



HGRS11

CSHG Residencial FII

Maio 2023

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 © 2022 Credit Suisse AG and/or its affiliates. All rights reserved.

Copyright © 2022 Credit Suisse AG and/or affiliates. All rights reserved.

CREDIT SUISSE 

Valor dos Ativos¹	Valor Patrimonial do Fundo	Cota patrimonial¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 203,7 milhões	R\$ 149,5 milhões	R\$ 100,17	6	R\$ -
ABL¹ Total	Unidades Residenciais	Nº Ativos	% Alavancagem¹	Ocupação¹
9.973,34 m ²	110	2	29,1 %	78,7 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apurou um resultado operacional dos empreendimentos de R\$ 123,2 mil negativos e um consumo no regime de caixa total de R\$ 679,4 mil negativos. O JML 747 distribuiu ao Fundo resultado de R\$ 279,9 mil, equivalente a R\$ 96,4/m² de área privativa dos apartamentos. O empreendimento encerrou o mês de maio com ocupação média ponderada de 78,7% e preço médio de locação de R\$ 227,8/m²/mês. Apesar do resultado positivo do JML 747, o resultado operacional total dos empreendimentos foi negativo devido ao pagamento das despesas pré-operacionais do FL 125 no valor de R\$ 403,1 mil. A operação do FL 125 teve início em abr/23 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.

Atualmente, existem 7 contratos de locação vigentes (vs 2 contratos em abril) no FL 125, que representa ocupação média ponderada de 3,7% e preço médio de locação de R\$ 262,3/m²/mês. Quando a operação do FL 125 estiver com maior atividade, passaremos a divulgar os indicadores operacionais do empreendimento juntamente com os indicadores do JML 747.

Além disso, o resultado total do Fundo deste mês também foi impactado pelo pagamento da quinta e última parcela de aquisição condicionado à evolução física da obra do FL 125, no valor de R\$ 2,5 milhões, restando apenas as parcelas de recebimento do *fit-out*, que estão sendo 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\$ 256,2 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 FL 125 valor próximo a R\$ 13,0 milhões, que será desembolsado conforme haja o recebimento definitivo dos apartamento pelo Fundo. Até o momento, foram completamente entregues 16 unidades e mais 14 unidades já foram pagas no início do mês de junho e, portanto, irão impactar o resultado do próximo mês, restando ainda 37 unidades a serem entregues. Maiores informações sobre o processo de vistorias e recebimento das unidades serão discutidas na seção “Obras e desenvolvimentos” deste relatório.

Resultado Consórcio JML 747

(Valores em reais: R\$)	Maio de 2023	Abril de 2023	2023	12 meses
Receita de Locação ¹	1.211.703	1.290.376	6.058.030	13.763.905
Despesas Imobiliárias ¹	(466.843)	(454.001)	(2.149.790)	(4.928.030)
NOI¹ JML 747	744.860	836.376	3.908.241	8.835.874
<i>R\$/m²/mês</i>	<i>103,4</i>	<i>116,1</i>	<i>108,5</i>	<i>102,2</i>
Despesas Financeiras ¹	(69)	(124)	(486)	5.214
Despesas Consórcio ¹	(11.594)	(12.166)	(62.101)	(162.930)
Outras Despesas ¹	-	-	-	-
Resultado Consórcio¹ JML 747	733.197	824.085	3.845.653	8.678.158
Repasse CSHG Residencial (40,3%)	295.503	332.133	1.549.924	3.497.582
Taxa de Gestão ¹	(15.602)	(14.236)	(72.562)	(160.004)
Resultado CSHG Residencial¹	279.901	317.897	1.477.362	3.337.578
<i>R\$/m²/mês</i>	<i>96,4</i>	<i>109,5</i>	<i>101,8</i>	<i>95,8</i>

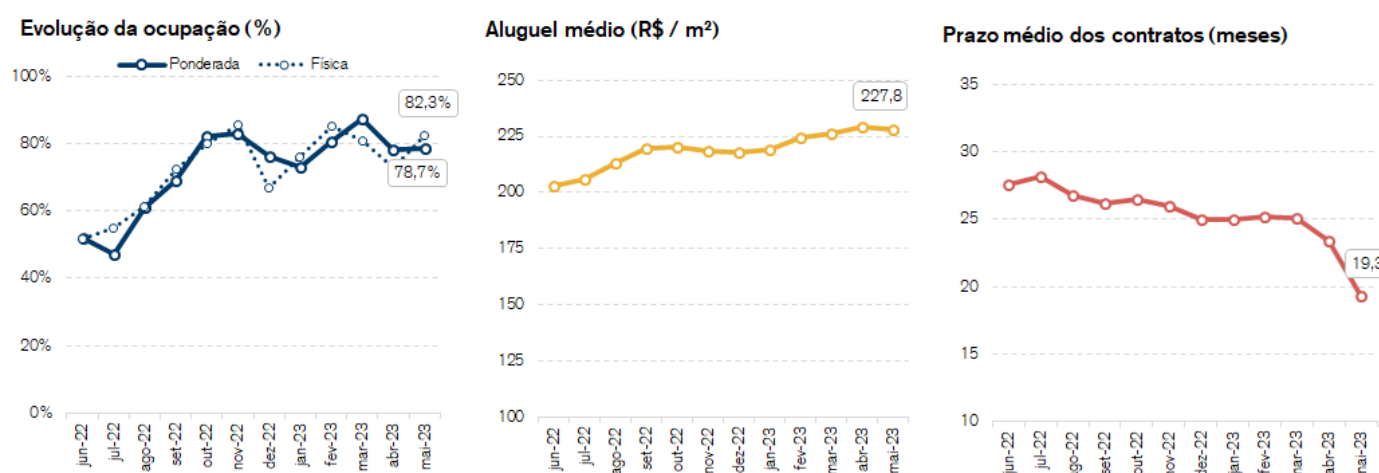
Fonte: CSHG.

2. Comercial

O JML 747 fechou o mês de maio com ocupação ponderada de 78,7% (vs 78,3% em abril) e preço médio de locação de R\$ 227,8/m²/mês (vs R\$ 229,2/m²/mês em abril). Acreditamos que o empreendimento atingiu certo grau de maturação e inserção no mercado, e o objetivo é manter um patamar de ocupação entre 85% e 90%, com exceção de eventuais sazonalidades. Além disso, o preço médio de locação também tem crescido consistentemente desde o início da operação, sendo que as novas locações vem sendo contratadas em patamar de preço superior ao médio atual, o que deve continuar contribuindo para o crescimento do valor médio do aluguel nos próximos meses.

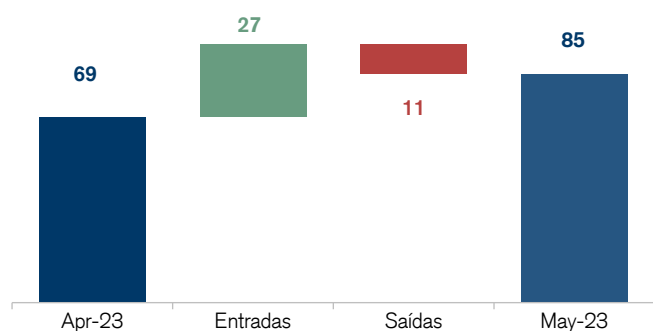
Em maio, tivemos 27 entradas (vs 8 em abril) e 11 saídas (vs 20 em abril), totalizando 85 contratos vigentes ao final do mês. As 85 unidades ocupadas representavam uma ocupação física de 82,3% (vs 72,9% em abril) em relação ao total de unidades detidas pela JFL e o Fundo.

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 30/04/2023 e término em 31/05/2023: 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 (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.



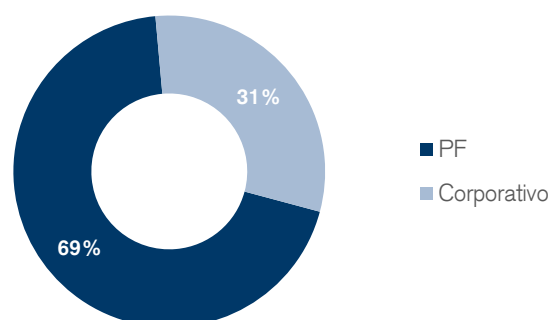
Fonte: CSHG.

Entradas e Saídas (nº de Contratos Vigentes)



Fonte: CSHG.

Concentração por Segmento (% Contratos Vigentes)



Composição do Resultado

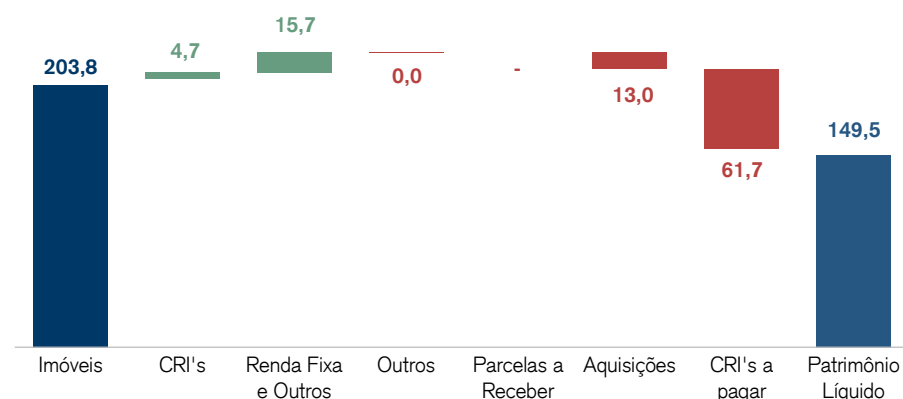
(Valores em reais: R\$)	Maio de 2023	Abril de 2023	2023	12 Meses
NOI Ativos ¹	(123.235)	317.897	953.362	2.663.005
Rendimentos Mobiliários ¹	203.875	194.972	1.146.021	2.726.587
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	(10.070)	(25.781)
IR sobre Ganho de Capital	-	-	(3)	(3)
Total de Receitas	80.639	512.869	2.089.310	5.363.809
Despesas Financeiras ¹	(635.309)	(104.517)	(1.727.293)	(4.807.320)
Despesas Imobiliárias ¹	-	-	-	2.799
Despesas Operacionais ¹	(124.782)	(162.329)	(670.409)	(1.494.358)
Total de Despesas	(760.092)	(266.846)	(2.397.701)	(6.298.880)
Resultado¹	(679.452)	246.023	(308.391)	(935.071)
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	203,8
CRI's ¹	4,7
Renda Fixa ¹ e Outros	15,7
Outros	(0,0)
Parcelas a Receber	-
Aquisições	(13,0)
CRI's a pagar	(61,7)
Patrimônio Líquido	149,5
Quantidade de Cotas (n°)	1.492.940
Cota Patrimonial (R\$)	100,17

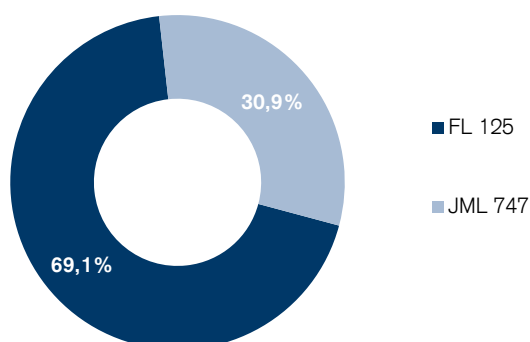
Fonte: CSHG.

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

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	Aquisição FL 125	(13,0)	(link)
6 a 12 meses	-	-	-	-
Maior que 12 meses	CRI's a pagar	Saldo CRI JFL	(61,6)	(link)

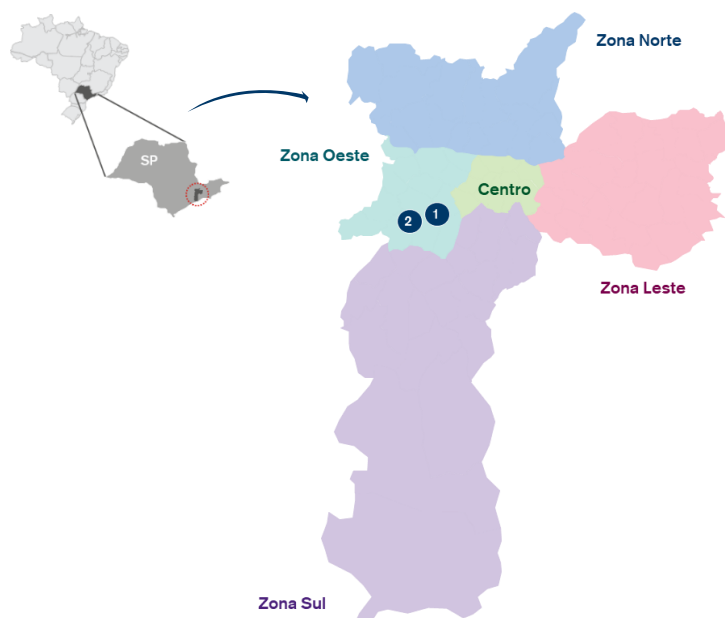
Fonte: CSHG.

Ativos Imobiliários (% Valor Patrimonial)



Fonte: CSHG.

Distribuição Geográfica



#	Ativo Imobiliário	Localização
1	JML	R. José Maria Lisboa
2	FL 125	Av. Rebouças

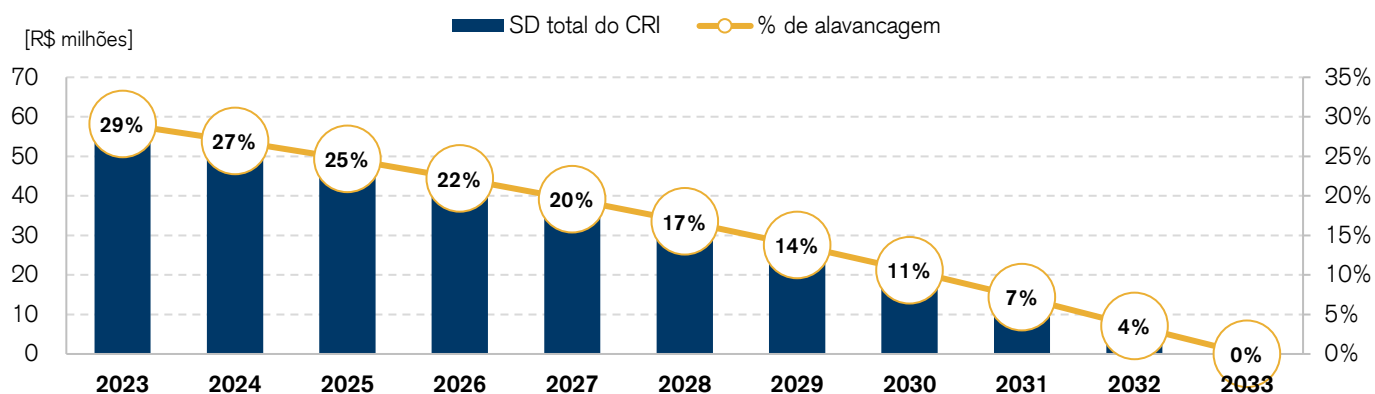
Fonte: CSHG.

Alavancagem

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 alavancagem¹ do Fundo.

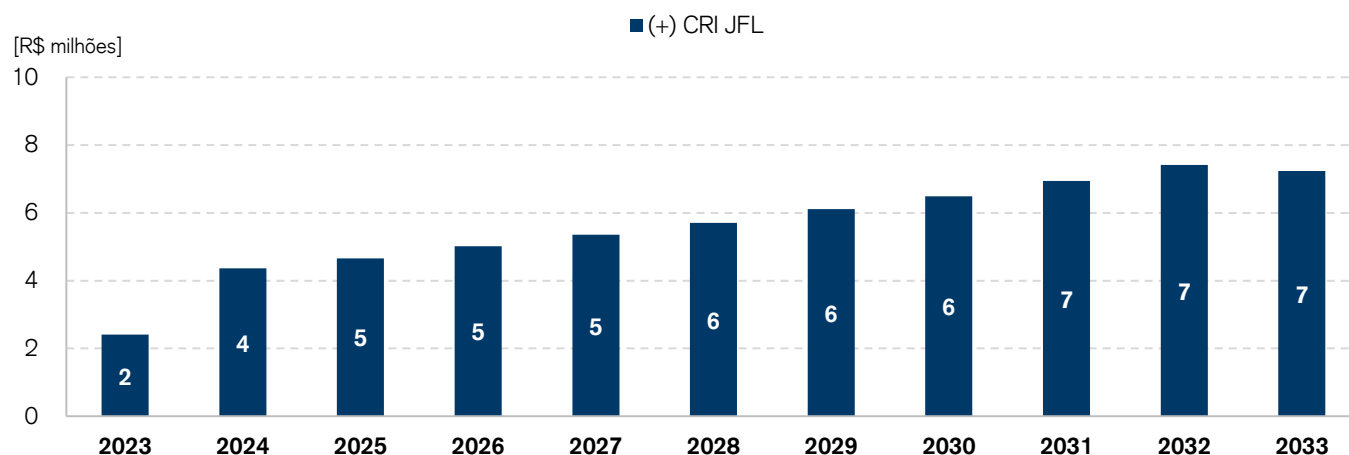
A operação tem volume inicial de R\$ 60,0 milhões, juro remuneratório de 6,8% ao ano, atualização monetária pelo IPCA e vencimento em 10 de novembro de 2033 (12 anos de prazo). Nos gráficos abaixo, é possível verificar: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao valor dos empreendimentos 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 Devedor¹ ("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.

CRI	CETIP	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de início	Prazo	Carências
CRI 1	21K0634938	R\$ 61,7 milhões	IPCA	6,8%	Dez/21	12 anos	-

Fonte: CSHG.

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 FL 125 Em junho de 2022, foi concluída a emissão do Habite-se do FL 125. 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 FL 125 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 FL 125, R\$ 106.344.488,88, resultando no valor total da transação de R\$ 157.831.988,02.

Obras e desenvolvimentos

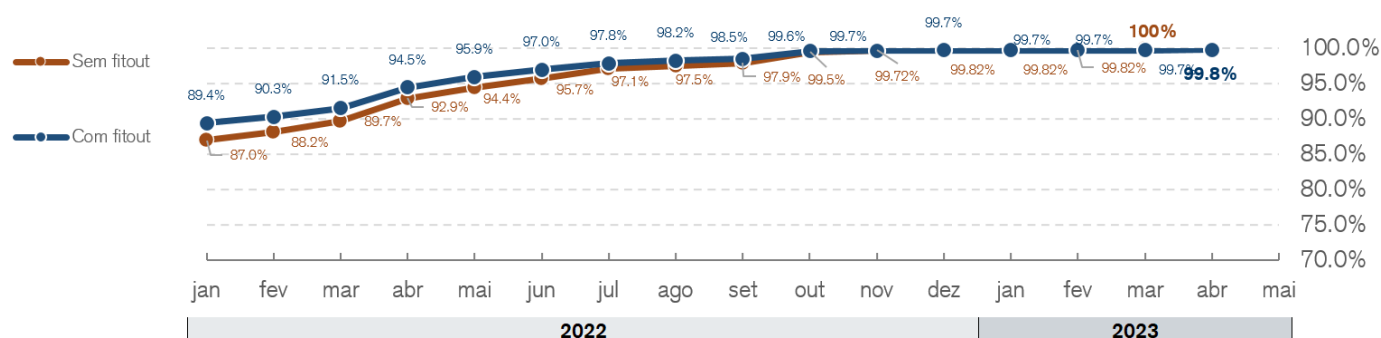
FL 125: Construção e *fit-out* das unidades

Até a data de publicação deste relatório, foram completamente entregues 30 unidades residenciais, enquanto outras 36 passaram pela primeira vistoria de recebimento. O restante das unidades encontra-se com cronograma em planejamento para entrega definitiva – totalizando 37 unidades pendentes para recebimento final. Conforme foi informado no mês anterior, no mês de março foi alcançado o avanço físico de 100% na curva relacionada aos itens sem *fit-out*, ficando assim pendente somente a finalização do *fit-out* das unidades do empreendimento como um todo.

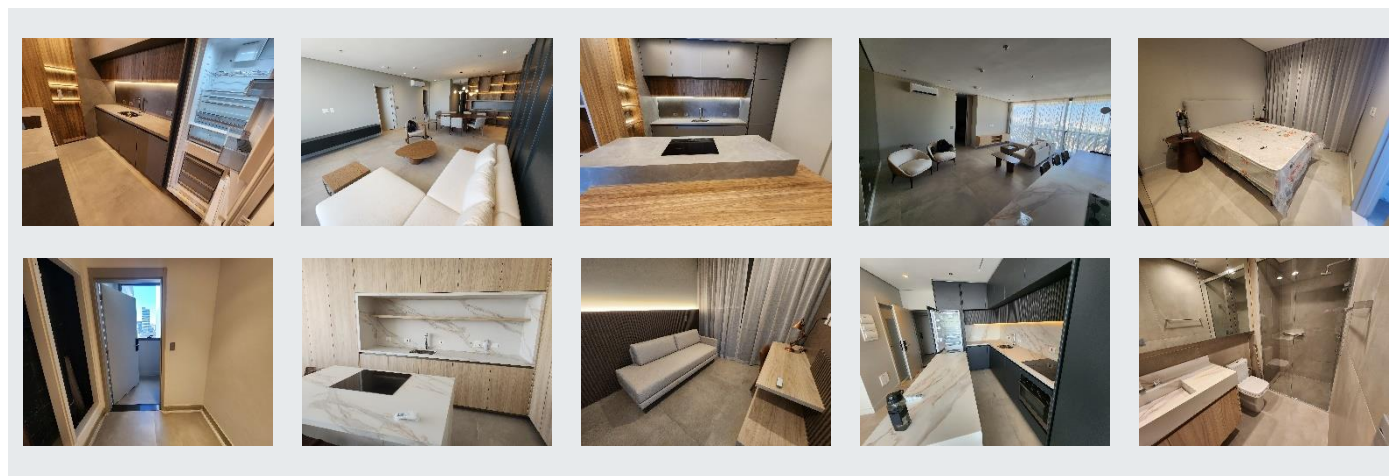
Acompanhamento dos serviços

Ano		2022												2023					Total
Mês		jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	
Sem fitout	Avanço físico mensal realizado	2.0%	1.2%	1.5%	3.2%	1.5%	1.3%	1.4%	0.4%	0.5%	1.5%	0.3%	0.1%	0.0%	0.0%	0.2%		100%	
	Acumulado físico realizado	87.0%	88.2%	89.7%	92.9%	94.4%	95.7%	97.1%	97.5%	97.9%	99.5%	99.72%	99.82%	99.82%	100%				
Com fitout	Avanço físico mensal realizado	2.0%	0.9%	1.2%	3.0%	1.5%	1.0%	0.9%	0.4%	0.3%	1.1%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.07%	0.22%	100%
	Acumulado físico realizado	89.4%	90.3%	91.5%	94.5%	95.9%	97.0%	97.8%	98.2%	98.5%	99.6%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.8%	100%	
		realizado																previsto	

Comparativo da curva de evolução física da obra



Fonte: CSHG



Fonte: CSHG

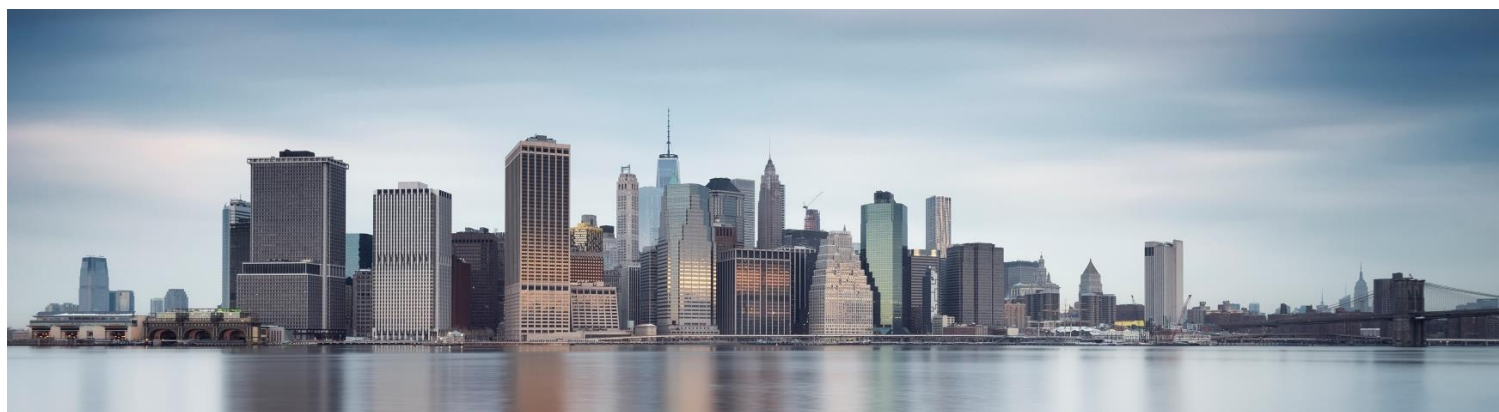
Ativos Imobiliários

Ativo Imobiliário	Endereço	ABL	Unidades	Participação	Ocupação
<u>JML 747</u>	Rua José Maria Lisboa, 757 - Jardins	2.904 m²	43	28,8%	78,7%
<u>FL 125</u>	Avenida Rebouças, 3.094 - Pinheiros	7.068 m²	67	58,4%	3,7%
Total	-	9.972	110	-	-

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\$ 145.149.550,97

jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
105,8	151,1	151,3	151,7	152,0	151,7	151,7	151,3	150,9	150,6	150,4	149,5

Quantidade de cotas: 1.492.940

Início das atividades

Novembro de 2021

Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

Público-alvo

Investidores Profissionais e Qualificados

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

Valor dos Ativos	Valor dos imóveis detidos pelo Fundo na carteira fechamento do mês.
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.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do valor dos imóveis na carteira.
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

<i>Breakeven</i>	Ponto de equilíbrio.
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
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: 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.
Rendimentos Mobiliários	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.

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.

Seção: Alavancagem

Alavancagem É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel.

Saldo Devedor É o montante financeiro das operações de alavancagem.

Seção: Obras e desenvolvimentos

Fit-out Conjunto de acabamentos interiores ligados ao imóvel.



Atendimento a investidores

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 e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários 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. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. A medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. 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. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. 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.