



HSREFI

Maio/2023

Relatório Gerencial

HSI Renda Imobiliária FII

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729 | 7º andar

Itaim Bibi | CEP 04538-905 | São Paulo | SP

www.hsre.hsifii.com

www.hsinvest.com



Objetivo e Política de Investimento

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital mediante investimento em imóveis ou direitos reais sobre imóveis pontos urbanos de uso institucional e comercial, através de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

HSI Renda Imobiliária FII

Início do Fundo: 08/06/2006

CNPJ: 08.098.114/0001-28

Código Bovespa (Ticker): HSRE11

Classificação Anbima: FII de Renda Gestão Ativa

Gestor: HSI - Gestora de Fundos Imobiliários

Administrador: BRL TRUST DTVM S.A.

Características

Taxa De Administração: 0,85% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo + Taxa de Escrituração

Taxa de Performance: 20% do excedente ao Benchmark

Benchmark: 6,0% | IPCA (a.a.)

Tributação Aplicável:

PF: (< 10% Total de Cotas do Fundo / > 50 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

PJ: 20% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

INR (PF): (< 10% Total de Cotas do Fundo / > 50 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

Relação com Investidores

E- mail: RI-FII@hsinvest.com

WhatsApp Business: (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

Redes Sociais



HSI Renda Imobiliária FII

HSRE11 - Fundo de Investimento Imobiliário

Maio 2023

Valor de Mercado¹
R\$ 913.898.955

Distribuição de Dividendos
R\$ 0,63/cota

Valor Patrimonial²
R\$ 857.045.054

Número de Cotistas¹
196

Liquidez Diária Média (mês)
R\$ 93.197

Quantidade de Cotas
8.898.724

¹ Em 31/05/2023 ² Em 28/04/2023

Comentário do Gestor

A receita de locação deste mês referente ao último ativo adquirido em Araçatuba foi recebida na Toledo Administradora de Bens Ltda., empresa adquirida pelo HSRE11 e atual proprietária do imóvel locado para a Unitoledo. A expectativa é que em agosto seja concluído a reorganização societária, de forma que a receita de locação seja recebida diretamente pelo fundo. A aquisição foi concluída em 27/04/2023 ao preço de R\$ 40.764.035,00. Cabe lembrar, que o cap rate foi o mesmo implícito do Fundo (8,7%) e a compra foi 90% financiada pelos recursos da 10ª Emissão, que foi ancorada pelos Vendedores por meio da integralização dos créditos detidos contra o Fundo. O restante, cerca de R\$ 4 MM foi pago com recursos do Caixa (conforme anunciado em Fato Relevante).

Dessa forma, iniciamos o movimento de diversificação do fundo, tanto setorial quanto de locatários, conforme intenção já sinalizada pela gestão em relatórios e publicações anteriores. A aquisição adiciona contrato atípico ao Fundo, contratado com uma instituição renomada no segmento de educação superior pertencente ao grupo Yduqs, empresa listada no segmento Novo Mercado da Bolsa. A receita de locação do novo locatário representa 5% da receita atual do fundo e 15% da ABL (já refletido no relatório deste mês).

Em relação a nossa única loja vaga do portfólio, na Av. São João, 455, São Paulo, está em processo de comercialização e a expectativa da gestão é que a área seja locada em breve. Todos os locatários se mantêm adimplentes nos contratos de locação, com o Fundo operando sem concessão de descontos.

Obrigado.



Resultado (R\$)

	Mai-23	1S 2023	2023
Receita Imobiliária	5.641.633	31.514.826	31.514.826
Receita Financeira	91.528	587.368	587.368
Despesas	-594.514	-4.472.038	-4.472.038
Taxa de Administração	-59.817	-312.575	-312.575
Taxa de Escrituração	-11.748	-67.072	-67.072
Taxa de Gestão	-439.459	-2.537.968	-2.537.968
Taxa de Performance	0	-1.252.332	-1.252.332
Outras Despesas ¹	-83.489	-302.092	-302.092
Resultado	5.138.647	27.630.155	27.630.155
Resultado Realizado/Cota	0,58	3,22	3,22
Rendimento/Cota²	0,63	3,15	3,15
Resultado Acumulado³	-0,05	0,07	0,07

¹ Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros etc.

² Distribuição de dividendos anunciada no período.

³ Diferença entre o resultado do período e o rendimento anunciado no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Abr-23)	7.926.594	0,89
(+) Realizado - Distribuído	-284.483	-0,03
Resultado Acumulado (Mai-23)	7.642.111	0,86

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$0,63/cota**, o valor corresponde aos rendimentos apurados no mês de Maio. O fundo possui um saldo de lucro a distribuir de **R\$ 0,86/cota**.

Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

Rentabilidade

	Mai-23	2023	Últimos 12 meses
HSRE11¹	0,9%	3,3%	10,5%
Dividend Yield Anualizado²	7,6%	9,5%	7,3%
IFIX	5,4%	5,1%	6,8%
CDI (Liq.)³	1,0%	4,6%	11,5%
% CDI (Liq)	95,7%	72,9%	91,8%

¹ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

² Mensal / 2023: Rendimento pago no período anualizado dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência supondo reinvestimento. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos pagos no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência.

³ Considerado a incidência de 15% de Imposto.

⁴ Retorno Ajustado do Fundo no período em relação ao CDI Líq. do período.

Atualmente, o passivo é composto majoritariamente por investidores institucionais e o objetivo é pulverizá-lo, aumentando conseqüentemente a liquidez do FII no mercado secundário. Nos últimos 12 meses, o fundo foi negociado em 71,3% dos pregões.

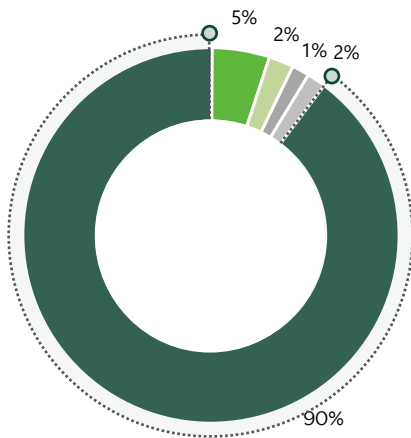
Liquidez

		Mai-23		2023		Últimos 12 meses	
Volume	R\$	2.022.146	R\$	48.804.128	R\$	215.721.550	
Quantidade de Cotas Negociadas		19.874		479.427		2.138.763	
% de Cotas Negociadas (Giro)¹		0,2%		1,1%		2,1%	
Presença em Pregões		45,5%		58,3%		71,3%	

¹ Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

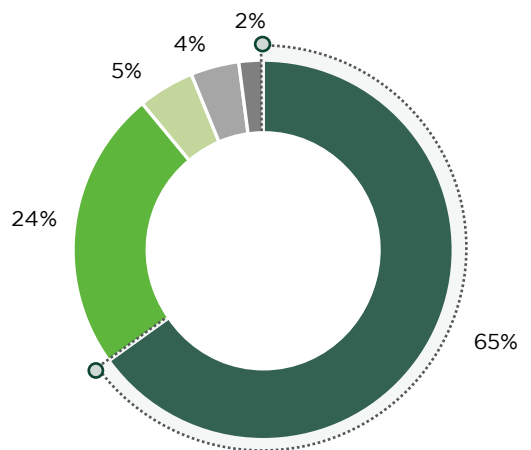
Carteira de Locatários e Indicadores

Diversificação de Locatários
(% Receita contratada)



■ C&A ■ Unitoledo ■ Governo ES ■ Smart Fit ■ Outros

Diversificação por Região
(% Receita contratada)



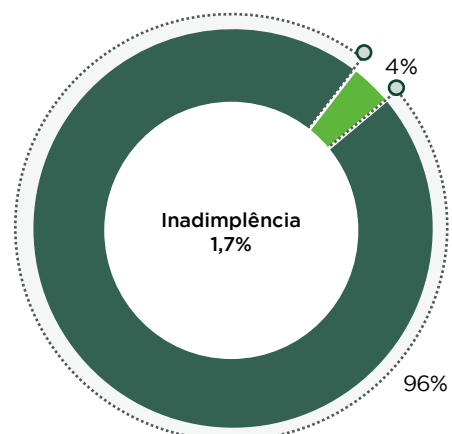
■ Sudeste ■ Nordeste ■ Centro-oeste ■ Norte ■ Sul

Tipologia
(% Receita contratada)



■ Shopping Center ■ Rua

Indexadores dos Contratos
(% Receita Contratada)



■ IPCA ■ IGP-M

Vencimento dos Contratos (% Receita contratada)



Taxa de Ocupação
97%

ABL
124,4 mil m²

Reforma Lojas Portfólio (C&A Double Door)

A Loja C&A do Maceió Shopping passou por reforma e foi inaugurada recentemente no modelo *Double Door* (C&A e ACE - loja de artigos esportivos do grupo). Cabe ressaltar, que desde 2022, a C&A vem transformando algumas lojas para o formato *Double Door* ACE. Até o momento foram 13 lojas para este modelo, sendo que 4 estão no atual portfólio do HSRE11, o que demonstra a qualidade das nossas lojas. Vale destacar ainda, conforme dados informados pela própria C&A, que após as transformações, as vendas das Lojas ACE duplicaram, demonstrando a eficácia do novo modelo implementado.



Antes



Depois

Locatário	Tipo	Cidade	Região	UF	Localização
C&A	Shopping	Maceió	Nordeste	AL	Maceió Shopping
C&A	Shopping	Salvador	Nordeste	BA	Shopping Piedade
C&A	Shopping	Salvador	Nordeste	BA	Shopping Barra
C&A	Shopping	Fortaleza	Nordeste	CE	Shopping Iguatemi Bosque
C&A	Shopping	Brasília	Centro-oeste	DF	Pátio Brasil Shopping
C&A	Shopping	Goiânia	Centro-oeste	GO	Goiânia Shopping
C&A	Rua	S. Luiz do Maranhão	Nordeste	MA	Rua Oswaldo Cruz, 298 e Rua Sete de Setembro, 615
C&A	Rua	Belo Horizonte	Sudeste	MG	Rua Goitacazes, 182
C&A	Shopping	Belo Horizonte	Sudeste	MG	Shopping Del Rey
C&A	Shopping	Belo Horizonte	Sudeste	MG	Minas Shopping
C&A	Shopping	Belém	Norte	PA	Shopping Pátio Belém
C&A	Rua	Recife	Nordeste	PE	Av. Conde da Boa Vista, 484
C&A	Shopping	Curitiba	Sul	PR	Shopping Curitiba
C&A	Rua	Duque de Caxias	Sudeste	RJ	Praça Pacificador,39
C&A	Shopping	Niterói	Sudeste	RJ	Plaza Shopping Niterói
C&A	Rua	Nova Iguaçu	Sudeste	RJ	Av. Nilo Peçanha, 186
C&A	Rua	Rio de Janeiro	Sudeste	RJ	Ladeira dos Tabajaras,50
C&A	Shopping	Rio de Janeiro	Sudeste	RJ	Norte Shopping
C&A	Rua	Rio de Janeiro	Sudeste	RJ	Rua Conde de Bonfim, 366
C&A	Rua	Rio de Janeiro	Sudeste	RJ	Rua do Ouvidor, 186
C&A	Rua	Rio de Janeiro	Sudeste	RJ	Av. Nossa Senhora de Copacabana, 749
C&A	Rua	Campinas	Sudeste	SP	Rua Treze de Maio,520 e Rua Dr. Costa Aguiar, 477
C&A	Shopping	Santo André	Sudeste	SP	Shopping ABC
Vago	Rua	São Paulo	Sudeste	SP	Av. São João, 455 e Rua 24 de Maio, 70/90
ORO Laser	Shopping	Maceió	Nordeste	AL	Maceió Shopping
Governo do ES	Rua	Vitória	Sudeste	ES	Av. Jerônimo Monteiro, 1000
Smart Fit	Rua	Rio de Janeiro	Sudeste	RJ	Av. Nossa Senhora de Copacabana, 749
Riachuelo	Shopping	Rio de Janeiro	Sudeste	RJ	Shopping Boulevard
CCCST	Rua	São Paulo	Sudeste	SP	AV. São João, 455



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos.

Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

Este Relatório tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos.

Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

A Hemisfério Sul Investimentos não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste relatório.

Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da HSI, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da HSI.

Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da HSI, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A HSI não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.

HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729 | 7º andar
Itaim Bibi | CEP 04538-905 | São Paulo | SP
www.hsre.hsifii.com
www.hsinvest.com