



HGRS11

CSHG Residencial FII

Julho 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 Ativos ¹	Valor Patrimonial do Fundo	Cota patrimonial ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 203,8 milhões	R\$ 149,7 milhões	R\$ 100,29	6	R\$ -
ABL ¹ Total	Unidades Residenciais	Nº Ativos	% Alavancagem ¹	Ocupação ¹
9.973,34 m ²	110	2	29,2 %	37,0 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apurou um resultado operacional dos empreendimentos de 240,8 mil (R\$ 0,16 por cota) e um consumo no regime de caixa total de R\$ 236,3 mil.

O **JML 747** distribuiu ao Fundo resultado de R\$ 292,4 mil no mês de julho, equivalente a R\$ 100,7/m² de área privativa dos apartamentos. O empreendimento encerrou o mês com ocupação média ponderada de 73,6% (vs 83,5% em junho) e preço médio de locação de R\$ 232,2/m²/mês (vs R\$ 228,1/m²/mês em junho).

O **FL 125** iniciou sua operação em abr/23 e apresentou resultado de R\$ 51,6 mil negativos em julho, 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, assim como aconteceu no JML 747 no início de sua operação. O FL 125 encerrou o mês com ocupação média ponderada de 15,3% (vs 9,3% em junho) e preço médio de locação de R\$ 262,1/m²/mês (vs R\$ 253,1/m²/mês em junho). Considerando os dois ativos, encerramos o mês com ocupação média ponderada de 37,0% e preço médio de locação de 251,0/m²/mês. Importante destacar que a qualidade do FL 125 tem refletido em preços maiores de locação do que o inicialmente projetado, o que deve contribuir para o ativo entregar NOI recorrente de aproximadamente R\$ 150,0/m²/mês, gerando uma receita recorrente para o Fundo próxima de R\$ 1,0 milhão.

Por fim, conforme Fato Relevante publicado dia 19/06 ([link](#)), foi firmado um MOU que prevê a venda da totalidade dos imóveis de propriedade do Fundo. Em função de cláusula de confidencialidade com o potencial comprador, os demais detalhes da transação serão divulgados oportunamente nos próximos relatórios gerenciais e/ou Fatos Relevantes complementares e estarão disponíveis no site da Administradora (imobiliario.cshg.com.br).

Resultado Consórcio JML 747

(Valores em reais: R\$)	Julho de 2023	Junho de 2023	2023	12 meses
Receita de Locação ¹	1.219.219	1.440.290	8.717.540	14.553.107
Despesas Imobiliárias ¹	(439.702)	(421.541)	(3.011.033)	(4.983.735)
NOI¹ JML 747	779.517	1.018.749	5.706.507	9.569.373
<i>R\$/m²/mês</i>	<i>108,2</i>	<i>141,4</i>	<i>113,2</i>	<i>110,7</i>
Despesas Financeiras ¹	(94)	(71)	(652)	5.509
Despesas Consórcio ¹	(10.719)	(12.001)	(84.822)	(159.646)
Outras Despesas ¹	-	-	-	-
Resultado Consórcio¹ JML 747	768.703	1.006.677	5.621.033	9.415.235
Repasse CSHG Residencial (40,3%)	309.813	405.724	2.265.461	3.794.649
Taxa de Gestão ¹	(17.415)	(14.651)	(104.627)	(174.428)
Resultado CSHG Residencial¹	292.398	391.073	2.160.834	3.620.220
<i>R\$/m²/mês</i>	<i>100,7</i>	<i>134,7</i>	<i>106,3</i>	<i>103,9</i>

Fonte: CSHG.

Resultado Consórcio FL 125

(Valores em reais: R\$)	Julho de 2023	Junho de 2023	2023	12 meses
Receita de Locação ¹	280.281	305.271	800.776	800.776
Despesas Imobiliárias ¹	(358.260)	(622.637)	(2.078.061)	(2.317.107)
NOI¹ FL 125	(77.979)	(317.366)	(1.277.285)	(1.516.331)
<i>R\$/m²/mês</i>	<i>(6,4)</i>	<i>(26,2)</i>	<i>(15,1)</i>	<i>(10,4)</i>
Despesas Financeiras ¹	(71)	(82)	(688)	(690)
Despesas Consórcio ¹	(1.172)	(950)	(13.873)	(32.808)
Outras Despesas ¹	-	-	-	-
Resultado Consórcio¹ FL 125	(79.222)	(318.399)	(1.291.846)	(1.549.829)
Repasse CSHG Residencial (58,4%)	(46.238)	(185.834)	(753.989)	(904.561)
Taxa de Gestão ¹	(5.345)	(1.685)	(9.114)	(9.114)
Resultado CSHG Residencial¹	(51.583)	(187.519)	(763.103)	(913.675)
<i>R\$/m²/mês</i>	<i>(7,3)</i>	<i>(26,5)</i>	<i>(15,4)</i>	<i>(10,8)</i>

Fonte: CSHG.

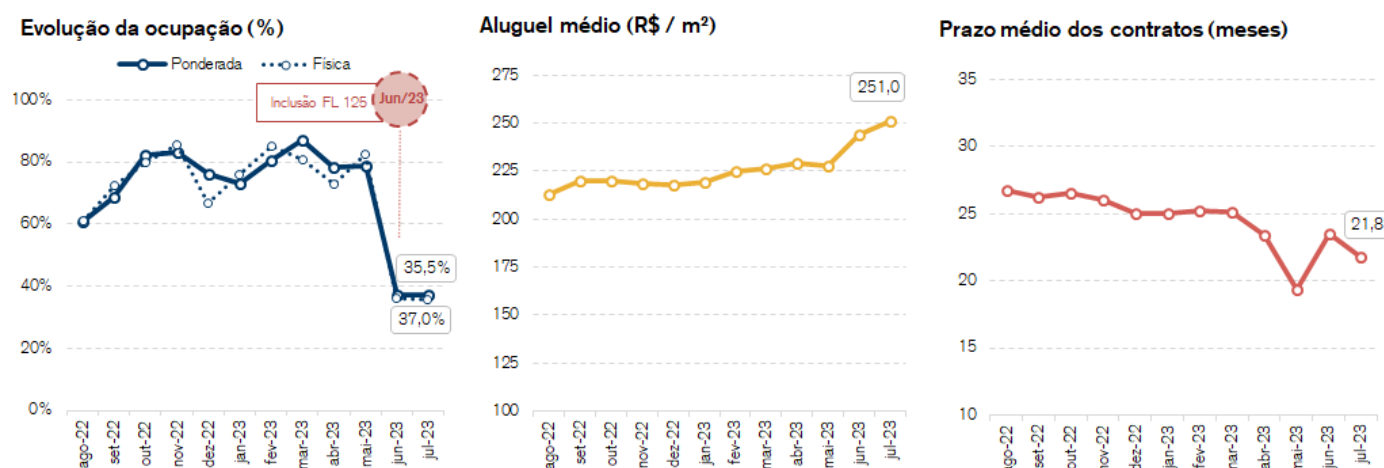
2. Comercial

O JML 747 fechou o mês de julho com ocupação ponderada de 73,6% (vs 83,5% em junho) e preço médio de locação de R\$ 232,2/m²/mês (vs R\$ 228,1/m²/mês em junho). O FL 125 fechou o mês de julho com ocupação ponderada de 15,3% (vs 9,3% em junho) e preço médio de locação de R\$ 262,1/m²/mês (vs R\$ 253,1/m²/mês). Desta forma, o Fundo encerrou o mês de julho com ocupação ponderada de 37,0% e preço médio de locação de R\$ 251,0/m²/mês.

No caso do FL 125, temos um patamar de preço médio de locação maior que o JML 747, mesmo considerando que o empreendimento está no início de sua operação. Projetamos que o empreendimento atinja ocupação estável próxima de 85% após 12 meses do início, o que estamos confiantes que aconteça, dado o histórico da curva de *ramp-up* observada no JML 747.

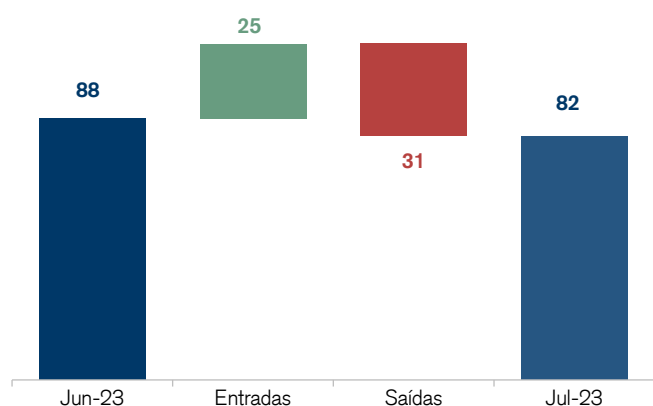
Em julho, tivemos 25 entradas e 31 saídas, totalizando 82 contratos vigentes totais ao final do mês, considerando ambos os empreendimentos. As 82 unidades ocupadas representavam uma ocupação física de 35,5% em relação ao total de unidades detidas pela JFL e o Fundo.

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 30/06/2023 e término em 31/07/2023: 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 (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.



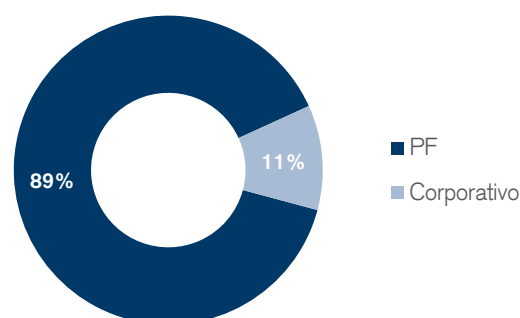
Fonte: CSHG.

Entradas e Saídas (nº de Contratos Vigentes Totais)



Fonte: CSHG.

Concentração por Segmento (% Contratos Vigentes Totais)



Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Julho de 2023	Junho de 2023	2023	12 Meses
NOI Ativos ¹	240.815	203.554	1.397.731	2.706.545
Rendimentos Mobiliários ¹	74.452	140.655	1.361.127	2.688.576
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	(10.070)	(25.781)
IR sobre Ganho de Capital	-	-	(3)	(3)
Total de Receitas	315.266	344.209	2.748.785	5.369.338
Despesas Financeiras ¹	(381.551)	(850.559)	(2.959.402)	(5.244.383)
Despesas Imobiliárias ¹	-	-	-	2.799
Despesas Operacionais ¹	(170.072)	(126.217)	(966.698)	(1.610.931)
Total de Despesas	(551.623)	(976.775)	(3.926.100)	(6.852.516)
Resultado¹	(236.357)	(632.567)	(1.177.315)	(1.483.178)
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's¹	4,7
Renda Fixa¹ e Outros	2,1
Outros	0,3
Parcelas a Receber	-
Aquisições	-
CRI's a pagar	(61,2)
Patrimônio Líquido	149,7
Quantidade de Cotas (nº)	1.492.940
Cota Patrimonial (R\$)	100,29

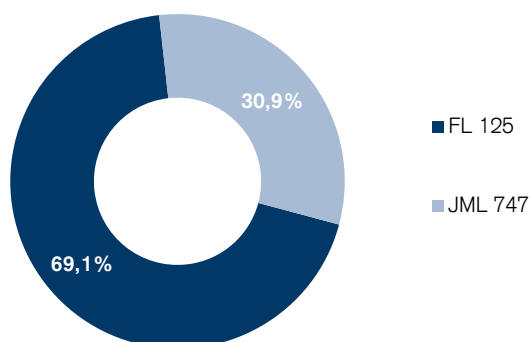
Fonte: CSHG.

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

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	-	-	-	-
6 a 12 meses	-	-	-	-
Maior que 12 meses	CRI's a pagar	Saldo CRI JFL	(61,2)	(link)

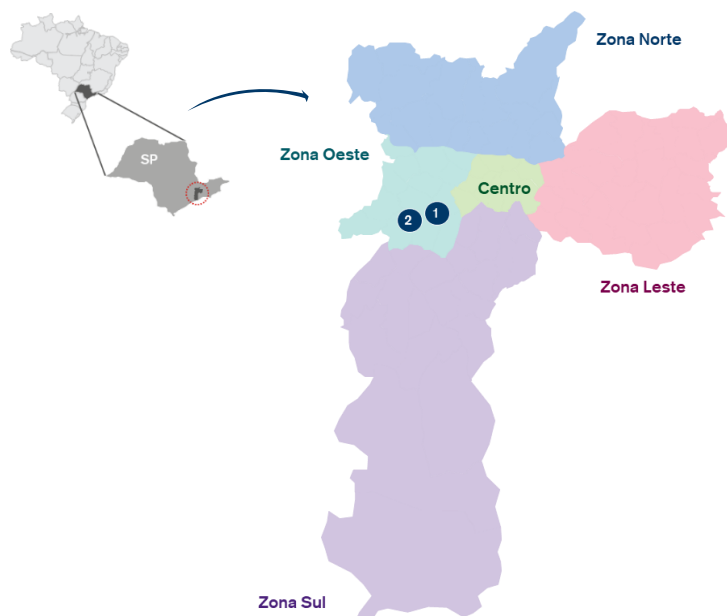
Fonte: CSHG.

Ativos Imobiliários (% Valor Patrimonial)



Fonte: CSHG.

Distribuição Geográfica



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

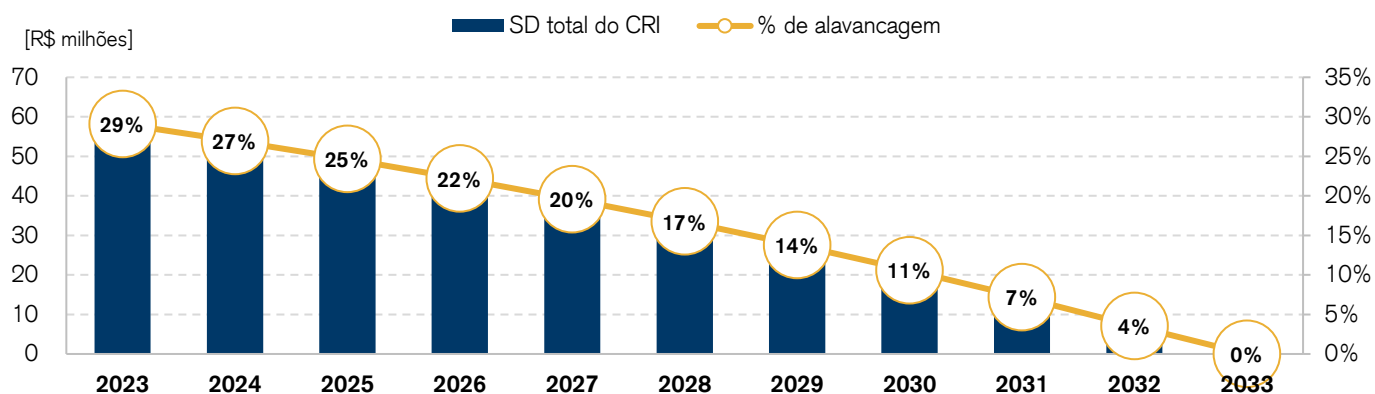
Fonte: CSHG.

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.

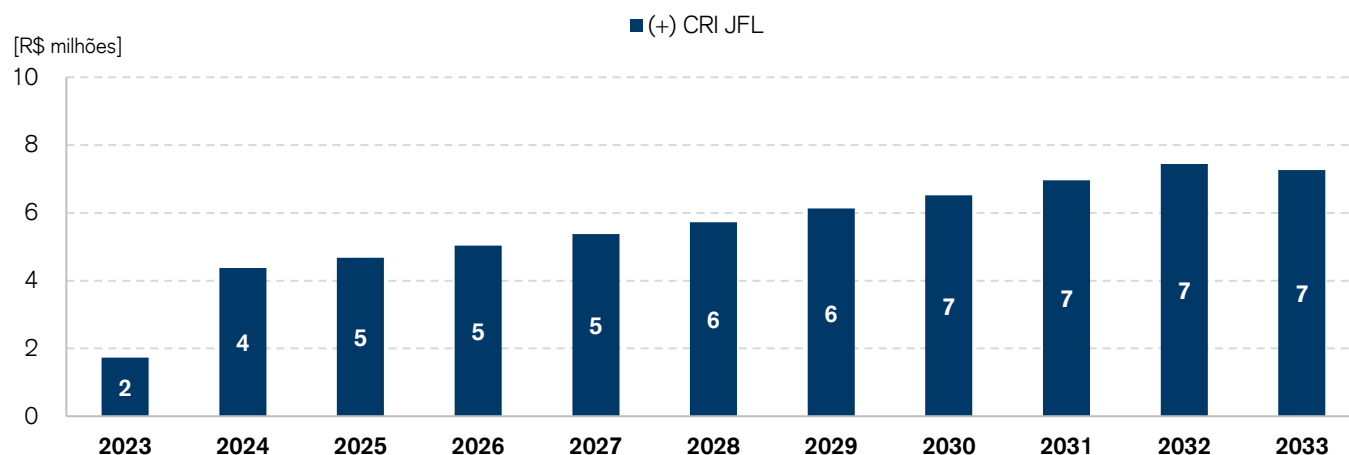
A operação tem volume inicial de R\$ 60,0 milhões, juro remuneratório de 6,8% ao ano, atualização monetária pelo IPCA e vencimento em 10 de novembro de 2033 (12 anos de prazo). Nos gráficos abaixo, é possível verificar: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao valor dos empreendimentos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

19/06/2023 (Link)	Assinatura de MOU para Venda de Imóveis O Fundo firmou um MOU que prevê a venda da totalidade dos imóveis de propriedade do Fundo. Os demais detalhes da transação não foram divulgados em função de cláusula de confidencialidade, os quais serão abordados oportunamente.
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.

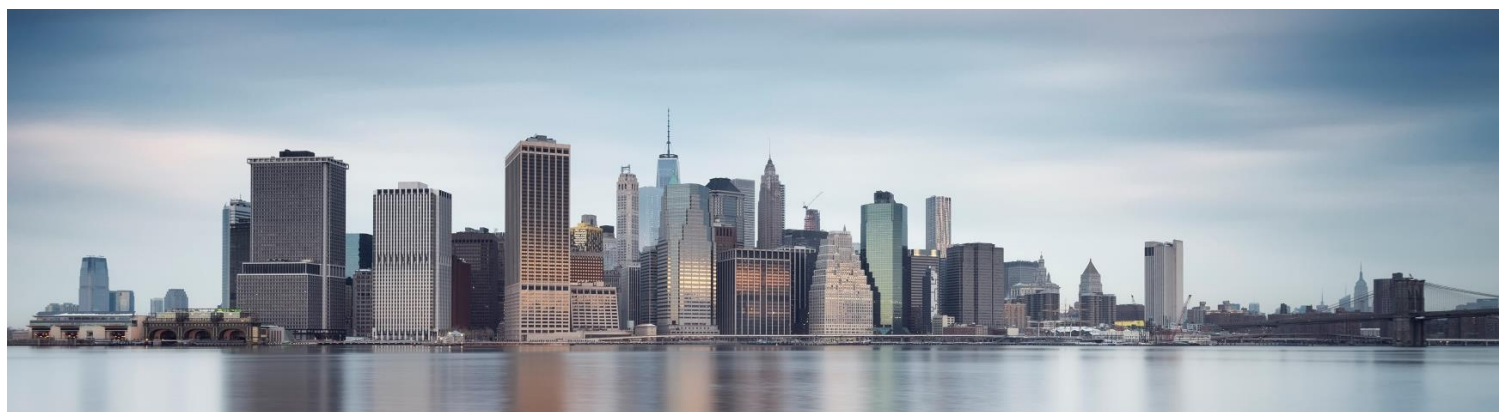
Ativos Imobiliários

Ativo Imobiliário	Endereço	ABL	Unidades	Participação	Ocupação
<u>JML 747</u>	Rua José Maria Lisboa, 757 - Jardins	2.904 m²	43	28,8%	73,6%
<u>FL 125</u>	Avenida Rebouças, 3.094 - Pinheiros	7.068 m²	67	58,4%	15,3%
Total	-	9.972	110	-	37,0%

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\$ 151.041.506,96

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

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 do 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.