



CSHG Recebíveis Imobiliários FII

Novembro 2022

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](#)

Valor de Mercado (R\$/cota) ¹	Valor Patrimonial (R\$/cota) ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 102,42	R\$ 101,2	R\$ 1,6 bilhão	78.003	R\$ 69,7 milhões
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield ¹	Retorno no Mês ¹ (Cota Ajustada)	Alocação em Ativos Alvo (% PL) ¹	LTV ¹ Médio Ponderado
R\$ 1,20	14,06%	0,1 %	99,7%	48,4%

1. Comentários do gestor

• Resultados e Rendimentos:

No dia 14 de dezembro será pago aos cotistas em 30 de novembro o valor de R\$ 1,20/cota referente aos rendimentos de novembro. Durante o mês de novembro, a cota em bolsa ajustada por rendimentos apresentou variação de +0,1% (vs +1,0% do CDI e -4,2% do IFIX), e a variação dos últimos 12 meses foi de +13,9% (vs +12,0% do CDI e +11,2% do IFIX). Já a cota patrimonial ajustada por rendimentos apresentou variação de +0,0% (vs +1,0% do CDI) no mês, impactada negativamente pela abertura da curva de juros reais durante o mês, e em 12 meses a variação foi de +13,1% (109,5% do CDI). No mês de novembro, o volume de negociação do Fundo em bolsa atingiu R\$ 69,7 milhões (vs R\$ 85,1 milhões em outubro/22), equivalente a um volume médio de negociação de R\$ 3,2 milhões ao dia. Ainda, ao final do mês, o número de investidores aumentou para 78.003 (vs 74.002 ao final outubro/22).

O Fundo apresentou, em novembro, um resultado total de aproximadamente R\$ 18,4 milhões (R\$ 1,20/cota), e ao final do mês detinha R\$ 8 milhões (R\$ 0,52/cota) de resultados acumulados em semestres anteriores e ainda não distribuídos, além de R\$ 9 milhões (R\$ 0,58/cota) em inflação acruada nos CRIs indexados ao IPCA, principalmente, que ainda não virou resultado caixa.

• Carteira e Mercado:

Durante o mês, demos início a alocação dos recursos captados na 9ª Emissão de Cotas e foram adquiridos +R\$ 111,9 milhões em novas operações durante novembro, de forma que o Fundo encerrou o mês com 99,7% de seu patrimônio líquido alocado em ativos alvo (vs 93,1% em outubro). Durante o mês o Fundo realizou, pela primeira vez, operações compromissadas de CRIs como meio de viabilizar recursos adicionais para aquisição de novos CRIs. O saldo das compromissadas ao final de novembro era de R\$ 36 milhões (2,3% do patrimônio do Fundo) e deve aumentar durante os meses de dezembro em janeiro, na medida em que sejam feitas novas alocações em CRIs. 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.

Continuamos enxergando o cenário atual como favorável para novas alocações em CRIs e continuaremos buscando girar a carteira, gerar liquidez adicional com a venda de cotas de FIIs e realização de operações compromissadas.

Movimentações de Novembro:

- (i) Aquisição de R\$ 45,5 milhões do CRI HL Faria Lima à taxa de CDI+2,85% a.a.. O CRI é lastreado em instrumento de dívida imobiliária, possui 8 anos de prazo e como garantias a (i) alienação fiduciária de quatro lajes do edifício HL Faria Lima localizado na avenida Horácio Lafer, 160 (LTV 72,5%); (ii) o aval dos sócios pessoas físicas proprietários do imóvel; (iii) cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros provenientes dos imóveis; e (iv) fundo reserva de 1 PMT;
- (ii) Aumento da posição no CRI Globo de R\$ 7,4 Milhões à taxa média de IPCA+7,42% a.a.. O CRI possui 15 anos de prazo e tem como lastro o compromisso de compra e venda do imóvel sede da Globo em São Paulo, e já faz parte da carteira do Fundo. Vemos neste CRI uma boa oportunidade para venda futura com ganho de capital, e nos preços atuais de negociação devemos continuar aumentando a posição;

- (iii) Aquisição de R\$ 20 milhões do CRI CashMe Senior, à taxa de IPCA+7,6% a.a. (vs IPCA+7,1% a.a. na emissão). O CRI, que possui rating AAA S&P, se configura como uma operação pulverizada, lastreada em mais de mil contratos decorrentes de empréstimos com garantia de imóvel (Home Equity) originados pela CashMe. O CRI possui razão de garantia entre fluxo dos contratos e fluxo de CRI de 168% (219% considerando o excesso de spread), 7,5 anos de prazo e como garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis residenciais (LTV 25%); (ii) fundo de despesas de R\$176 mil;
- (iv) Aquisição de R\$ 30 milhões do CRI CashMe Mezanino, à taxa de IPCA+8,3% a.a. (vs IPCA+7,8% a.a. na emissão). O CRI, que possui rating AA S&P, se configura como uma operação pulverizada, lastreada em 1011 contratos decorrentes de empréstimos com garantia de imóvel (Home Equity) originados pela Cash Me. O CRI possui razão de garantia entre fluxo dos contratos e fluxo de CRI de 118% (144% considerando o excesso de spread), 8,5 anos de prazo e como garantias: (i) alienação fiduciária dos imóveis residenciais (LTV 37%); (ii) fundo de despesas de R\$176 mil;
- (v) Aumento de posição de R\$ 5,3 milhões no CRI Bioceres à taxa de IPCA+8,75% a.a.;
- (vi) Aquisição de R\$ 4,3 milhões em cotas do VRTA11 ao preço de R\$93,72;
- (vii) Vendas de R\$ 523,8 mil em cotas de FII, que geraram um prejuízo de aproximadamente R\$ 6,5 mil;
- (viii) Venda e recompra de R\$ 19,1 milhões do CRI GTIS à taxa de IPCA+6,0% a.a.. A operação gerou resultado de R\$ 1,4 milhão de inflação acruada no CRI;

Composição do Resultado

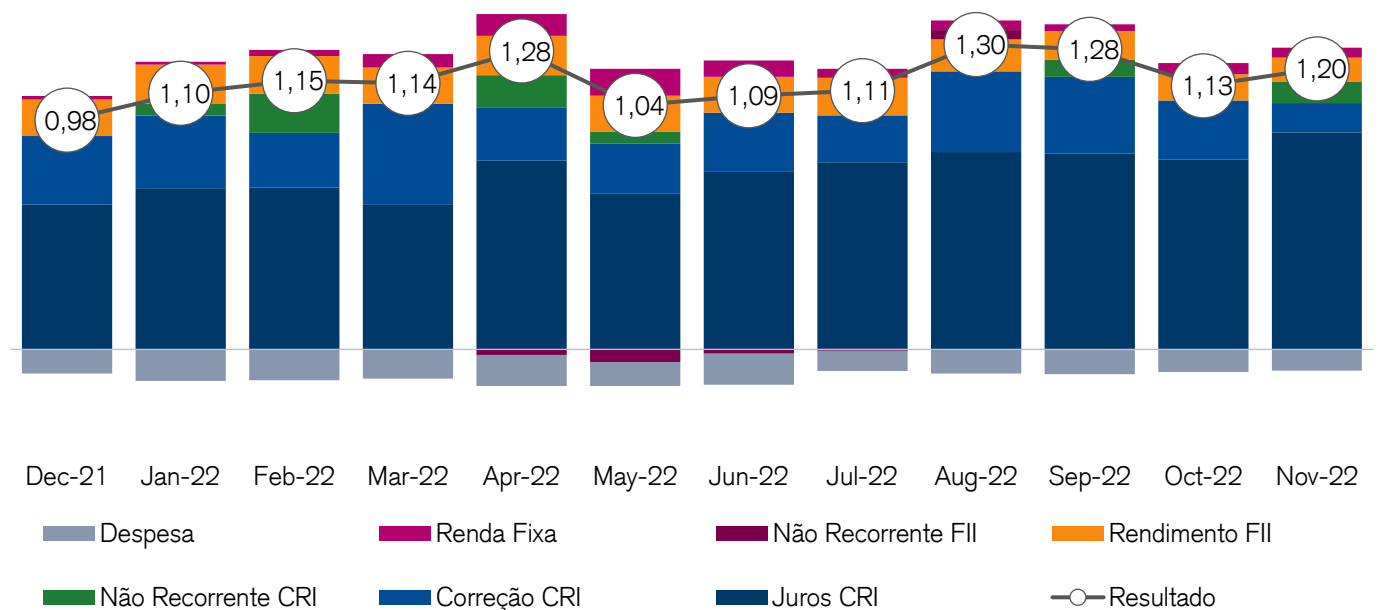
(Valores em reais: R\$)	Novembro 2022	Outubro 2022	2022	12 Meses
Receitas Recorrentes¹	17.844.885	17.250.124	180.271.830	193.489.364
Receita CRIs	16.242.565	15.606.895	158.325.608	169.619.619
Receita FIIs	1.602.320	1.643.229	21.946.222	23.869.745
Receitas Não Recorrentes¹	1.391.052	-5.152	6.712.330	6.712.330
Resultado operações CRIs	1.397.514	0	7.652.915	7.652.915
Resultado operações FIIs	-6.462	-5.152	-940.585	-940.585
Renda Fixa¹	652.819	705.811	7.996.891	8.176.181
Total de Receitas	19.888.756	17.950.783	194.981.050	208.377.875
Despesas Operacionais ¹	-1.389.791	-1.416.160	-16.983.104	-18.252.628
Despesa Compromissada	-96.396	0	-96.396	-96.396
Total de Despesas	-1.486.188	-1.416.160	-17.079.501	-18.349.025
Resultado Bruto¹	18.402.568	16.534.623	177.787.886	189.915.187
Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	0	318.115	1.518.734	1.518.734
Resultado Líquido¹	18.402.568	16.216.508	176.269.152	188.396.453
Rendimentos HGCR11	18.501.727	17.600.333	175.705.840	191.171.403
Quantidade de Cotas	15.418.106	14.666.944	12.372.450	12.372.450

Fontes: CSHG.

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

dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22
Rendimento distribuído (R\$/cota)											
0,95	1,25	1,03	1,05	1,05	1,10	1,15	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Saldo de resultado acumulado¹ (R\$/cota)											
0,60	0,67	0,77	0,84	0,93	0,68	0,57	0,47	0,57	0,65	0,55	0,52

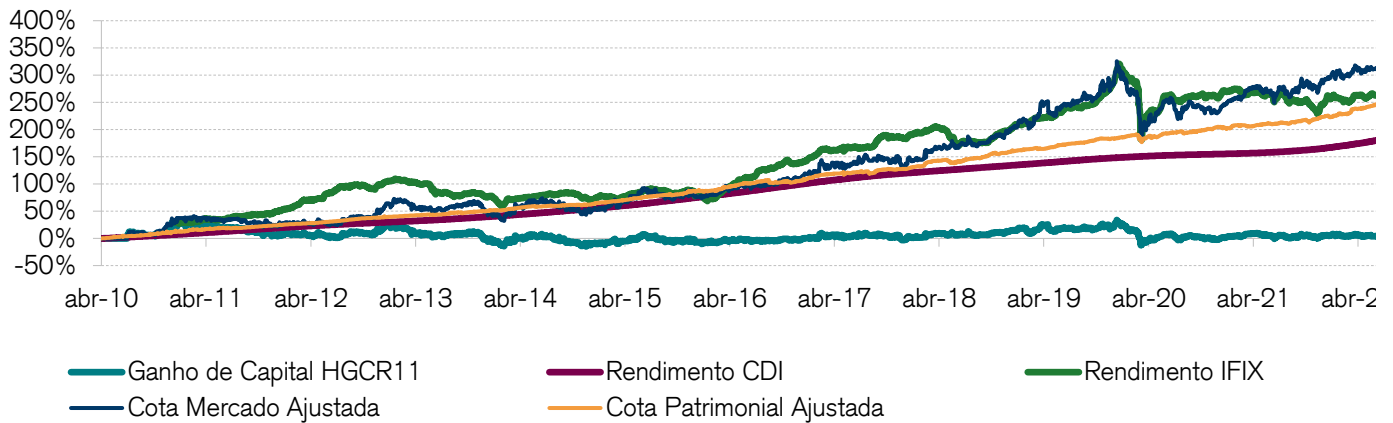
Fontes : CSHG



Fonte: CSHG

Rentabilidade

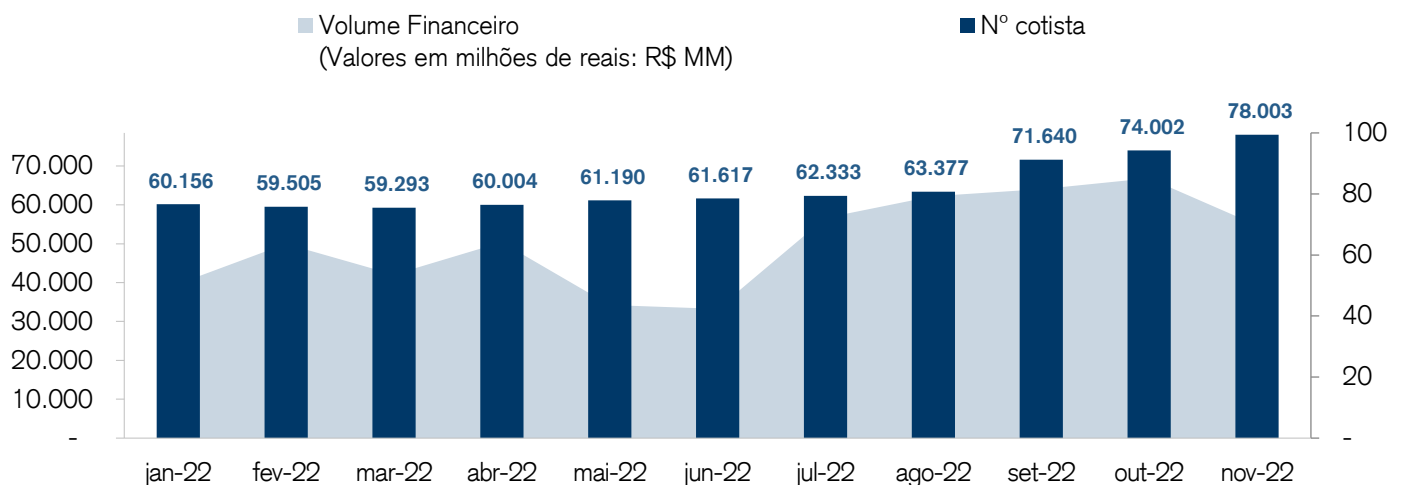
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	2022	12 Meses	Início
Cota Mercado Ajustada	0,1%	9,4%	13,9%	329,5%
Cota Patrimonial Ajustada	0,0%	11,6%	13,1%	263,3%
IFIX	-4,2%	2,2%	11,2%	*
CDI	1,0%	11,1%	12,0%	196,3%



Fontes: Economática, 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

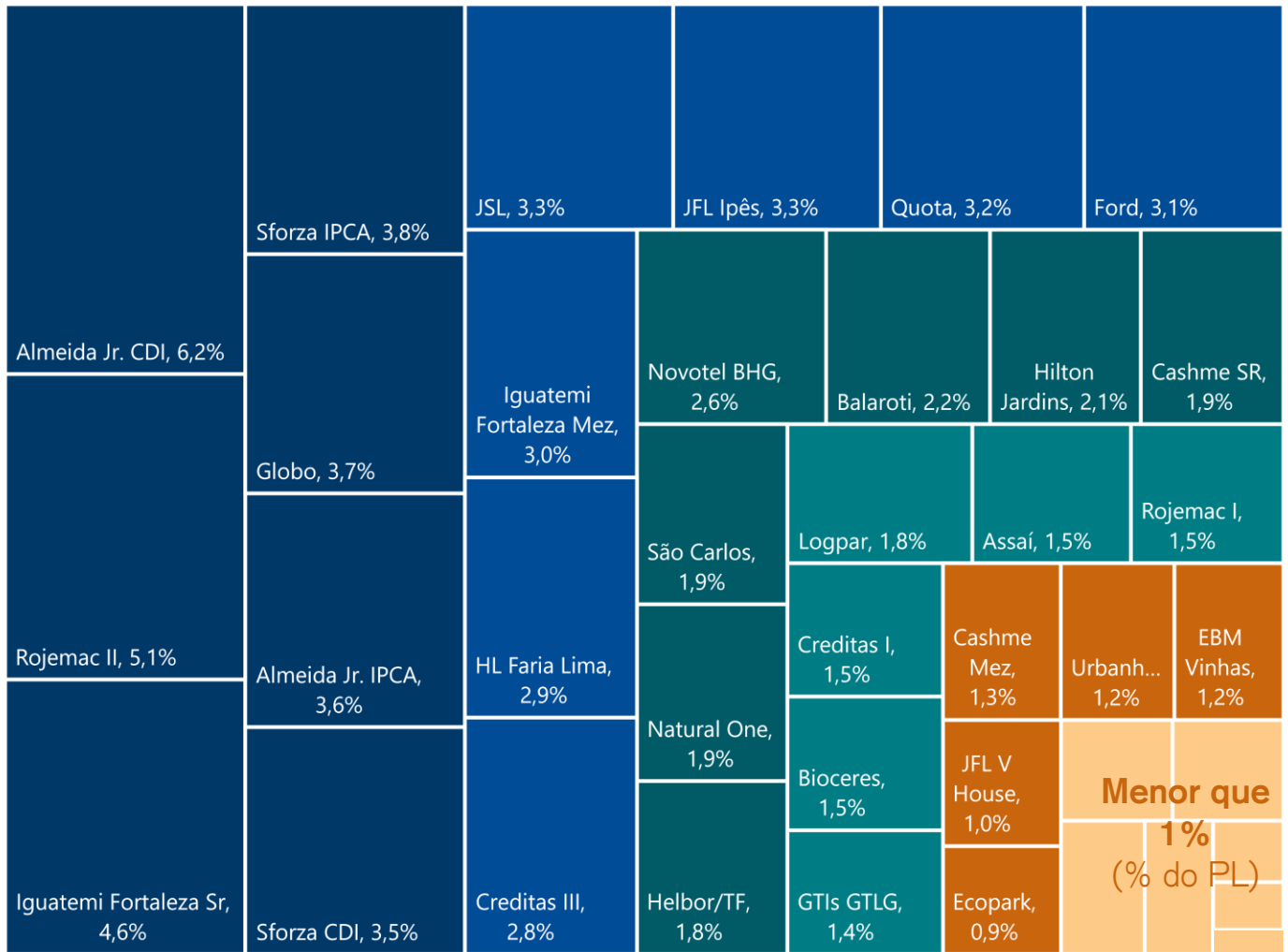
	Mês	2022	12 meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	69,7	706	747,3
Giro¹	4,4%	54,7%	57,9%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes : Economática e CSHG

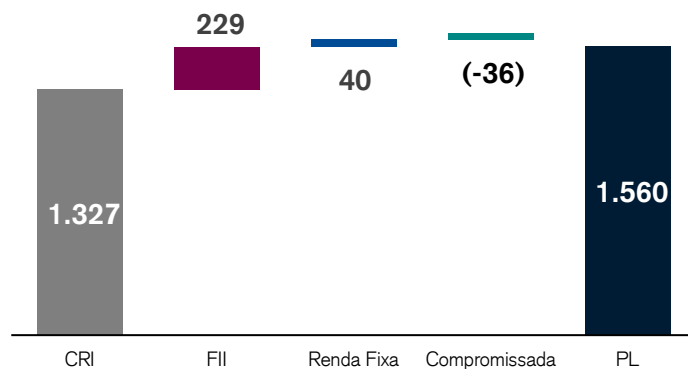
Carteira

CRIs (% do PL¹)



Fontes: CSHG.

Composição do Patrimônio Líquido (R\$ Milhões)



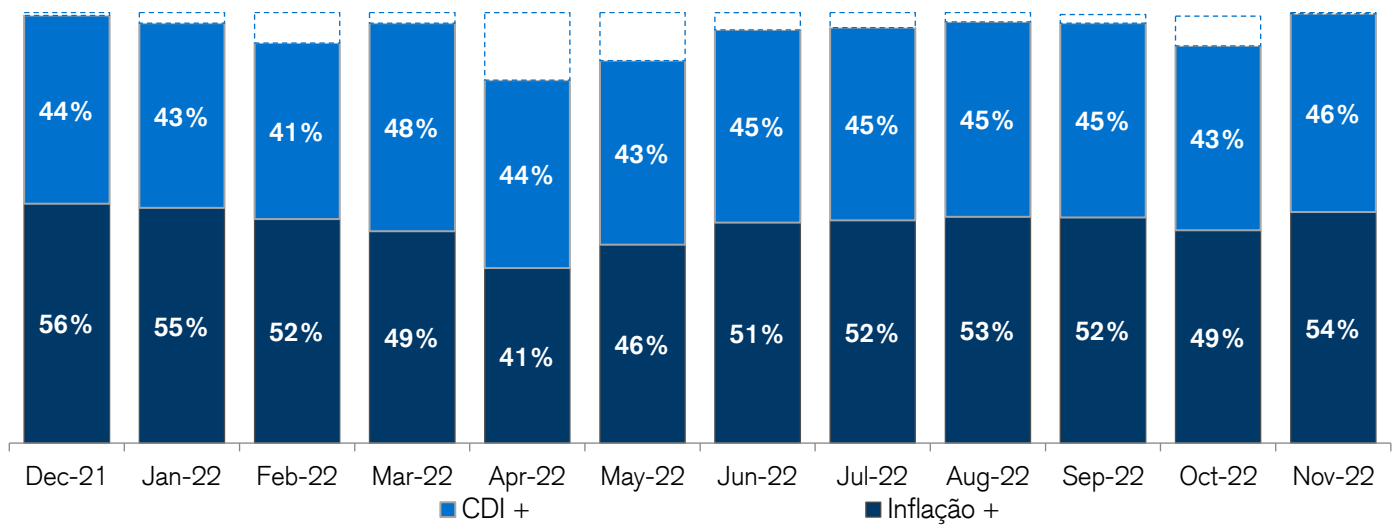
(Valores em Milhões: R\$)

CRI s	1.327
FII s	229
LCI s	-
Renda Fixa	40
Compromissadas	(-36)
Patrimônio Líquido	1.560
Quantidade de Cotas	15,418,106.00
Cota patrimonial (R\$)	101,2

Fontes: CSHG.

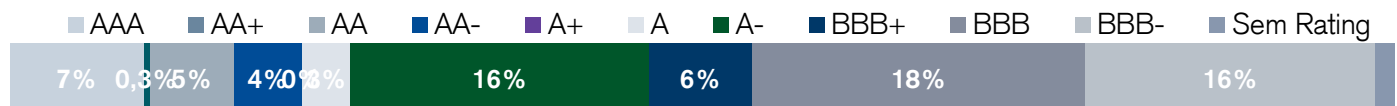
Carteira

Alocação Histórica em Ativos Alvo¹ (% do PL¹)



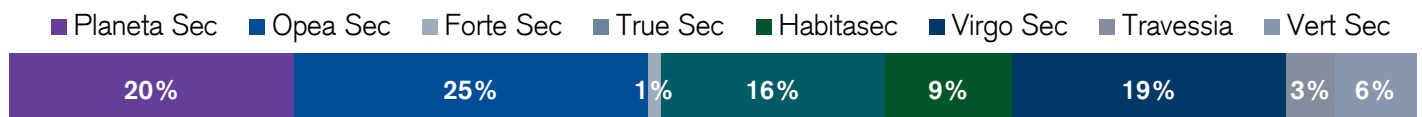
Fontes: CSHG.

Classificação de Risco – Rating (% do PL)



Fontes: CSHG.

Diversificação por Securitizadoras (% de CRIs)



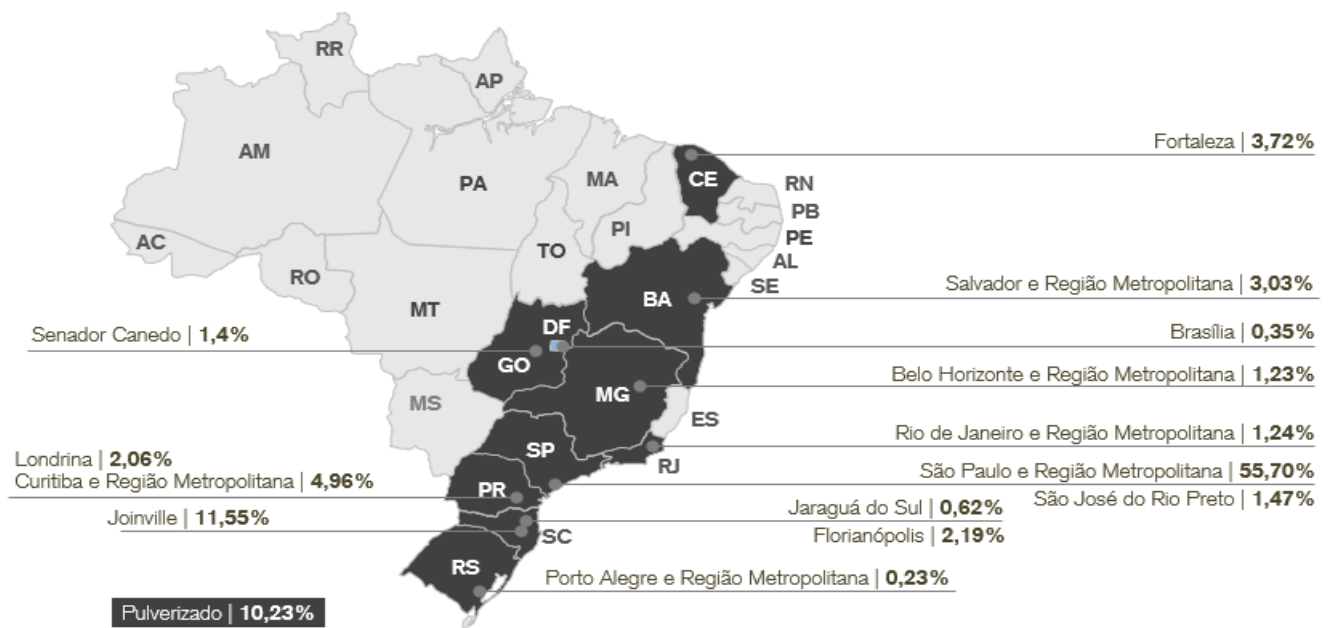
*Brazilian Securities menor que 1%. Fontes: CSHG.

Exposição Setorial (% de CRIs)

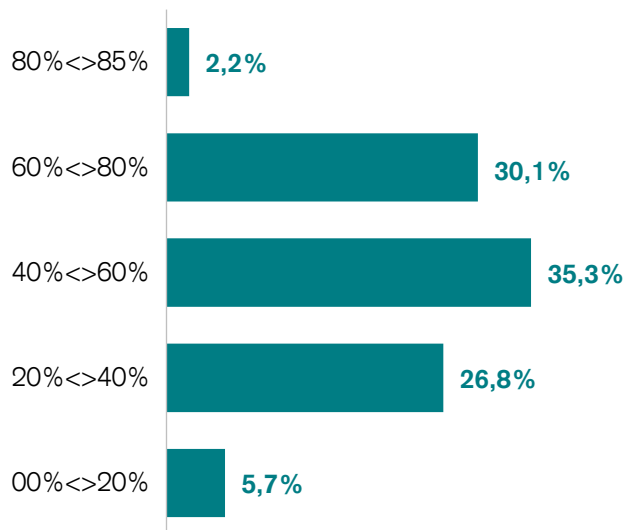


Fontes: CSHG.

Garantias Reais CRIs – Distribuição Geográfica

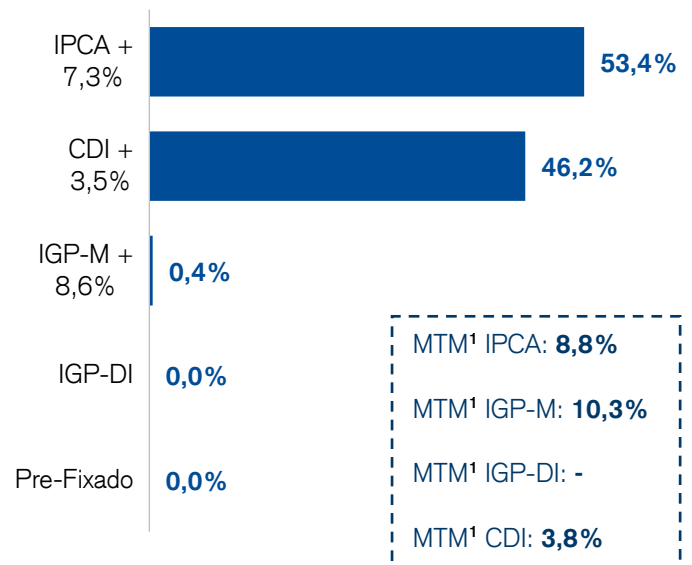


LTV¹ (% CRI)



Fontes: CSHG.

Taxa Por Indexador (% CRIs)



Fontes: CSHG.

Divisão por Duration¹ (Anos)



Fontes: CSHG

Carteira de CRIs

*LTV calculado com base na última avaliação disponível dos ativos em garantia. Data base: novembro de 2022.

Ativo	Nome	Emissor	Emissão	Série	Qtde	Posição (MM R\$)	% PL	1ª Aquisição	Venc.	Rating	Taxa Média	Indexador	Amortização	Lastro	Código CETIP	LTV
CRI 1	Pulverizado II	Br Securities	1º	169º	33	0,6	0,04%	ago-10	jun-40	A+	8,3%	IGP-M	Mensal	Residencial	10G0020942	26,0%
CRI 2	Pulverizado III	Br Securities	1º	186º	40	3,7	0,23%	dez-10	out-30	AA-	8,3%	IGP-M	Mensal	Residencial	10K0024718	29,3%
CRI 3	Shopping Goiabeiras	Planeta Sec	4º	55º	8	0,00	0,00%	abr-13	jan-25	AA-	7,5%	IGP-DI	Mensal	Corporativo	13A0016692	71,4%
CRI 4	Swiss Park	True Sec	1º	96º	6.812	1,3	0,08%	set-17	mai-29	AA-	9,9%	IGP-M	Mensal	Residencial	17H0922936	51,9%
CRI 5	Rede D'Or	Opea Sec	1º	165º	6.115	4,7	0,30%	out-17	nov-27	AA+	6,8%	IPCA	Mensal	Corporativo	17H0164854	47,7%
CRI 6	Ecopark	Virgo Sec	4º	26º	26.600	14,0	0,89%	nov-18	out-26	BBB+	8,6%	IPCA	Mensal	Corporativo	18J0879551	13,0%
CRI 7	So Marcas	Forte Sec	1º	205º	13.500	12,2	0,78%	mar-19	dez-28	BBB	7,3%	IPCA	Mensal	Corporativo	18L1168429	43,4%
CRI 8	JFL V House	True Sec	4º	163º	461	16,3	1,05%	ago-19	jul-31	-	7,2%	IPCA	Mensal	Corporativo	19H0221304	41,6%
CRI 9	Hilton Jardins	True Sec	1º	215º	380	32,0	2,05%	set-19	ago-29	-	9,0%	IPCA	Mensal	Corporativo	19H0760077	40,0%
CRI 10	Iguatemi Fortaleza Sr	Habitasec	1º	163º	72.383	72,1	4,62%	out-19	set-34	BBB+	1,3%	CDI	Mensal	Corporativo	19I0737680	48,2%
CRI 11	Iguatemi Fortaleza Mez	Habitasec	1º	164º	46.854	46,5	2,98%	out-19	set-36	BBB-	1,5%	CDI	Mensal	Corporativo	19I0737681	63,7%
CRI 12	Balaroti	Opea Sec	1º	219º	45.000	34,9	2,23%	out-19	out-29	BBB-	3,0%	CDI	Mensal	Corporativo	19J0133907	66,2%
CRI 13	Natural One	Opea Sec	1º	229º	30.600	29,1	1,87%	jan-20	dez-31	BBB-	2,2%	CDI	Mensal	Corporativo	19L0987016	80,1%
CRI 14	JSL	Opea Sec	1º	261º	55.294	51,3	3,29%	jan-20	jan-35	AA-	6,0%	IPCA	Mensal	Corporativo	20A0977906	69,8%
CRI 15	Alphagran	Planeta Sec	4º	135º	51.668.906	12,2	0,78%	mar-20	mar-27	BBB	3,0%	CDI	Semestral	Corporativo	20C0851514	13,0%
CRI 16	Helbor/TF	Opea Sec	1º	255º	32.453	28,4	1,82%	abr-20	mar-23	BBB-	2,5%	CDI	Mensal	Corporativo	20C1008009	60,0%
CRI 17	Creditas I	Vert Sec	23º	1º	37.853	22,6	1,45%	jun-20	jun-40	-	6,6%	IPCA	Mensal	Residencial	20F0755566	33,5%
CRI 18	Bahema	Virgo Sec	4º	97º	14.120	12,3	0,79%	jul-20	jun-30	-	8,5%	IPCA	Mensal	Corporativo	20G0628201	63,4%
CRI 19	Almeida Jr. CDI	Virgo Sec	4º	115º	975	97,1	6,23%	set-20	ago-32	A-	4,3%	CDI	Mensal	Corporativo	20I0047200	36,7%
CRI 20	Almeida Jr. IPCA	Virgo Sec	4º	114º	540	56,1	3,60%	set-20	ago-32	A-	6,2%	IPCA	Mensal	Corporativo	20I0047574	36,7%
CRI 21	JFL Ipês	Opea Sec	1º	281º	58.263	51,2	3,28%	set-20	ago-30	BBB	7,3%	IPCA	Mensal	Corporativo	20H0872720	62,4%
CRI 22	Creditas II	Vert Sec	27º	1º	17.082	10,0	0,64%	out-20	out-40	-	6,5%	IPCA	Mensal	Residencial	20J0837185	27,0%
CRI 23	Logpar	Opea Sec	1º	309º	33.000	28,1	1,80%	dez-20	dez-30	A-	7,5%	IPCA	Mensal	Corporativo	20L0630618	25,0%
CRI 24	Sforza CDI	Planeta Sec	4º	153º	57.566	54,5	3,49%	dez-20	dez-31	BBB	5,9%	CDI	Mensal	Corporativo	20L0610216	54,4%
CRI 25	Sforza IPCA	Planeta Sec	4º	154º	73.210	60,0	3,85%	dez-20	dez-31	BBB	8,0%	IPCA	Mensal	Corporativo	20L0610250	54,4%
CRI 26	EBM Vinhas	Planeta Sec	4º	175º	20.000	18,6	1,19%	mai-21	abr-31	BBB	9,4%	IPCA	Mensal	Corporativo	21D0695098	75,6%
CRI 27	Creditas III	Vert Sec	54º	1º	62.600	44,4	2,85%	jul-21	jun-41	-	6,7%	IPCA	Mensal	Residencial	21F1058275	31,2%
CRI 28	Rojemac I	Planeta Sec	4º	176º	26.099	23,2	1,48%	ago-21	out-29	BBB-	3,0%	CDI	Mensal	Corporativo	21H0084172	40,2%
CRI 29	Rojemac II	Planeta Sec	4º	177º	79.704	80,1	5,14%	ago-21	ago-34	BBB-	4,8%	CDI	Mensal	Corporativo	21H0084506	40,2%
CRI 30	GTIs GTLG	True Sec	1º	447º	20.000	21,1	1,35%	out-21	mar-40	AA	6,0%	IPCA	Mensal	Corporativo	21J0043571	53,1%
CRI 31	Novotel BHG	True Sec	1º	453º	40.000	40,2	2,58%	mar-22	mar-34	A	4,0%	CDI	Mensal	Corporativo	22C0460560	47,7%
CRI 32	Globo	Opea Sec	1º	471º	55.567	57,4	3,68%	mai-22	jan-37	AAA	7,0%	IPCA	Mensal	Corporativo	22A0695877	68,4%
CRI 33	São Carlos	Virgo Sec	6º	1º	30.000	29,6	1,90%	mai-22	abr-32	AA	6,7%	IPCA	Mensal	Corporativo	22E0778729	73,4%
CRI 34	Ford	Virgo Sec	14º	1º	49.000	49,1	3,15%	jun-22	nov-23	-	5,0%	CDI	Bullet	Corporativo	22E1284808	12,9%
CRI 35	Assai	Opea Sec	4º	1º	25.000	24,1	1,54%	jun-22	abr-34	AAA	6,8%	IPCA	Mensal	Corporativo	22E1284935	61,6%
CRI 36	Quota	True Sec	38º	1º	50.000	50,0	3,21%	jun-22	jun-32	BBB	7,8%	IPCA	Mensal	Corporativo	22E1313202	50,4%
CRI 37	Bioceres	Opea Sec	32º	1º	22.211	22,6	1,45%	jul-22	jun-37	A-	8,3%	IPCA	Mensal	Corporativo	22F1223555	27,5%
CRI 38	Urbanhub	Planeta Sec	35º	1º	20.000	19,4	1,25%	ago-22	jul-32	BBB	8,0%	IPCA	Mensal	Corporativo	22E1150634	24,2%
CRI 39	Cashme Mez	True Sec	24º	3º	20.000	20,2	1,29%	set-22	mai-31	AA	8,2%	IPCA	Mensal	Corporativo	22H1666875	37,0%
CRI 40	Cashme SR	True Sec	24º	1º	30.000	30,3	1,94%	ago-22	nov-29	AAA	7,6%	IPCA	Mensal	Corporativo	22H1697882	25,0%
CRI 41	HL Faria Lima	Travessia	17º	1º	45.000	45,1	2,89%	ago-22	jul-30	A-	2,9%	CDI	Mensal	Corporativo	22H0376232	72,5%

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: 0,25%
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: 0,10%
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: 0,32%
Devedor: Rede D'Or São Luiz S.A.
Juros: IPCA+6,24%.
LTV¹: 46.4%
Rating: AA+

Garantias:

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

Localização: São Paulo – São Paulo

CRI 6 – Ecopark


Concentração PL²: 0,96%
Devedor: Grupo OVD e Expresso 3300
Juros: IPCA + 8,60% a.a.
LTV¹: 13,8%
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: 0,83%
Devedor: So Marcas Outlet
Juros: IPCA + 7,30% a.a.
LTV¹: 42,1%
Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fiança;

Localização: Contagem – MG

CRI 8 – JFL V House


Concentração PL²: 1,11%
Devedor: JFL
Juros: IPCA + 7,15% a.a.
LTV¹: 42,6%
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 – Hilton Jardins


Concentração PL²: 2,35%
Devedor: Monte Hilaire
Juros: IPCA + 9,00% a.a.
LTV¹: 40,5%
Rating: Sem Rating

Garantias:

- Alienação Fiduciária das Ações da Devedora;
- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fundo de Reserva;
- Fiança dos sócios pessoas físicas;

Localização: São Paulo

CRI 10 e 11 – Iguatemi Fortaleza Sr e Mez


Concentração PL²: 7,93%
Devedor: Calila Administração e Comércio S.A.
Juros: CDI + 1,30% a.a. e CDI + 1,50% a.a.
LTV¹: 48,8% e 64,4%
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 12 – Balaroti


Concentração PL²: 2,36%
Devedor: Balaroti Comércio de Materiais de Construção S.A.
Juros: CDI + 3,00% a.a.
LTV¹: 68,6%
Rating: BBB-

Garantias:

- Alienação Fiduciária dos Imóveis;
- Fundo de reserva;
- Fiança pela Balaroti e Casa Forte;

Localização: Curitiba e Região Metropolitana, Florianópolis e Jaraquá do Sul

CRI 13 – Natural One


Concentração PL²: 1,94%
Devedor: Natural One.
Juros: CDI + 2,20% a.a.
LTV¹: 80,4%
Rating: BBB-

Garantias:

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

Localização: Jarinu, SP.

CRI 14 – JSL


Concentração PL²: 3,44%
Devedor: JSL
Juros: IPCA + 6,00% a.a.
LTV¹: 70,8%
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 15 – Alphagran


Concentração PL²: 0,92 %
Devedor: Alphagran
Juros: CDI + 3,0% a.a.
LTV¹: 14,7%
Rating: BBB

Garantias:

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

Localização: Barueri – SP.

CRI 16 – Helbor/TF


Concentração PL²: 1,89 %
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 17 – Credits I


Concentração PL²: 1,60%
Devedor: Pulverizado
Juros: IPCA + 6,60% a.a.
LTV¹: 35,4%
Rating: -

Garantias:

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

Localização: Pulverizado

CRI 18 – Bahema


Concentração PL²: 0,83%
Devedor: Bahema Educação S.A.
Juros: IPCA + 8,50% a.a.
LTV¹: 64,9%
Rating: -

Garantia:

- Alienação Fiduciária do imóvel;

Localização: Rio de Janeiro – RJ.

CRI 19 e 20 – Almeida Jr


Concentração PL²: 10,29%
Devedor: Joinville Shopping Participações Ltda.
Juros: IPCA + 5,75% a.a. e CDI + 4,30% 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 21 – JFL Ipês


Concentração PL²: 3,70%
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.

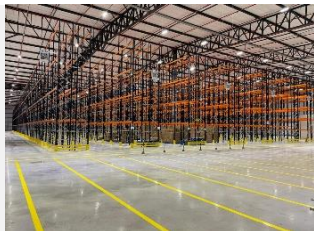
CRI 22 – Creditas II


Concentração PL²: 0,70%
Devedor: Pulverizado
Juros: IPCA + 6,50% a.a.
LTV¹: 28,5%
Rating: -

Garantias:

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

Localização: Pulverizado

CRI 23 – Logpar


Concentração PL²: 1,93%
Devedor: Superfrio Armazéns Gerais S.A.
Juros: IPCA + 7,50% a.a.
LTV¹: 25,8%
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 24 e 25 – Sforza


Concentração PL²: 7,67%
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 26 – EBM Vinhas


Concentração PL²: 1,26%
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: Senador Canedo– GO.

CRI 27 – Creditas III


Concentração PL²: 3,17%
Devedor: Pulverizado
Juros: IPCA + 6,65% a.a.
LTV¹: 33,6]5%
Rating: -

Garantias:

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

Localização: Pulverizado

CRI 28 e 29 – Rojemac I e Rojemac II


Concentração PL²: 6,88%
Devedor: Grupo Rojemac
Juros: CDI + 3,00% a.a. e CDI + 4,75% a.a.
LTV¹: 40,6%
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 30 – GTLG


Concentração PL²: 1,43%
Devedor: GTIS Brazil Logistics (FII GTLG)
Juros: IPCA + 5,93% a.a.
LTV¹: 53,2%
Rating: AA

Garantias:

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

Localização: São Paulo e Região Metropolitana

CRI 31 – Novotel BHG


Concentração PL²: 2,67%
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 32 – Globo


Concentração PL²: 3,39%
Devedor: Globo Comunicações e Participações
Juros: IPCA + 6,95% a.a.
LTV¹: 68,4%
Rating: AAA

Garantias:

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

Localização: São Paulo e Região Metropolitana

CRI 33 – São Carlos


Concentração PL²: 1,97%
Devedor: Casas Pernambucanas;
Juros: IPCA + 6,70% a.a.
LTV¹: 72,8%
Rating: AA

Garantias:

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

Localização: São Paulo e Região Metropolitana

CRI 34 – Ford


Concentração PL²: 3,26%
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 35 – Assaí


Concentração PL²: 1,62%
Devedor: Sendas Distribuidora S.A.;
Juros: IPCA + 6,75% a.a.
LTV¹: 62,5%
Rating: AAA

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Cotas do FII Barzel Retail;

Localização: Pulverizado

CRI 36 – Quota


Concentração PL²: 3,32%
Devedor: Quota Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
Juros: IPCA + 7,75% a.a.
LTV¹: 49,9%
Rating: BBB

Garantias:

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

Localização: São Paulo e Região Metropolitana

CRI 37 – Bioceres


Concentração PL²: 1,03%
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 38 – Urbanhub


Concentração PL²: 1,31%
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 39 e 40 – CashMe Série Senior e Mezanino


Concentração PL²: 3,23%
Devedor: Pulverizado
Juros: IPCA + 7,1% a.a. e
 IPCA + 7,8%
LTV¹: 41%
Rating: (S&P) brAAA E brAA

Garantias:

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

Localização: Pulverizado.

CRI 41 – HL Faria Lima


Concentração PL²: 1,31%
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

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
Novembro 2022	FII BBPO11	(i)	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\$ 1,418,855,164.15

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	
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de Mercado	Valor de mercado da cota multiplicado por todas as cotas do Fundo.
Alocação em Ativos Alvo	Percentual do Patrimônio do Fundo alocado em CRIs e FIIs.
<i>Dividend Yield</i>	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.
Retorno Mensal	Retorno considerando variação da cota em bolsa e rendimentos distribuídos.
Valor Patrimonial (R\$/cota)	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
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.
Renda Fixa	Compreende os ganhos de capital e rendimento com LCI, títulos públicos e fundos de renda fixa líquidos de IR.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo 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 do número do índice no período em questão.

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.

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 e provisões futuras do Fundo.
<i>Duration</i>	Termo em inglês que mede a variação do preço dos títulos, em termos percentuais, mediante à variação nas taxas de juros.

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos Fundos 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). 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.