



CSHG Residencial FII

Março 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\$ 109,1 milhões	1.194.352	R\$ 91,38	6	R\$ -
Valor dos Ativos	Nº Ativos	Unidades Residenciais	ABL ¹ Total	Ocupação ¹
R\$ 181,5 milhões	2	110	9.971,34 m ²	22,5 %

1. Comentários do Gestor

No mês de março, o processo de vistoria e recebimento das unidades residenciais do JML 747 continuou e 14 novas unidades tiveram o laudo final de vistoria emitido, totalizando até o momento 38 das 43 unidades adquiridas com recebimento concluído. Quando da aquisição dos ativos, parte do valor foi pago à vista e parte vem sendo pago a prazo conforme o *fit-out* das unidades é finalizado e as mesmas são vistoriadas e recebidas pelo Fundo. O Fundo pagou em março R\$ 2,1 milhões pelo recebimento das 14 unidades e a expectativa é que as últimas 5 unidades sejam vistoriadas e recebidas até o final do mês de abril. As obras do Faria Lima continuam avançando, com previsão de entrega das unidades devidamente acabadas até o final de outubro de 2022.

2. Relação com Investidores

2.1. AGO (Assembleia Geral Ordinária de Cotistas)

A participação dos investidores na Assembleia pode ocorrer de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração, podendo ser representados pela própria Administradora. Para tanto, o investidor poderá 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.

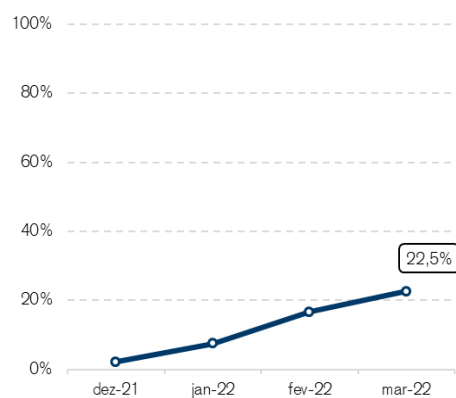
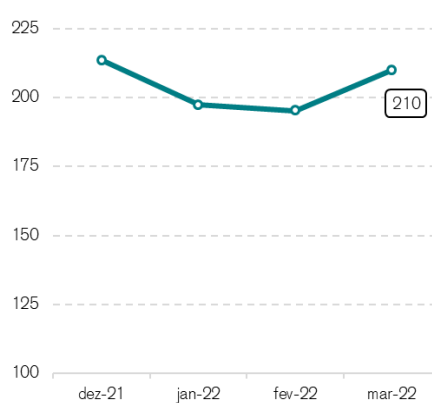
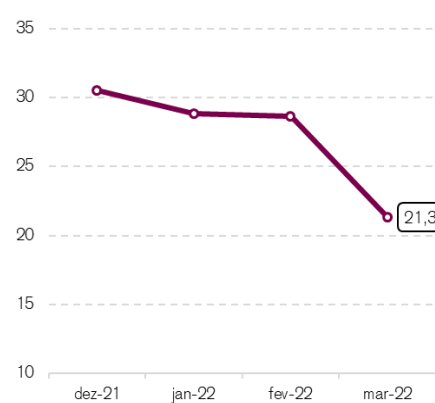
As contas e demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, assim como o parecer do auditor independente e o Informe Anual do Fundo (nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada) encontram-se disponíveis para consulta em <https://imobiliario.cshg.com.br/>.

Fundo	Data de Convocação	Data de Realização	Horário de Realização	Documento
HGRS11	18-Mar-22	18-Abr-22	10h00	Link

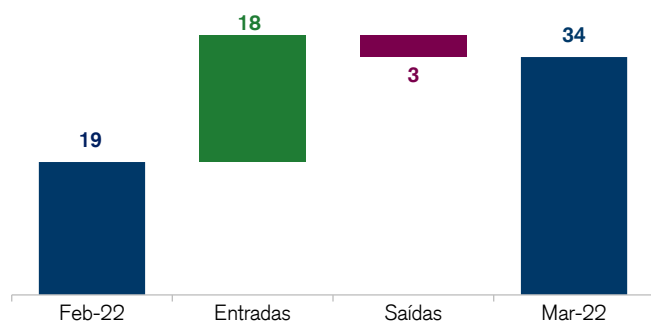
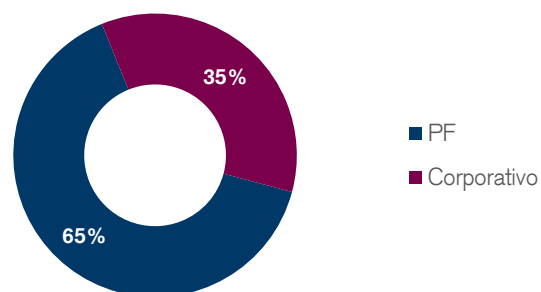
3. Comercial

O JML 747 fechou o mês de março com ocupação ponderada de 22,52% (vs 16,63% em fevereiro) e preço médio de locação de R\$ 210,0 (vs R\$ 195,2 em fevereiro). O impacto no aumento do aluguel médio ocorreu, principalmente, pela negociação de 10 contratos de locação com um cliente corporativo a um preço médio de aproximadamente R\$ 230/m² com vencimentos em junho/22. Apesar do peso desta negociação, vale destacar que as novas locações estão sendo negociadas a um patamar de preço mais elevado comparativamente com os meses anteriores, indicativo de que a estratégia comercial adotada pela JFL tem gerado bons resultados, associada também à retomada da mobilidade e do segmento corporativo, que tem refletido maior demanda principalmente nas unidades de menor metragem. A ocupação crescente reflete o processo contínuo de maturação do ativo, e esperamos que em 12 meses do início da operação (jan/22) o JML 747 atinja sua ocupação estável, próxima de 85%.

Além disso, em março tivemos 18 novas entradas (vs 5 em fevereiro) e 2 saídas (vs 1 em fevereiro), totalizando 34 contratos vigentes ao final do mês. As novas entradas em março representaram o maior número desde o início da operação do JML 747. Ainda, houve um aumento da ocupação das unidades com tipologia menor, beneficiadas pela retomada do segmento corporativo, que representa 35% dos contratos vigentes (vs 11% em fevereiro). As unidades com 74m², 80m², 82m² e 124m² apresentaram ocupação física acima de 50%. Vale destacar, ainda, que nem todas as unidades do Fundo e da JFL estavam disponíveis para locação ao final do mês, e que os percentuais de ocupação estão sendo calculados considerando o número total das unidades, estando elas disponíveis ou não para locação. Ao final do mês de março, as 34 unidades ocupadas representavam uma ocupação física de 29,7% (vs 19,9% em fevereiro) em relação ao total de unidades detidas pela JFL e Fundo.

Evolução da ocupação¹ (%)

Aluguel médio (R\$ / m²)

Prazo médio dos contratos (meses)


Fonte: CSHG. ¹Considera a ocupação ponderada.

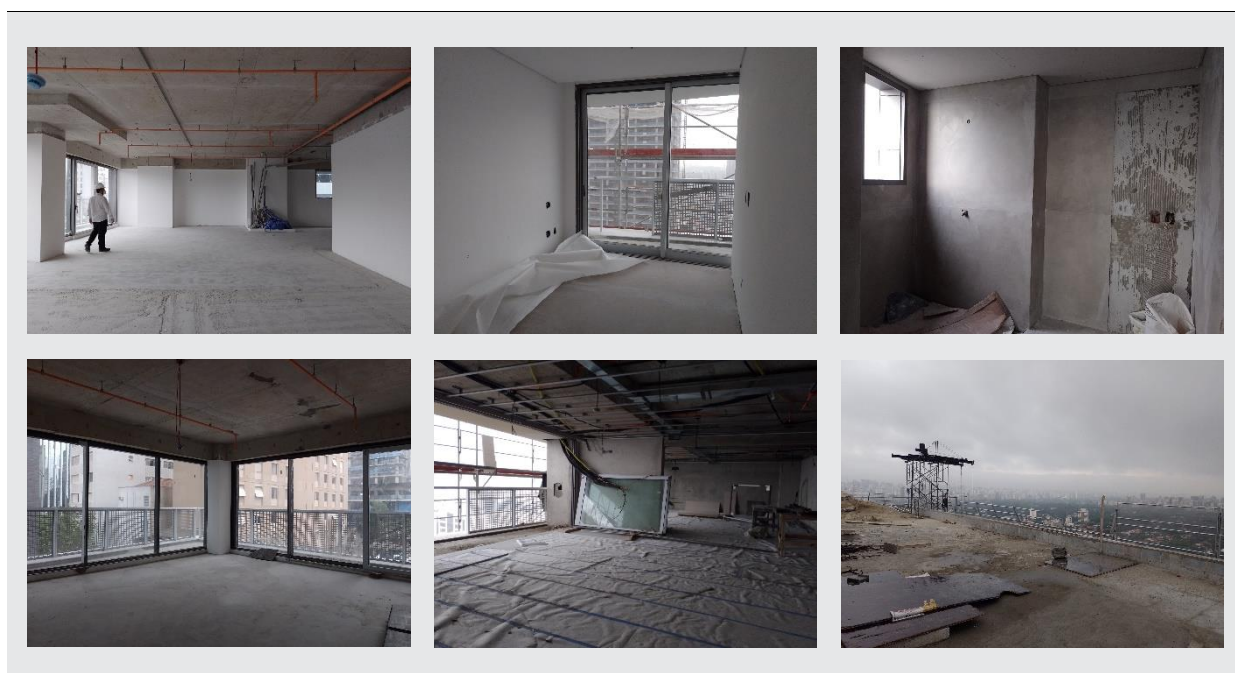
Entradas e Saídas (nº de Contratos)

Concentração por Segmento (% Contratos Vigentes)


Fonte: CSHG.

4. Técnico

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

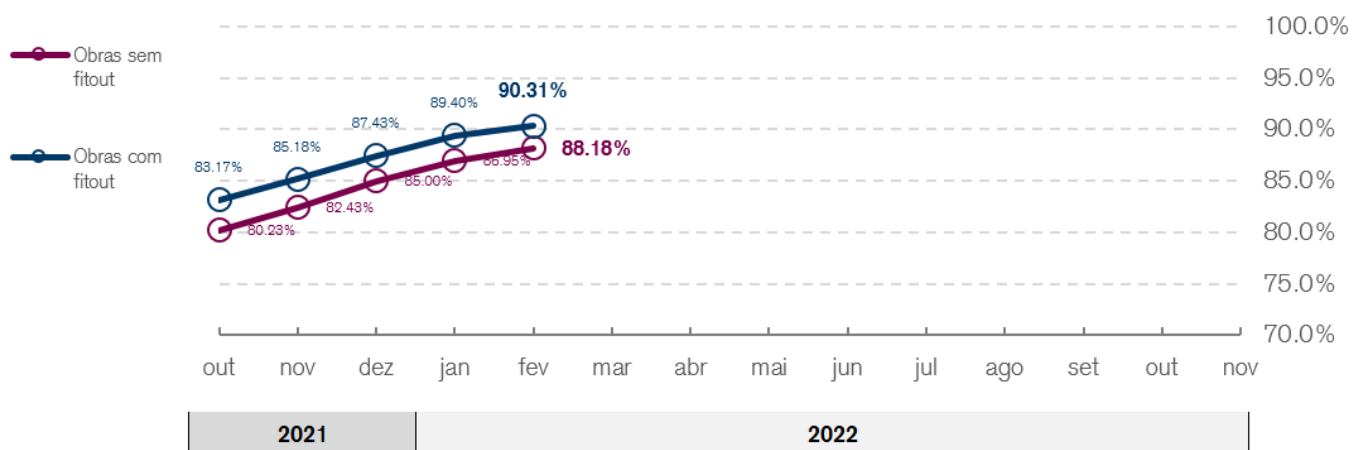
- (i) **JML 747:** Ao final de Março, foi realizado o recebimento de 14 unidades, restando apenas 5 unidades a serem entregues do empreendimento. Com o novo cronograma de entregas e vistorias estabelecido, as pendências das últimas unidades deverão ser providenciadas ao longo do mês de Abril. No próximo mês, está prevista também a revisão final da fachada do edifício com o intuito de realizar a limpeza de resíduos externos que tenham ficado em esquadrias e vidros.
- (ii) **Faria Lima:** Considerando as intervenções necessárias para a obtenção do Habite-se da edificação, a obra alcançou um avanço físico de 88,95% em Fevereiro – mês de análise e referência do acompanhamento da obra apresentado em Março. Com relação ao andamento da obra considerando também os itens de *fit-out*, o avanço físico foi de 90,31%. Diante o estágio atual da obra, que reflete a etapa de finalização para emissão do Habite-se junto com parte da mobilização dedicada aos acabamentos e revestimentos internos, o avanço mensal mais lento é esperado para esse e para os próximos meses. É necessário destacar que o cronograma de obra é uma medição estimada que é replanejada mensalmente conforme avaliação da construtora e da gerenciadora responsáveis pela obra e, ao longo do mês de março, foram tomadas algumas ações a fim de reorganizar a obra para que a evolução siga no ritmo desejado. 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. 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.



Edifício Faria Lima: Acompanhamento da obra

Ano		2021			2022											Total
		Mês	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	
Sem fitout	Avanço físico mensal realizado	8.37%	2.20%	2.57%	1.95%	1.23%	1.90%	3.52%	3.70%	2.70%	-	-	-	-	-	100.00%
	Acumulado físico realizado	80.23%	82.43%	85.00%	86.95%	88.18%	90.08%	93.60%	97.30%	100%	100%	-	-	-	-	
Com fitout	Avanço físico mensal realizado	8.69%	2.01%	2.25%	1.97%	0.91%	2.19%	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%	90.31%	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.

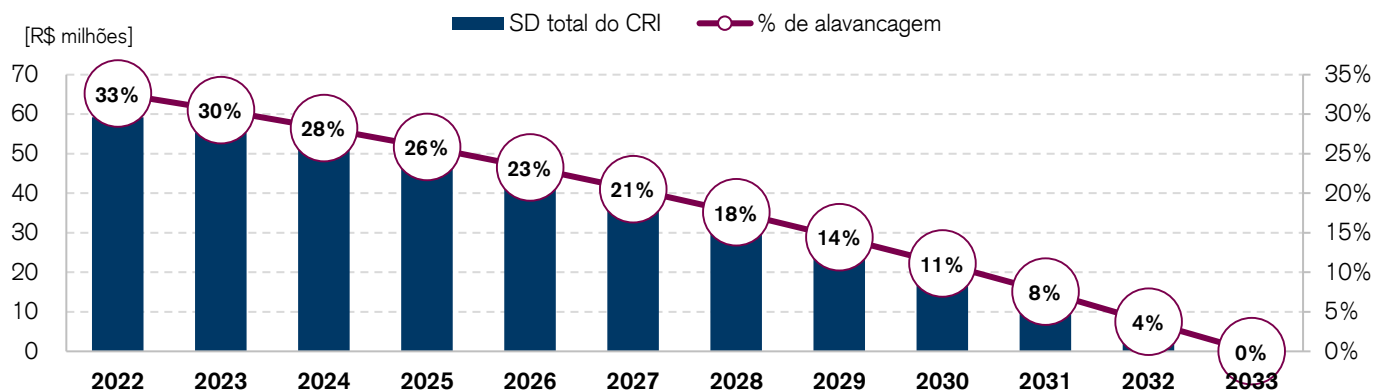
Comparativo da curva de evolução física da obra


Fonte: CSHG.

5. Alavancagem

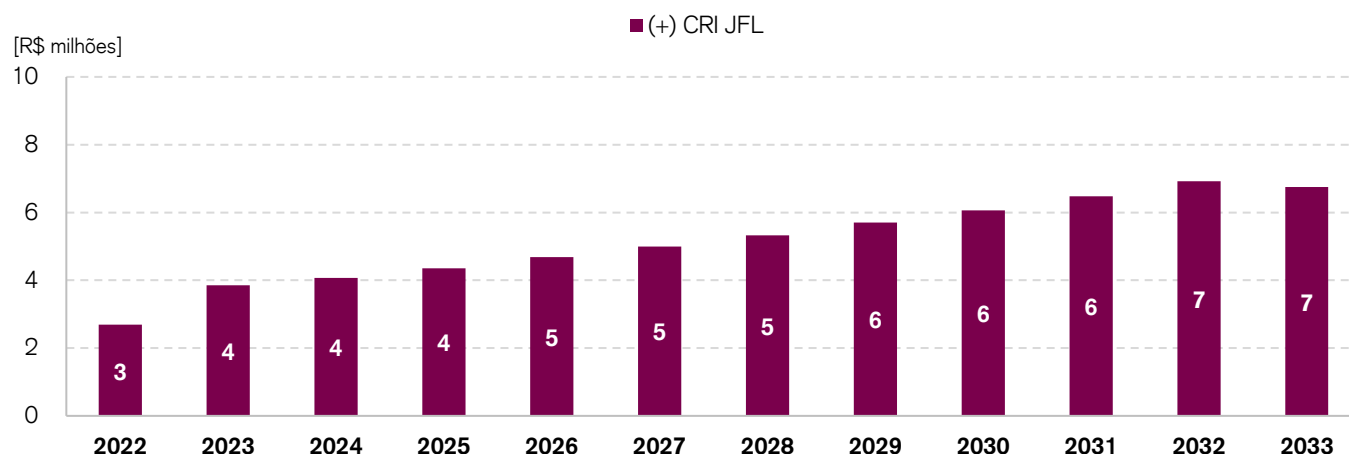
Desde o início do pagamento de amortização da operação de securitização utilizada para viabilizar a aquisição dos ativos do Fundo no mês passado, passaremos a informar as métricas de alavancagem do Fundo. A operação tem volume inicial de R\$ 60,0 milhões, juro remuneratório de 6,8% ao ano, atualização 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 valor dos empreendimentos na carteira; 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/Valor dos Ativos)



Fonte: CSHG.

Gráfico de Amortização do Saldo Devedor atual do CRI



Fonte: CSHG.

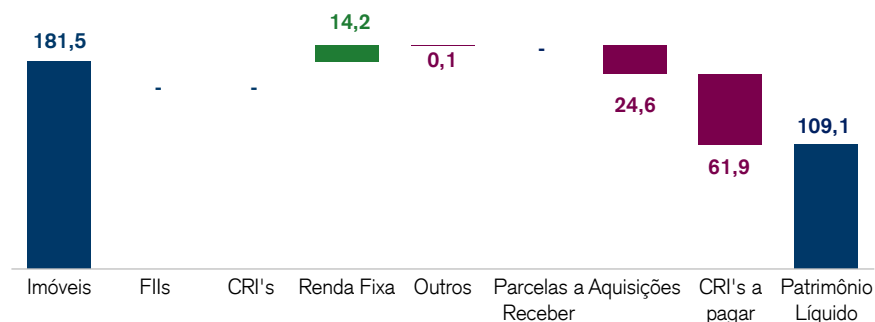
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Março de 2022	Fevereiro de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	-	-	-	-
Rendimentos Mobiliários ¹	(63.910)	(233.548)	(572.535)	(1.063.676)
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	(63.910)	(233.548)	(572.535)	(1.063.676)
Despesas Imobiliárias ¹	-	-	-	-
Despesas Operacionais ¹	(91.619)	(100.292)	(281.790)	(339.352)
Total de Despesas	(91.619)	(100.292)	(281.790)	(339.352)
Resultado¹	(155.529)	(333.840)	(854.326)	(1.403.027)
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	181,5
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	14,2
Outros	(0,1)
Parcelas a Receber	-
Aquisições	(24,6)
CRI's a pagar	(61,6)
Patrimônio Líquido	109,1
Quantidade de Cotas (n°)	1.194.352
Cota Patrimonial (R\$)	91,38

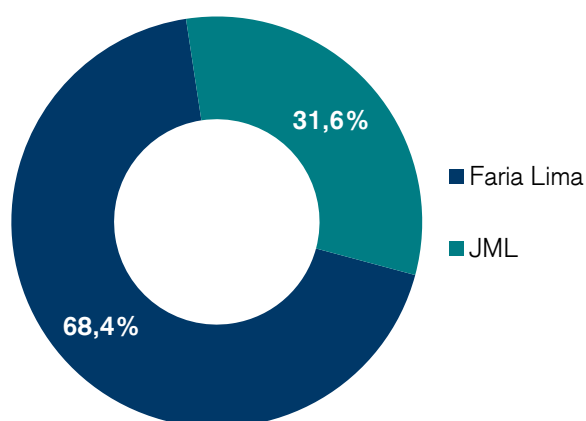
Fonte: CSHG.

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

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	Aquisição JML	(0,7)	(link)
	Aquisições	Aquisição Faria Lima	(9,2)	(link)
6 a 12 meses	Aquisições	Aquisição Faria Lima	(14,7)	(link)
Maior que 12 meses	CRI's a pagar	Saldo CRI JFL	(61,9)	(link)

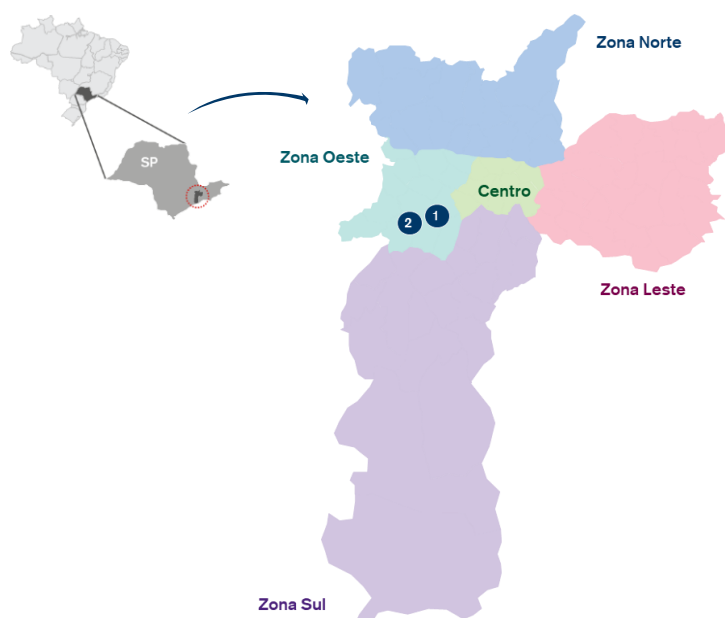
Fonte: CSHG.

Ativos Imobiliários (% Valor Patrimonial)



Fonte: CSHG.

Distribuição Geográfica



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

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: 22,5%



Fonte: CSHG.

Faria Lima



Faria Lima

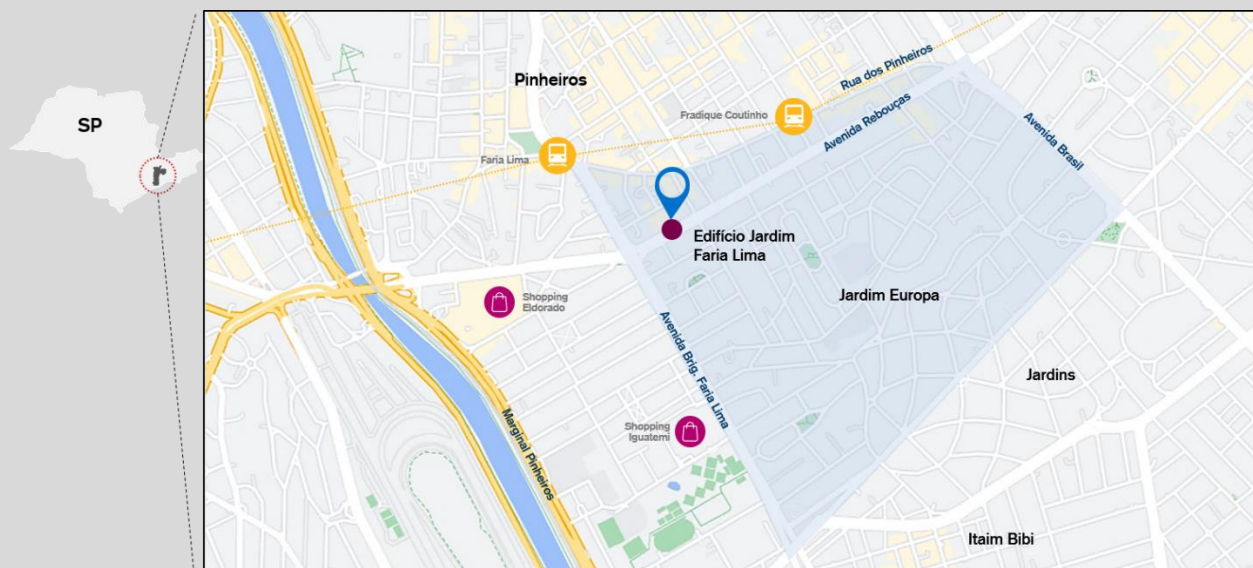
Avenida Rebouças, 3.084

Pinheiros

ABL: 7.068 m² (67 unidades)

Participação: 58,4%

Ocupação: 0% (em obras)



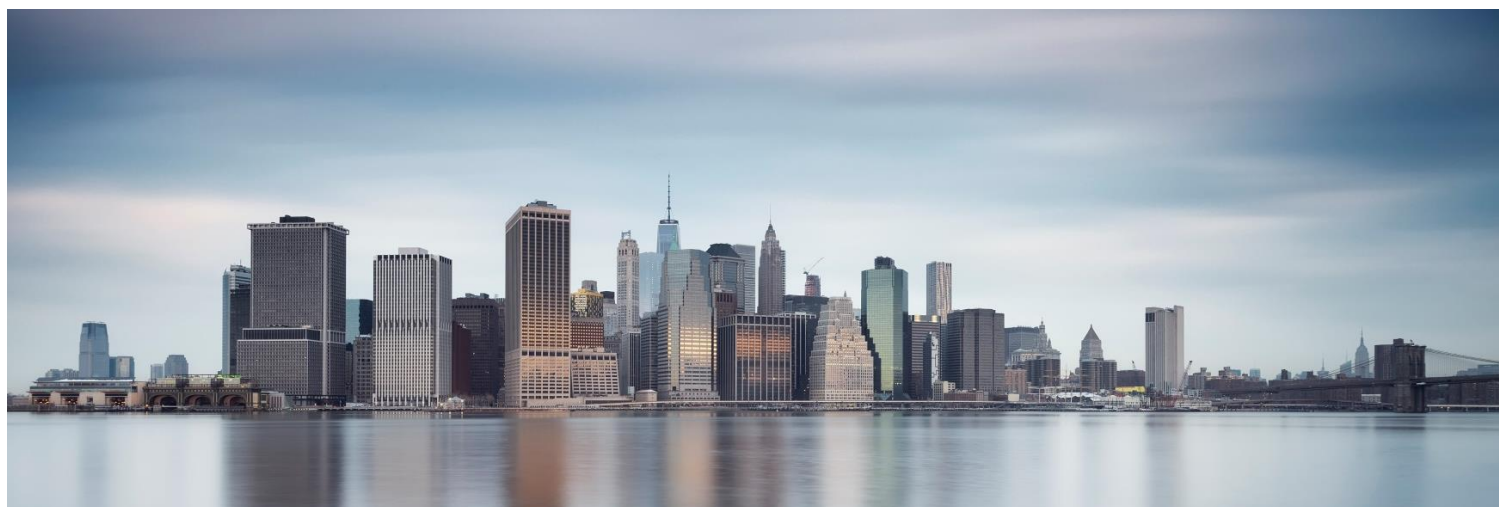
Fonte: CSHG.

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 – Março 2022 (Database: 31/03/2022).

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\$ 107.364.558,14

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 aluguéis 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 aluguéis adiantados subtraído dos não recebimentos de aluguéis 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.