

CREDIT SUISSE 

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



CSHG Residencial FII

Novembro 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\$ 151,7 milhões	1.492.940	R\$ 101,60	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	83,0 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apurou um resultado operacional dos empreendimentos de R\$ 288,0 mil (R\$ 0,19 por cota) e um resultado total no regime de caixa de R\$ 146,8 mil negativos. O JML 747 distribuiu ao Fundo resultado de R\$ 343,1 mil, equivalente a R\$ 118,1/m² de área privativa dos apartamentos, decorrente do contínuo processo de maturação do ativo, que encerrou o mês de novembro com ocupação média ponderada de 83,0% e preço médio de locação de R\$ 218,3/m²/mês, ambos indicadores ligeiramente melhores do que inicialmente projetado pela gestão.

O resultado total do Fundo deste mês também foi impactado pelo pagamento da quarta de cinco parcelas do preço de aquisição condicionado à evolução física da obra do Faria Lima, no valor de R\$ 2,5 milhões, restando apenas uma parcela, 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. Deste valor, uma parte é preço (R\$ 2,25 milhões) e outra é correção monetária (R\$ 224,7 mil), sendo que a correção monetária impactou o resultado no regime de caixa durante o mês. O Fundo tem ainda a pagar referente ao preço de aquisição do Faria Lima valor próximo a R\$ 17,5 milhões, que será desembolsado conforme haja o recebimento definitivo dos apartamentos pelo Fundo, conforme memorial descritivo definido no momento da aquisição.

Além disso, 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 está realizando 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.

Por fim, neste mês tivemos o impacto de algumas movimentações dos ativos líquidos (FILs e CRIIs) presentes na carteira do Fundo:

- (i) Venda parcial de R\$ 1,0 milhão do CRI Shop. Nações. O CRI havia sido adquirido em setembro de 2022 à taxa de CDI + 1,50% a.a., restando ainda um saldo de aproximadamente R\$ 1,3 milhão na carteira;
- (ii) Venda parcial de R\$ 1,0 milhão do CRI Shop. Norte. O CRI havia sido adquirido em setembro de 2022 à taxa de CDI + 1,25% a.a., restando ainda um saldo de aproximadamente R\$ 3,9 milhões na carteira;
- (iii) Venda de R\$ 132,5 mil em cotas de FIL;

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\$)	Novembro de 2022	Outubro de 2022	Total
Receita de Locação ¹	1.330.920	1.312.007	2.642.927
Despesas Imobiliárias ¹	(425.658)	(394.304)	(819.962)
NOI¹ JML 747	905.262	917.703	1.822.964
<i>R\$/m²/mês</i>	<i>125,7</i>	<i>127,4</i>	
Despesas Financeiras ¹	2.311	4.226	6.537
Despesas Consórcio ¹	(17.023)	(17.763)	(34.786)
Outras Despesas ¹	-	-	-
Resultado Consórcio¹ JML 747	890.550	904.166	1.794.716
Repasse CSHG Residencial (40,3%)	358.921	364.408	723.329
Taxa de Gestão ¹	(15.863)	(13.335)	(29.198)
Resultado¹ CSHG Residencial	343.057	351.074	694.131
<i>R\$/m²/mês</i>	<i>118,1</i>	<i>120,9</i>	

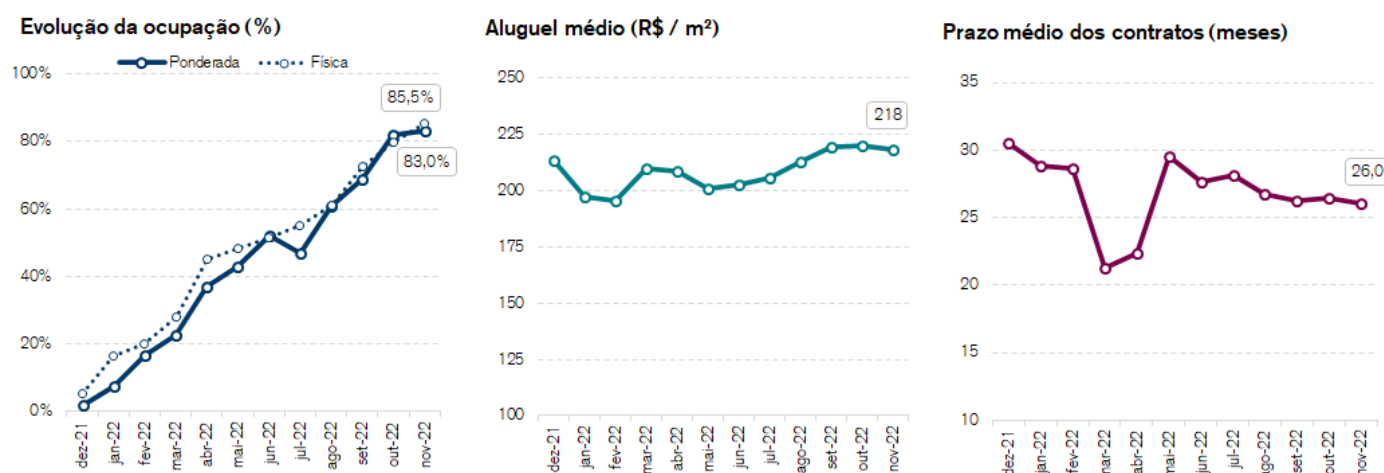
Fonte: CSHG.

2. Comercial

O JML 747 fechou o mês de novembro com ocupação ponderada de 83,0% (vs 82,2% em outubro) e preço médio de locação de R\$ 218,3 (vs R\$ 220,2 em outubro). Conforme já mencionado anteriormente, a operação do JML 747 teve início em jan/22 e a projeção do *ramp-up* do empreendimento previa ocupação física estabilizada próxima de 85%. Em novembro, após 11 meses do início da operação, a ocupação física atingiu 85,5%, refletindo o bom desempenho do ativo e da tese de investimento. Além disso, o preço médio de locação tem crescido desde jan/22 e 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.

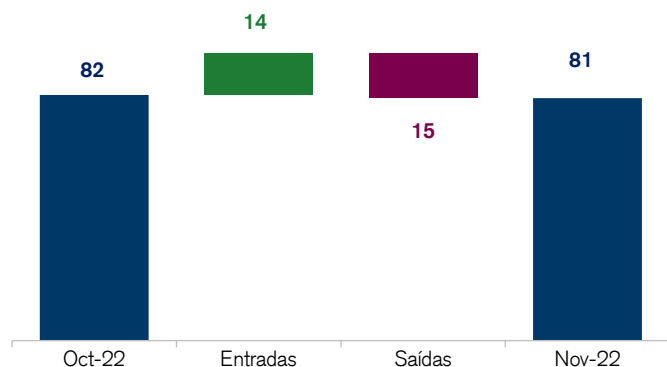
Em novembro, tivemos 14 novas entradas (vs 17 em outubro) e 15 saídas (vs 10 em outubro), totalizando 81 contratos vigentes ao final do mês. As 81 unidades ocupadas representavam uma ocupação física de 85,5% (vs 80,0% em outubro) em relação ao total de unidades detidas pela JFL e o Fundo. Apesar do número total de contratos vigentes ao final do mês ter reduzido comparativamente com o mês de outubro, a ocupação física foi maior, uma vez que o somatório das áreas dos novos contratos de locação foi superior ao somatório das áreas das unidades desocupadas, resultado em uma ocupação física maior em novembro.

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 31/10/2022 e término em 30/11/2022: a área ocupada representa 0,62% da área total (7.204,60 m²) e os dias ocupados, dentro do mês de novembro, 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.

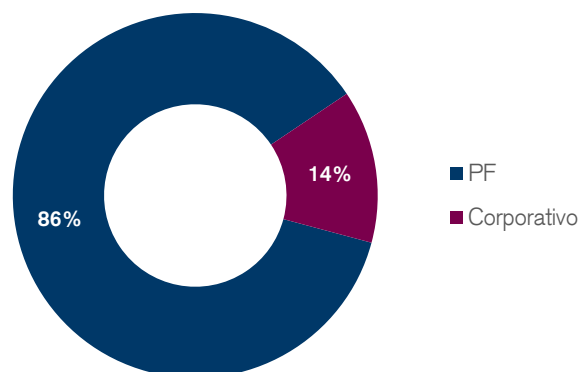


Fonte: CSHG.

Entradas e Saídas (nº de Contratos Vigentes)



Concentração por Segmento (% Contratos Vigentes)

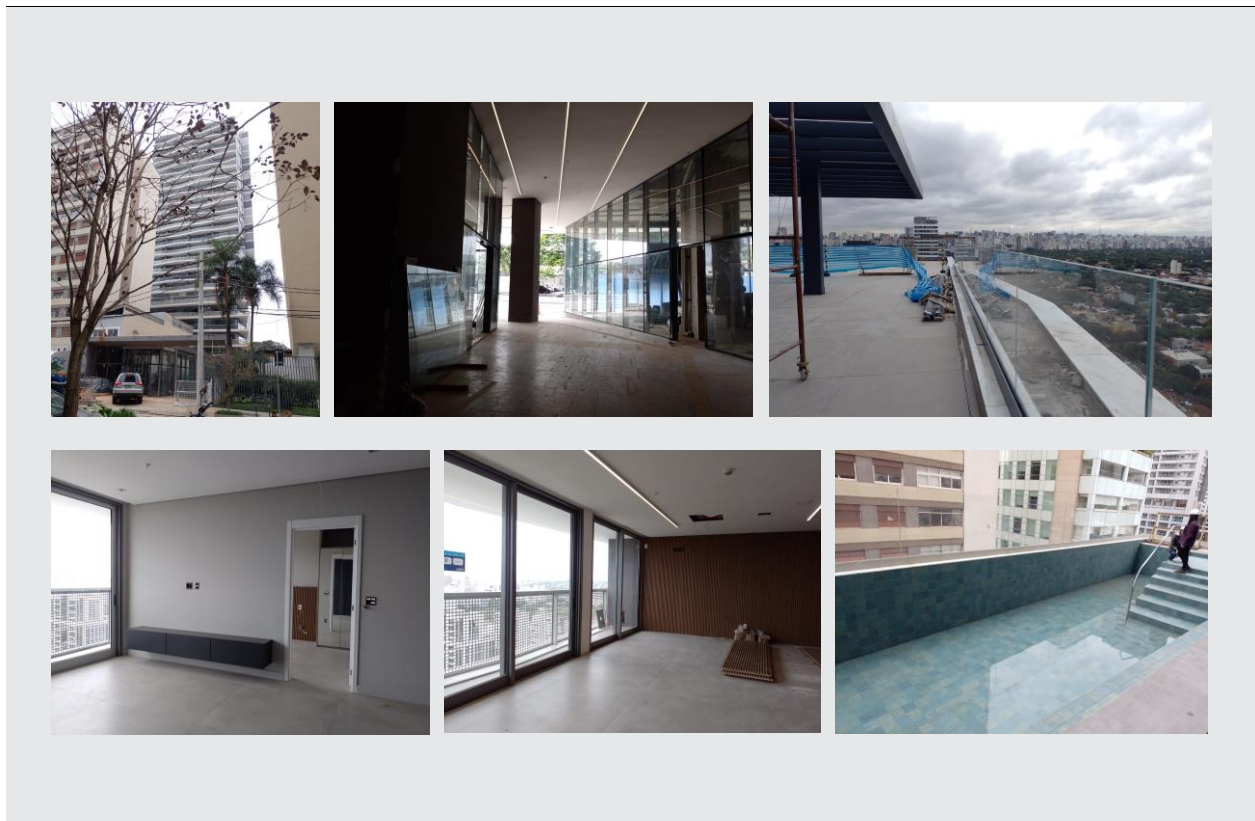


Fonte: CSHG.

3. Técnico

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

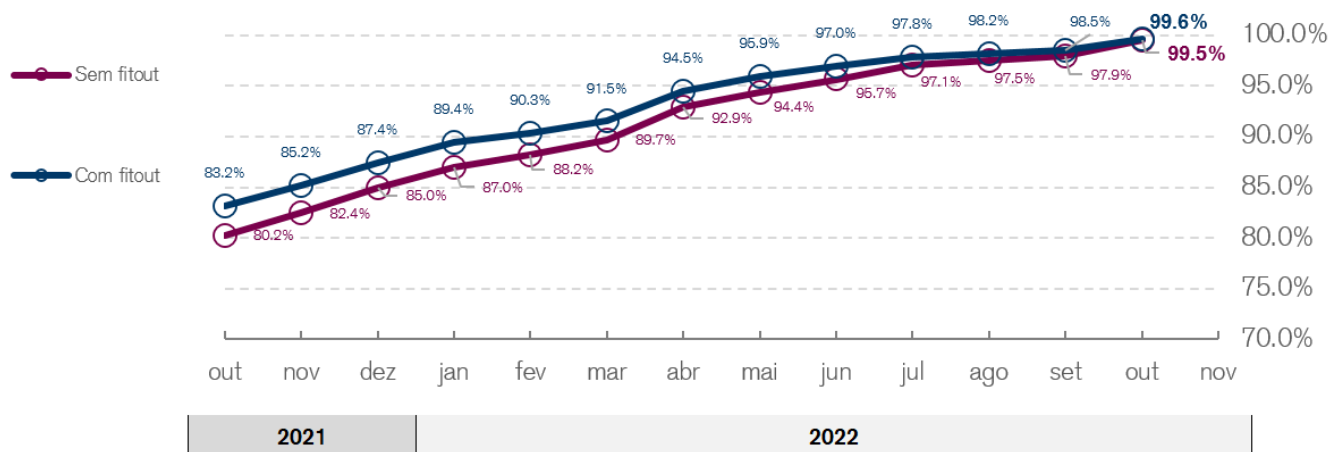
- (i) **Faria Lima:** No mês de outubro, a obra de desenvolvimento e *fit-out* do empreendimento alcançou o patamar de 99,5% sem *fit-out* e 99,6% com *fit-out*, indicando assim que entrou nas etapas finais de execução dos interiores da edificação e das unidades privativas. O processo de recebimento das unidades com todo o mobiliário e marcenaria devidamente instalados será iniciado a partir do dia 14 de dezembro, com previsão de conclusão do recebimento das últimas unidades para até abril de 2023.



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%	1.5%	0.5%	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%	99.5%	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%	1.1%	0.4%	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%	99.6%	100.0%	
realizado															previsto	

Fonte: CSHG.

Comparativo da curva de evolução física da obra


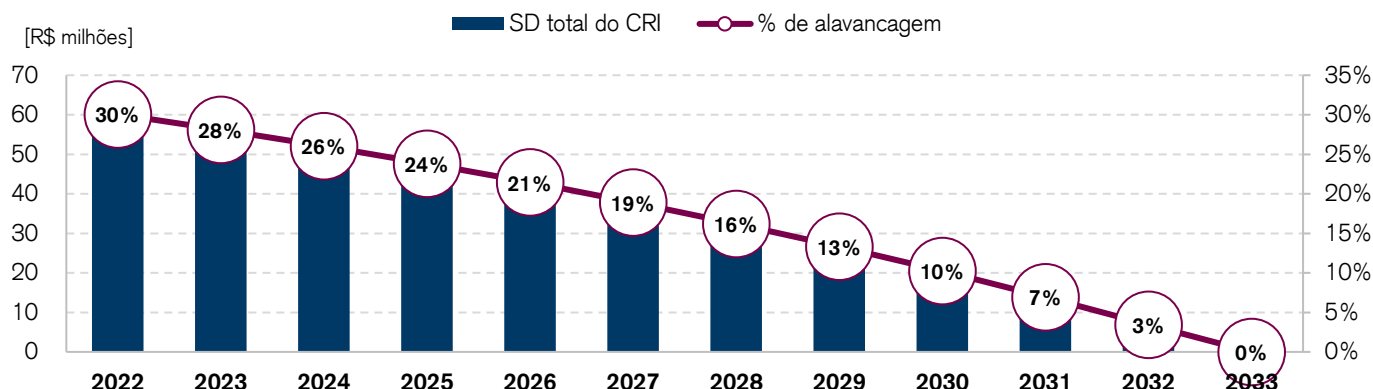
Fonte: CSHG.

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.

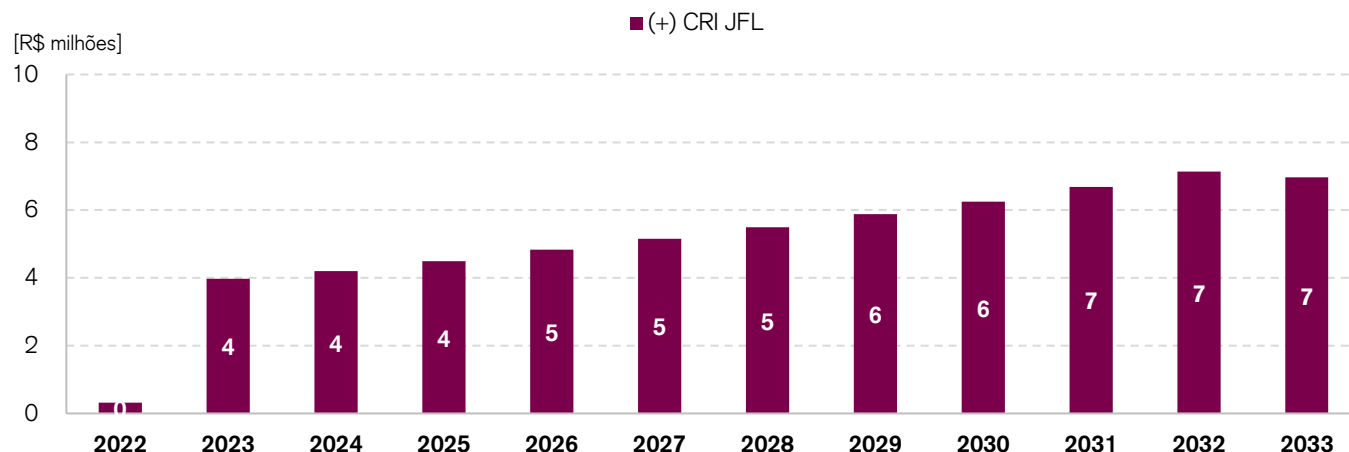
Desde o início do pagamento de amortização da operação de securitização utilizada para viabilizar a aquisição dos ativos do Fundo no mês passado, passaremos a informar as métricas de alavancagem do Fundo. A operação tem volume inicial de R\$ 60,0 milhões, juro remuneratório de 6,8% ao ano, atualização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

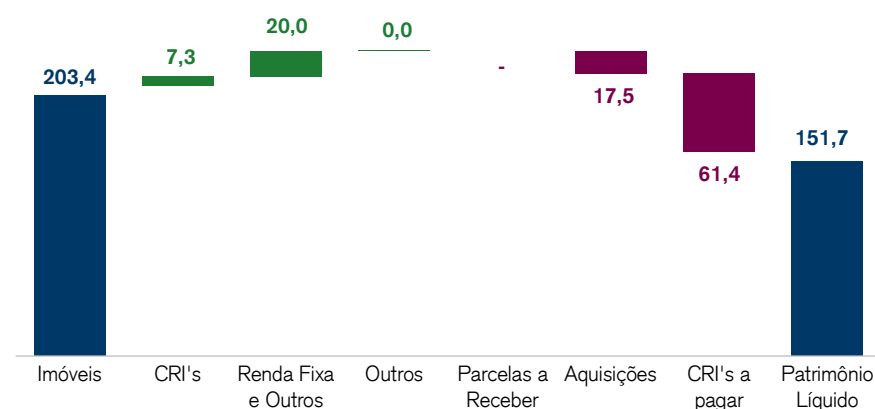
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Novembro de 2022	Outubro de 2022	2022	12 Meses
NOI Ativos ¹	288.028	255.530	1.746.630	1.746.630
Rendimentos Mobiliários ¹	293.152	307.486	1.966.798	2.107.285
Ganhos de Capital Bruto ¹	(15.456)	-	(15.456)	(15.456)
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	565.725	563.017	3.697.973	3.838.460
Despesas Financeiras ¹	(587.838)	(367.732)	(4.277.808)	(4.932.264)
Despesas Imobiliárias ¹	2.799	-	2.799	2.799
Despesas Operacionais ¹	(127.539)	(137.408)	(1.180.959)	(1.234.991)
Total de Despesas	(712.578)	(505.140)	(5.455.968)	(6.164.456)
Resultado¹	(146.854)	57.877	(1.757.995)	(2.325.997)
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	7,3
Renda Fixa e Outros	20,0
Outros	0,0
Parcelas a Receber	-
Aquisições	(17,5)
CRI's a pagar	(61,4)
Patrimônio Líquido	151,7
Quantidade de Cotas (nº)	1.492.940
Cota Patrimonial (R\$)	101,60

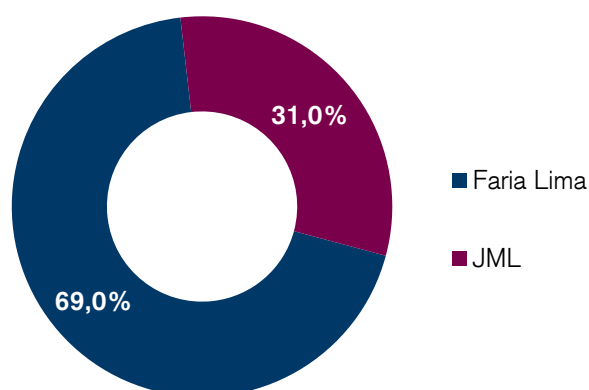
Fonte: CSHG.

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	(17,5)	(link)
6 a 12 meses	-	-	-	-
Maior que 12 meses	CRI's a pagar	Saldo CRI JFL	(61,4)	(link)

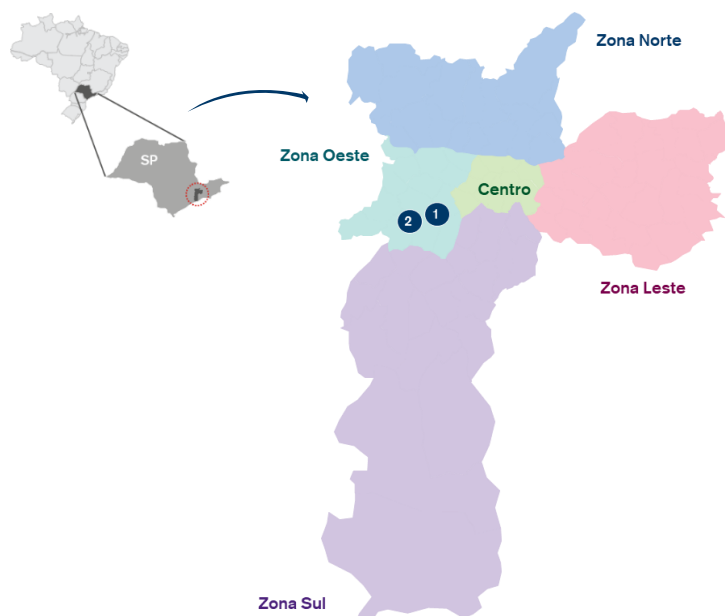
Fonte: CSHG.

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: 83,0%



Fonte: CSHG.

Faria Lima



Faria Lima

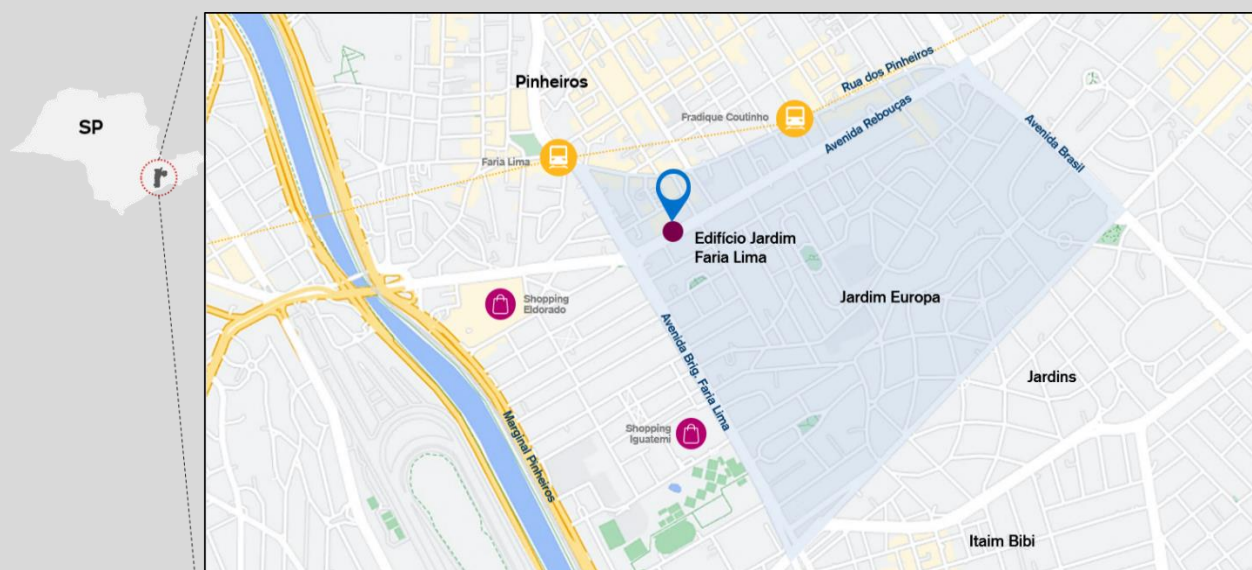
Avenida Rebouças, 3.084

Pinheiros

ABL: 7.068 m² (67 unidades)

Participação: 58,4%

Ocupação: 0% (em obras)



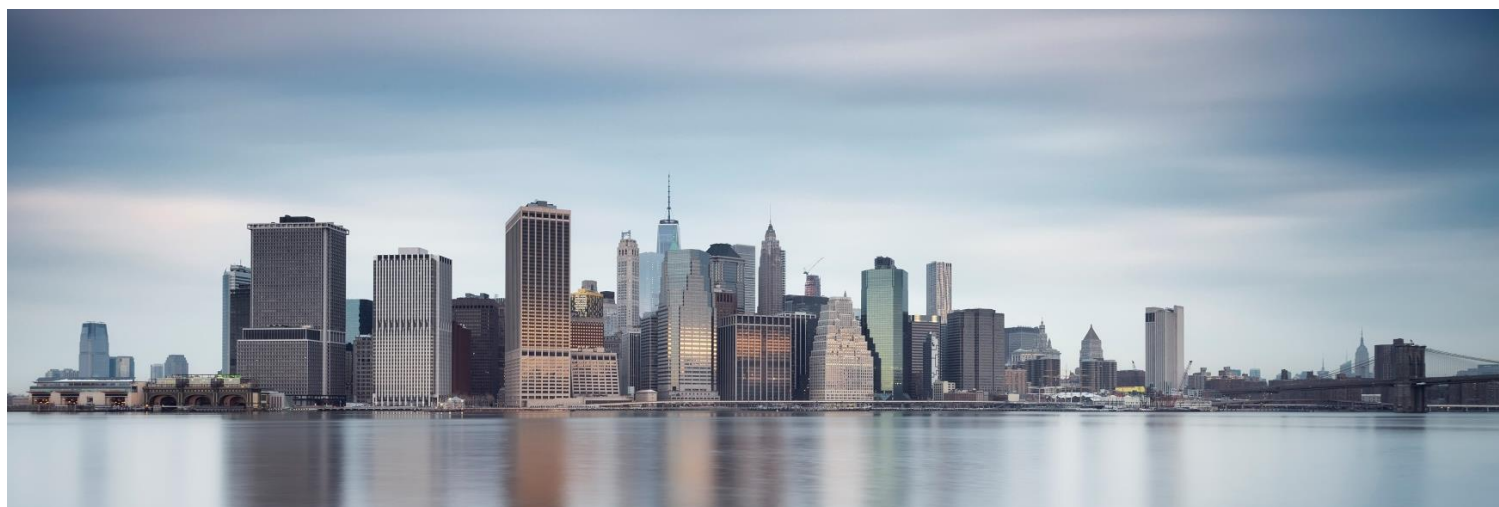
Fonte: CSHG.

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. *Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2022 (Database: 30/11/2022).

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\$ 123.887.572,72

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

NOI Ativos	Sigla em inglês que significa Net Operating Income, ou seja, Receita Líquida Operacional. Refere-se à Receita Líquida Operacional dos empreendimentos do Fundo.
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.