

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



CSHG Residencial FII

Dezembro 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\$ 101,61	6	R\$ -
Valor dos Ativos	Nº Ativos	Unidades Residenciais	ABL ¹ Total	Ocupação ¹
R\$ 203,7 milhões	2	110	9.971,34 m ²	80,2 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apurou um resultado operacional dos empreendimentos de R\$ 288,1 mil (R\$ 0,19 por cota) e um resultado total no regime de caixa de R\$ 85,6 mil (R\$ 0,06 por cota). O JML 747 distribuiu ao Fundo resultado de R\$ 288,1 mil, equivalente a R\$ 99,2/m² de área privativa dos apartamentos, com ocupação média ponderada de 80,2% e preço médio de locação de R\$ 218,5/m²/mês durante o mês de dezembro. Neste mês, não houve o pagamento de nenhuma despesa pré-operacional do Faria Lima.

Em relação ao Faria Lima, já foi iniciado o processo de recebimento das unidades residenciais assim como ocorreu no JML, sendo que o Fundo ainda tem a pagar referente ao preço de aquisição do Faria Lima valor próximo a R\$ 17,6 milhões, que será desembolsado conforme haja o recebimento definitivo dos apartamentos pelo Fundo, conforme memorial descritivo definido no momento da aquisição. Projetamos que o Faria Lima atinja o *breakeven*¹ a partir do segundo semestre de 2023 e passe a distribuir ao Fundo resultados maiores ao longo do ano, na medida em que haja a ocupação do prédio.

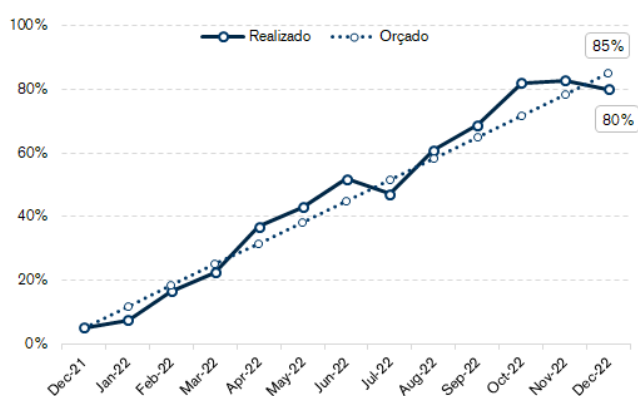
Em dezembro, também ocorreu a reavaliação anual dos ativos do Fundo que resultou em um valor 0,20% superior ao da última avaliação realizada ([link](#)).

Resumo de 2022 e expectativas para 2023

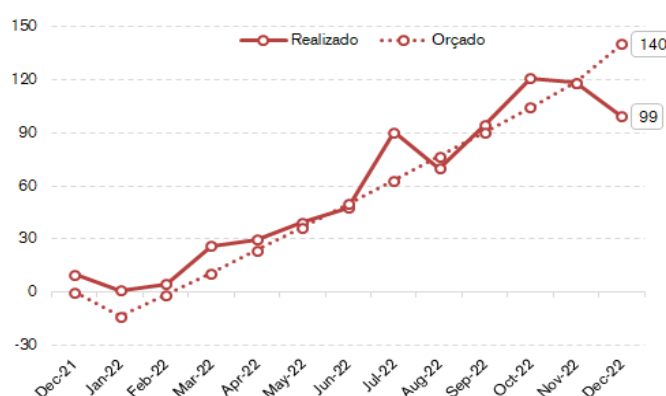
A seguir, vamos apresentar os principais acontecimentos que impactaram o Fundo ao longo de 2022, como enxergamos o seu desempenho durante o ano e quais são as expectativas para 2023.

Durante 2022, acompanhamos o processo de maturação do JML 747, com início da sua operação em jan/22. A evolução operacional do empreendimento seguiu em linha com as projeções iniciais utilizadas na tese de investimento, tanto em termos de ocupação quanto em termos de resultado mensal, conforme observado nos gráficos abaixo. Em dez/22, no entanto, observamos um deslocamento da curva orçada principalmente por conta da redução da ocupação neste mês, justificada por certa sazonalidade de final de ano. Mais detalhes serão tratados na seção “Comercial” deste relatório.

Evolução da ocupação ponderada JML 747 (%)



Repassse Resultado JML 747 (R\$ / m²)



Fonte: CSHG.

Desta forma, ficamos satisfeitos com a consolidação do ativo no mercado e comprovação da tese de investimento, e a partir de agora passaremos a acompanhar e atuar para que (i) a ocupação do ativo se mantenha estável em ao menos 85%, conforme projetado inicialmente, (ii) que as despesas se mantenham controladas e (iii) que o preço médio do aluguel siga em tendência de alta ao longo do tempo.

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 – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).

²CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

Em relação ao Faria Lima, a conclusão da obra atrasou, encerrando o ano com acumulado físico de 99,7%. Nossas expectativas iniciais eram de que o empreendimento estaria finalizado com todas as unidades entregues, prontas e operando no final de 2022; portanto, estamos trabalhando com um atraso de aproximadamente 3-4 meses. Atualmente, projetamos que o processo de recebimento das unidades seja concluído até abr/23 e início da operação em fev/23, sendo que a partir do segundo semestre de 2023 passe a distribuir resultado ao Fundo.

Para 2023, o principal foco da equipe de gestão será acompanhar o processo de evolução da operação do Faria Lima, assim como foi feito para o JML em 2022. A projeção é que, uma vez iniciada a operação do Faria Lima, o empreendimento tenha um período de maturação de 12 meses, até atingir ocupação estável de 85% e passe, a partir de então, a repassar ao Fundo de aproximadamente R\$ R\$ 130-140,00/m²/mês. Além disso, também continuaremos o trabalho de acompanhamento da operação do JML 747, a fim de manter um patamar saudável e desejável de ocupação e repasse.

Por fim, a gestão continuará 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.

Gestão de caixa: compra e venda de ativos mobiliários (CRI)

Apesar do foco do Fundo ser a aquisição de imóveis, o time de gestão também adquire ativos mobiliários para melhor rentabilizar os recursos em caixa nos períodos entre as prospecções e aquisições de ativos.

O Fundo investiu R\$ 9,3 milhões em CRIs, com taxas médias de CDI + 1,4% a.a.. A rentabilidade média anual proveniente do capital investido nos CRIs foi de aproximadamente 14,9%, sendo que, se os recursos tivessem sido mantidos no fundo de renda fixa (100% CDI), a rentabilidade anual média seria de aproximadamente 10,6%, líquida de impostos². Os CRIs são de baixo risco de crédito e possuem boa liquidez no mercado secundário, o que permite ao Fundo vendê-los caso seja necessário.

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 – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).

²CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

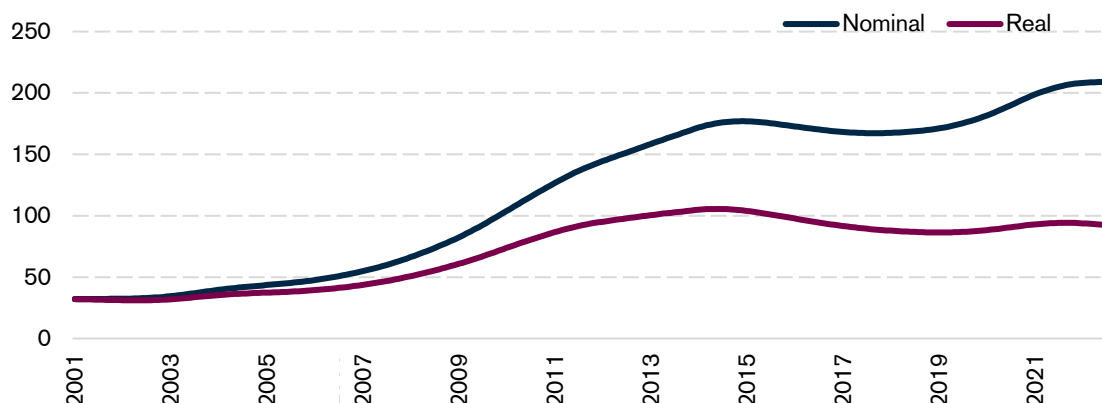
1.1. Mercado Residencial

Atualmente, o Fundo concentra o portfólio em ativos de renda residencial que operam no modelo *longstay*¹ de alto padrão, localizados em regiões de alta demanda em São Paulo. Apesar dos ativos apresentarem características específicas de localização, preço e público-alvo, também acompanhamos o desempenho do mercado imobiliário residencial de forma mais abrangente, a fim de estudar o mercado e identificar boas oportunidades de investimento para o Fundo.

O mercado imobiliário brasileiro vive um momento de recuperação de um ciclo econômico marcado por duas recessões (2015-2016 e 2020) e de crescimento moderado. Em termos nominais, o preço dos imóveis residenciais cresceu, porém, os preços, em termos reais, estão no mesmo nível que o negociado em 2010. A partir de 2019, com a queda dos juros e oferta recorde de financiamento imobiliário, o setor passou a apresentar valorização real novamente, entretanto, diante da volta dos juros altos a partir de 2022, o cenário parece menos promissor no curto prazo, ao menos.

Aumento de preços no Brasil fica atrás da inflação

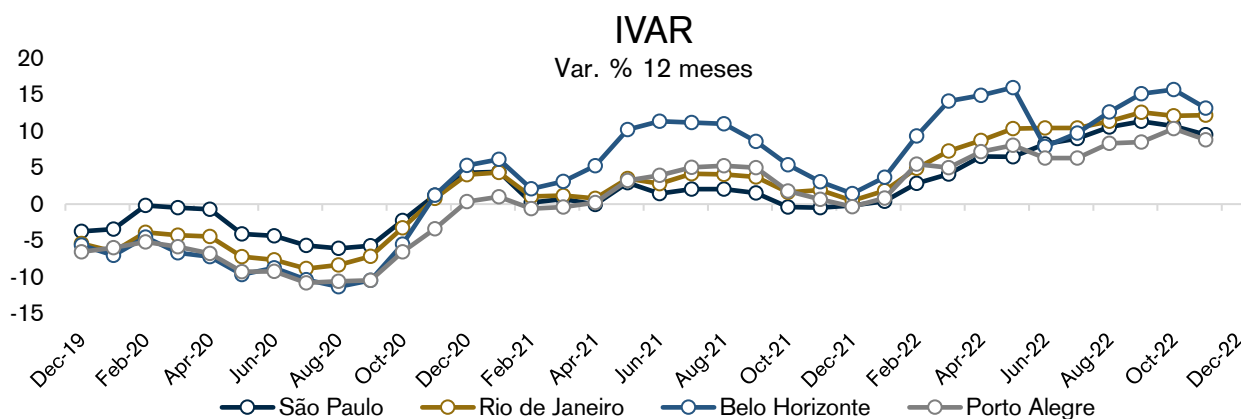
Índice de preços imobiliário indica que os preços dos imóveis está em nível igual ao que estava em 2010 em termos reais



Fonte: CSHG e Banco Central do Brasil (IVGR).

Por outro lado, o preço de locação dos imóveis residenciais, de maneira geral, tem apresentado crescimento desde o início de 2022. O Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (IBRE-FGV) divulga mensalmente o IVAR (Índice de Variação de Aluguéis Residenciais), que mede a evolução mensal dos valores de aluguéis residenciais em quatro das principais capitais brasileiras: São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Porto Alegre. Os dados usados na elaboração do IVAR são valores de contratos de aluguel fornecidos por um conjunto de agentes do mercado imobiliário que fazem a intermediação de operações de locações como, por exemplo, o QuintoAndar. A metodologia de cálculo do índice está disponível no site ([link](#)).

Podemos observar que, em São Paulo, as taxas interanuais saltaram de 0,4% em jan/22 para 9,48% em nov/22. Em 2022, a variação do IVAR em São Paulo foi de 6,3% (jan/22 até nov/22), contra uma variação do IPCA de 4,6% no mesmo período, de forma que os aluguéis na cidade aumentaram 1,8% em termos reais no período. Em nossa visão, o avanço nos valores do aluguéis está relacionado com o movimento de recomposição dos valores após a pandemia: nos dois últimos anos, muitos proprietários de imóveis renegociaram contratos de locação, concedendo descontos e carências; agora, os donos dos imóveis estão vendo espaço para reajustes. Contribui também para uma maior demanda pela locação o maior juros, neste momento, para financiamento da aquisição, levando parte da demanda para a locação.



Fonte: IBRE-FGV

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 – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).

²CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

1.2. Resultado Consórcio JML 747

(Valores em reais: R\$)	Dezembro de 2022	Novembro de 2022	Total
Receita de Locação ¹	1.154.996	1.330.920	2.485.915
Despesas Imobiliárias ¹	(388.342)	(425.658)	(814.000)
NOI¹ JML 747	766.654	905.262	1.671.916
<i>R\$/m²/mês</i>	<i>106,4</i>	<i>125,7</i>	
Despesas Financeiras ¹	183	2.311	2.494
Despesas Consórcio ¹	(12.023)	(17.023)	(29.046)
Outras Despesas ¹	-	-	-
Resultado Consórcio¹ JML 747	754.814	890.550	1.645.364
Repasse CSHG Residencial (40,3%)	304.215	358.921	663.135
Taxa de Gestão ¹	(16.092)	(15.863)	(31.956)
Resultado CSHG Residencial¹	288.122	343.057	631.180
<i>R\$/m²/mês</i>	<i>99,2</i>	<i>118,1</i>	

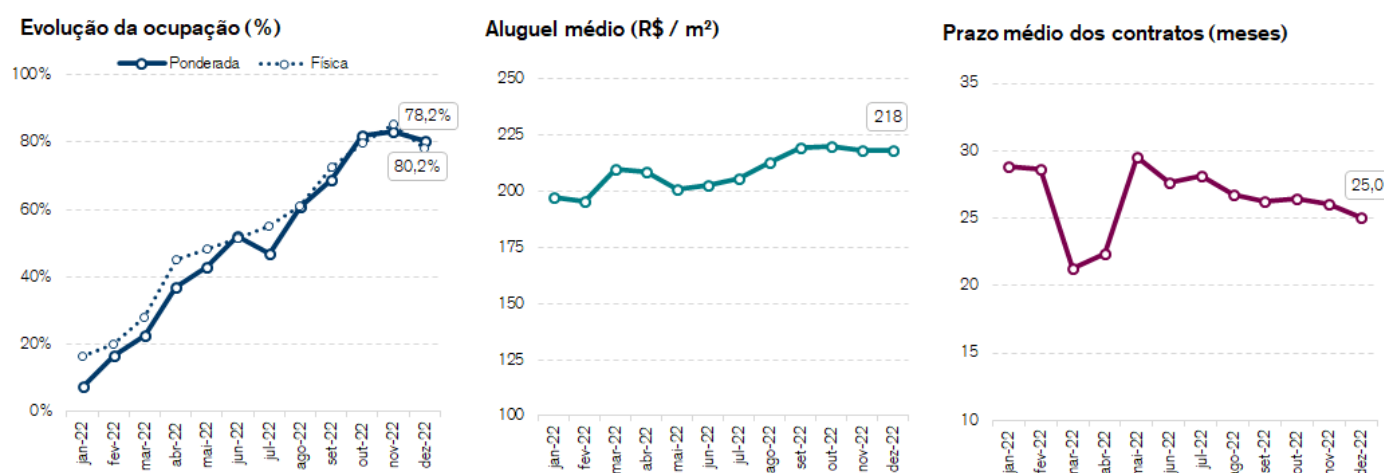
Fonte: CSHG.

2. Comercial

O JML 747 fechou o mês de dezembro com ocupação ponderada de 80,2% (vs 83,0% em novembro) e preço médio de locação de R\$ 218,5 (vs R\$ 218,3 em novembro). A ocupação caiu em relação ao mês anterior, porém ainda em patamar próximo ao valor estabilizado de 85% de ocupação física. Acreditamos que nos meses de dezembro e janeiro é esperado uma queda na ocupação devido ao período de férias e recesso, impactando a demanda tanto de contratos pessoa física quanto do segmento corporativo. 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 JFI tem gerado bons resultados.

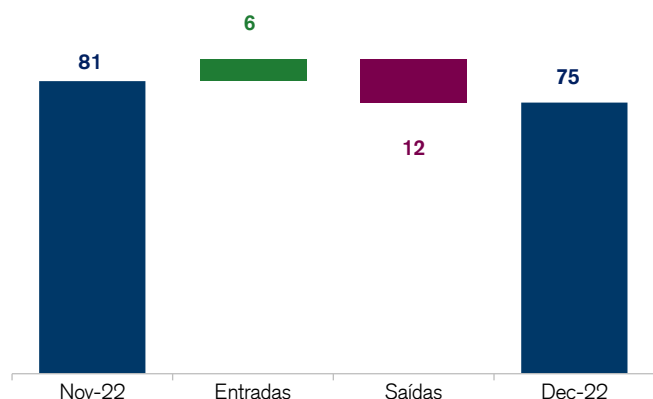
Em dezembro, tivemos 6 novas entradas (vs 14 em novembro) e 12 saídas (vs 15 em novembro), totalizando 75 contratos vigentes ao final do mês. As 75 unidades ocupadas representavam uma ocupação física de 78,2% (vs 85,5% em novembro) em relação ao total de unidades detidas pela JFI e o Fundo.

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 30/11/2022 e término em 31/12/2022: a área ocupada representa 0,62% da área total (7.204,60 m²) e os dias ocupados, dentro do mês de dezembro, representam 100% dos dias (31 dias ocupados dentro de um intervalo de 31 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.

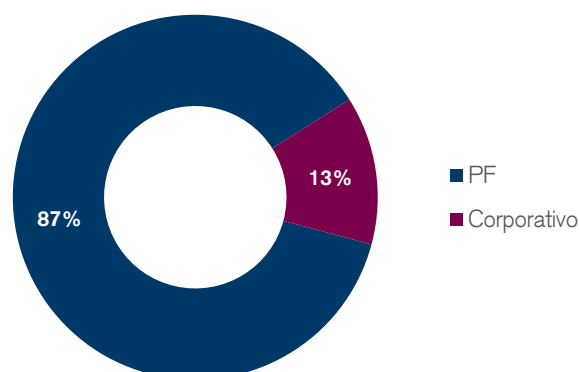


Fonte: CSHG.

Entradas e Saídas (nº de Contratos Vigentes)



Concentração por Segmento (% Contratos Vigentes)



Fonte: CSHG.

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 – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).

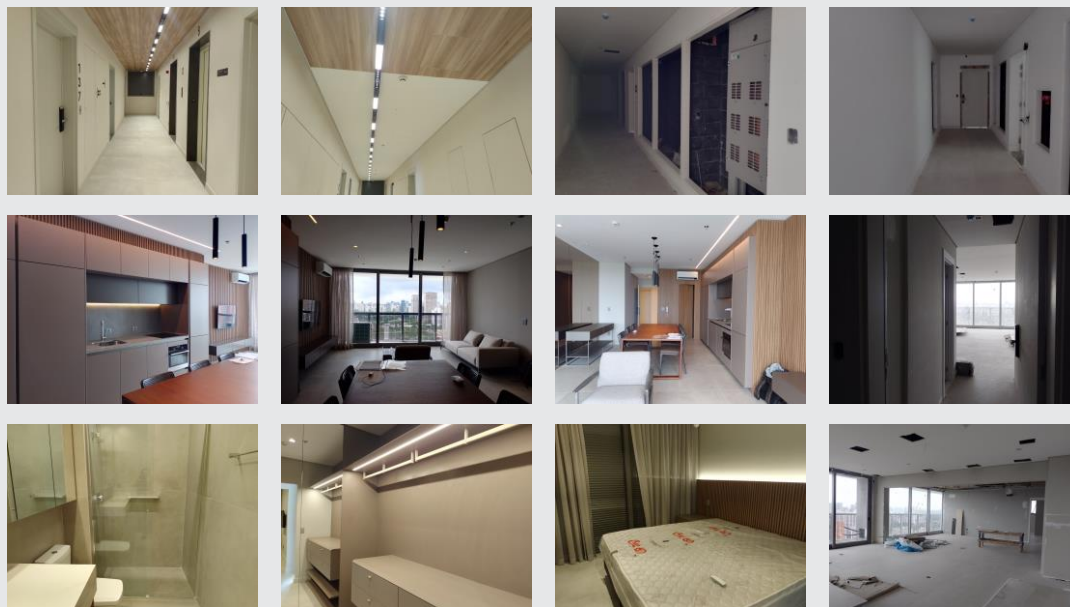
²CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

3. Técnico

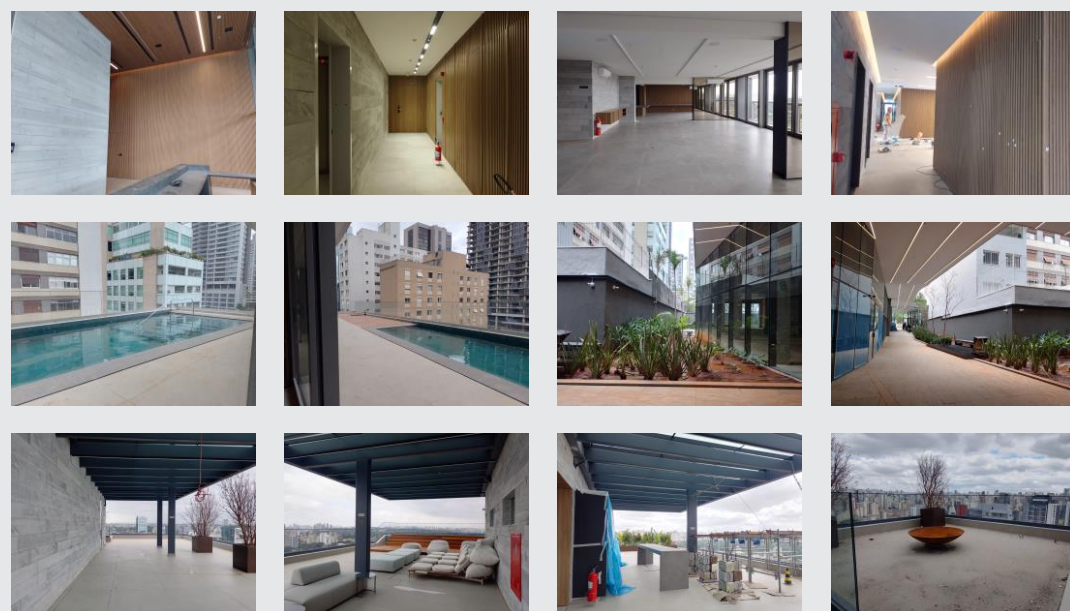
Neste mês a equipe de engenharia está acompanhando os ativos do portfólio com destaque para os pontos abaixo:

- (i) **Faria Lima:** No mês de novembro, as curvas de avanço físico com e sem *fit-out*¹ chegaram no mesmo patamar de 99,7%. Isto demonstra que os itens relativos à edificação no geral (curva sem *fit-out*), e que ainda estavam pendentes, conseguiram avançar significativamente na conclusão, deixando assim a maior relevância para o avanço daqui em diante para os itens do *fit-out*. O processo de recebimento das unidades privativas foi iniciado em dezembro, tendo sido vistoriadas 08 unidades ao longo do mês.

Halls de acesso e fotos internas das unidades



Áreas comuns



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 – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).

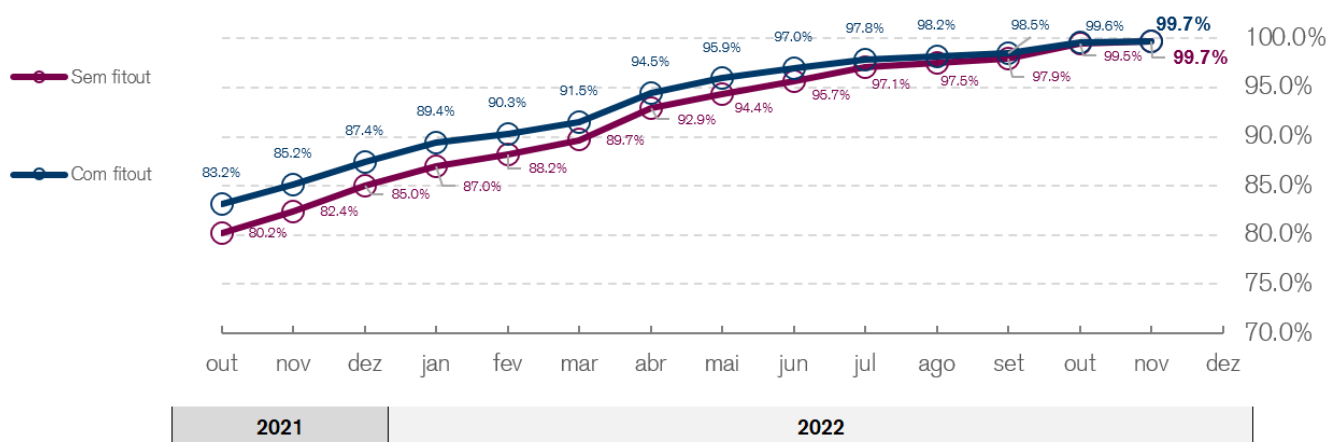
²CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

Edifício Faria Lima: Acompanhamento da obra

Ano		2022															Total
Mês		out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	
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%	0.3%	0.3%	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%	99.7%	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%	0.1%	0.3%	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%	99.7%	100.0%	
realizado																previsto	

Fonte: CSHG.

Comparativo da curva de evolução física da obra

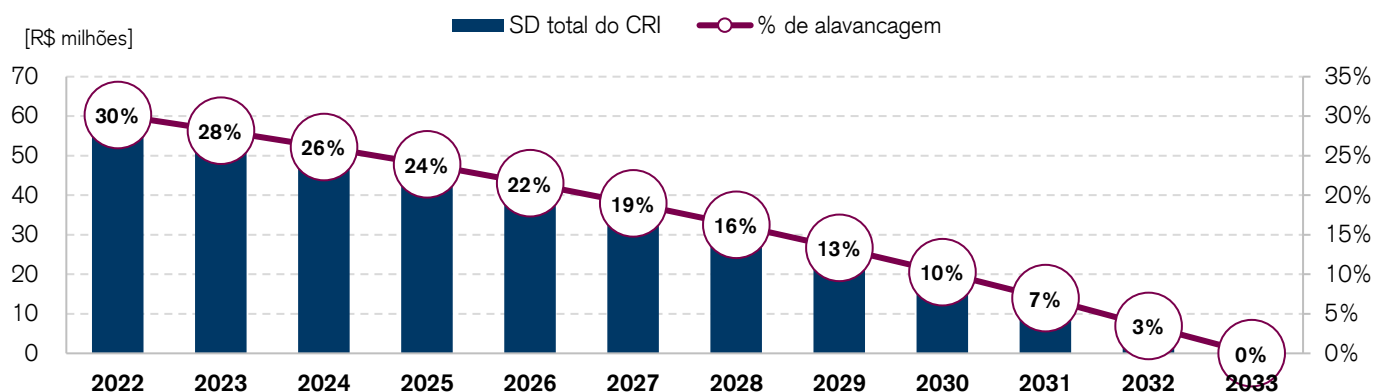


Fonte: CSHG.

4. CRI a Pagar

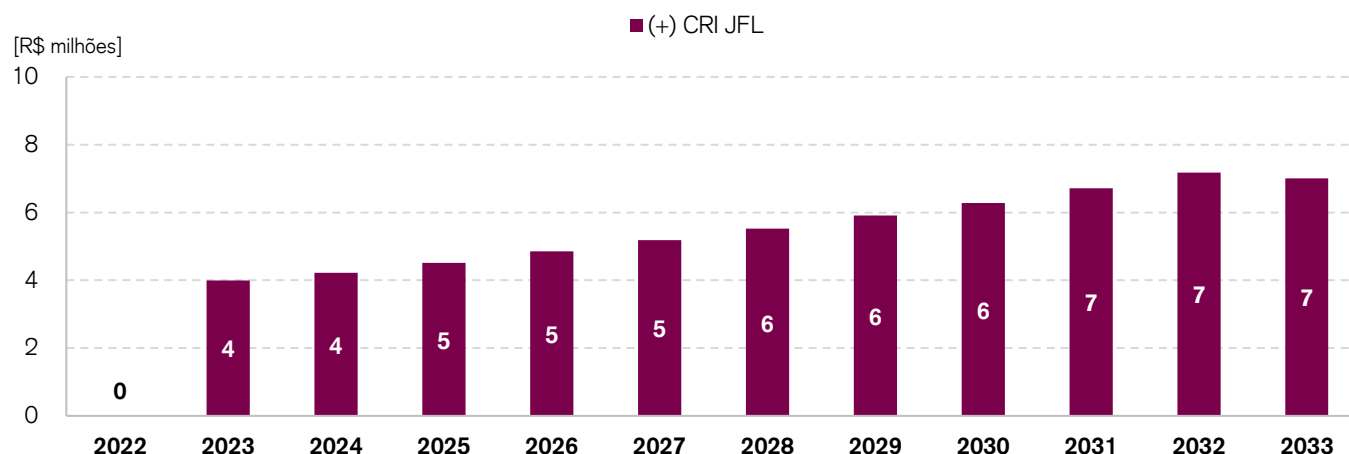
Desde o início do pagamento de amortização da operação de securitização utilizada para viabilizar a aquisição dos ativos do Fundo no mês passado, passaremos a informar as métricas de alavancagem do Fundo. A operação tem volume inicial de R\$ 60,0 milhões, juro remuneratório de 6,8% ao ano, atualização 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\$)	Dezembro de 2022	Novembro de 2022	2022	12 Meses
NOI Ativos ¹	288.122	288.028	2.034.753	2.034.753
Rendimentos Mobiliários ¹	279.417	293.152	2.246.215	2.246.215
Ganhos de Capital Bruto ¹	(255)	(15.456)	(15.711)	(15.711)
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	567.284	565.725	4.265.257	4.265.257
Despesas Financeiras ¹	(365.307)	(587.838)	(4.643.116)	(4.643.116)
Despesas Imobiliárias ¹	-	2.799	2.799	2.799
Despesas Operacionais ¹	(116.386)	(127.539)	(1.297.345)	(1.297.345)
Total de Despesas	(481.693)	(712.578)	(5.937.662)	(5.937.662)
Resultado¹	85.591	(146.854)	(1.672.404)	(1.672.404)
Rendimento anunciado	-	-	-	-
Quantidade de Cotas	1.492.940	1.492.940	-	-

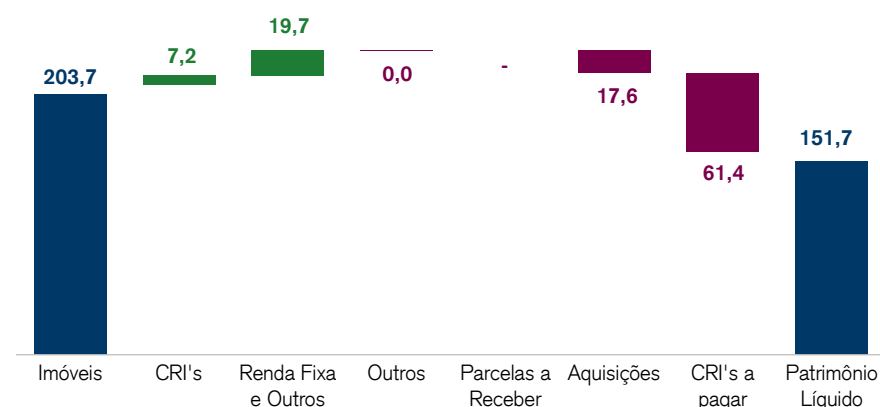
Fonte: CSHG.

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 – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).

²CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	203,7
CRI's ¹	7,2
Renda Fixa ¹ e Outros	19,7
Outros	(0,0)
Parcelas a Receber	-
Aquisições	(17,6)
CRI's a pagar	(61,4)
Patrimônio Líquido	151,7
Quantidade de Cotas (nº)	1.492.940
Cota Patrimonial (R\$)	101,61

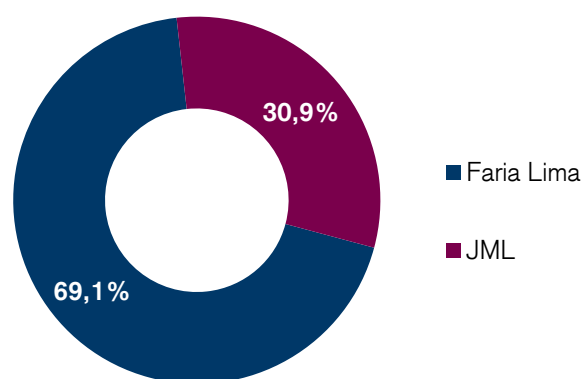
Fonte: CSHG.

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

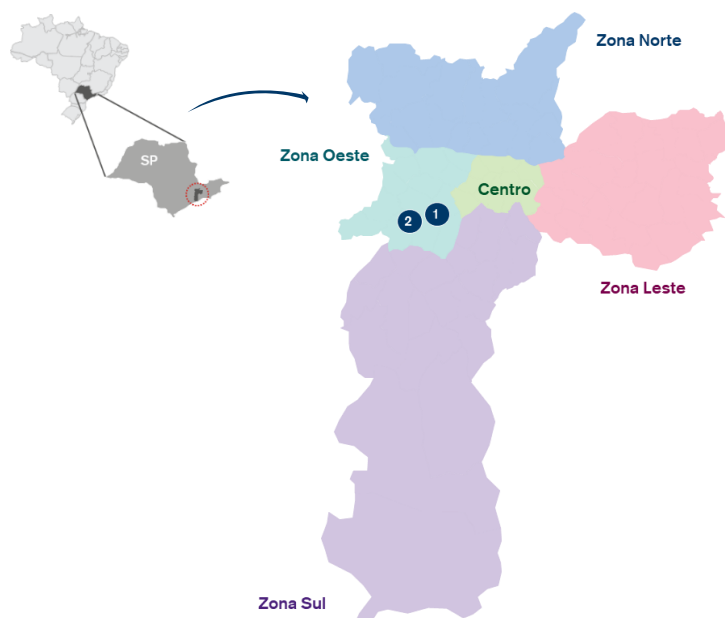
Fonte: CSHG.

Ativos Imobiliários (% Valor Patrimonial)



Fonte: CSHG.

Distribuição Geográfica



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

Fonte: CSHG.

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 – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).

²CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

Principais Eventos

14/12/2022 (Link)	Reavaliação de Imóveis Os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa CBRE Consultoria do Brasil LTDA, resultando em valor 0,17% superior aos valores contábeis dos referidos imóveis.
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.
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.

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 – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).

²CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

Ativos Imobiliários

JML 747



JML 747

R. José Maria Lisboa, 757

Jardins

ABL: 2.904 m² (43 unidades)

Participação: 28,8%

Ocupação: 80,2%



Fonte: CSHG.

Faria Lima



Faria Lima

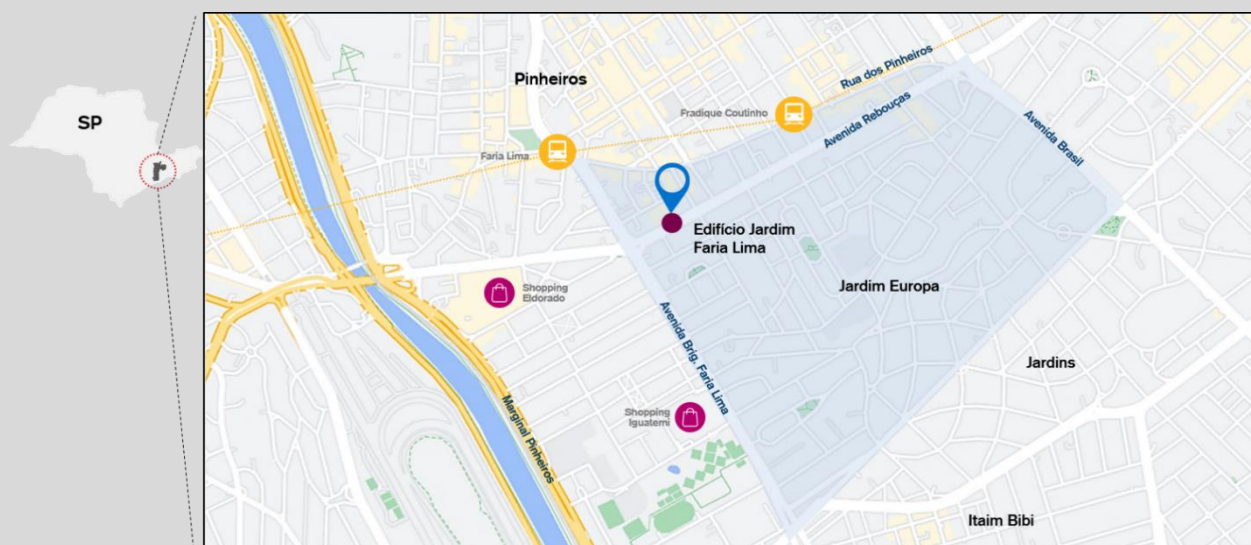
Avenida Rebouças, 3.084

Pinheiros

ABL: 7.068 m² (67 unidades)

Participação: 58,4%

Ocupação: 0% (em obras)



Fonte: CSHG.

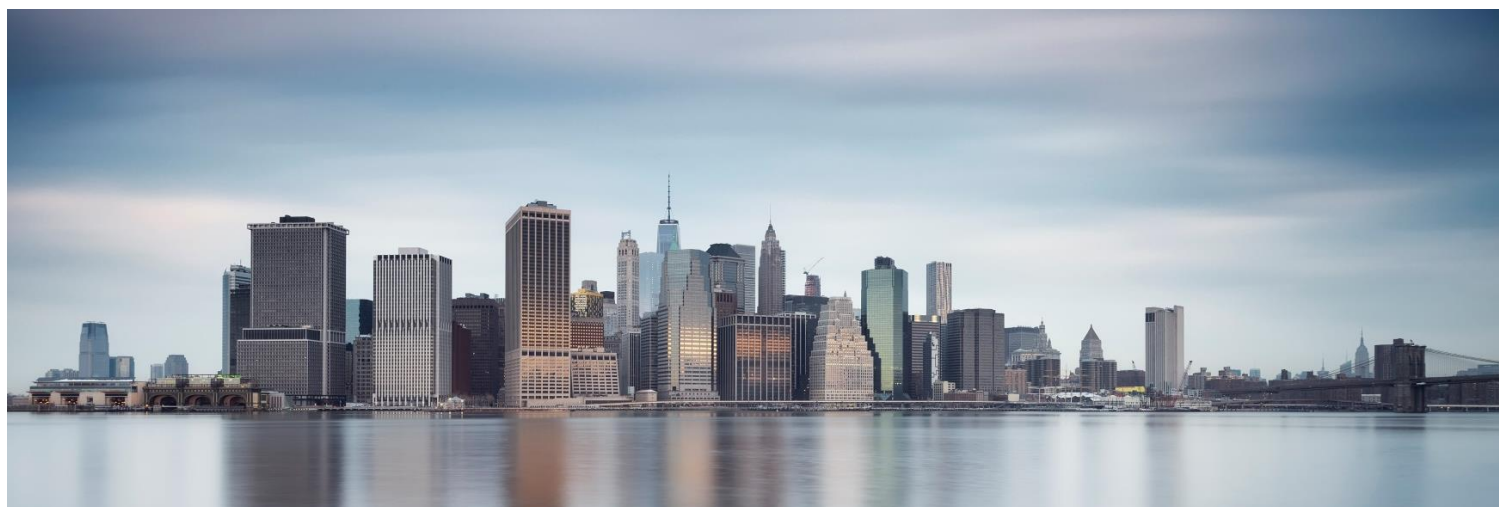
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).

²CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

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\$ 128.230.421,11

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

Breakeven	Ponto de equilíbrio.
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.
Resultado CSHG Residencial	Compreende o ganho apurado pelo Fundo no período.

Seção: Técnico

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.

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 – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).

²CDI Líquido considerando imposto de 22,5%.

Resultado Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.

Seção: Carteira

CRI Certificado de Recebível 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.