



HGRS11

CSHG Residencial FII

Janeiro 2024

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.



Valor dos Ativos¹	Valor Patrimonial do Fundo	Cota patrimonial¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ -	R\$ -	R\$ 0,0	6	R\$ -
ABL¹ Total	Unidades Residenciais	Nº Ativos	% Alavancagem¹	Ocupação¹
0 m ²	-	0	0,0 %	0,0 %

1. Comentários do Gestor

É com satisfação que informamos o encerramento do Fundo e pagamento, ao longo de fevereiro, da última parcela de amortização e rendimentos, no valor total de **R\$ 37,62/cota** (R\$ 8,30/cota de rendimentos e R\$ 29,32/cota de amortização), que somada aos valores anteriormente já pagos pelo Fundo, somam o valor total retornado aos investidores de **R\$ 112,60/cota**. O retorno do Fundo desde a emissão primária das cotas (no valor de R\$ 80,00/cota) foi de **+40,7%**, e a **TIR** dos fluxos de caixa foi **+20,34%** ao ano.



Fonte: CSHG.

A amortização integral do Fundo decorre do recebimento, durante o mês de janeiro, da segunda e última parcela da venda dos imóveis, no valor total de R\$ 59,0 milhões. O valor de venda total dos ativos, já incluindo a correção das parcelas prevista em contrato, foi de **R\$ 233,8 milhões** (R\$ 23,4 mil/m²), **+42,5%** superior ao valor total investido nos imóveis de **R\$ 164,1 milhões** (R\$ 16,5 mil/m²).

Valores de Venda

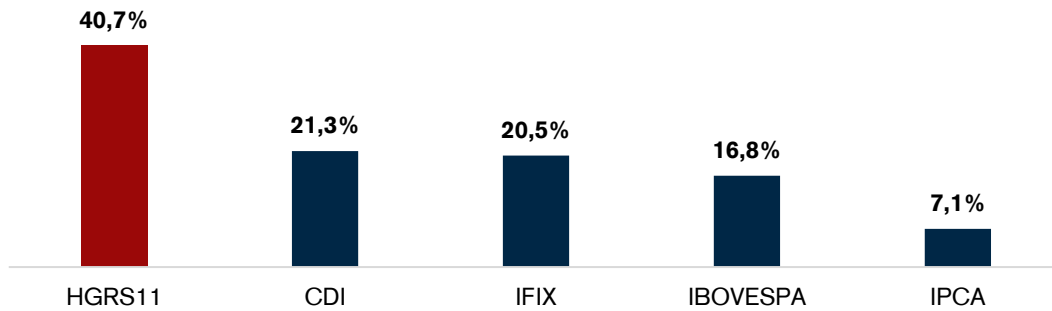
	JML 747	FL 125	TOTAL
ABL (m²)	2.903,63	7.067,65	9.971,28
Preço Total (R\$)	67.011.958	166.821.702	233.833.660
1ª Parcela (75%)	50.092.793	124.702.592	174.795.384
2ª Parcela (25%)	16.697.598	41.567.531	58.265.128
Correção 2ª Parcela	221.568	551.579	773.148
R\$/m²	23.079	23.604	23.451

Fonte: CSHG.

Conforme detalhado no relatório gerencial de setembro de 2023 ([link](#)), a venda dos ativos se deu dentro da estratégia traçada por nós quando da captação do Fundo como uma forma de dar saída aos investidores iniciais. Diante das condições difíceis de mercado no primeiro semestre de 2023, optamos pela venda direta dos ativos em detrimento de realizar uma oferta pública e continuidade do Fundo.

O ganho de capital apurado na venda dos imóveis, de aproximadamente **R\$ 69,7 milhões**, e realizado em um período relativamente curto de tempo, somado aos benefícios de uma alavancagem adequadamente dimensionada, permitiram ao Fundo entregar excelente retorno mesmo durante um período bastante desafiador para o mercado de capitais, com elevação da Selic, abertura dos juros reais, troca de governo, entre outros fatores. A seguir, apresentamos o retorno do Fundo comparado a outros indicadores de mercado:

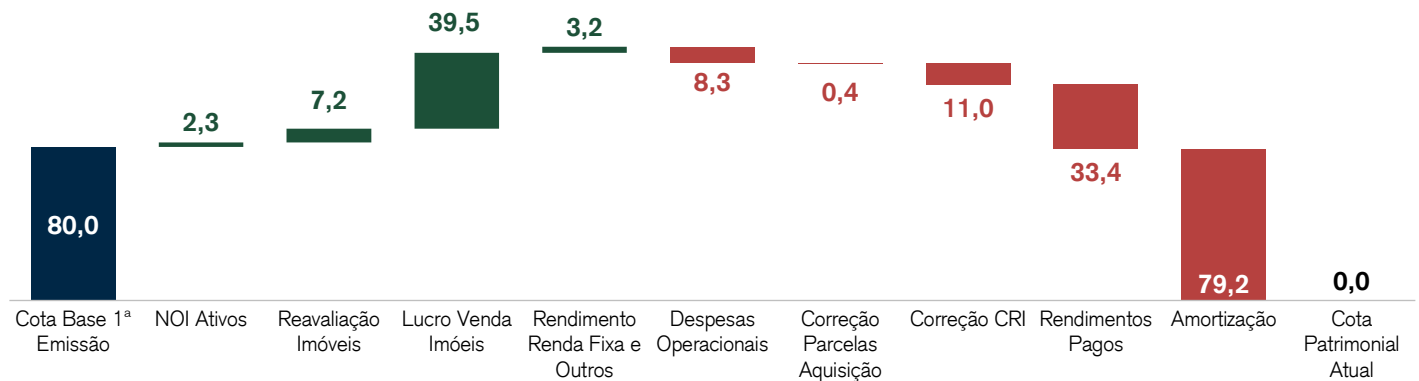
Retorno no período



Fonte: CSHG.

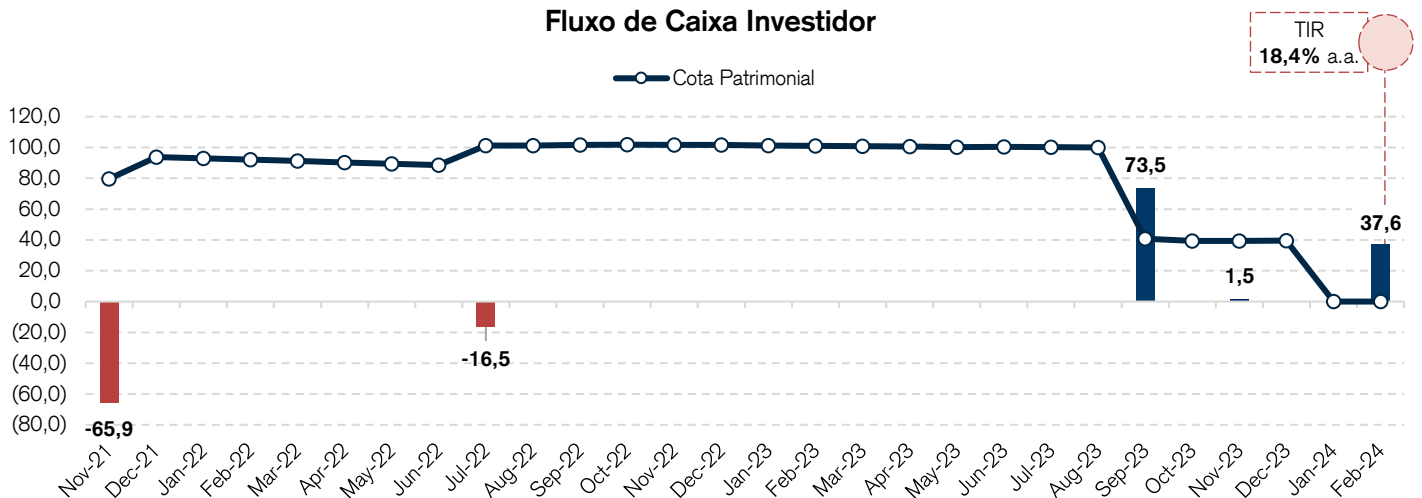
Com a última distribuição realizada, a cota patrimonial do Fundo foi para R\$ 00,00 no fechamento do mês. Os impactos no Patrimônio Líquido, desde o início das atividades do Fundo até seu fechamento, bem como o fluxo de pagamentos aos investidores, podem ser observados nos gráficos abaixo. Em razão da amortização total, a Administradora solicitou o cancelamento da negociação das cotas e, após a finalização dos últimos eventos do Fundo, procederá com a liquidação e encerramento do Fundo. Informamos ainda, que este é o último relatório a ser divulgado pelo Fundo.

Impactos no PL do Fundo



Fonte: CSHG.

Fluxo de Caixa Investidor



Fonte: CSHG. Considera a cota base da emissão com o custo unitário de distribuição da oferta.

2. Relação com Investidores

2.1. Informe de Rendimentos

Informamos que os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2023 serão disponibilizados, pelos respectivos escrituradores, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

- Os Informes de Rendimentos estarão disponíveis integralmente no formato digital, no Portal de Correspondências Digitais do Itaú, a partir do dia 29 de fevereiro de 2024;
- Para solicitação de segunda via dos Informes de Rendimentos, do recebimento da versão impressa e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado:
 - (i) Por *e-mail*: informesdeescuritacao@itau-unibanco.com.br;
 - (ii) Por telefone (em dias úteis, das 9h às 18h): 0800-720-5299 ou 3003-9285 (capitais, regiões metropolitanas e exterior) e 0800-720-9285 ou 0800-720-5299 (outras regiões).

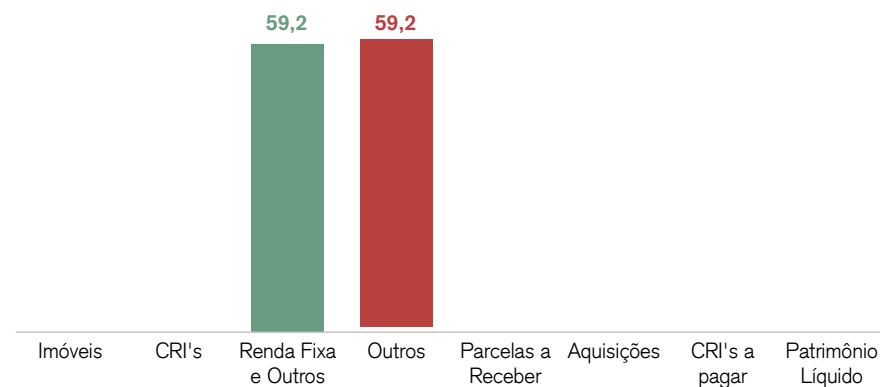
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Janeiro de 2024	Dezembro de 2023	2024	12 Meses
NOI Ativos ¹	-	-	-	1.290.179
Rendimentos Mobiliários ¹	82.365	15.400	82.365	1.316.968
Ganhos de Capital Bruto ¹	18.009.010	-	18.009.010	69.740.134
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	18.091.375	15.400	18.091.375	72.347.281
Despesas Financeiras ¹	-	-	-	(10.281.625)
Despesas Imobiliárias ¹	-	-	-	(476.206)
Despesas Operacionais ¹	(2.128.310)	(63.332)	(2.128.310)	(7.251.962)
Total de Despesas	(2.128.310)	(63.332)	(2.128.310)	(18.009.792)
Resultado¹	15.963.065	(47.932)	15.963.065	54.337.488
Rendimento anunciado	12.391.402	-	12.391.402	12.391.402
Quantidade de Cotas	1.492.940	1.492.940	-	-

Fonte: CSHG.

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	0,0
CRI's ¹	0,0
Renda Fixa ¹ e Outros	59,2
Outros	(59,2)
Parcelas a Receber	-
Aquisições	-
CRI's a pagar	0,0
Patrimônio Líquido	-
Quantidade de Cotas (n°)	1.492.940
Cota Patrimonial (R\$)	-

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	-	-	-	-

Fonte: CSHG.

Principais Eventos

31/01/2024 (Link)	Amortização Total e Cancelamento de Listagem <p>A amortização total das cotas do Fundo será realizada no valor bruto total de R\$ 43.774.545,25, equivalente a aproximadamente R\$ 29,32 por cota, a qual será paga em 07 de fevereiro de 2024. Em razão da amortização total das cotas do Fundo, a Administradora solicitará, nessa data, o cancelamento da admissão das cotas do Fundo à negociação na B3 e, após a finalização dos procedimentos descritos acima, procederá com a liquidação e encerramento do Fundo.</p>
13/12/2023 (Link)	Alteração do prazo da parcela remanescente da Venda dos Imóveis <p>A parcela remanescente no valor de R\$ 58.265.128,13, que correspondente a 25% do preço total de venda dos Imóveis, teve seu vencimento, anteriormente previsto para 15 de dezembro de 2023, alterado para 25 de janeiro de 2024.</p>
27/09/2023 (Link)	Conclusão da Venda dos Empreendimentos JML 747 e FL 125 <p>O Fundo firmou as Escrituras Públicas de Compra e Venda de Imóveis.</p>
25/09/2023 (Link)	Amortização Parcial <p>Amortização parcial de cotas do Fundo no valor bruto total de R\$ 73.900.530,00 equivalente ao valor de R\$ 49,50/cota.</p>
20/09/2023 (Link)	Venda dos Empreendimentos JML 747 e FL 125 <p>O Fundo firmou um CCV que prevê a totalidade da venda dos ativos.</p>
19/06/2023 (Link)	Assinatura de MOU para Venda de Imóveis <p>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.</p>
14/12/2022 (Link)	Reavaliação de Imóveis <p>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.</p>

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\$ 117.681.017,73

fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
150,6	150,4	149,5	149,9	149,7	149,4	60,93	58,67	58,70	58,70	58,98	00,00

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

1 Glossário

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

Breakeven	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.