



CSHG Residencial FII

Fevereiro 2022

CSHG Residencial
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("CSHG Residencial FII", "Fundo" ou "HGRS11")
CNPJ nº 41.922.239/0001-04

Faça parte do nosso mailing

Cadastre-se



Valor Patrimonial do Fundo	Nº de cotas	Cota patrimonial ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 110,0 milhões	1.194.352	R\$ 92,09	6	R\$ -
Valor dos Ativos	Nº Ativos	Unidades Residenciais	ABL ¹ Total	Ocupação ¹
R\$ 181,4 milhões	2	110	9.971,34 m ²	16,6 %

1. Comentários do Gestor

No mês de fevereiro, o processo de vistoria e recebimento das unidades residenciais do JML 747 continuou, e 11 novas unidades tiveram o laudo final de vistoria emitido; o pagamento está previsto para o início de março, no valor aproximado de R\$ 1,5 milhão. Considerando as 13 unidades entregues em janeiro, temos no total 24 das 43 unidades residenciais com recebimento concluído. Novas vistorias estão marcadas para março e a expectativa é que tenhamos todas as unidades vistoriadas e recebidas até o final do mês de abril.

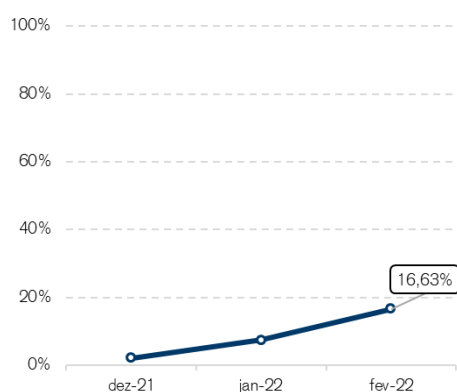
Em fevereiro, foi iniciada a discussão acerca do orçamento de 2022 do JML 747, que prevê as despesas operacionais do empreendimento, como despesas de consumo (luz, água e gás), imobiliárias (IPTU, manutenção e administração) e condominiais. O resultado operacional líquido do empreendimento é repassado para o Fundo por meio de uma estrutura de consórcio, sendo a JFL a consorciada líder: mensalmente, é apurado o resultado do consórcio, constituído pelo resultado operacional líquido do empreendimento acrescido de despesas do próprio consórcio, como taxa de administração e gestão. O repasse é feito entre os consorciados de acordo com o percentual de participação de cada um, sendo que o Fundo tem participação de 40,30%. Deve ser mantido na conta corrente do consórcio um montante mínimo equivalente a um mês de despesas previsto no orçamento anual. Portanto, uma vez definido o orçamento anual, poderão ser repassados ao Fundo os resultados excedentes apurados desde o início da ocupação do JML 747, se for o caso.

2. Comercial

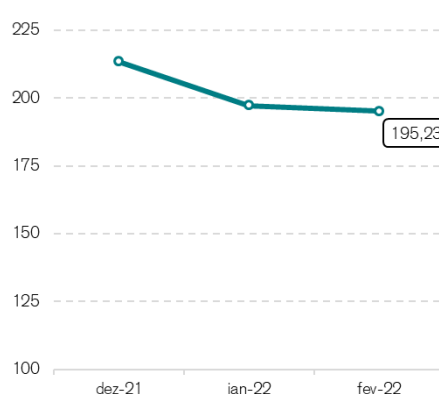
O JML 747 fechou o mês de fevereiro com ocupação ponderada de 16,63% (vs 8,01% em janeiro) e preço médio de locação de R\$ 195,23/m² (vs R\$ 197/m² em janeiro). Considerando apenas as unidades para locação, ou seja, apenas aquelas que já tiveram as obras e vistorias concluídas, temos uma ocupação ponderada de 37,5%. Além disso, em fevereiro tivemos 5 novas entradas (vs 12 em janeiro) e 1 saída (vs 1 em janeiro), totalizando 19 contratos vigentes.

Com o intuito de acompanhar o *ramp-up* do JML 747, ou seja, a evolução da performance do empreendimento até que atinja o patamar desejado de ocupação e preço, elaboramos o gráfico das curvas de ocupação, aluguel médio por metro quadrado e prazo médio dos contratos. O empreendimento ainda está no início do processo de ocupação e o foco do trabalho comercial tem sido a locação das unidades disponíveis, sempre visando atingir o preço alvo definido na estratégia, embora seja natural neste início a concessão de descontos para, posteriormente, elevar o patamar de preço.

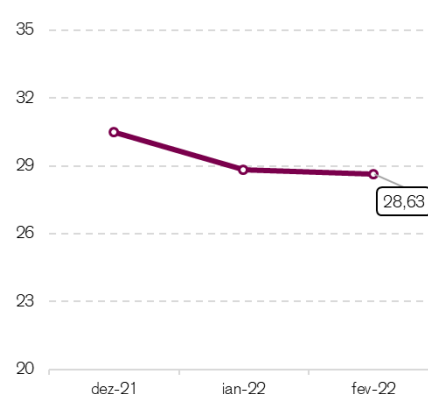
Evolução da ocupação¹ (%)



Aluguel médio (R\$ / m²)



Prazo médio dos contratos (meses)



Fonte: CSHG. ¹Considera a ocupação ponderada.

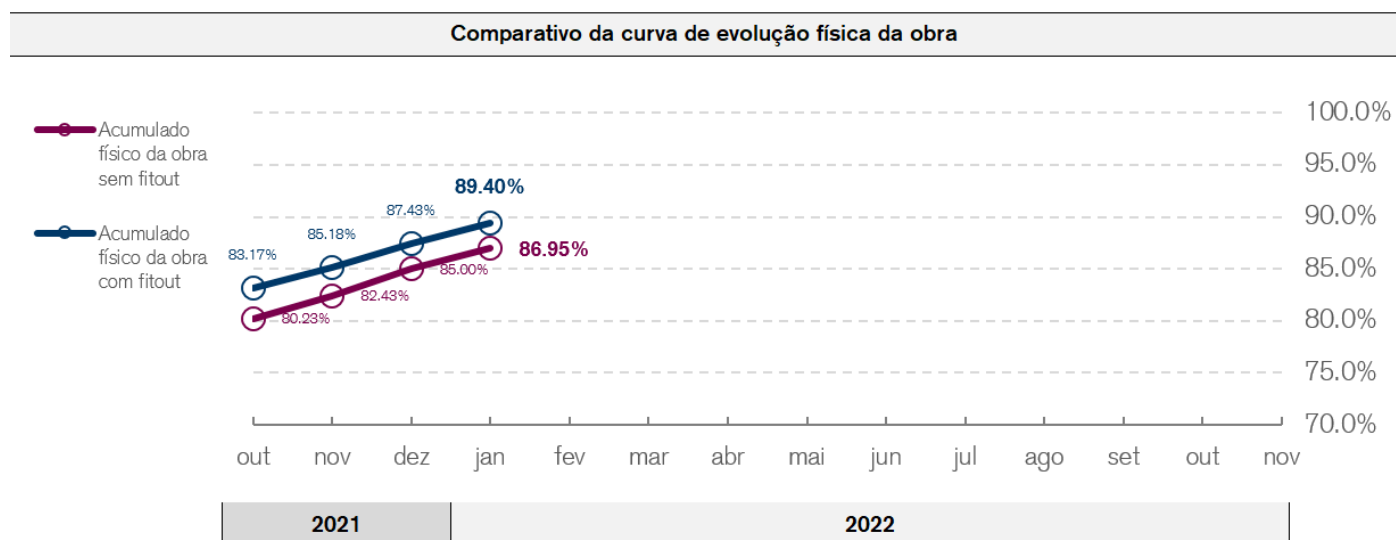
3. Técnico

Neste mês a equipe de engenharia está acompanhando os ativos do portfólio com destaque para os pontos abaixo:

- (i) **JML 747:** Ao final de Fevereiro, foi realizado o recebimento de 11 unidades, restando ainda 19 unidades a serem entregues do empreendimento. Com o novo cronograma de entregas e vistorias estabelecido, espera-se que essas unidades pendentes sejam vistoriadas em Março – sendo que apenas uma unidade do 14º pavimento foi sinalizada com entrega prevista apenas para Abril.
- (ii) **Faria Lima:** A seguir esboçamos dois caminhos para o monitoramento da evolução física da obra: um considerando o avanço físico sem *fit-out*¹ e outro com *fit-out*. A curva sem *fit-out* informa a evolução da obra puramente civil do empreendimento, principalmente com relação ao que impacta a obtenção do Habite-se do imóvel, previsto para Abril. A obra civil, sem considerar o *fit-out*, está prevista para ficar pronta no mês de junho. Quanto à curva de obra com *fit-out*, isto é, considerando toda a implantação dos projetos de interiores do empreendimento (marcenaria, mobiliário, decoração, utensílios e outros), o prazo de finalização está previsto para outubro de 2022. Segundo o planejamento da JFL, o *fit-out*, em determinados andares, será feito em paralelo à finalização da obra civil do empreendimento, de forma a liberar, o quanto antes, os apartamentos gradualmente para locação.

Ano		2021			2022											Total esperado	
Mês		out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov		
Sem fitout	Avanço físico mensal realizado	8.37%	2.20%	2.57%	1.95%	2.00%	4.50%	2.45%	2.70%	1.40%	-	-	-	-	-	100.00%	
	Acumulado físico realizado	80.23%	82.43%	85.00%	86.95%	88.95%	93.45%	95.90%	98.60%	100%	100%	-	-	-	-		
Com fitout	Avanço físico mensal realizado	8.69%	2.01%	2.25%	1.97%	1.50%	1.60%	1.20%	1.85%	1.35%	0.76%	0.96%	0.75%	0.63%	-	100.00%	
	Acumulado físico realizado	83.17%	85.18%	87.43%	89.40%	90.90%	92.50%	93.70%	95.55%	96.90%	97.66%	98.62%	99.37%	100%	100%		
		realizado				previsto - em fase de análise para replanejamento											

Fonte: CSHG.

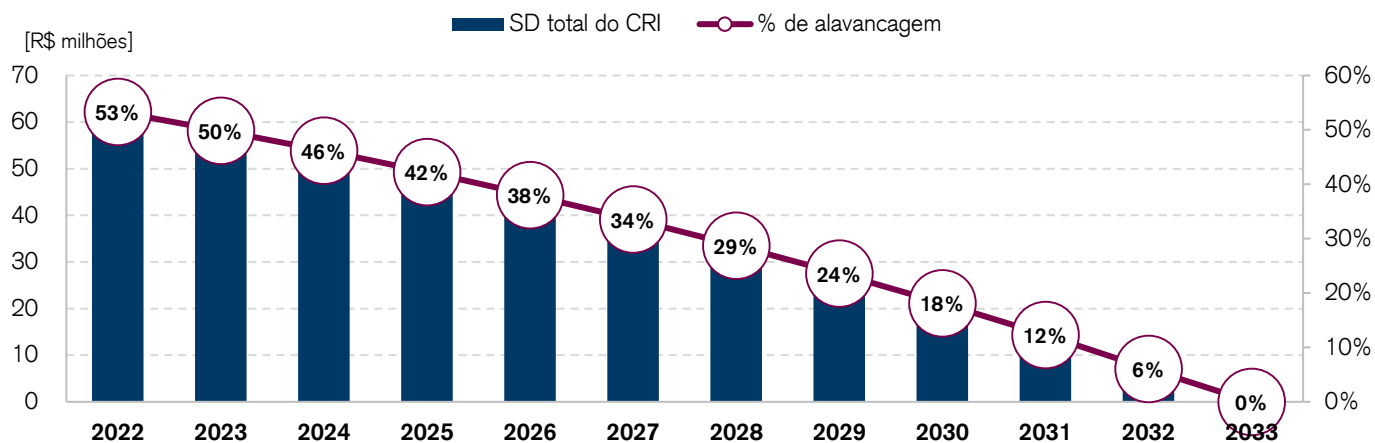


Fonte: CSHG.

4. Alavancagem

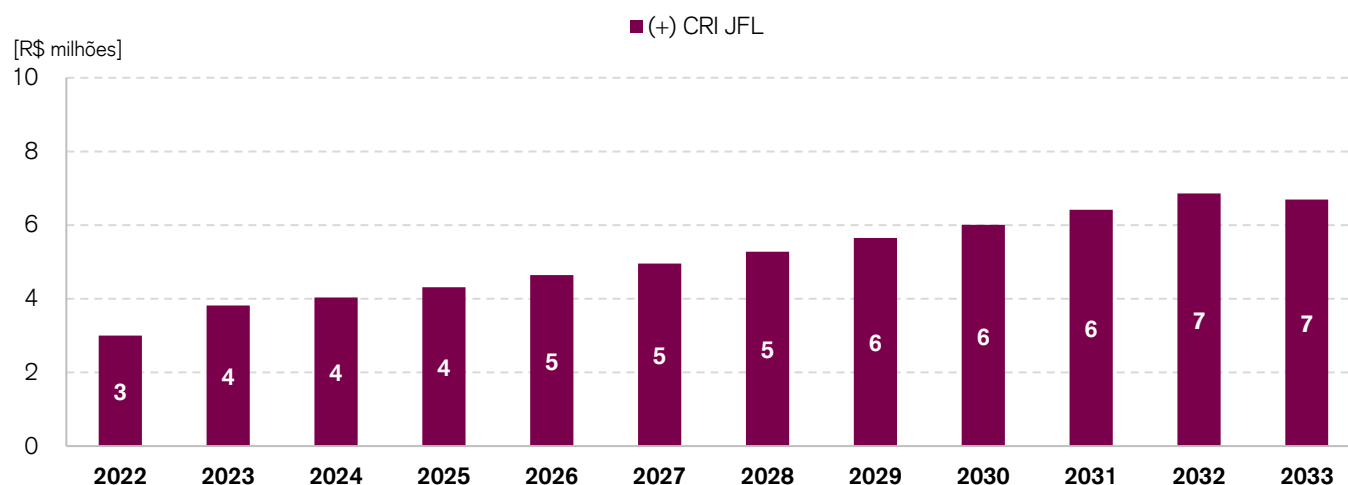
Desde o início do pagamento de amortização da operação de securitização utilizada para viabilizar a aquisição dos ativos do Fundo no mês passado, passaremos a informar as métricas de alavancagem do Fundo. A operação tem volume inicial de R\$ 60,0 milhões, juro remuneratório de 6,8% ao ano, atualização monetária pelo IPCA e vencimento em 10 de novembro de 2033 (12 anos de prazo). Nos gráficos abaixo, é possível verificar: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamento que o Fundo precisa honrar ao longo dos anos.

Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total do CRI e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



Fonte: CSHG.

Gráfico de Amortização do Saldo Devedor atual do CRI



Fonte: CSHG.

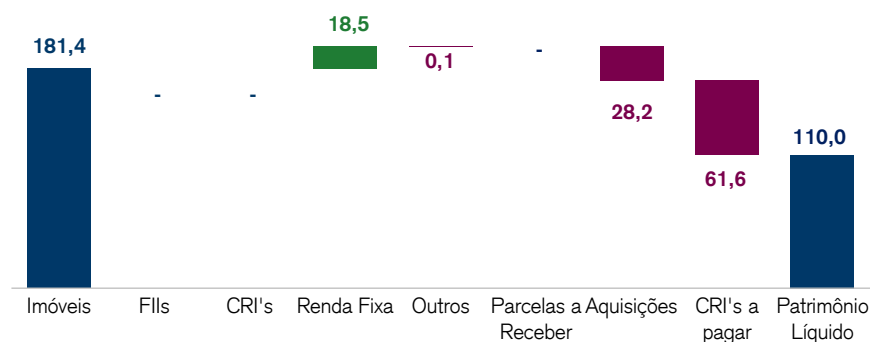
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Fevereiro de 2022	Janeiro de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	-	-	-	-
Rendimentos Mobiliários ¹	(227.229)	(214.063)	(441.292)	(932.432)
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	(227.229)	(214.063)	(441.292)	(932.432)
Despesas Imobiliárias ¹	-	-	-	-
Despesas Operacionais ¹	(100.292)	(89.880)	(190.171)	(247.733)
Total de Despesas	(100.292)	(89.880)	(190.171)	(247.733)
Resultado¹	(327.521)	(303.943)	(631.463)	(1.180.165)
Rendimento anunciado	-	-	-	-
Quantidade de Cotas	1.194.352	1.194.352	-	-

Fonte: CSHG.

Carteira

Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões)



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	181,4
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	18,5
Outros	(0,1)
Parcelas a Receber	-
Aquisições	(28,2)
CRI's a pagar	(61,6)
Patrimônio Líquido	110,0
Quantidade de Cotas (n°)	1.194.352
Cota Patrimonial (R\$)	92,09

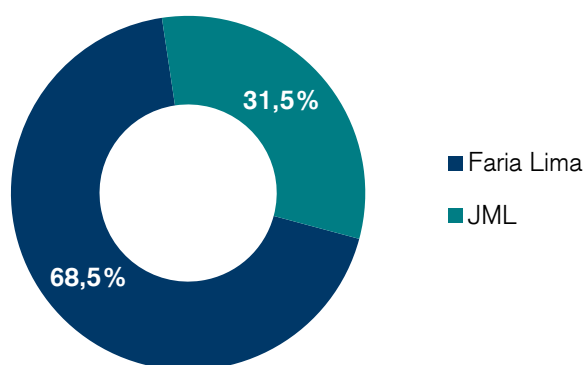
Fonte: CSHG.

Detalhamento Aquisições/ CRI's a pagar e Parcelas a Receber

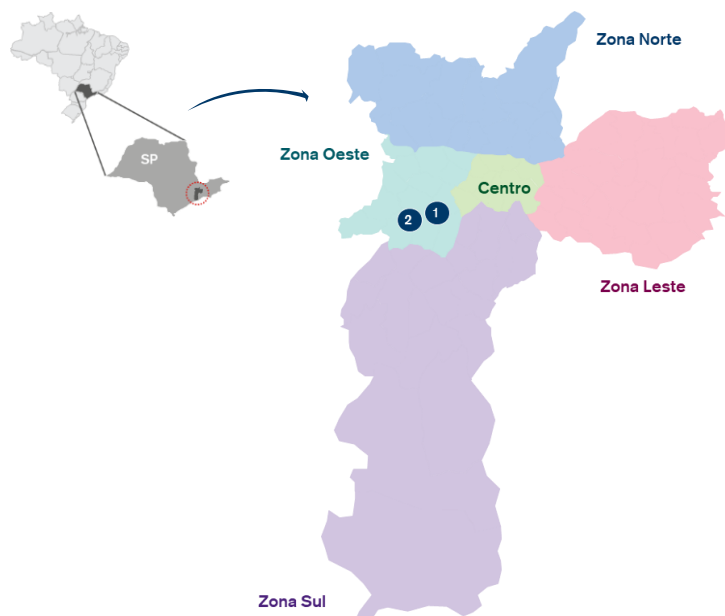
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	Aquisição JML	(4,6)	(link)
	Aquisições	Aquisição Faria Lima	(9,2)	(link)
6 a 12 meses	Aquisições	Aquisição Faria Lima	(14,5)	(link)
Maior que 12 meses	CRI's a pagar	Saldo CRI JFL	(61,6)	(link)

Fonte: CSHG.

Ativos Imobiliários (% Valor Patrimonial)



Distribuição Geográfica



#	Ativo Imobiliário	Localização
1	JML	R. José Maria Lisboa
2	Faria Lima	Av. Rebouças

Fonte: CSHG.

Fonte: CSHG.

Principais Eventos

20/12/2021 (Link)	Reavaliação Anual de Imóveis Os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa CBRE Consultoria do Brasil LTDA, resultando em valor 11,90% superior aos valores contábeis dos referidos imóveis.
19/11/2021 (Link)	Conclusão da Aquisição dos Imóveis JML 747 e Faria Lima O Fundo adquiriu os direitos reais aquisitivos de 110 apartamentos destinados à locação residencial. Para o empreendimento JML 747, foi pago o valor total de R\$ 51.487.499,14 e para o Faria Lima, R\$ 106.344.488,88, resultando no valor total da transação de R\$ 157.831.988,02.
16/11/2021 (Link)	Assinatura de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis O Fundo firmou 2 Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis, Sob Condições Resolutivas, que compreendem negócios jurídicos interligados, por meio dos quais se comprometeu, desde que não verificadas determinadas condições resolutivas, a adquirir 43 unidades autônomas residenciais do empreendimento JML 747 e 67 unidades autônomas residenciais do empreendimento Faria Lima.

Ativos Imobiliários

JML 747



JML 747

R. José Maria Lisboa, 757

Jardins

ABL: 2.904 m² (43 unidades)

Participação: 28,8%

Ocupação: 16,6%



Fonte: CSHG.

Faria Lima



Faria Lima

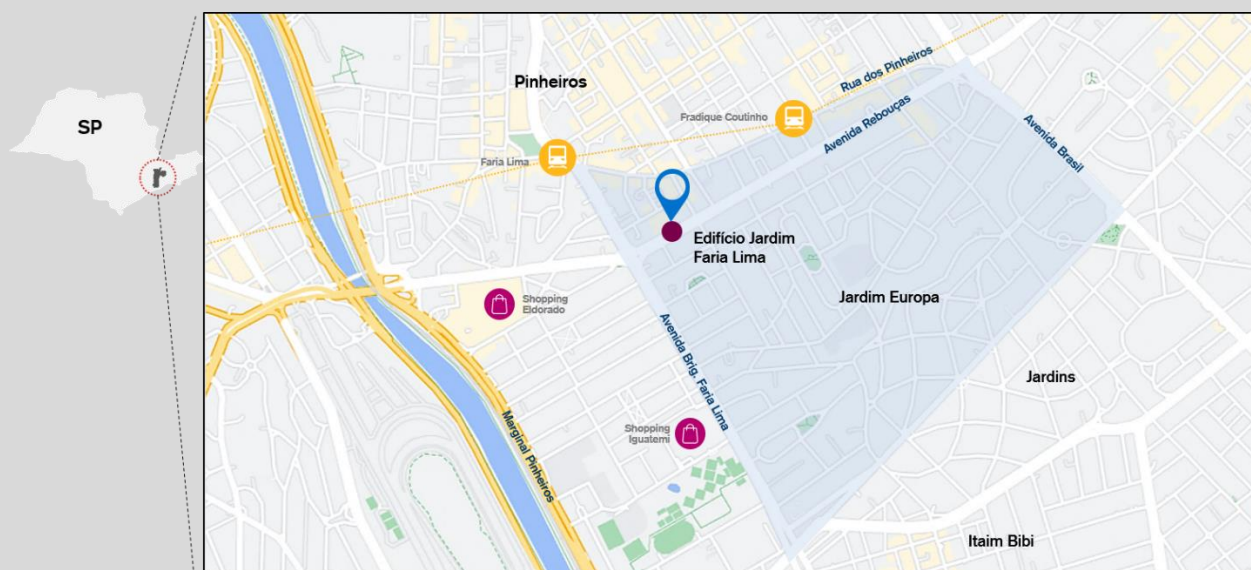
Avenida Rebouças, 3.084

Pinheiros

ABL: 7.068 m² (67 unidades)

Participação: 58,4%

Ocupação: 0% (em obras)



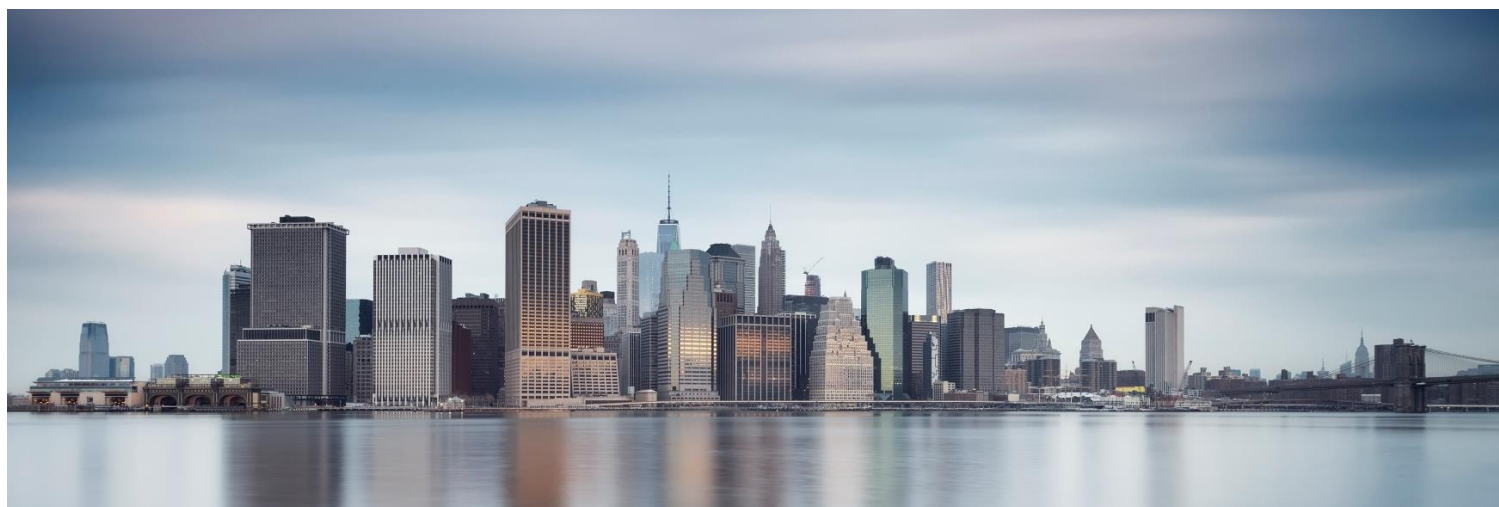
Fonte: CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. 'Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Fevereiro 2022 (Database: 25/02/2022).

CSHG Residencial

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ 41.922.239/0001-04



Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto preponderante a realização de investimentos de longo prazo em empreendimentos imobiliários localizados no território brasileiro, por meio da participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários que depois de prontos serão destinados à moradia, serviços de moradia, análogos à moradia, permanente ou transitória, ou hospedagem (tais como, *apart hotel*, *flat* ou moradia compartilhada) de curta, média e/ou longa temporadas, podendo os imóveis, no momento do investimento pelo Fundo, estarem prontos e devidamente construídos, em construção ou, ainda, consistirem em terrenos para futuro desenvolvimento. Para mais detalhes, consulte o Regulamento.

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses: R\$ 106.735.458,58

Quantidade de cotas: 1.194.352

Início das atividades

Novembro de 2021

Público-alvo

Investidores Profissionais e Qualificados

Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

Taxa de Administração:

- (a) 0,90% ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, enquanto tal valor for igual ou inferior a R\$ 500.000.000,00;
- (b) 0,85% ao ano sobre Patrimônio Líquido diário do Fundo, a partir do momento que for superior a R\$ 500.000.000,00 e inferior a R\$ 1.000.000.000,00;
- (c) 0,80% ao ano sobre Patrimônio Líquido diário do Fundo, a partir do momento que for superior a R\$ 1.000.000.000,00.

Taxa de Performance:

20% do que exceder 5% ao ano da cota de integralização atualizada pelo IPCA.
Para mais detalhes, consulte o Regulamento.

Administradora

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

Ofertas concluídas

1 (uma) emissão de cotas realizada

Tipo Anbima - foco de atuação

FII de Desenvolvimento para Renda Ativa - Residencial

Código de negociação

HGRS11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Ocupação	Percentual de ocupação ponderado pelos dias ocupados sobre o total de dias do mês e pela área de cada um dos apartamentos alugados durante o mês sobre a área total das unidades residenciais.

Seção: Comentário da Gestão

Long Stay	Locações com período superior a 30 dias.
Retrofit	É o processo de projetar e realizar renovações e adequações em edificações antigas, mantendo as características intrínsecas daquela obra.
NOI	Sigla em inglês que significa Net Operating Income, ou seja, Receita Líquida Operacional.
Yield on Cost	Termo em inglês, representa o cálculo do retorno financeiro (% a.a.) através da receita de aluguel, dado um determinado custo de aquisição e/ou custo de retrofit.
Fit-out	Conjunto de acabamentos interiores ligados ao imóvel.

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
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.
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.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.

Seção: Carteira

PL	Patrimônio Líquido do Fundo.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.



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 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. 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. 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. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG. . ESTÁ 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.