



HGRS11

# CSHG Residencial FII

## Setembro 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.



<b>Valor dos Ativos<sup>1</sup></b>	<b>Valor Patrimonial do Fundo</b>	<b>Cota patrimonial<sup>1</sup></b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Rendimento</b>
R\$ -	R\$ 60,9 milhões	R\$ 40,81	6	R\$ -
<b>ABL<sup>1</sup> Total</b>	<b>Unidades Residenciais</b>	<b>Nº Ativos</b>	<b>% Alavancagem<sup>1</sup></b>	<b>Ocupação<sup>1</sup></b>
0 m <sup>2</sup>	-	0	0,0 %	0,0 %

## 1. Comentários do Gestor

No dia 20/09, foi publicado **Fato Relevante** ([link](#)) referente à assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis (“CCV”) por meio do qual o Fundo se comprometeu a vender a totalidade dos 110 apartamentos detidos nos empreendimentos JML 747 e FL125, únicos ativos imobiliários do Fundo, somando aproximadamente 10 mil m<sup>2</sup> de área privativa locável.

A venda dos ativos, e consequente amortização integral das cotas do Fundo, se deu no âmbito da estratégia inicialmente traçada por nós quando da captação do Fundo junto a seus investidores, em novembro de 2021. Nossa tese de investimento nos ativos, ainda em desenvolvimento à época da aquisição, consistia em executar a entrega e iniciar a locação dos mesmos ao longo de 2022 e entrar em 2023 com o portfólio preparado para seguir com a estratégia de crescimento do Fundo, via uma oferta pública, quando então poderia ser dada saída aos investidores iniciais via uma oferta secundária, já num novo patamar de preço.

Uma estratégia alternativa, a depender das condições de mercado, seria realizar a venda direta dos ativos e retornar o capital aos investidores por meio da amortização do Fundo. Diante das condições difíceis de mercado durante o primeiro semestre, optamos por seguir com a estratégia de venda dos ativos, que culminou no Fato Relevante acima mencionado. Por conta da venda dos ativos, a partir deste relatório, não divulgaremos mais as seções que tratavam das informações operacionais dos empreendimentos.

O valor total da venda é de **R\$ 233,1 milhões**, equivalente a aproximadamente **R\$ 23,4 mil** por metro quadrado, sendo que este valor será pago em duas parcelas: (i) a primeira equivalente a **75%** do preço total de venda, no valor de **R\$ 174,8 milhões** a ser paga na data de assinatura da escritura e (ii) a segunda equivalente a **25%** do preço total de venda, no valor de **R\$ 58,3 milhões** com vencimento em 15 de dezembro de 2023 corrigida pelo IPCA, conforme tabela abaixo:

	JML 747	FL 125	TOTAL
<b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>	2.903,63	7.067,65	<b>9.971,28</b>
<b>Preço Total (R\$)</b>	66.790.390	166.270.123	<b>233.060.513</b>
1ª Parcela (75%)	50.092.793	124.702.592	174.795.384
2ª Parcela (25%)	16.697.598	41.567.531	58.265.128
<b>R\$/m<sup>2</sup></b>	23.002	23.526	<b>23.373</b>

Fonte: CSHG.

Até o fechamento de setembro, o investimento total do Fundo nos imóveis, considerando custos de aquisição, custo de transação e benfeitorias, foi de **R\$ 164,1 milhões**, equivalente a **R\$ 16,5 mil** por metro quadrado. Sem a correção pelo IPCA prevista na segunda parcela, a transação gerará um lucro em regime de caixa de **R\$ 68,9 milhões**, equivalente a aproximadamente **R\$ 46,18/cota**. O lucro equivalente a 75% deste valor igual a **R\$ 51,7 milhões**, impactou o resultado deste mês conforme exposto na seção “Composição do Resultado” deste relatório e o restante, no valor de **R\$ 17,2 milhões**, irá compor o resultado do Fundo quando ocorrer o recebimento da segunda parcela da transação.

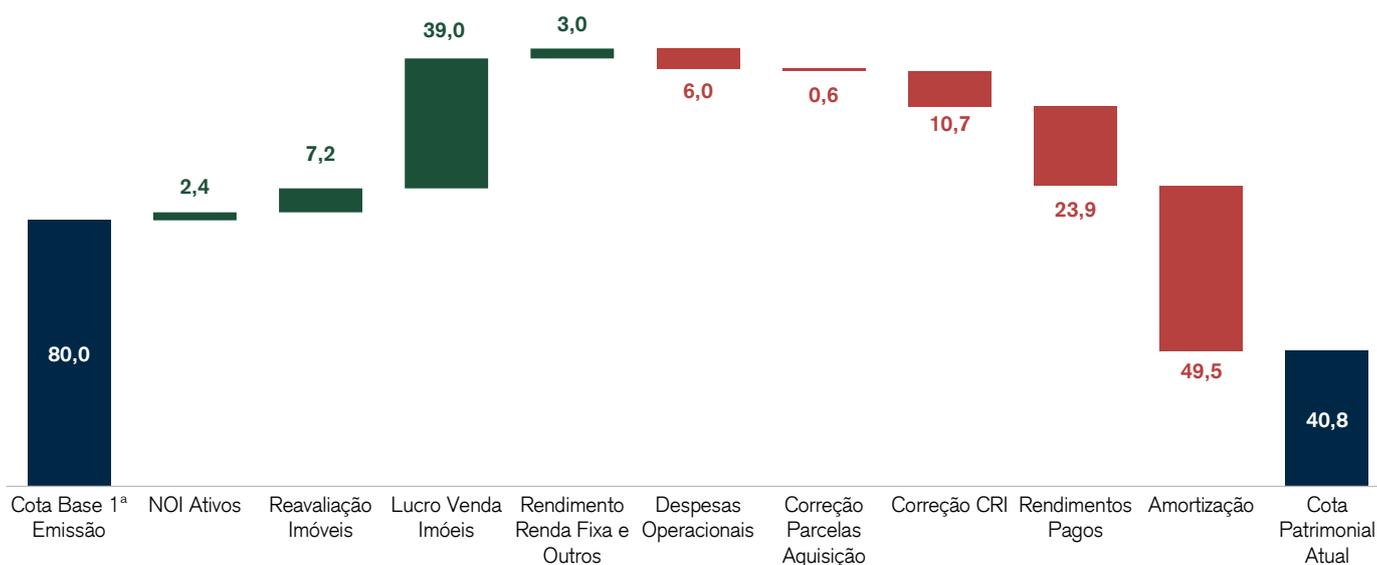
O preço de venda é **42,0%** superior ao investimento total do Fundo nos imóveis e 14,4% superior ao valor de laudo dos imóveis em 2022. A taxa interna de retorno (“TIR”) anualizada da transação, sem considerar a correção prevista na segunda parcela, é de aproximadamente **24,3% a.a.** e, se considerarmos a operação de securitização vinculada aos imóveis e realizada quando da sua aquisição pelo Fundo, a TIR anualizada da transação é de aproximadamente **R\$ 29,1% a.a.**

	JML 747	FL 125	TOTAL
<b>Valor de Venda (R\$)</b>	66.790.390	166.270.123	<b>233.060.513</b>
<b>Valor Total de Aquisição (R\$)</b>	53.535.666	110.581.396	<b>164.117.062</b>
<b>% Preço de Venda sobre Valor Total Investido</b>	24,8%	50,4%	<b>42,0%</b>
<b>TIR Desalavancada</b>	17,4% a.a.	28,0% a.a.	<b>24,3% a.a.</b>
<b>TIR Alavancada</b>	18,8% a.a.	34,9% a.a.	<b>29,1% a.a.</b>

Fonte: CSHG.

A transação foi concluída no dia 27/09 mediante a assinatura das Escrituras, concretizando a transferência da posse dos imóveis para o comprador, conforme Fato Relevante publicado ([link](#)). No mesmo dia, o Fundo recebeu o valor equivalente à primeira parcela da transação e realizou o resgate antecipado facultativo total do CRI vinculado aos imóveis quando da sua aquisição no valor aproximado de R\$ 61,0 milhões. O pré-pagamento do CRI impactou negativamente o resultado do Fundo neste mês, devido ao reconhecimento de despesa de inflação acruada remanescente do papel, no valor aproximado de R\$ 6,9 milhões.

Foi divulgado no dia 25/09 os valores a serem pagos a título de rendimento e amortização parcial do Fundo, nos valores de R\$ 23,90/cota e R\$ 49,50/cota, respectivamente, já líquido da taxa de performance, totalizando **R\$ 73,40/cota**, pagos no dia 28/09. Com a distribuição realizada, a cota patrimonial do Fundo foi para R\$ 40,81 no fechamento do mês. Os impactos no Patrimônio Líquido, desde o início das atividades do Fundo até hoje, podem ser observados no gráfico abaixo:

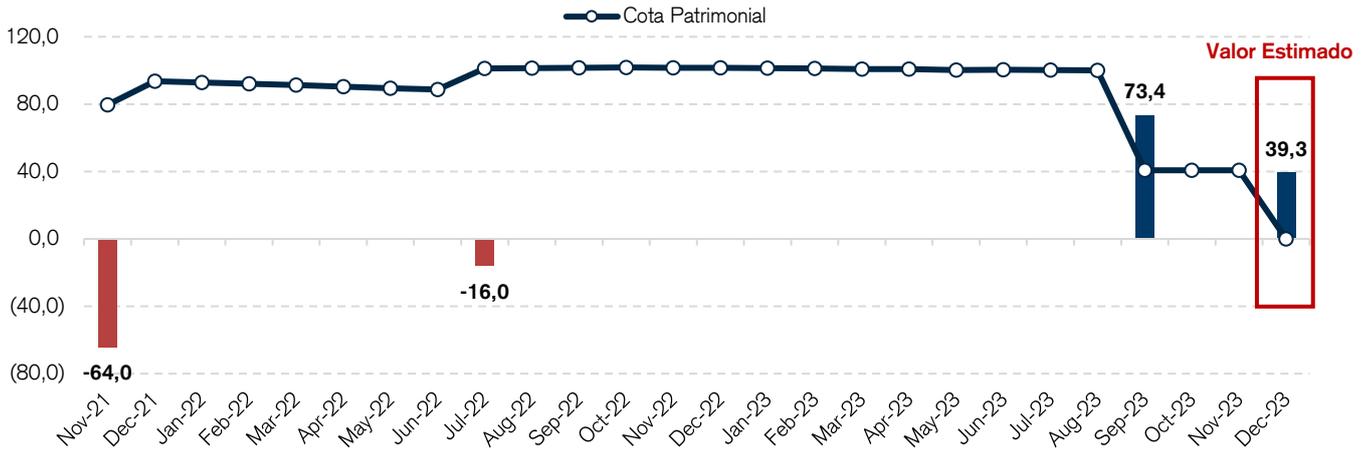


Fonte: CSHG.

Para os próximos meses, o Fundo receberá em caixa um valor remanescente dos consórcios do JML 747 e do FL 125 que estão em fase de acerto de contas com o comprador e deverão impactar o resultado do mês que vem, não possuindo mais nenhum valor vinculado ao fechamento da operação de venda dos imóveis. Os recursos atualmente em caixa serão utilizados para pagar os custos recorrentes do Fundo como taxa de administração, despesas jurídicas entre outros e, o que restar, será distribuído aos cotistas do Fundo.

Quando do recebimento da segunda parcela da transação, o Fundo irá apurar os rendimentos distribuíveis e o restante do Patrimônio Líquido a ser amortizado. O gráfico abaixo mostra o fluxo do investidor desde o início do Fundo, sem considerar os custos da emissão e a expectativa de distribuição futura, sendo que o valor projetado é uma estimativa da Administradora e pode sofrer alteração:

### Fluxo de Caixa Investidor



Fonte: CSHG.

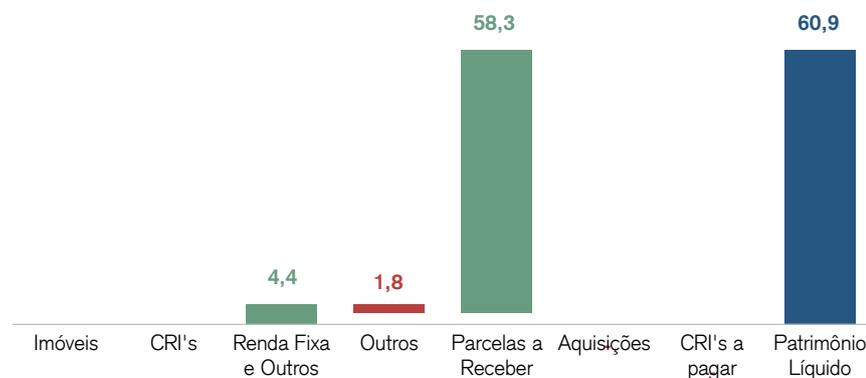
## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Setembro de 2023	Agosto de 2023	2023	12 Meses
NOI Ativos <sup>1</sup>	-	133.745	1.531.476	2.363.157
Rendimentos Mobiliários <sup>1</sup>	38.619	42.827	1.442.573	2.223.746
Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup>	51.706.349	21.192	51.717.471	51.701.760
IR sobre Ganho de Capital	-	-	(3)	(3)
<b>Total de Receitas</b>	<b>51.744.968</b>	<b>197.764</b>	<b>54.691.517</b>	<b>56.288.661</b>
Despesas Financeiras <sup>1</sup>	(7.314.367)	(374.225)	(10.647.994)	(11.968.871)
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(476.206)	-	(476.206)	(473.407)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(3.777.402)	(120.501)	(4.864.601)	(5.245.934)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(11.567.975)</b>	<b>(494.726)</b>	<b>(15.988.801)</b>	<b>(17.688.212)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>40.176.993</b>	<b>(296.962)</b>	<b>38.702.716</b>	<b>38.600.449</b>
Rendimento anunciado	-	-	-	-
Quantidade de Cotas	1.492.940	1.492.940	-	-

Fonte: CSHG.

## Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

<b>Imóveis</b>	<b>0,0</b>
CRI's <sup>1</sup>	0,0
Renda Fixa <sup>1</sup> e Outros	4,4
Outros	(1,8)
Parcelas a Receber	58,3
Aquisições	-
CRI's a pagar	0,0
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>60,9</b>
Quantidade de Cotas (n°)	1.492.940
<b>Cota Patrimonial (R\$)</b>	<b>40,81</b>

Fonte: CSHG.

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

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
<b>Até 6 meses</b>	Parcelas a Receber	Venda JML & FL 125	58,3	( <a href="#">link</a> )
<b>6 a 12 meses</b>	-	-	-	-
<b>Maior que 12 meses</b>	-	-	-	-

Fonte: CSHG.

## Principais Eventos

<b>27/09/2023</b> ( <a href="#">Link</a> )	<p><b>Conclusão da Venda dos Empreendimentos JML 747 e FL 125</b></p> <p>O Fundo firmou as Escrituras Públicas de Compra e Venda de Imóveis.</p>
<b>25/09/2023</b> ( <a href="#">Link</a> )	<p><b>Amortização Parcial</b></p> <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>
<b>20/09/2023</b> ( <a href="#">Link</a> )	<p><b>Venda dos Empreendimentos JML 747 e FL 125</b></p> <p>O Fundo firmou um CCV que prevê a totalidade da venda dos ativos.</p>
<b>19/06/2023</b> ( <a href="#">Link</a> )	<p><b>Assinatura de MOU para Venda de Imóveis</b></p> <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>
<b>14/12/2022</b> ( <a href="#">Link</a> )	<p><b>Reavaliação de Imóveis</b></p> <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>
<b>26/07/2022</b> ( <a href="#">Link</a> )	<p><b>Reavaliação de Imóveis</b></p> <p>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.</p>
<b>30/06/2022</b> ( <a href="#">Link</a> )	<p><b>Conclusão do recebimento das unidades do JML 747</b></p> <p>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.</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\$ 148.747.579,55

out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23
<b>Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)</b>											
152,0	151,7	151,7	151,3	150,9	150,6	150,4	149,5	149,9	149,7	149,4	40,81

**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

<b>Valor dos Ativos</b>	Valor dos imóveis detidos pelo Fundo na carteira fechamento do mês.
<b>Cota patrimonial</b>	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo, (arredondada em duas casas decimais).
<b>ABL</b>	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
<b>% Alavancagem</b>	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do valor do imóveis na carteira.
<b>Ocupação</b>	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

<b>Breakeven</b>	Ponto de equilíbrio.
<b>Receita de Locação</b>	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
<b>Despesas Imobiliárias</b>	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
<b>NOI</b>	Sigla em inglês que significa Net Operating Income, ou seja, Receita Líquida Operacional.
<b>Despesas Financeiras</b>	Compreende despesas diretamente relacionadas com a cobrança de taxas, como taxas de cartão de crédito, bancárias, entre outras.
<b>Despesas Consórcio</b>	Compreende despesas relacionadas à operação do consórcio.
<b>Outras Despesas</b>	Compreende despesas com partes relacionadas.
<b>Resultado Consórcio</b>	Compreende o ganho apurado pelo consórcio no período.
<b>Taxa de Gestão</b>	Remuneração pela comercialização das unidades calculada como um percentual da receita de locação mensal.
<b>Resultado CSHG Residencial</b>	Compreende o ganho apurado pelo Fundo no período.

### Seção: Composição do Resultado

<b>NOI Ativos</b>	Sigla em inglês que significa Net Operating Income, ou seja, Receita Líquida Operacional. Refere-se à Receita Líquida Operacional dos empreendimentos do Fundo.
<b>Rendimentos Mobiliários</b>	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
<b>Ganhos de Capital Bruto</b>	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
<b>Despesas Financeiras</b>	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, entre outros.
<b>Despesas Imobiliárias</b>	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
<b>Despesas Operacionais</b>	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](mailto: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.