



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Março 2021

INÍCIO DO FUNDO:

08/06/2006

CNPJ:

08.098.114/0001-28

CÓDIGO BOVESPA (Ticker):

HSRE11

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA:

FII de Renda Gestão Ativa
Segmento de Atuação: *Híbrido*

VALOR DE MERCADO¹

R\$ 745.330.600

Nº DE COTISTAS²

16

GESTOR:

Hemisfério Sul Investimentos

ADMINISTRADOR:

BRL TRUST DTVM S.A

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

0,9% 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) = 0% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

PF: (> 10% Total de Cotas do Fundo) = 20% 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): 15% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

^{1 2} Valor de mercado e nº de cotistas: Correspondente ao período base indicado no relatório.

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 prontos 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.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Apesar do resultado acima do previsto para o período, decidimos por conta das restrições impostas pelos Governos que impactaram a operação de algumas das lojas do portfólio, reter parte significativa do lucro. O objetivo é dar maior previsibilidade enquanto o período de maiores restrições operacionais durar, e então, acelerar a volta da distribuição ao patamar original uma vez que a segunda onda da pandemia do COVID-19 seja superada.

No final de Março o resultado acumulado do Fundo era de R\$ 6,8 milhões ou R\$ 0,81/cota.

O portfólio permanece 100% ocupado e a inadimplência do mês é zero.

Obrigado.



RESULTADO (R\$)

	Mar-21	2021	Desde a 9ª Emissão
Receita Imobiliária	5.349.125	15.606.970	21.346.112
Receita Financeira	17.658	41.642	55.903
Despesas	- 620.467	- 1.809.881	- 7.595.732
Taxa de Administração	- 77.924	- 209.228	- 267.307
Taxa de Escrituração	- 57.776	- 45.071	- 71.410
Taxa de Gestão	- 436.097	- 1.407.535	- 1.407.535
Outras Despesas	- 48.670	- 148.047	- 5.849.480
Resultado	4.746.316	13.838.731	13.806.283
Resultado Realizado/Cota	0,56	1,62	1,62
Resultado Orçado/Cota	0,54	1,62	1,90
Rendimento/Cota¹	0,27	1,35	1,35
Resultado Acumulado²	0,29	0,27	0,27

	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado Inicial (Fev-21)	4.497.644	0,53
(+) Resultado Realizado - Distribuído (Mar-21)	2.361.258	0,28
Resultado Acumulado Final (Mar-21)	6.858.902	0,81

¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

A distribuição de dividendos do período foi de R\$ 2.299.877 (**R\$ 0,27/cota**), o valor corresponde aos rendimentos apurados no mês de Março. Conforme Comunicado ao Mercado enviado no dia 31/03/21, tendo em vista o agravamento da pandemia do COVID-19, a Gestora decidiu promover a retenção adicional de R\$ 0,29 centavos/cota do resultado caixa do mês Março, elevando o lucro acumulado do fundo para R\$ 0,81 centavos/cota.

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

RENTABILIDADE

	Mar-21	2021	Desde a 9ª Emissão
Valor de Mercado	R\$ 745.330.600	R\$ 745.330.600	-
Valor Cota (Mercado)³	R\$ 87,50	R\$ 87,50	-
HSRE11⁴	0,2%	0,2%	-0,1%
IFIX	-1,4%	-0,8%	0,6%
CDI (Líqu.)⁵	0,2%	0,4%	0,4%
Dividend Yield⁶	0,3%	1,6%	1,5%
% CDI	182,0%	373,39%	346,64%

³ Para o cálculo acumulado do valor de cota de mercado e valor de mercado ("2021"), são utilizadas as médias dos valores de fechamento dos meses;

⁴ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII. Para o cálculo da rentabilidade foi utilizada a variação entre o preço da 9ª emissão (R\$ 87,29) e o preço de fechamento praticado em mercado secundário em 31/03/21. (R\$ 87,50);

⁵ Considerado a incidência de 15% de Imposto;

⁶ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

Atualmente o passivo é composto majoritariamente por investidores institucionais e o objetivo é pulverizá-lo, aumentando consequentemente a liquidez do FII no mercado secundário.

LIQUIDEZ

		Mar-21		2021		Desde a 9ª Emissão
Volume	R\$	8.056.539	R\$	8.056.539	R\$	45.056.517
Quantidade de Cotas Negociadas		91.554		91.554		516.548
% de Cotas Negociadas (Giro)⁷		1%		0,4%		1,5%
Presença em Pregões		21,7%		7%		1,9%

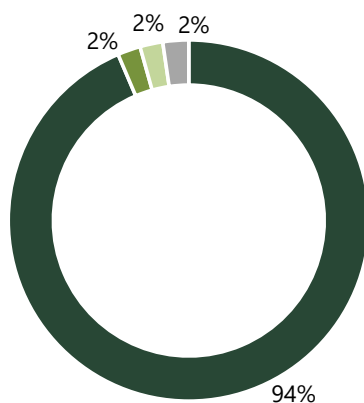
⁷ Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses;

Nº de cotas: 8.518.064

CARTEIRA DE LOCATÁRIOS E INDICADORES

Diversificação de Locatários

(% Receita Contratada)

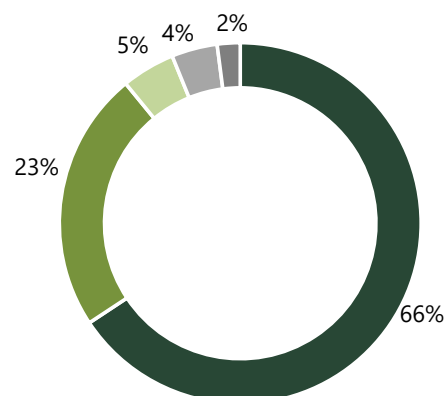


■ C&A ■ Smart Fit ■ Governo do Estado - ES ■ Outros

Taxa de Ocupação
100%

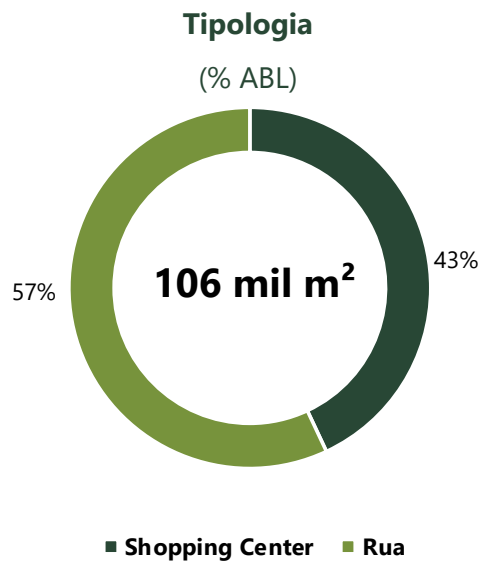
Diversificação por Região

(% Receita Contratada)



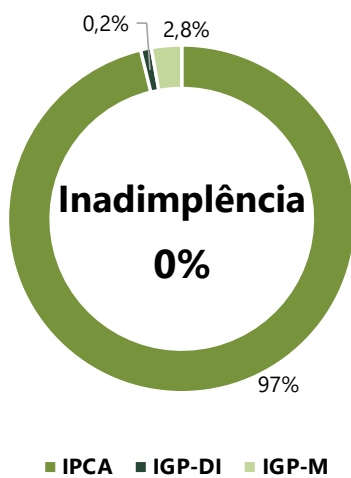
■ Sudeste ■ Nordeste ■ Centro-oeste ■ Norte ■ Sul

CARTEIRA DE LOCATÁRIOS E INDICADORES



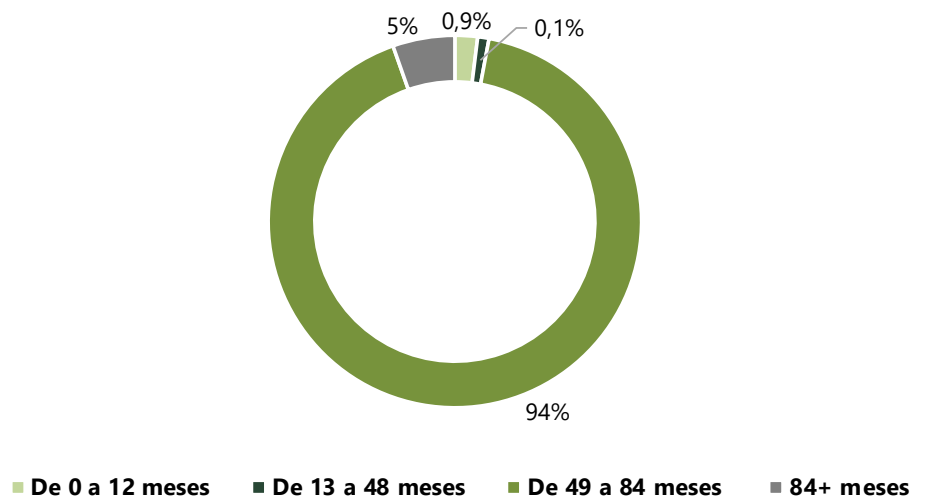
Indexadores dos Contratos

(% Receita Contratada)



Prazo Remanescente

(% Receita Contratada)



CARTEIRA DE LOCATÁRIOS

Locatário	Tipo	Cidade	Região	UF	Localização
C&A	Shopping	Maceió	Nordeste	AL	Shopping Iguatemi
C&A	Shopping	Salvador	Nordeste	BA	Shopping Piedade
C&A	Shopping	Salvador	Nordeste	BA	Shopping Barra
C&A	Shopping	Fortaleza	Nordeste	CE	Shopping Center Norte
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 Center Iguatemi
C&A	Rua	Recife	Nordeste	PE	Av. Conde da Boa Vista, 484
C&A	Shopping	Curitiba	Sul	PR	Shopping Center 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 - Santo André
C&A	Rua	São Paulo	Sudeste	SP	Av. São João, 455 e Rua 24 de Maio, 70/90
ORA Laser	Shopping	Maceió	Nordeste	AL	Shopping Center Iguatemi
Governo do Estado do Espírito Santo	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 Center Iguatemi
CCCST	Rua	São Paulo	Sudeste	SP	AV. São João, 455



OUTRAS INFORMAÇÕES



[REGULAMENTO](#)



[CADASTRE-SE NO MAILING](#)

[SITE DO FUNDO](#)

[CONHEÇA O SITE DA GESTORA](#)

CONTATOS

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Whatsapp Business.: (11) 3127-5544

RI-FII@hsinvest.com

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 expresse 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.