

CREDIT SUISSE 

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



CSHG Residencial FII

Outubro 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

Copyright © 2020 Credit Suisse Group AG and/or its affiliates. All rights reserved.



Valor Patrimonial do Fundo	Nº de cotas	Cota patrimonial ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 152,0 milhões	1.492.940	R\$ 101,81	6	R\$ -
Valor dos Ativos	Nº Ativos	Unidades Residenciais	ABL ¹ Total	Ocupação ¹
R\$ 203,4 milhões	2	110	9.971,34 m ²	82,2 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apurou uma receita operacional dos empreendimentos de R\$ 255,5 mil (R\$ 0,17 por cota) e um resultado total no regime de caixa de R\$ 57,9 mil (R\$ 0,04 por cota). Na receita operacional, o JML 747 distribuiu ao Fundo resultado de R\$ 351,1 mil, equivalente a R\$ 120,9/m² de área privativa dos apartamentos, decorrente do contínuo processo de maturação do ativo, que encerrou o mês de outubro com ocupação média ponderada de 82,2% e preço médio de locação R\$ 220,2/m²/mês, ambos indicadores ligeiramente melhores do que inicialmente projetado pela gestão. Conforme já mencionado anteriormente, esperamos que a ocupação do JML 747 encerre 2022 com ocupação próxima de 85% quando, então, mantidas constantes as demais condições, o ativo deverá estar distribuindo ao Fundo resultado equivalente a R\$ 130-140,00/m²/mês.

Já o Faria Lima, a partir do mês de outubro, passou a incorrer as despesas pré-operacionais de condomínio e IPTU e até que o ativo atinja ocupação para que as receitas de locação sejam suficientes para fazer frente às despesas, deve seguir apresentando resultado negativo. A JFL, durante o mês de novembro, realizará diversos eventos de pré-lançamento do empreendimento e já recebeu demandas de locação, que passarão a ser fechadas, com a devida ocupação dos inquilinos, acontecendo já a partir de janeiro de 2023. Projetamos que o Faria Lima atinja o *breakeven* já nos primeiros meses de 2023 e passe a distribuir ao Fundo resultados maiores ao longo do ano que vem, na medida em que haja a ocupação do prédio. O Fundo tem ainda a pagar referente ao preço de aquisição do Faria Lima valor próximo a R\$ 20,0 milhões, que será desembolsado conforme haja o recebimento definitivo dos apartamentos pelo Fundo, conforme memorial descritivo definido no momento da aquisição.

A gestão continua trabalhando na identificação e análise de novas oportunidades de investimento, buscando ampliar e diversificar o escopo de atuação do Fundo dentro do mercado de renda residencial, e temos nos dedicado a avançar com duas novas oportunidades, que poderão ser anunciadas em um futuro próximo.

1.1. Resultado Consórcio JML 747

(Valores em reais: R\$)	Outubro de 2022	Setembro de 2022	Total
Receita de Locação ¹	1.312.007	1.102.873	2.414.880
Despesas Imobiliárias ¹	(394.304)	(375.653)	(769.958)
NOI¹ JML 747	917.703	727.220	1.644.922
<i>R\$/m²/mês</i>	<i>127,4</i>	<i>100,9</i>	
Despesas Financeiras ¹	4.226	(281)	3.944
Despesas Consórcio ¹	(17.763)	(17.950)	(35.712)
Outras Despesas ¹	-	-	-
Resultado Consórcio¹ JML 747	904.166	708.989	1.613.154
Repasse CSHG Residencial (40,3%)	364.408	285.746	650.154
Taxa de Gestão ¹	(13.335)	(11.302)	(24.637)
Resultado¹ CSHG Residencial	351.074	274.443	625.517
<i>R\$/m²/mês</i>	<i>120,9</i>	<i>94,5</i>	

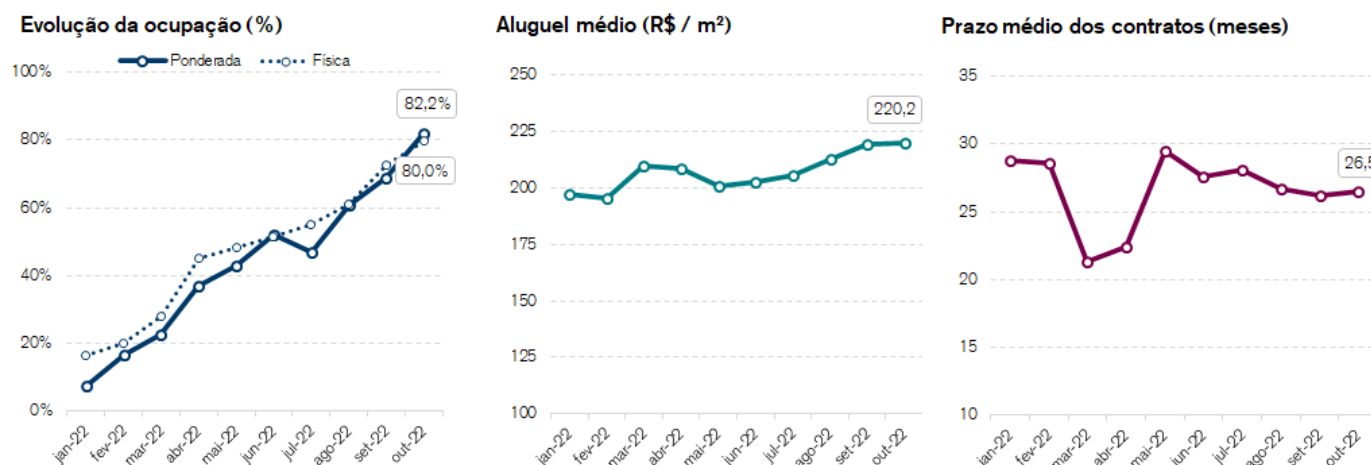
Fonte: CSHG.

2. Comercial

O JML 747 fechou o mês de outubro com ocupação ponderada de 82,2% (vs 68,8% em setembro) e preço médio de locação de R\$ 220,2 (vs R\$ 219,6 em setembro). 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, o preço médio de locação tem crescido, uma vez 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 das atividades presenciais e do mercado de trabalho, que têm refletido maior demanda pelo aluguel de imóveis.

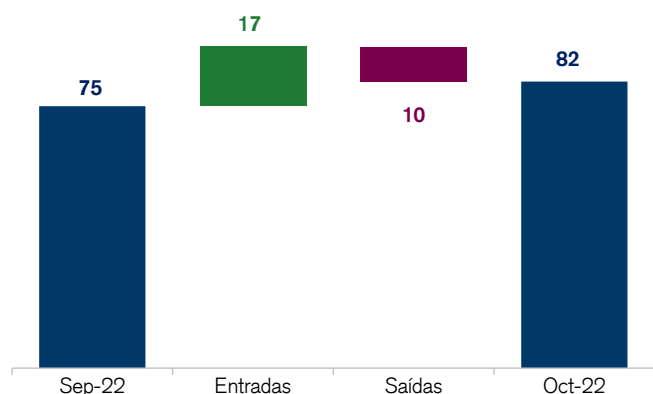
Em outubro, tivemos 17 novas entradas (vs 25 em setembro) e 10 saídas (vs 10 em setembro), totalizando 82 contratos vigentes ao final do mês. As 82 unidades ocupadas representavam uma ocupação física de 80,0% (vs 72,5% em setembro) em relação ao total de unidades detidas pela JFL e o Fundo.

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 31/09/2022 e término em 30/10/2022: a área ocupada representa 0,62% da área total (7.204,60 m²) e os dias ocupados, dentro do mês de outubro, 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.

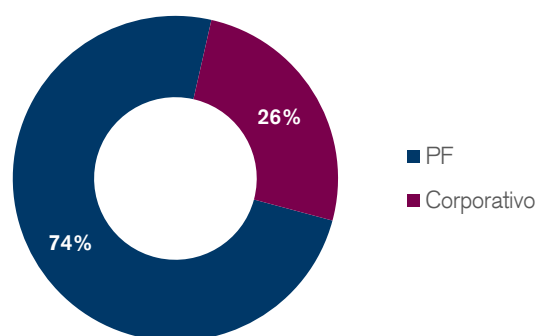


Fonte: CSHG.

Entradas e Saídas (nº de Contratos Vigentes)



Concentração por Segmento (% Contratos Vigentes)

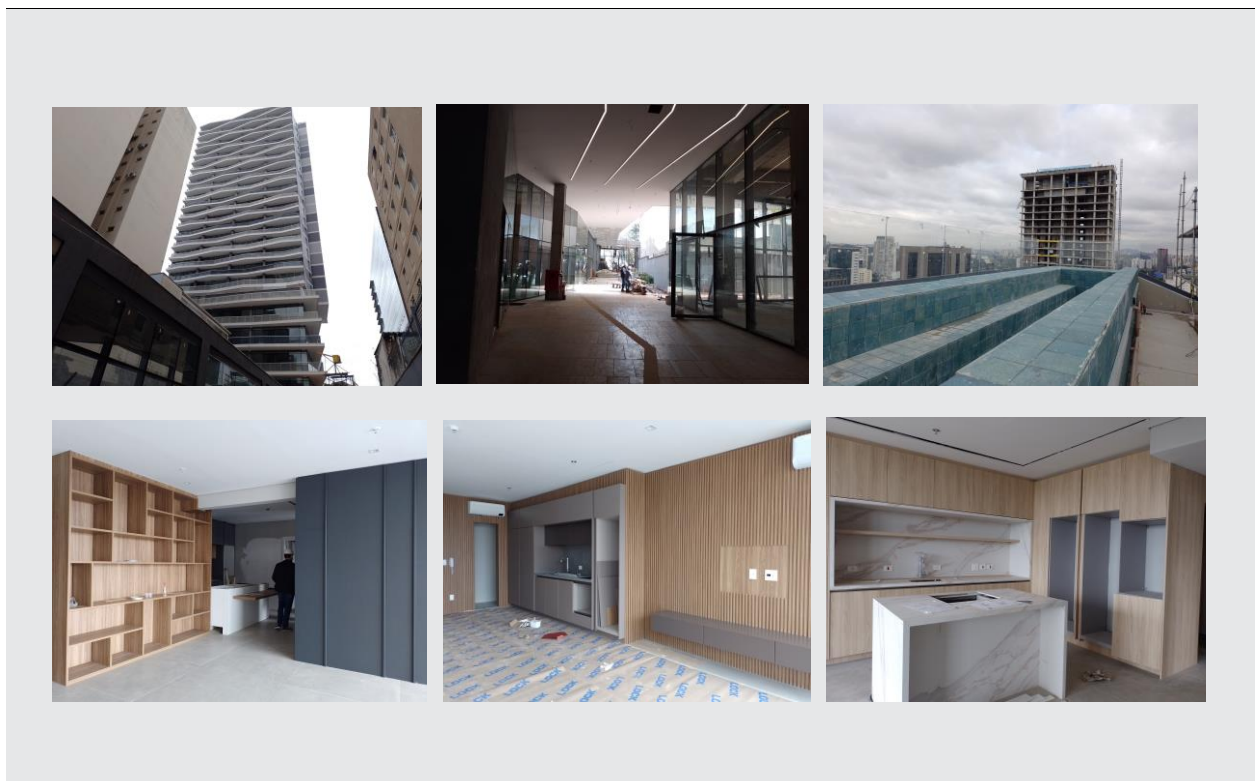


Fonte: CSHG.

3. Técnico

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

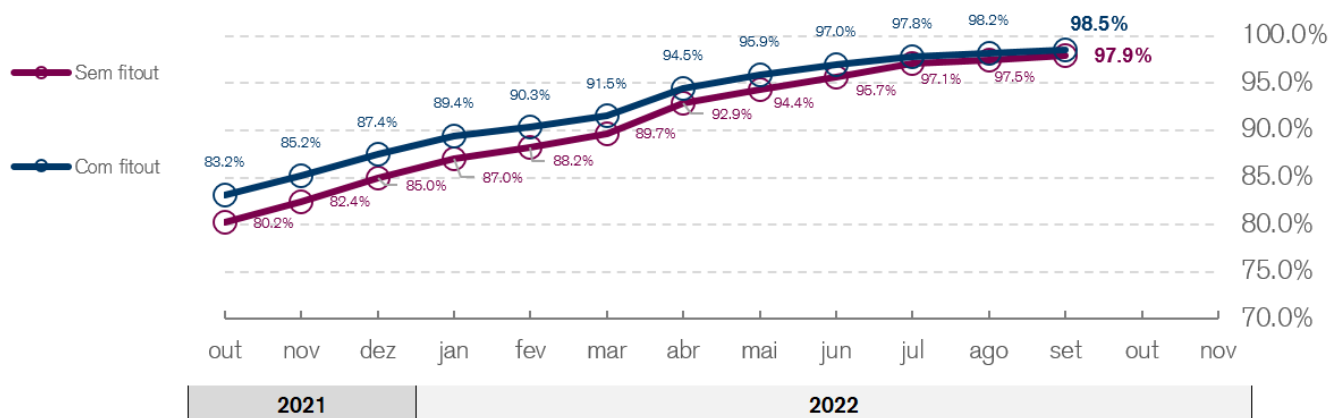
- (i) **Faria Lima:** A obra de desenvolvimento do edifício residencial encontra-se no mesmo ritmo que o observado no mês anterior, alcançando em setembro o patamar de 98,5% de avanço físico acumulado, considerando tanto os itens estruturais civis quanto de *fit-out* das unidades – ressalta-se que as curvas indicadas abaixo não possuem a atualização de outubro, pois as informações são apuradas e consolidadas em torno do dia 15 do mês subsequente. Apesar do avanço de outubro ainda não ter sido aferido, é previsto um atraso, dado que o prazo original para entrega de todas as unidades residenciais devidamente finalizadas e mobiliadas era final de outubro. Porém, o cronograma de recebimento das unidades pertencentes ao Fundo já foi estabelecido e o primeiro grupo de unidades está previsto para ser entregue na última semana de novembro.



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%	1.5%	1.3%	1.4%	0.4%	0.5%	2.1%	-	100.00%	
	Acumulado físico realizado	80.2%	82.4%	85.0%	87.0%	88.2%	89.7%	92.9%	94.4%	95.7%	97.1%	97.5%	97.9%	100.0%	100.0%		
Com fitout	Avanço físico mensal realizado	8.7%	2.0%	2.3%	2.0%	0.9%	1.2%	3.0%	1.5%	1.0%	0.9%	0.4%	0.3%	1.5%	-	100.00%	
	Acumulado físico realizado	83.2%	85.2%	87.4%	89.4%	90.3%	91.5%	94.5%	95.9%	97.0%	97.8%	98.2%	98.5%	100.0%	100.0%		
		realizado												previsto			

Fonte: CSHG.

Comparativo da curva de evolução física da obra


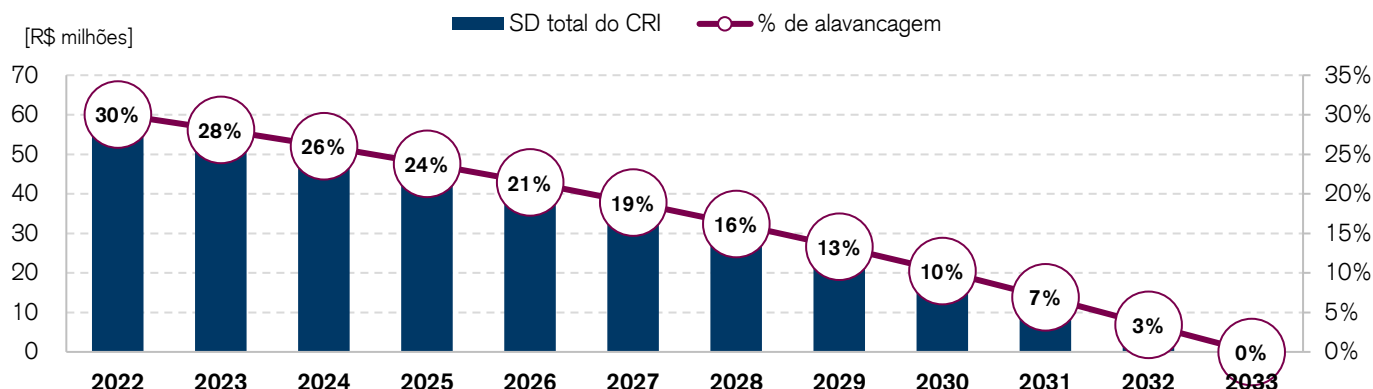
Fonte: CSHG.

4. CRI a Pagar

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 atualmente totaliza R\$ 203,3 milhões. Anteriormente, este percentual estava sendo calculado sobre o Patrimônio Líquido.

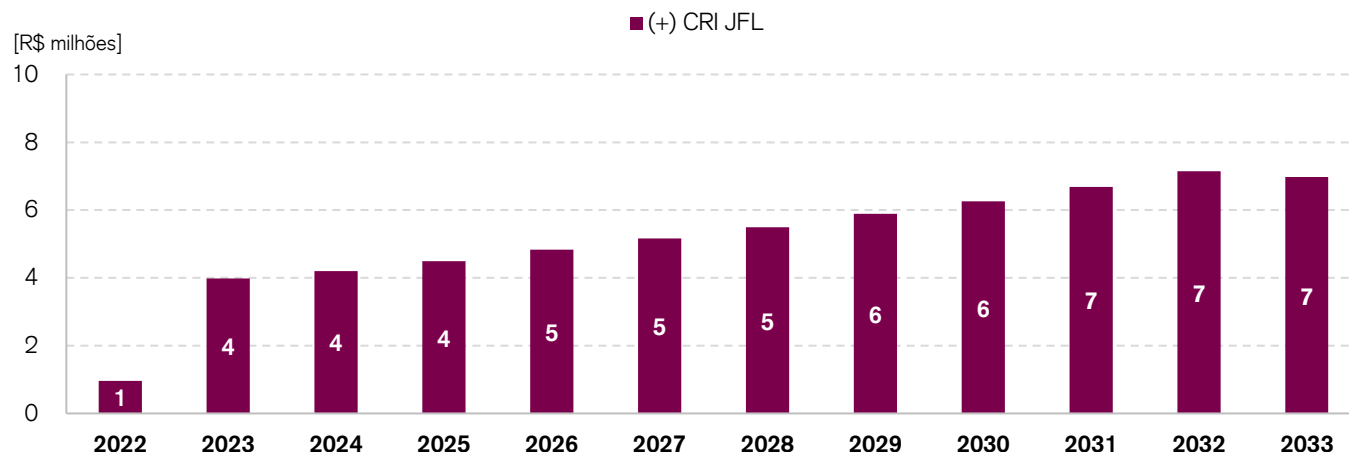
Desde o início do pagamento de amortização da operação de securitização utilizada para viabilizar a aquisição dos ativos do Fundo no mês passado, passaremos a informar as métricas de alavancagem do Fundo. A operação tem volume inicial de R\$ 60,0 milhões, juro remuneratório de 6,8% ao ano, atualização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

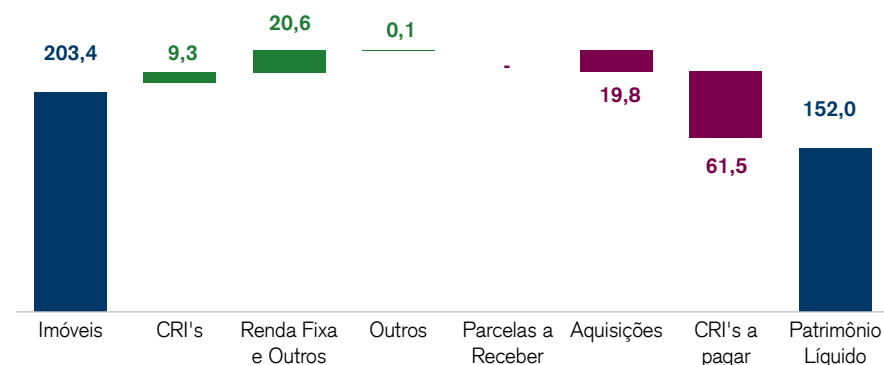
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Outubro de 2022	Setembro de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	255.530	274.443	1.458.602	1.458.602
Rendimentos Mobiliários ¹	307.486	249.398	1.673.646	1.836.962
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	563.017	523.841	3.132.248	3.295.564
Despesas Financeiras ¹	(367.732)	(588.844)	(3.689.971)	(4.344.427)
Despesas Imobiliárias ¹	-	-	-	-
Despesas Operacionais ¹	(137.408)	(131.274)	(1.053.420)	(1.110.981)
Total de Despesas	(505.140)	(720.118)	(4.743.390)	(5.455.408)
Resultado¹	57.877	(196.277)	(1.611.142)	(2.159.843)
Rendimento anunciado	-	-	-	-
Quantidade de Cotas	1.492.940	1.492.940	-	-

Fonte: CSHG.

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	203,4
CRI's	9,3
Renda Fixa e Outros	20,6
Outros	0,1
Parcelas a Receber	-
Aquisições	(19,8)
CRI's a pagar	(61,5)
Patrimônio Líquido	152,0
Quantidade de Cotas (nº)	1.492.940
Cota Patrimonial (R\$)	101,81

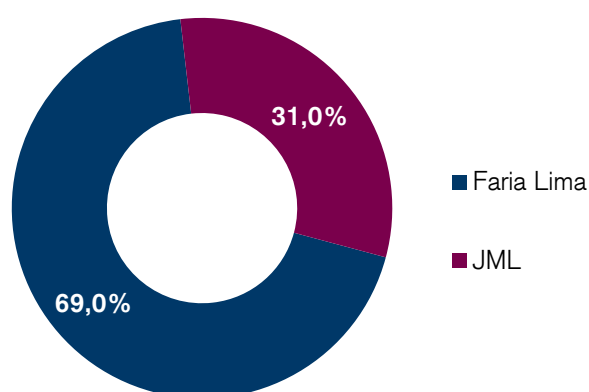
Fonte: CSHG.

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	(4,9)	(link)
6 a 12 meses	Aquisições	Aquisição Faria Lima	(14,8)	(link)
Maior que 12 meses	CRI's a pagar	Saldo CRI JFL	(61,5)	(link)

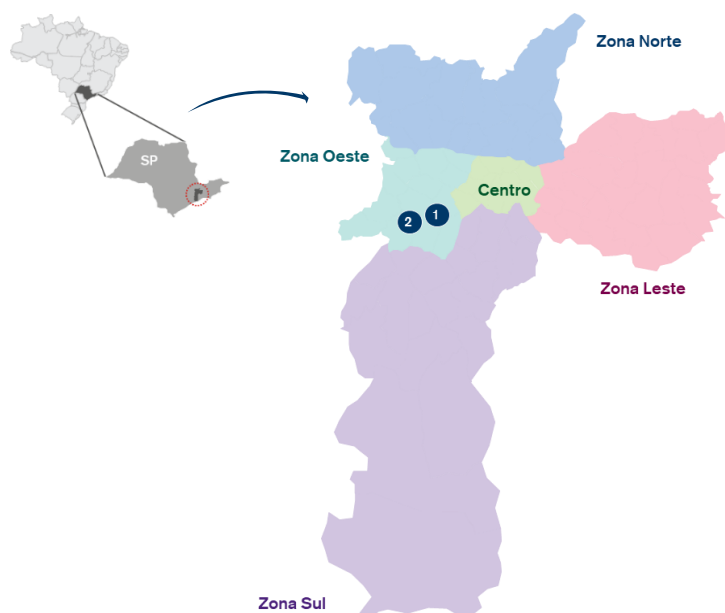
Fonte: CSHG.

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

26/07/2022 (Link)	Reavaliação de Imóveis Os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa CBRE Consultoria do Brasil LTDA, resultando em valor 12,01% superior aos valores contábeis dos referidos imóveis e em variação positiva de aproximadamente 16,48% no valor patrimonial da cota do Fundo.
30/06/2022 (Link)	Conclusão do recebimento das unidades do JML 747 Em junho de 2022, o Fundo concluiu o recebimento de todas as 43 unidades que detém do JML 747. Quando da aquisição do imóvel, parte do valor foi pago à vista e parte a prazo, a medida que as obras de <i>fit-out</i> das unidades fossem finalizadas e validadas.
06/06/2022 (Link)	Emissão do Habite-se do Faria Lima Em junho de 2022, foi concluída a emissão do Habite-se do Faria Lima. Este documento autoriza o início da utilização efetiva de construções ou edificações destinadas à habitação.
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 do 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: 82,2%



Fonte: CSHG.

Faria Lima



Faria Lima

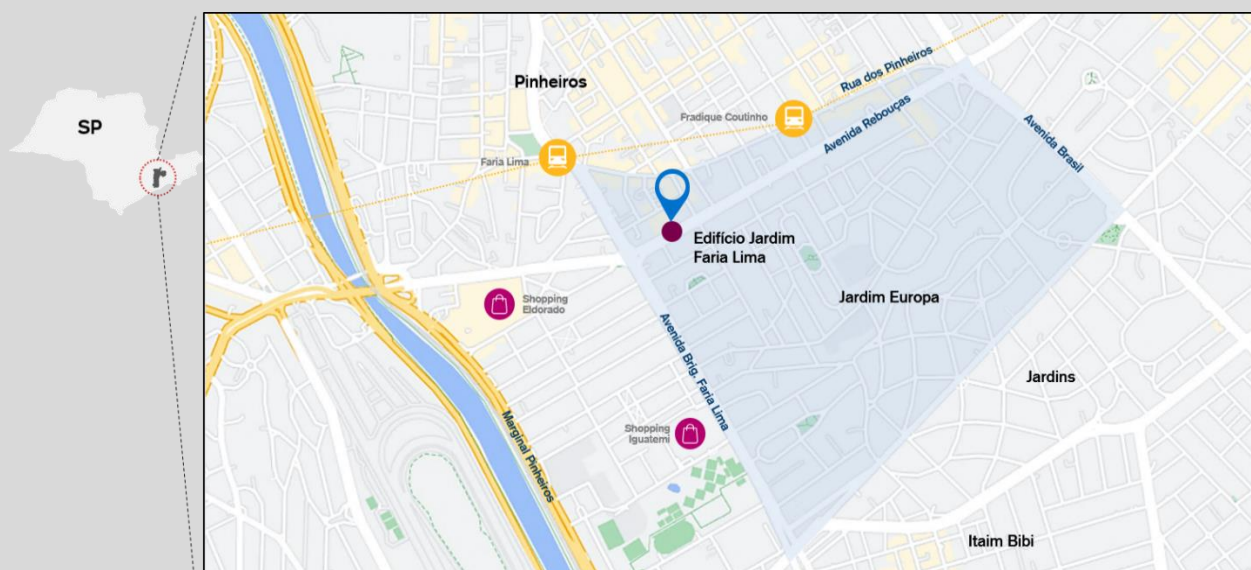
Avenida Rebouças, 3.084

Pinheiros

ABL: 7.068 m² (67 unidades)

Participação: 58,4%

Ocupação: 0% (em obras)



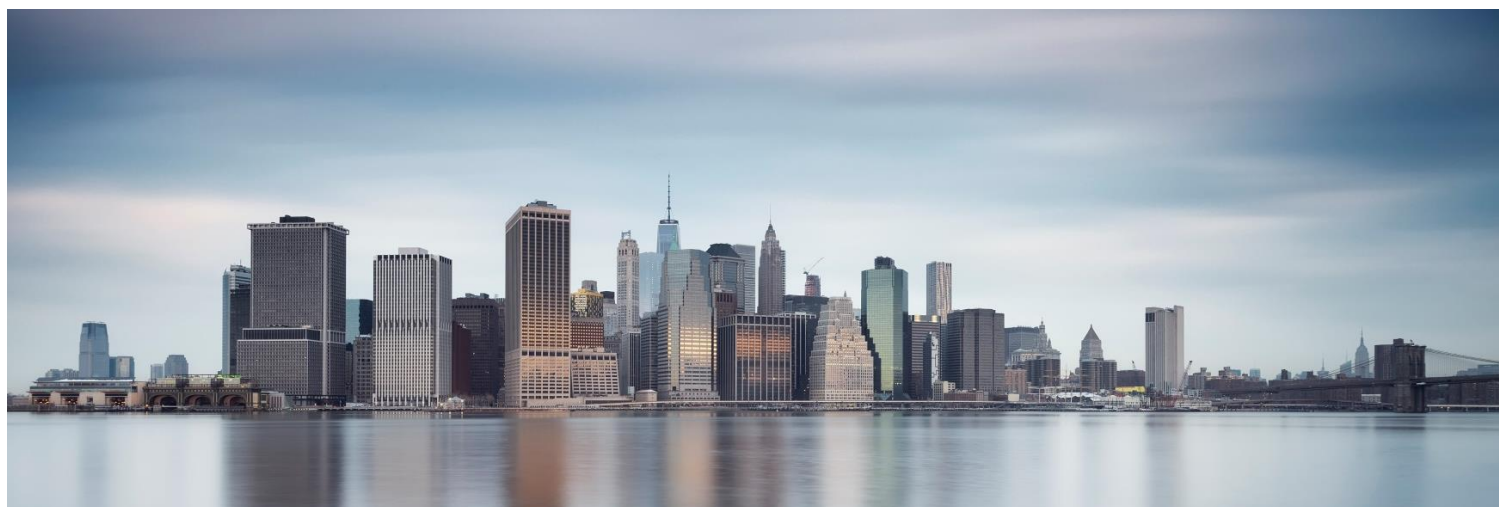
Fonte: CSHG.

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 – Outubro 2022 (Database: 31/10/2022).

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\$ 120.494.299,80

Quantidade de cotas: 1.492.940

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 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 Financeiras	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, entre outros.
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.
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. . 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.