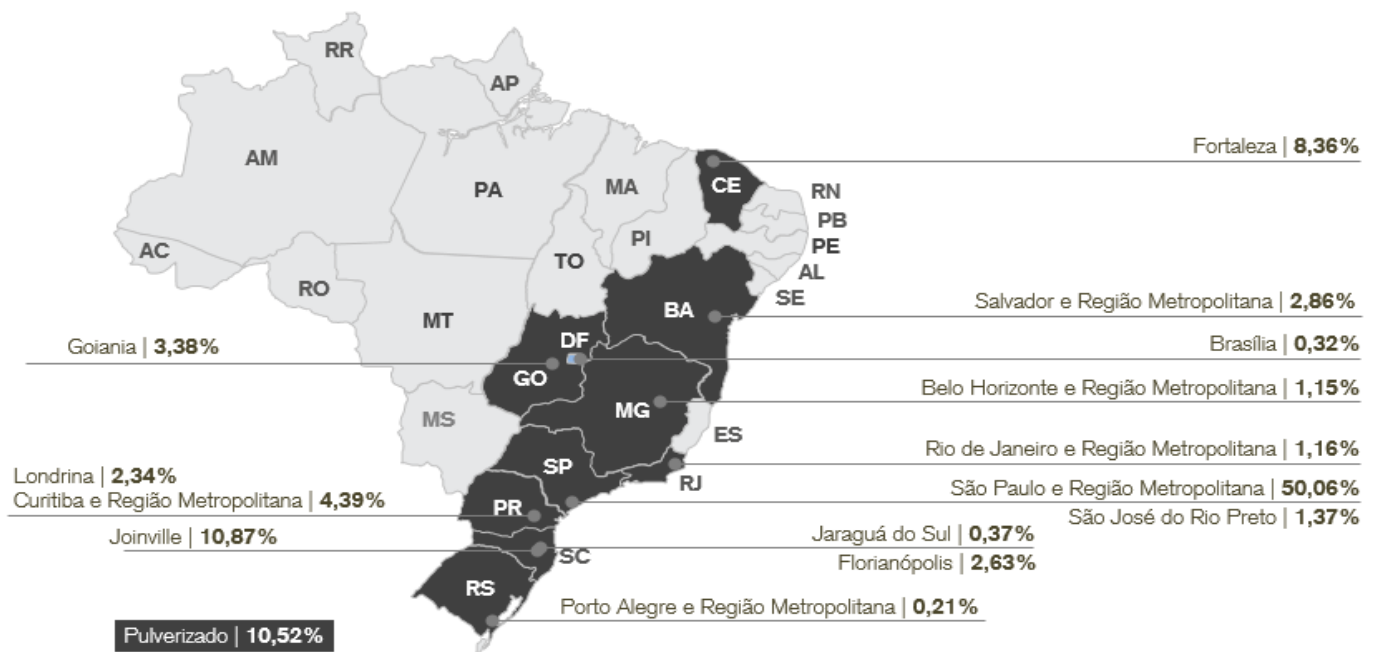
Fontes: CSHG.

Classificação de Risco – Rating (% de CRIs)



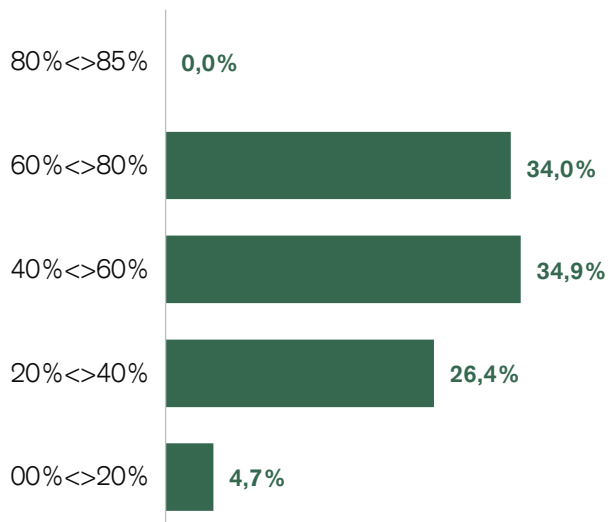
Fontes: CSHG.

Garantias Reais CRIs – Distribuição Geográfica



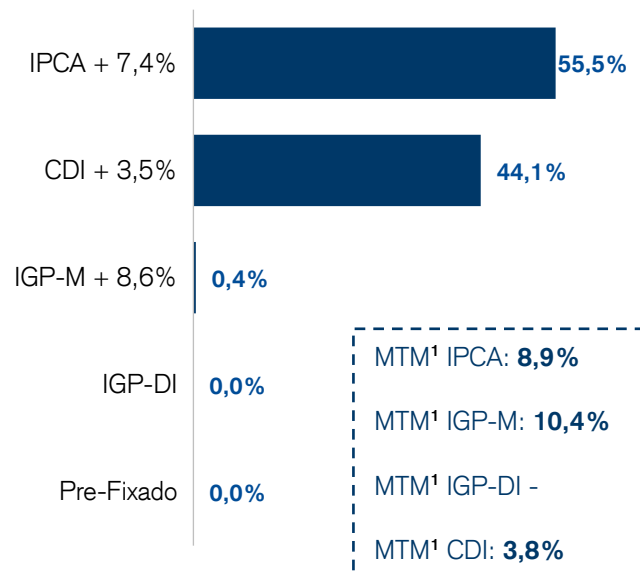
Fontes: CSHG.

LTV¹ (% CRIs)



Fontes: CSHG.

Taxa Por Indexador (% CRIs)



Fontes: CSHG

Divisão por Duration¹ (Anos)



Fontes: CSHG.

Duration
HGCR: 4,04

Carteira de CRIs

Ativo	Nome	Emissor	Qtd	Posição (MM R\$)	% PL	Venc.	Rating	Taxa Média	Indexador	Código CETIP	LTV
CRI 1	Pulverizado II	Br Securities	33	0,6	0,04%	jun-40	A+	8,3%	IGP-M	10G0020942	26,0%
CRI 2	Pulverizado III	Br Securities	40	3,6	0,23%	out-30	AA-	8,3%	IGP-M	10K0024718	29,3%
CRI 3	Shopping Goiabeiras	Opea Sec	8	0,0	0,00%	jan-25	AA-	7,5%	IGP-DI	13A0016692	71,4%
CRI 4	Swiss Park	True Sec	6.812	1,2	0,08%	mai-29	AA-	9,9%	IGP-M	17H0922936	51,9%
CRI 5	Rede D'Or	Opea Sec	6.115	4,6	0,29%	nov-27	AA+	6,8%	IPCA	17H0164854	47,0%
CRI 6	Ecopark	Virgo Sec	26.600	13,7	0,88%	out-26	BBB+	8,6%	IPCA	18J0879551	12,9%
CRI 7	So Marcas	Forte Sec	13.500	11,8	0,76%	dez-28	BBB	7,3%	IPCA	18L1168429	42,9%
CRI 8	JFL V House	True Sec	461	16,2	1,04%	jul-31	-	7,2%	IPCA	19H0221304	41,4%
CRI 9	Iguatemi Fortaleza Sr	Habitasec	72.383	71,5	4,61%	set-34	BBB+	1,3%	CDI	19I0737680	48,0%
CRI 10	Iguatemi Fortaleza Mez	Habitasec	46.854	46,3	2,98%	set-36	BBB-	1,5%	CDI	19I0737681	63,4%
CRI 11	Balaroti	Opea Sec	45.000	34,0	2,19%	out-29	BBB-	3,0%	CDI	19J0133907	65,4%
CRI 12	Natural One	Opea Sec	30.600	29,0	1,87%	dez-31	BBB-	2,2%	CDI	19L0987016	79,9%
CRI 13	JSL	Opea Sec	55.294	50,7	3,27%	jan-35	AA-	6,0%	IPCA	20A0977906	69,5%
CRI 14	Alphagran	Opea Sec	51.668.906	3,1	0,20%	mar-27	BBB	3,0%	CDI	20C0851514	6,9%
CRI 15	Helbor/TF	Opea Sec	32.453	28,4	1,83%	mar-23	BBB-	2,5%	CDI	20C1008009	60,0%
CRI 16	Creditas I	Vert Sec	37.853	21,3	1,37%	jun-40	-	6,6%	IPCA	20F0755566	33,2%
CRI 17	Bahema	Virgo Sec	14.120	12,2	0,79%	jun-30	-	8,5%	IPCA	20G0628201	62,9%
CRI 18	Almeida Jr. CDI	Virgo Sec	975	97,0	6,25%	ago-32	A-	4,3%	CDI	20I0047200	36,7%
CRI 19	Almeida Jr. IPCA	Virgo Sec	540	56,0	3,61%	ago-32	A-	6,2%	IPCA	20I0047574	36,7%
CRI 20	JFL Ipês	Opea Sec	58.263	50,2	3,24%	ago-30	BBB	7,3%	IPCA	20H0872720	62,4%
CRI 21	Creditas II	Vert Sec	17.082	9,7	0,62%	out-40	-	6,5%	IPCA	20J0837185	26,9%
CRI 22	Logpar	Opea Sec	33.000	27,4	1,76%	dez-30	A-	7,5%	IPCA	20L0630618	24,6%
CRI 23	Sforza CDI	Opea Sec	57.566	53,7	3,46%	dez-31	BBB	5,9%	CDI	20L0610216	54,4%
CRI 24	Sforza IPCA	Opea Sec	73.210	59,6	3,84%	dez-31	BBB	8,0%	IPCA	20L0610250	54,4%
CRI 25	EBM Vinhas	Opea Sec	30.000	27,8	1,79%	abr-31	BBB	9,4%	IPCA	21D0695098	75,6%
CRI 26	Creditas III	Vert Sec	62.600	43,5	2,80%	jun-41	-	6,7%	IPCA	21F1058275	31,3%
CRI 27	Rojemac I	Opea Sec	26.099	22,7	1,47%	out-29	BBB-	3,0%	CDI	21H0084172	40,0%
CRI 28	Rojemac II	Opea Sec	79.704	80,2	5,17%	ago-34	BBB-	4,8%	CDI	21H0084506	40,0%
CRI 29	GTIs GTLG	True Sec	20.000	20,8	1,34%	mar-40	AA	6,0%	IPCA	21J0043571	53,3%
CRI 30	Novotel BHG	True Sec	40.000	40,2	2,59%	mar-34	A	4,0%	CDI	22C0460560	47,7%
CRI 31	Globo	Opea Sec	55.567	57,8	3,73%	jan-37	AAA	7,0%	IPCA	22A0695877	68,7%
CRI 32	São Carlos	Virgo Sec	30.000	19,4	1,25%	abr-32	AA	6,7%	IPCA	22E0778729	48,5%
CRI 33	Ford	Virgo Sec	49.000	49,2	3,17%	nov-23	-	5,0%	CDI	22E1284808	12,9%
CRI 34	Assaí	Opea Sec	25.000	23,8	1,53%	abr-34	AAA	6,8%	IPCA	22E1284935	61,3%
CRI 35	Quota	True Sec	70.000	70,3	4,53%	jun-32	BBB	7,8%	IPCA	22E1313202	50,7%
CRI 36	Bioceres	Opea Sec	28.035	28,3	1,82%	jun-37	A-	8,3%	IPCA	22F1223555	27,5%
CRI 37	Urbanhub	Opea Sec	40.000	38,9	2,51%	jul-32	BBB	8,0%	IPCA	22E1150634	24,2%
CRI 38	Cashme Mez	True Sec	30.000	27,8	1,79%	mai-31	AA	8,2%	IPCA	22H1666875	37,0%
CRI 39	Cashme SR	True Sec	20.000	17,9	1,16%	nov-29	AAA	7,6%	IPCA	22H1697882	25,0%
CRI 40	HL Faria Lima	Travessia	45.000	45,1	2,91%	jul-30	A-	2,9%	CDI	22H0376232	72,5%
CRI 41	PDC Brookfield	Opea Sec	19.921	20,0	1,29%	nov-27	-	2,0%	CDI	22K1202808	69,5%
CRI 42	JFL Ipês II	Opea Sec	10.000	10,1	0,65%	out-30	BBB	9,0%	IPCA	22L0147303	80,0%
CRI 43	JFL Lorena	Opea Sec	42.500	42,6	2,74%	dez-27	BBB-	9,2%	IPCA	22L1429186	70,0%
CRI 44	Mega Moda	True Sec	20.000	19,8	1,28%	dez-34	AA	8,2%	IPCA	22L1668408	48,0%

*LTV calculado com base na última avaliação disponível dos ativos em garantia. Data base: dezembro de 2022 ([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: 0,08%

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: 0,29%

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: 0,88%

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: 1,04%

Devedor: JFL

Juros: IPCA + 7,15% a.a.

LTV¹: 41,4%

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: 7,59%

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: 2,19%

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: 1,87%

Devedor: Natural One

Juros: CDI+2,20% 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: 3,27%
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 – Alphagran


Concentração PL²: 0,20 %
Devedor: Alphagran
Juros: CDI + 3,0% a.a.
LTV¹: 3,3%
Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fiança PF;
- Alienação Fiduciária das ações detidas pelo controlador;
- Fundo de reserva.

Localização:
 Barueri – SP.

CRI 15 – Helbor/TF


Concentração PL²: 1,83 %
Devedor: Helbor e Toledo Ferrari
Juros: CDI + 2,45% 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 16 – Creditas I


Concentração PL²: 1,37%
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 17– Bahema


Concentração PL²: 0,79%
Devedor: Bahema Educação S.A.
Juros: IPCA + 8,50% a.a.
LTV¹: 62,9%
Rating: -

Garantia:

- Alienação Fiduciária do imóvel;

Localização:
 Rio de Janeiro – RJ

CRI 18 e 19 – Almeida Jr

Concentração PL²: 9,86%

Devedor: Joinville Shopping Participações Ltda.

Juros: IPCA + 5,75% a.a. e CDI + 4,30% a.a.

LTV¹: 36,8%

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 20 – JFL Ipês

Concentração PL²: 3,23%

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 21 – Creditas II

Concentração PL²: 0,63%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 26,8%

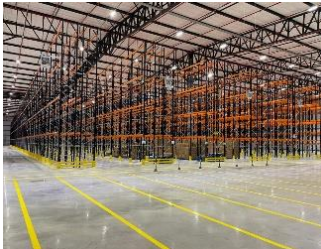
Rating: -

Garantias:

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

Localização:

Pulverizado

CRI 22 – Logpar

Concentração PL²: 1,78%

Devedor: Superfrio Armazéns Gerais S.A.

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

LTV¹: 24,3%

Rating: A-

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fiança de duas PJs;
- Aval dos sócios;
- Fundo de reserva;
- Fundo de obras;

Localização:

São José dos Pinhais – PR.

CRI 23 e 24 – Sforza

Concentração PL²: 7,30%

Devedor: Sforza

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

LTV¹: 54,4%

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 25 – EBM Vinhos

Concentração PL²: 1,19%

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 26 – Creditas III

Concentração PL²: 2,81%

Devedor: Pulverizado

Juros: IPCA + 6,65% a.a.

LTV¹: 31,3%

Rating: -

Garantias:

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

Localização:

Pulverizado

CRI 27 e 28 – Rojemac I e Rojemac II

Concentração PL²: 6,62%

Devedor: Grupo Rojemac

Juros: CDI + 3,00% a.a. e CDI + 4,75% a.a.

LTV¹: 40,2%

Rating: BBB-

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora dos imóveis;
- Aval do sócios PF do grupo;
- Fundo de reserva;
- Fundo de despesas;

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

CRI 29 – GTLG

Concentração PL²: 1,34%

Devedor: GTIS Brazil Logistics (FII GTLG)

Juros: IPCA + 5,93% a.a.

LTV¹: 53,1%

Rating: AA

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão fiduciária de recebíveis;
- Fundo de reserva;

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

CRI 30 – Novotel BHG

Concentração PL²: 2,58%

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 31 – Globo

Concentração PL²: 3,71%

Devedor: Globo Comunicações e Participações

Juros: IPCA + 6,95% a.a.

LTV¹: 68,7%

Rating: AAA

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão fiduciária de recebíveis;
- Fundo de reserva.

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

CRI 32 – São Carlos

Concentração PL²: 1,97%

Devedor: Casas
Pernambucanas;

Juros: IPCA + 6,70% a.a.

LTV¹: 48,6%

Rating: AA

Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

CRI 33 – Ford

Concentração PL²: 3,16%

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 34 – Assaí

Concentração PL²: 1,54%

Devedor: Sendas
Distribuidora S.A.;

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

LTV¹: 61,3%

Rating: AAA

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Cotas
do FII Barzel Retail;

Localização:

Pulverizado

CRI 35 – Quota

Concentração PL²: 4,49%

Devedor: Quota
Empreendimentos
Imobiliários Ltda.;

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

LTV¹: 50,7%

Rating: BBB

Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

CRI 36 – Bioceres

Concentração PL²: 1,57%

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 37 – Urbanhub

Concentração PL²: 2,49%

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 38 e 39 – CashMe Série Senior e Mezanino


Concentração PL²: 3,19%
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 40 – HL Faria Lima


Concentração PL²: 2,9%
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 41 – 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 42 – JFL Ipês II


Concentração PL²: 0,65%
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 43 – JFL Lorena


Concentração PL²: 2,73%
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 44 – Mega Moda Shopping


Concentração PL²: 1,28%
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

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
28/12/2022	ITAÚ RENDA FIXA REFERENCIADO DI CUSTÓDIA SOBERANO FICFI	(i)	Aprovar	Aprovado
18/01/2023	ITAÚ RENDA FIXA REFERENCIADO DI CUSTÓDIA SOBERANO FICFI	(i)	Aprovar	Aprovado
20/01/2023	Almeida Junior	(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\$ 1.470.226.497,02

fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
1.255	1.273	1.503	1.504	1.503	1.491	1.495	1.493	1.579	1.560	1.556	1.551

Quantidade de cotas: 15.418.106

Início das atividades

Dezembro de 2009

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador e Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de administração: 0,8% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

Taxa de performance: 20% sobre o que exceder 110% da taxa média de captação em CDI, conforme regulamento.

Administradora

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

Ofertas concluídas

9 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII TVM Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

Código de negociação

HGCR11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Dividend Yield	Termo em inglês que representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
P/VP	Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.
Alocação em Ativos Alvo	Percentual do Patrimônio do Fundo alocado em CRIs e 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.



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Atendimento a clientes

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.