



CSHG
Residencial FII

Apresentação Anual

("Fundo", "HGRS11" ou "CSHG Residencial FII")

CNPJ nº 41.922.239/0001-04
Fevereiro de 2023

CREDIT SUISSE 

Apresentação Anual

Agenda

1	CSHG Residencial FII
2	Técnico

CSHG Residencial FII

Principais Dados



Nov/2021
Início das atividades

R\$ **151** milhões
Valor Patrimonial do
Fundo

R\$ **204** milhões
Valor dos ativos¹

R\$ **101,11**
Cota Patrimonial¹

2
Ativos residenciais em
São Paulo

Foco em *long-stay*¹

CSHG
Residencial
HGRS11

Área Bruta Locável

9.973 m²

Quantidade de
empreendimentos

2

Área média

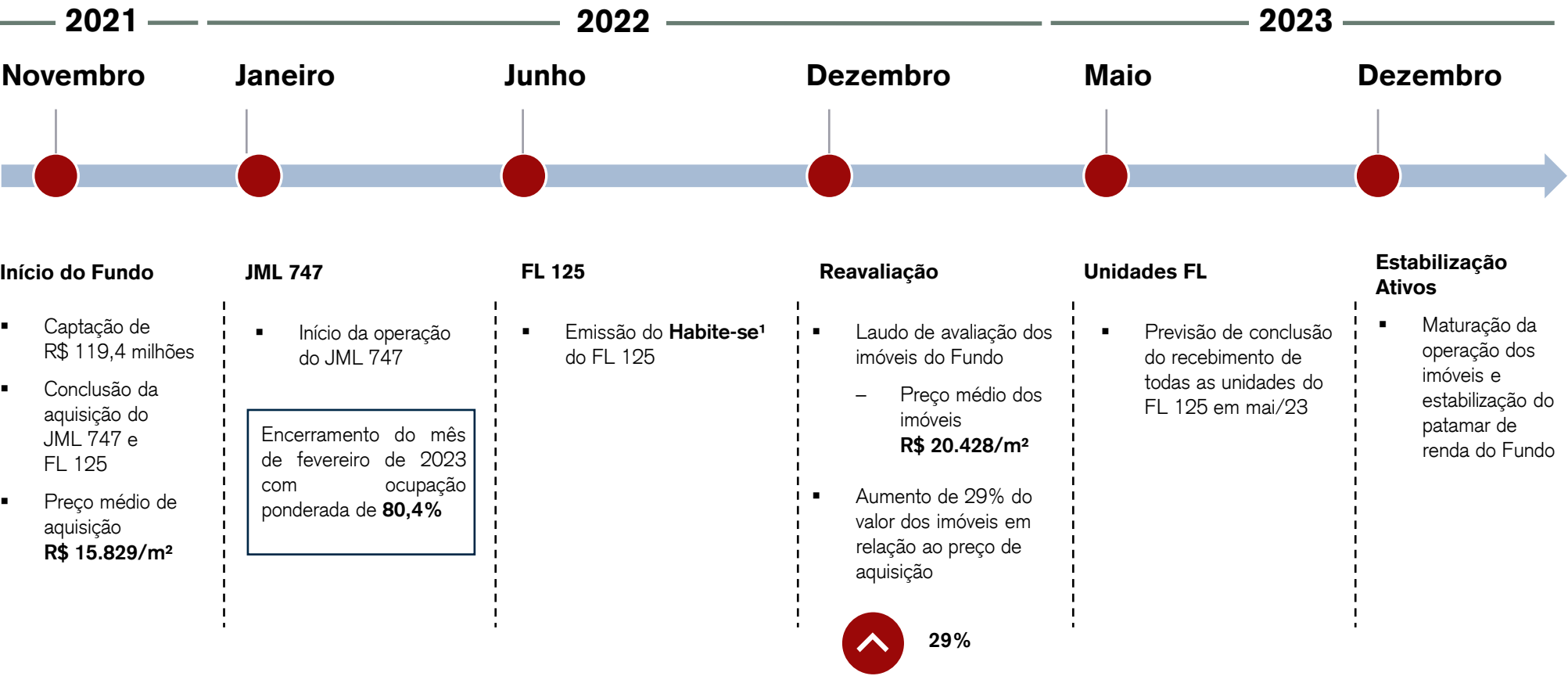
90,7 m²

Ocupação

80,4 %

CSHG Residencial FII

Linha do Tempo

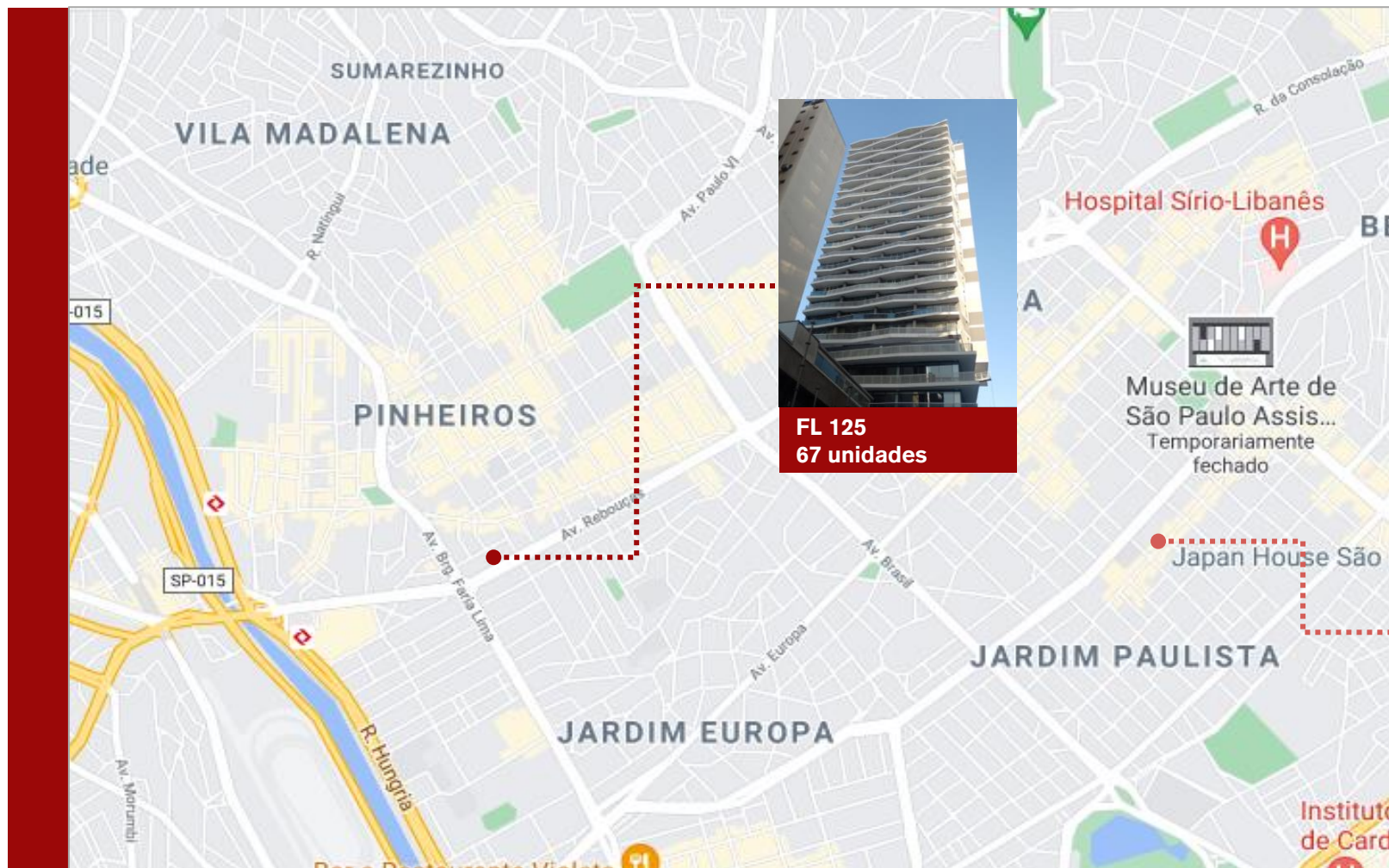


Fonte: CSHG.

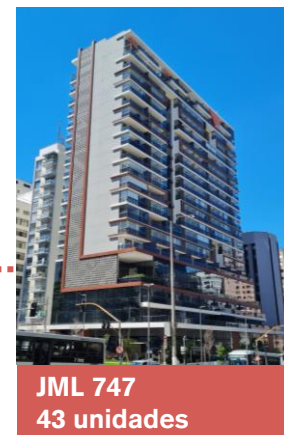
4 Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. CSHG Fevereiro 2023 (Database: 28/02/2023).

CSHG Residencial FII

Ativos Imobiliários



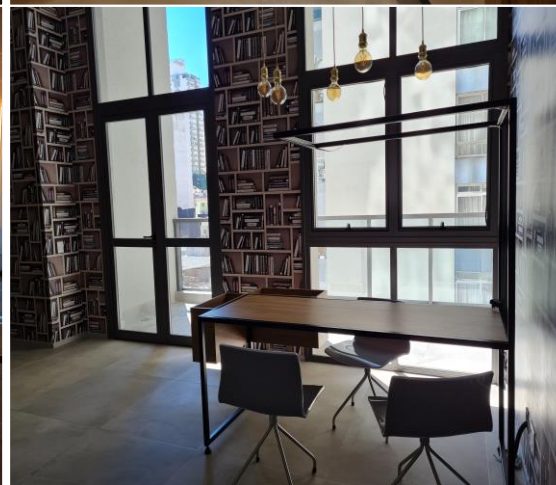
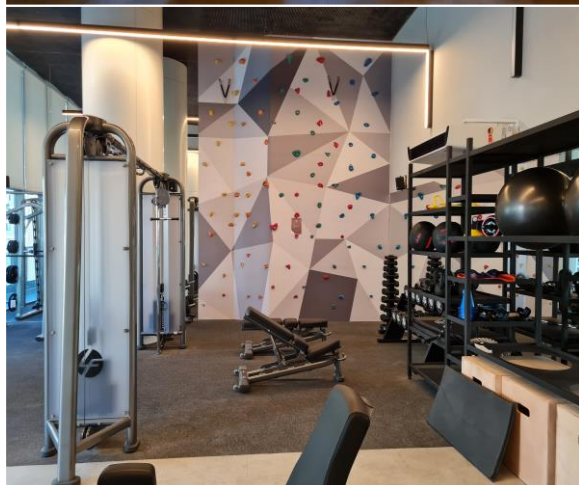
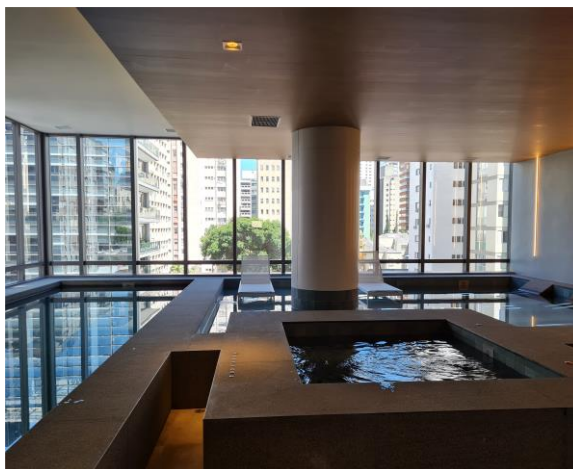
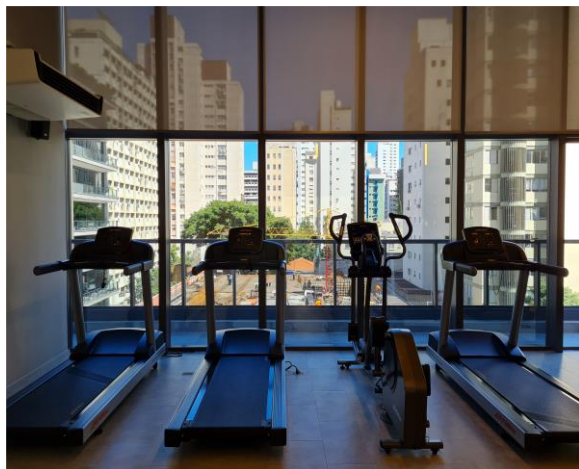
Fonte: Google Maps.



CSHG Residencial FII

Fotos Ativos Imobiliários

JML 747 – Áreas Comuns



Fonte: CSHG.

CSHG Residencial FII

Fotos Ativos Imobiliários

JML 747 - Apartamentos



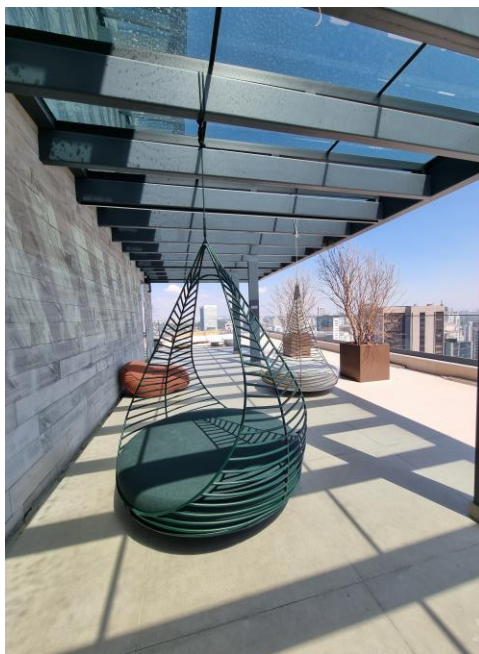
Fonte: CSHG.

7 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. CSHG Fevereiro 2023 (Database: 28/02/2023).

CSHG Residencial FII

Fotos Ativos Imobiliários

FL 125 – Áreas Comuns



Fonte: CSHG.

CSHG Residencial FII

Fotos Ativos Imobiliários

FL 125 – Apartamentos



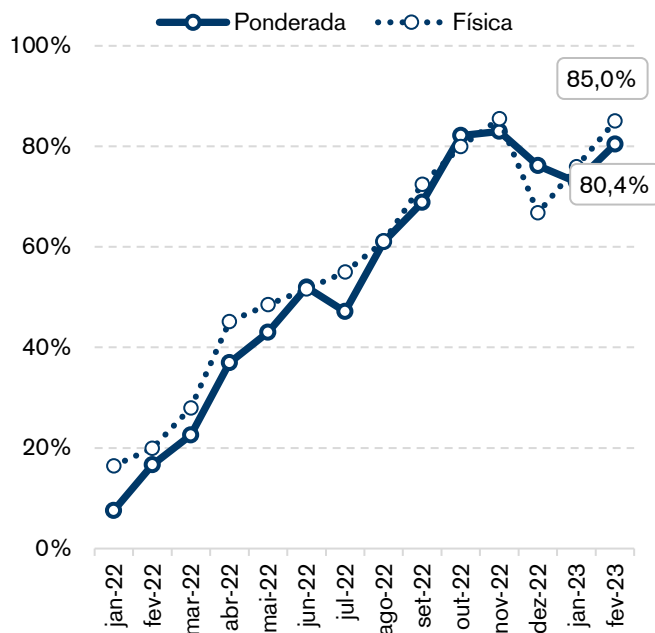
Fonte: CSHG.

CSHG Residencial FII

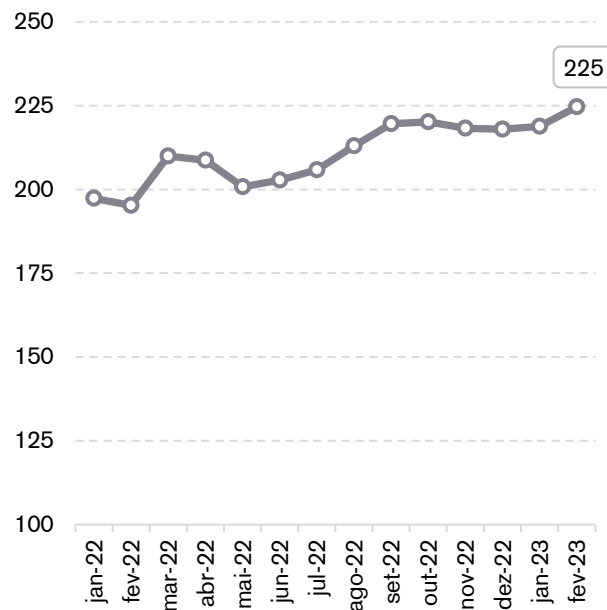
Comercial

O **JML 747** iniciou sua operação em dezembro de 2021 e o *ramp-up*¹ do empreendimento evoluiu em linha com a tese de investimento para aquisição do imóvel, que previa ocupação estável próxima de 85% após 12 meses do início da operação. Além disso, o aluguel médio (R\$/m²) cresceu 15,1% *yoY*¹ (fev/23 vs fev/22), sendo que a variação do IPCA no período foi de 5,6%, representando um ganho real de 9,5% no período.

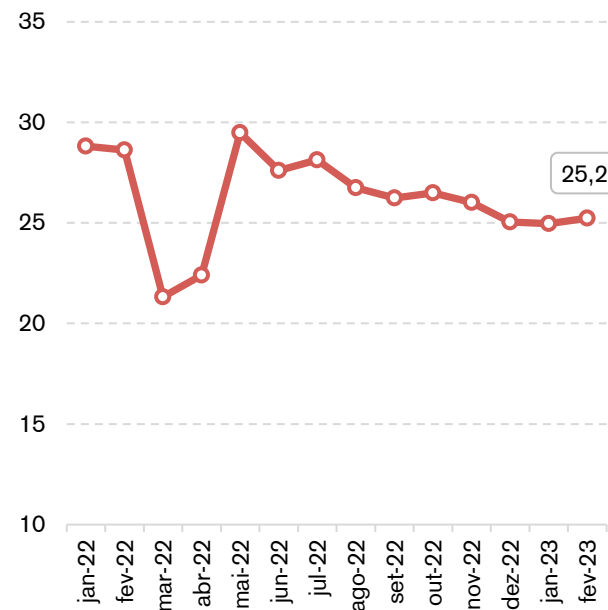
Evolução da ocupação (%)



Aluguel médio (R\$ / m²)



Prazo médio dos contratos (meses)



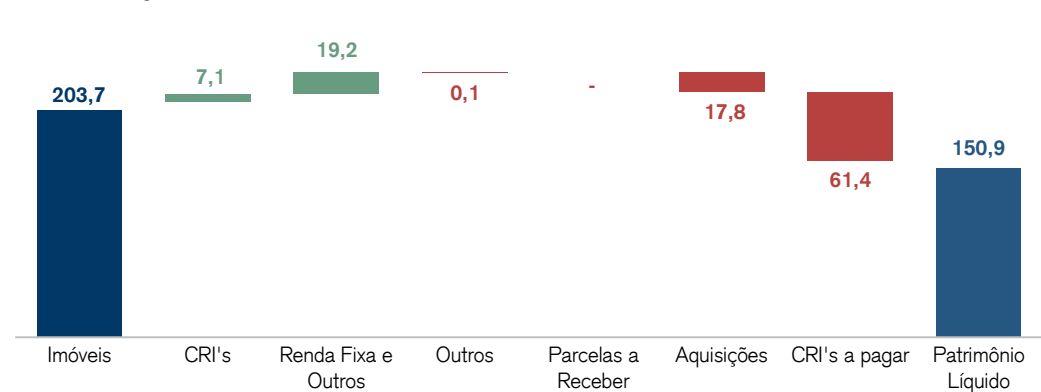
Fonte: CSHG.

CSHG Residencial FII

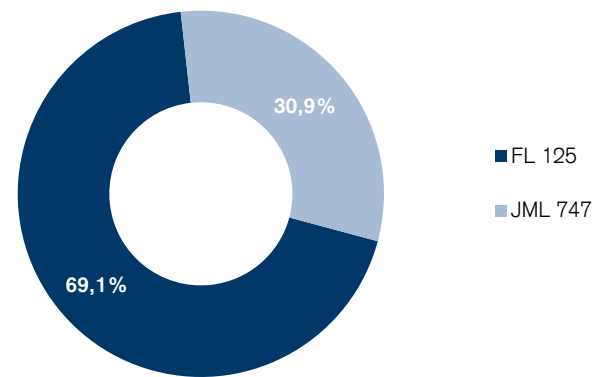
Carteira

Cota Patrimonial (Valores: R\$ milhões)	
Imóveis	203,7
CRI's ¹	7,1
Renda Fixa ¹ e Outros	19,2
Outros	0,1
Parcelas a Receber	-
Aquisições	(17,8)
CRI's a pagar	(61,4)
Patrimônio Líquido	150,9
Quantidade de Cotas (cotas)	1.492.940
Cota Patrimonial (R\$)	101,11

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



Ativos Imobiliários (% Valor Patrimonial)



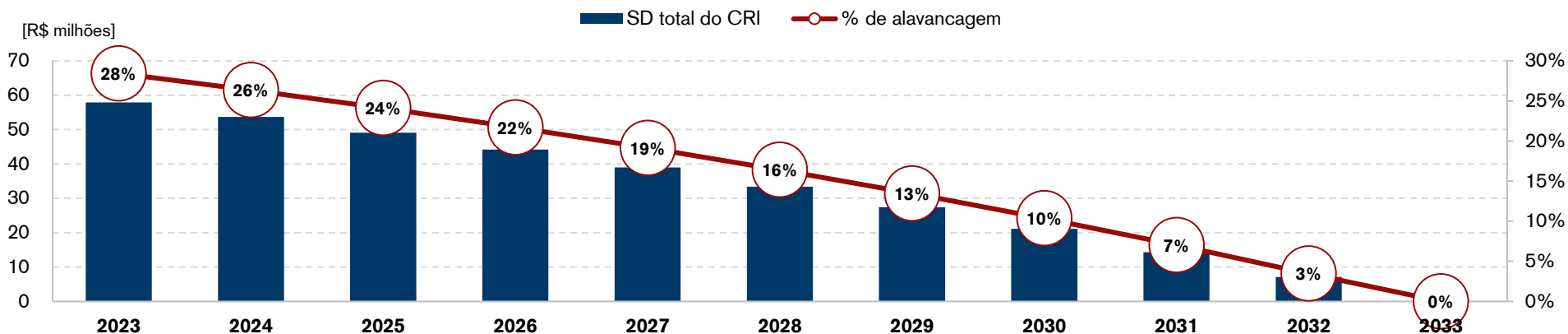
Fonte: CSHG.

11 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. CSHG Fevereiro 2023 (Database: 28/02/2023).

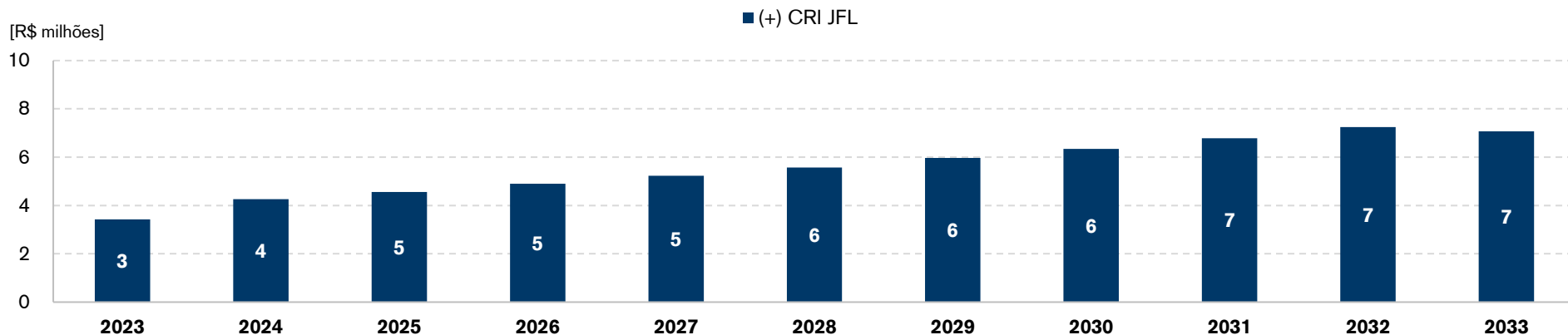
CSHG Residencial FII

% Alavancagem¹

Projeção do Saldo Devedor¹ ("SD") total do CRI e Percentual de Alavancagem do Fundo (SD/Valor dos Ativos)



Projeção da amortização do Saldo Devedor atual do CRI



Fonte: CSHG.

12 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. CSHG Fevereiro 2023 (Database: 28/02/2023).

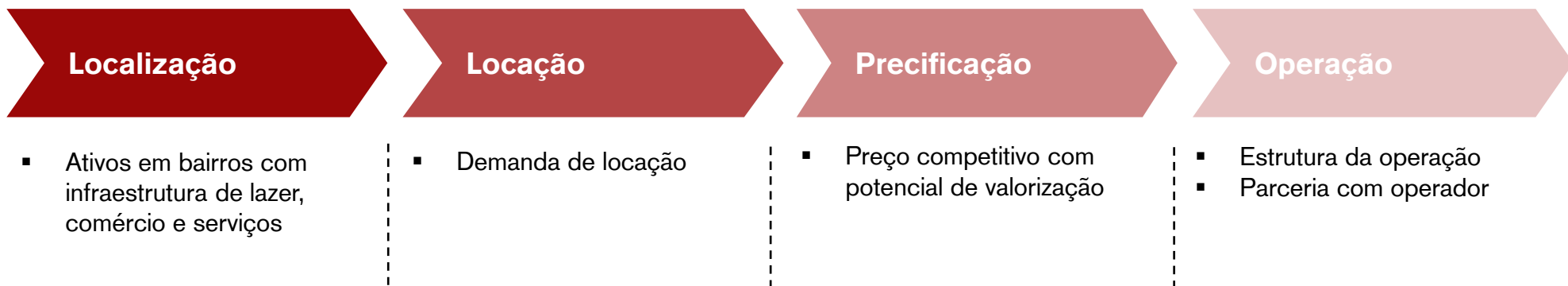
CSHG Residencial FII

Estratégia

Gestão do Portfólio

- JML 747: acompanhar e atuar para que a ocupação se mantenha estável em ao menos 85%, que as despesas se mantenham controladas e que o preço médio do aluguel siga em tendência de alta ao longo do tempo.
- FL 125: acompanhar o processo de evolução da operação. A projeção é que o empreendimento tenha um período de maturação de aproximadamente 12 meses após o início da operação, até atingir ocupação estável de 85% e repasse de aproximadamente R\$ 130-140/m²/mês.

Decisão de Investimento ou Desinvestimento



Pipeline

- Novas oportunidades de parceria com a JFL;
- Teses *long-stay*¹ em outras faixas de renda e localizações;
- Teses específicas de *short-stay*¹

Apresentação Anual

Agenda

1	CSHG Residencial FII
2	Técnico

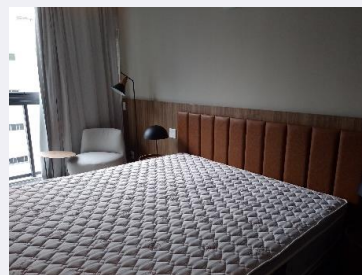
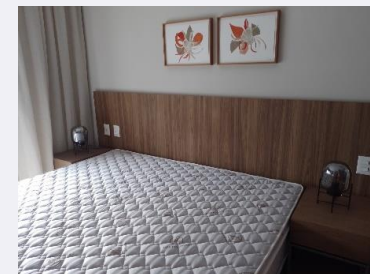
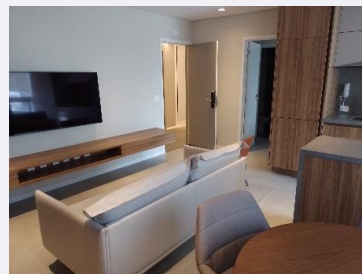
Técnico

JML 747: Recebimento de unidades residenciais e *fit-out*¹

Escopo técnico monitorado:

- 43 unidades residenciais recebidas no JML 747;
- Realizadas, no mínimo, 2 vistorias por unidade – tanto por time técnico da CSHG como por empresa terceira especializada – validando as condições técnicas dos acabamentos, equipamentos, louças, metais e mobiliários que foram instalados nas unidades;
- Vistoria geral contemplando também as condições técnicas das áreas comuns pós-obras para registrar eventuais avarias.

Registros Gerais das Áreas Privativas das Unidades



Fonte: CSHG.

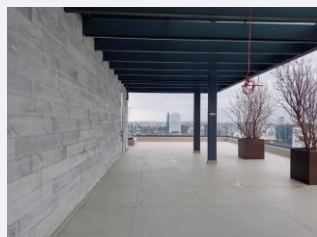
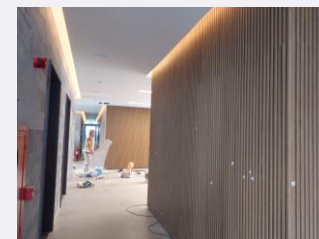
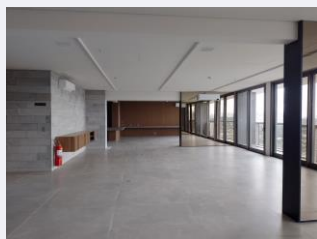
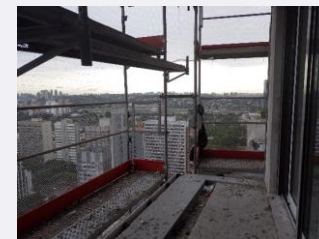
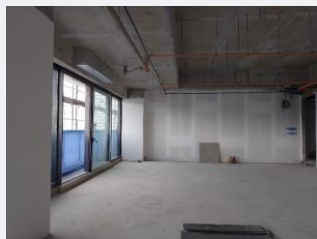
Técnico

FL 125: Acompanhamento de finalização das obras de desenvolvimento

Escopo técnico monitorado:

- Acompanhamento do avanço físico das frentes pendentes de obra;
- Análise mensal dos relatórios e planilhas de controle validados pela gerenciadora da obra sobre o fluxo de construção;
- Vistorias periódicas de monitoramento das frentes em andamento, acompanhadas da equipe responsável pela execução;
- Acompanhamento da documentação relativa aos trâmites de regularização do empreendimento.

Registros Gerais da Obra ao longo de 2022



Fonte: CSHG.

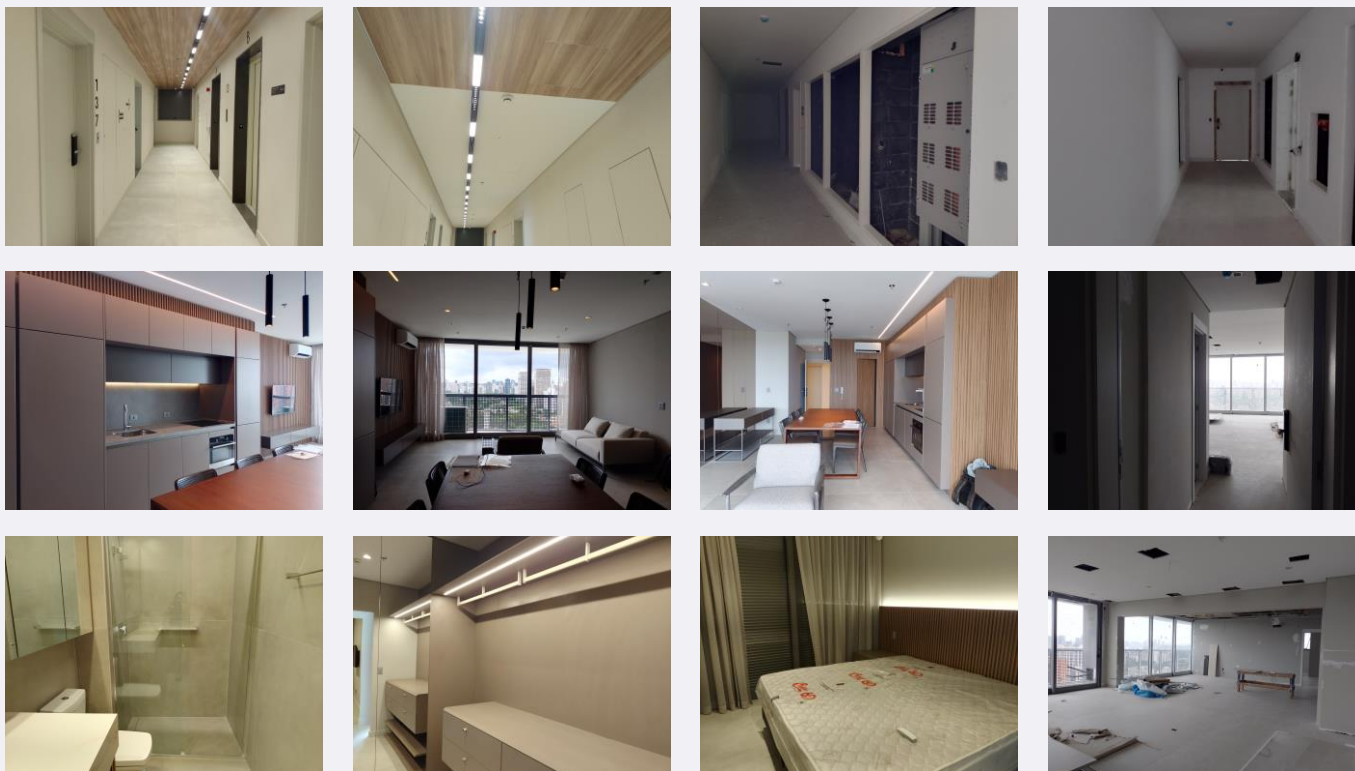
Técnico

FL 125: Recebimento de unidades residenciais e *fit-out*

Escopo técnico monitorado:

- Início do processo de vistoria e recebimento das unidades em Dezembro de 2022;
- Estruturação do processo de vistorias considerando o mesmo escopo aplicado no JML, prevendo o mínimo de 2 vistorias por unidade validando as condições técnicas dos acabamentos, equipamentos, louças, metais e mobiliários que foram instalados nas unidades;
- Previsão de término dos recebimentos das unidades para o primeiro semestre de 2023.

Registros Gerais das Unidades em processo de recebimento



Fonte: CSHG.

¹Glossário

Termos	
Cota Patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo, (arredondada em duas casas decimais).
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.
Valor dos Ativos	Valor dos imóveis detidos pelo Fundo na carteira fechamento do mês.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do valor dos imóveis na carteira.
<i>Ramp-up</i>	Processo de evolução operacional do empreendimento.
<i>yoy</i>	Abreviação em inglês que significa "year over year", ou seja, "ano contra ano".
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.
Saldo Devedor	É o montante financeiro das operações de alavancagem.
<i>Long-stay</i>	Locação por temporada com período superior a 30 dias.
<i>Short-stay</i>	Locação por temporada com período inferior a 30 dias.
<i>Fit-out</i>	Conjunto de acabamentos interiores ligados ao imóvel.
Habite-se	Documento emitido pela prefeitura que comprova a adequabilidade do imóvel para servir como moradia.

Disclaimer

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e 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. Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A Credit Suisse Hedging-Griffo poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob 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 conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela CSHG. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A CSHG não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A CSHG não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A CSHG não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da CSHG. Consulte os materiais técnicos do Fundo apresentado, pesquisando pelo CNPJ no site: <http://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html>.

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.

Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 11º andar
São Paulo | SP | Brasil
04542-000
<https://imobiliario.cshg.com.br/>

Atendimento a cotistas

ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100
www.cshg.com.br/ouvidoria

