



CSHG Residencial FII

Junho 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\$ 105,8 milhões	1.194.352	R\$ 88,60	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	52,0 %

1. Comentários do Gestor

Em junho, o Fundo concluiu o recebimento das últimas duas unidades do JML 747 e, portanto, não possui mais nenhuma obrigação a pagar referente à aquisição do empreendimento. Conforme já mencionado em outros relatórios, o Fundo adquiriu 43 unidades autônomas residenciais do empreendimento somando área privativa locável de 2.904 m². Além disso, foi paga durante o mês a segunda de cinco parcelas condicionadas à evolução física da obra do Faria Lima, no valor de R\$ 2,4 milhões, restando ainda três parcelas, além das parcelas de recebimento do *fit-out*, que serão pagas na medida em que haja o recebimento final dos apartamentos devidamente mobiliados pelo Fundo, assim como foi feito no caso do JML 747.

No primeiro semestre de 2022, podemos citar como principais acontecimentos do Fundo: (i) o acompanhamento do *ramp-up* do JML 747 que, em junho, atingiu 52,0% de ocupação (percentual ponderado pela área e dias ocupados no mês) e da evolução da obra do Faria Lima. O desempenho do JML 747 está evoluindo em linha com a tese de investimento para aquisição do empreendimento, que prevê ocupação estável próxima de 85% após 12 meses do início da operação. Considerando início das atividades em janeiro de 2022, na metade do ano o empreendimento já atingiu o patamar de 50% de ocupação e, portanto, acreditamos que a ocupação projetada seja alcançada até o final do ano. Em relação ao Faria Lima, a evolução da obra apresentou um ritmo maior nos últimos meses, sendo que a emissão do Habite-se foi concluída no mês de junho e esperamos que as primeiras vitorias para recebimento das unidades comecem a ser realizadas em agosto de 2022.

Neste mês, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 138,6 mil (R\$ 0,12 por cota) e um resultado no regime de caixa de R\$ 326,8 mil negativos (-R\$ 0,27 por cota). Quando da aquisição dos imóveis pelo Fundo, parte do valor foi pago à vista e parte a prazo com correção monetária, conforme detalhado em Fato Relevante ([link](#)) publicado no momento da conclusão. O maior impacto no resultado foram as despesas financeiras decorrentes das aquisições dos ativos do Fundo: os juros e correção monetária do CRI e a correção monetária das parcelas a prazo referentes à obra e *fit-out* do Faria Lima. Além disso, a geração de receita do Fundo acompanha o nível de maturação dos empreendimentos, sendo que o JML 747 iniciou suas atividades em janeiro de 2022 e ainda está em período de crescimento da ocupação e o Faria Lima está em obras, com previsão para início da operação até o final deste ano ou início de 2023. Portanto, o resultado negativo apresentado pelo Fundo em seus primeiros meses de vida é previsto e, conforme os ativos atinjam um patamar esperado de ocupação e as obrigações a pagar sejam quitadas, o resultado do Fundo deverá alcançar um patamar sustentável.

1.1. Resultado Consórcio JML 747

O JML 747 gerou resultado total de R\$ 364,3 mil, sendo repassado para o Fundo 40,3% deste valor, ou seja, R\$ 138,6 mil (R\$ 47,7/m²). O resultado apurado total de R\$ 138,6 mil irá compor a linha "Receita de Locação" na seção Composição do Resultado deste relatório.

Houve um aumento de aproximadamente 14% na receita de locação de junho em relação a maio e deve continuar apresentando tendência crescente, na medida em que o nível de ocupação do empreendimento suba. Em junho, as despesas imobiliárias foram mais altas conforme previsto dado, principalmente, pelos custos com segurança terceirizada e manutenção de elevadores. Também foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de condomínio do JML 747, na qual foi aprovado o orçamento do condomínio para o segundo semestre de 2022.

(Valores em reais: R\$)	Junho de 2022	Maio de 2022	Total
Receita de Locação¹	777.888	681.167	1.459.055
Despesas Imobiliárias¹	(399.392)	(368.436)	(767.828)
NOI¹ JML 747	378.495	312.731	691.226
<i>R\$/m²/mês</i>	<i>52,5</i>	<i>43,4</i>	
Despesas Financeiras¹	(215)	(135)	(350)
Despesas Consórcio¹	(14.018)	(11.567)	(25.585)
Outras Despesas¹	-	-	-
Resultado Consórcio¹ JML 747	364.262	301.029	665.291
Repasse CSHG Residencial (40,3%)	146.810	121.325	268.134
Taxa de Gestão¹	(8.236)	(6.653)	(14.889)
Resultado¹ CSHG Residencial	138.574	114.671	253.245
<i>R\$/m²/mês</i>	<i>47,7</i>	<i>39,5</i>	

Fonte: CSHG.

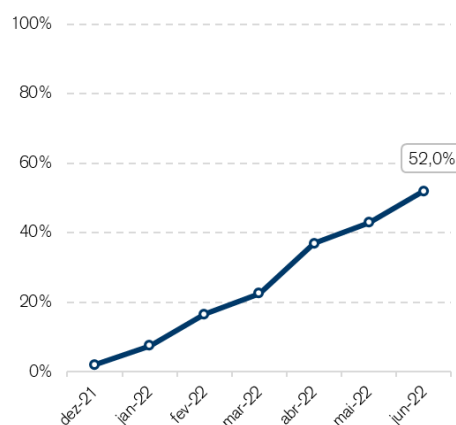
2. Comercial

O JML 747 fechou o mês de junho com ocupação ponderada de 52,0% (vs 43,0% em maio) e preço médio de locação de R\$ 202,8 (vs 200,8 em maio). A ocupação crescente reflete o processo contínuo de maturação do ativo.

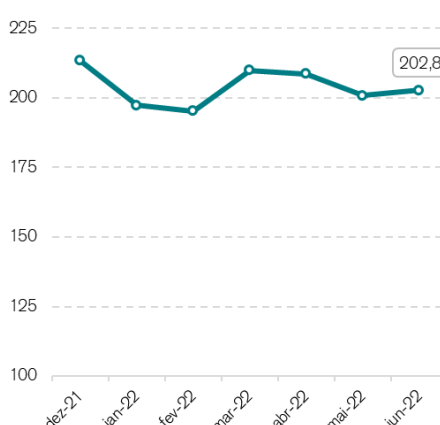
Além disso, em junho tivemos 12 novas entradas (vs 18 em maio) e 12 saídas (vs 16 em maio), totalizando 49 contratos vigentes ao final do mês. As 49 unidades ocupadas representavam uma ocupação física de 51,6% (vs 48,5% em maio) em relação ao total de unidades detidas pela JFL e Fundo.

Vale destacar aqui a diferença entre a ocupação ponderada e a ocupação física. No primeiro caso, a área ocupada é ponderada pela quantidade de dias ocupados dentro do mês. Vamos considerar, por exemplo, um contrato de locação de uma unidade de 45 m² com início no dia 31/03/2022 e término em 30/04/2022: a área ocupada representa 0,62% da área total (7.204,60 m²) e os dias ocupados, dentro do mês de abril, representam 100% dos dias (30 dias ocupados dentro de um intervalo de 30 dias totais). Portanto, a ocupação ponderada será a multiplicação das duas coisas, ou seja, 0,62%. No caso da ocupação física, trata-se de uma foto da ocupação das unidades ao final do mês, sem ponderar pela ocupação ao longo do mês.

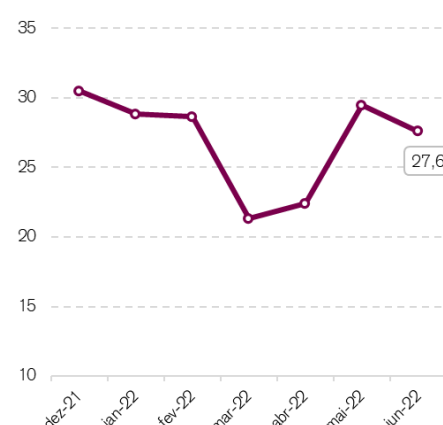
Evolução da ocupação¹ (%)



Aluguel médio (R\$ / m²)

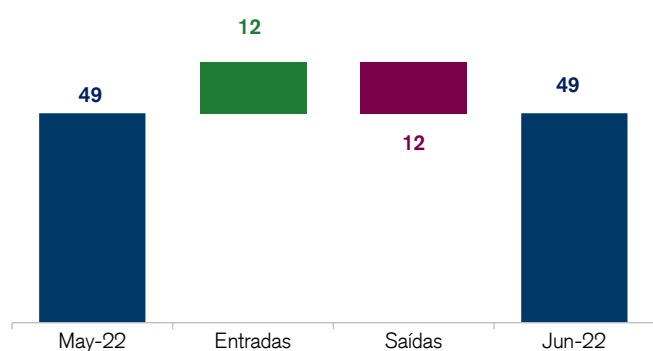


Prazo médio dos contratos (meses)

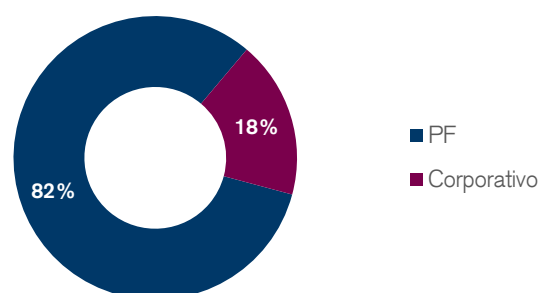


Fonte: CSHG. ¹Considera a ocupação ponderada.

Entradas e Saídas (nº de Contratos)



Concentração por Segmento (% Contratos Vigentes)



Fonte: CSHG.

3. Técnico

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

- (i) **JML 747:** Em junho, foi finalizado o processo de recebimento das unidades residenciais com o pagamento das duas últimas unidades restantes. Também foi realizado o laudo atestando as condições das áreas comuns do empreendimento. Este documento servirá como registro em caso de problemas futuros na manutenção e conservação das áreas comuns do condomínio.
- (ii) **Faria Lima:** A obra alcançou um avanço físico de 94,4% ao longo do mês de maio – mês de referência para fins de monitoramento da obra –, considerando apenas o avanço dos itens executados correspondentes ao fluxo de obra sem *fitout*, ou seja, o conjunto de itens que eram fundamentalmente necessários para a emissão do Habite-se do empreendimento e que se referem às condições de estrutura e segurança da edificação. Conforme foi adiantado no relatório do mês anterior, o Habite-se da edificação já foi obtido em junho dado que as condições foram entendidas como suficientes para a obtenção deste documento. Portanto, os únicos pontos pendentes na curva específica de “avanço físico sem *fitout*” se referem ao espectro de acabamentos e *checklist* final desses itens. No que diz respeito ao avanço físico com *fitout*, a obra alcançou o patamar de 95,9%, sendo que os pavimentos residenciais com maiores avanços na implantação das obras internas de adaptação são os andares mais baixos, do 7º ao 13º andar – à exceção do 6º pavimento, que é utilizado como área de apoio às obras.

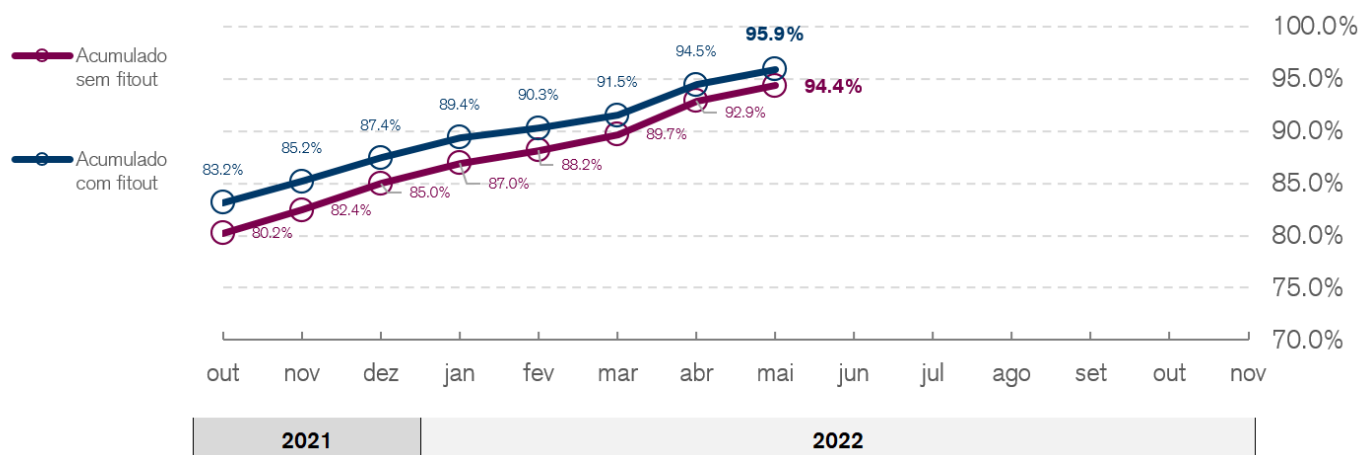


Nas fotos acima é possível observar o acesso pela Rua Henrique Monteiro, a vista interna de uma das unidades em obras de *fitout* e a cobertura da edificação onde ainda é necessário realizar o tratamento e acabamento do pergolado que conforma os espaços comuns previstos no local

Edifício Faria Lima: Acompanhamento da obra

Ano		2021			2022											Total
Mês		out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	
Sem fitout	Avanço físico mensal realizado	8.4%	2.2%	2.6%	2.0%	1.2%	1.5%	3.2%	1.6%	5.6%	-	-	-	-	-	100.12%
	Acumulado físico realizado	80.2%	82.4%	85.0%	87.0%	88.2%	89.7%	92.9%	94.4%	100.0%	100.0%	-	-	-	-	
Com fitout	Avanço físico mensal realizado	8.7%	2.0%	2.3%	2.0%	0.9%	1.2%	3.0%	1.3%	1.2%	1.1%	0.9%	0.6%	0.3%	-	99.86%
	Acumulado físico realizado	83.2%	85.2%	87.4%	89.4%	90.3%	91.5%	94.5%	95.9%	97.1%	98.2%	99.0%	99.7%	100.0%	100.0%	
realizado										previsto - em fase de análise para replanejamento						

Fonte: CSHG.

Comparativo da curva de evolução física da obra


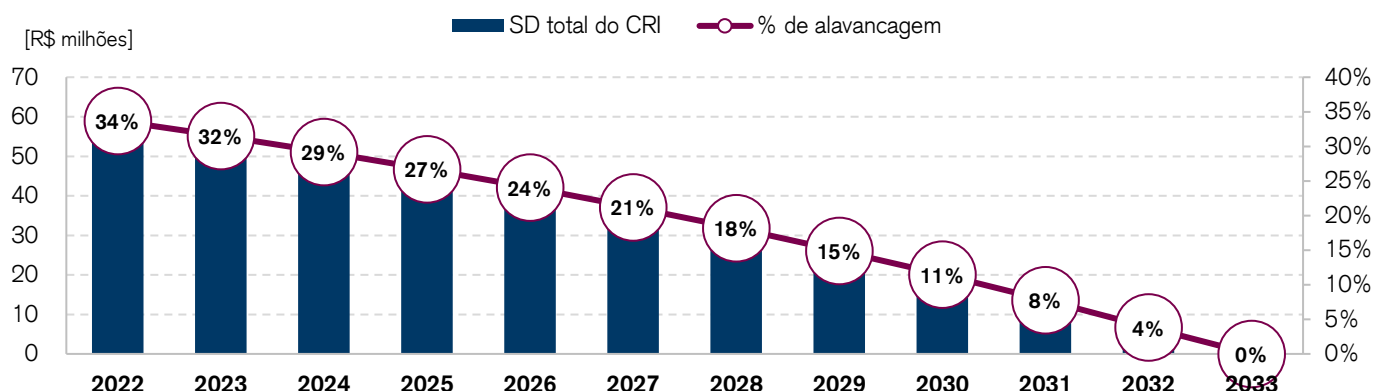
Fonte: CSHG.

4. Alavancagem

A partir do relatório de março de 2022, o percentual de alavancagem do Fundo está sendo calculado sobre o valor dos ativos (JML 747 e Faria Lima) na carteira, que totaliza R\$ 181,5 milhões. Anteriormente, este percentual estava sendo calculado sobre o Patrimônio Líquido.

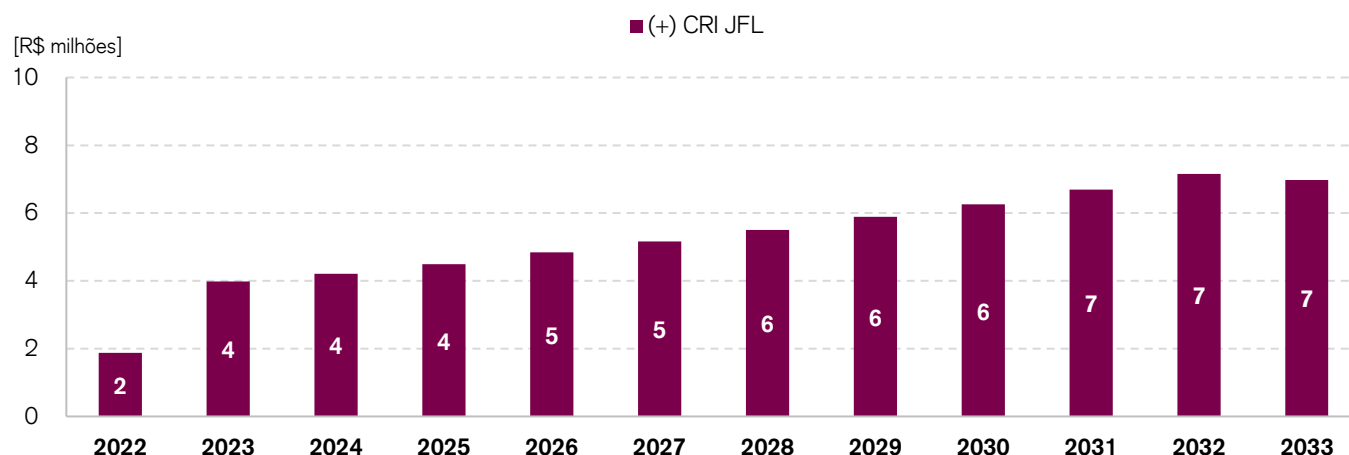
Desde o início do pagamento de amortização da operação de securitização utilizada para viabilizar a aquisição dos ativos do Fundo no mês passado, passaremos a informar as métricas de alavancagem do Fundo. A operação tem volume inicial de R\$ 60,0 milhões, juro remuneratório de 6,8% ao ano, atualização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

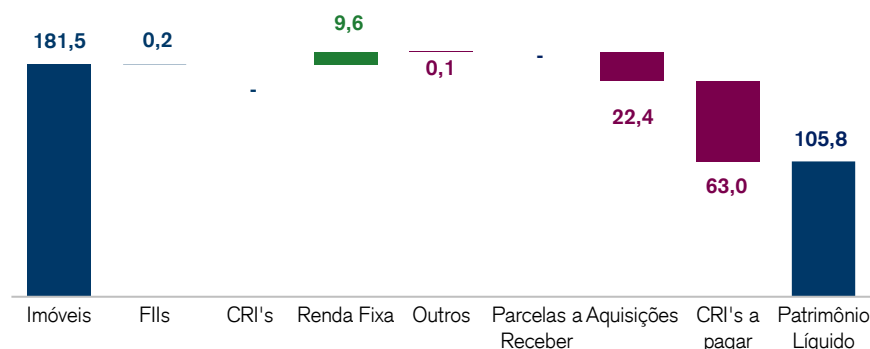
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Junho de 2022	Maio de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	138.574	114.671	463.683	463.683
Rendimentos Mobiliários ¹	(372.852)	(148.188)	(1.369.173)	(1.860.313)
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	(234.278)	(33.516)	(905.489)	(1.396.630)
Despesas Imobiliárias ¹	-	-	-	-
Despesas Operacionais ¹	(92.540)	(100.667)	(565.935)	(623.497)
Total de Despesas	(92.540)	(100.667)	(565.935)	(623.497)
Resultado¹	(326.818)	(134.183)	(1.471.424)	(2.020.126)
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	0,2
CRI's	-
Renda Fixa	9,6
Outros	(0,1)
Parcelas a Receber	-
Aquisições	(22,4)
CRI's a pagar	(63,0)
Patrimônio Líquido	105,8
Quantidade de Cotas (n°)	1.194.352
Cota Patrimonial (R\$)	88,60

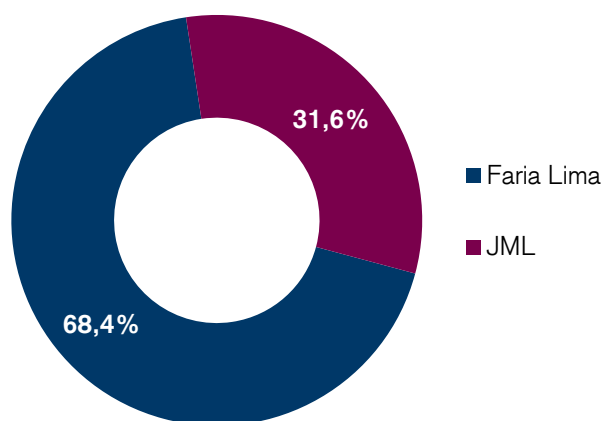
Fonte: CSHG.

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

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	Aquisição Faria Lima	(7,3)	(link)
6 a 12 meses	Aquisições	Aquisição Faria Lima	(15,1)	(link)
Maior que 12 meses	CRI's a pagar	Saldo CRI JFL	(63,0)	(link)

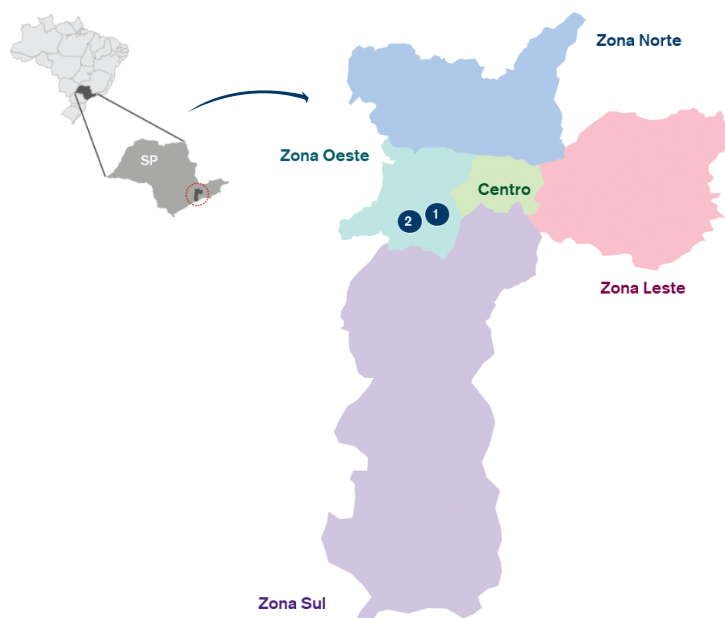
Fonte: CSHG.

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: 52,0%



Fonte: CSHG.

Faria Lima



Faria Lima

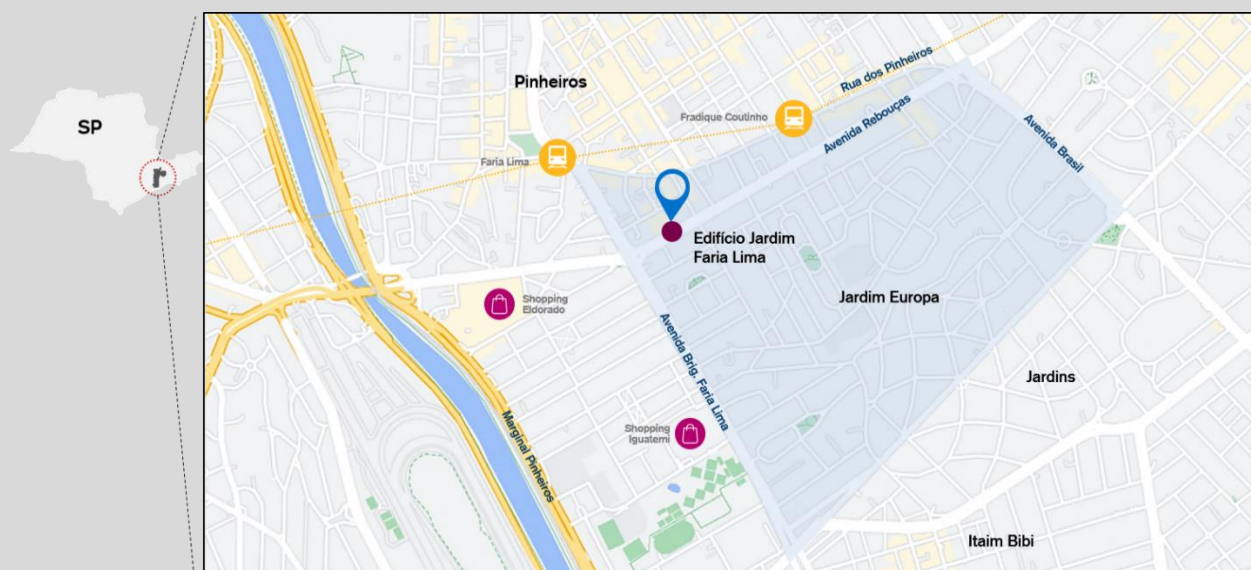
Avenida Rebouças, 3.084

Pinheiros

ABL: 7.068 m² (67 unidades)

Participação: 58,4%

Ocupação: 0% (em obras)



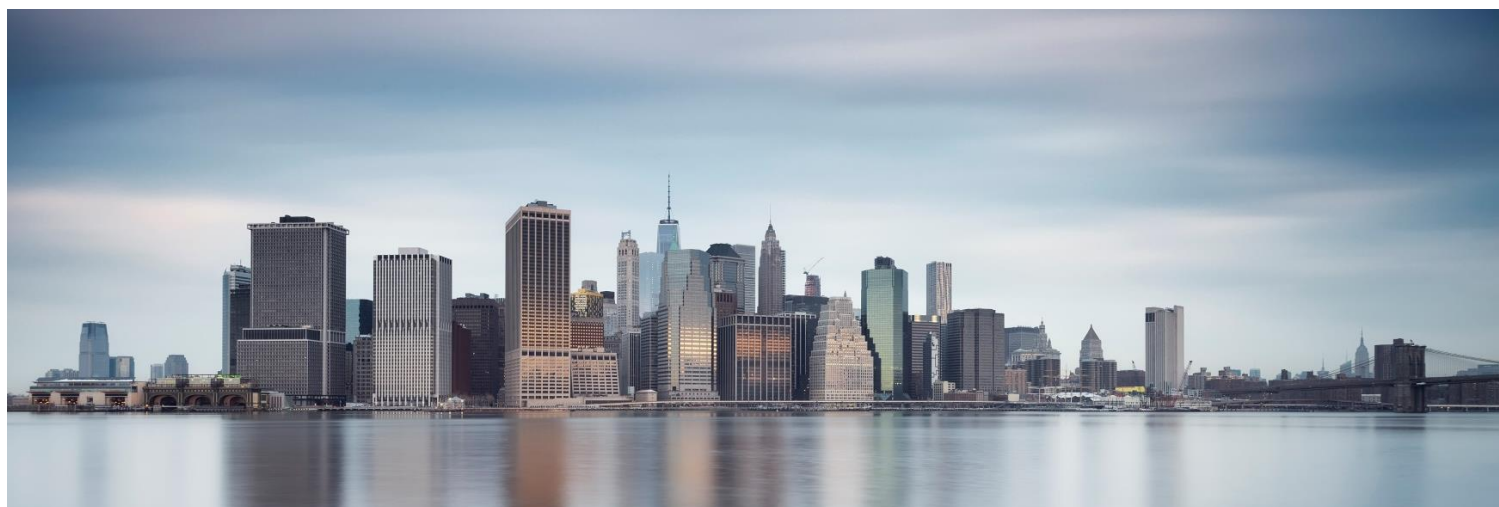
Fonte: CSHG.

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. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2022 (Database: 30/06/2022).

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\$ 107.555.625,57

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

Longstay	Locações com período superior a 30 dias.
Shortstay	Locações de curta temporada.
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.
Despesas Financeiras	Compreende despesas diretamente relacionadas com a cobrança de taxas, como taxas de cartão de crédito, bancárias, entre outras.
Despesas Consórcio	Compreende despesas relacionadas à operação do consórcio.
Outras Despesas	Compreende despesas com partes relacionadas.
Resultado Consórcio	Compreende o ganho apurado pelo consórcio no período.
Taxa de Gestão	Remuneração pela comercialização das unidades calculada como um percentual da receita de locação mensal.
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 relacionadas 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.

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. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2022 (Database: 30/06/2022).

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.