



**HEMISFÉRIO SUL**  
INVESTIMENTOS

Dezembro 2021

**Relatório Gerencial**

# **HSI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário**



**HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS**

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

[www.hsre.hsifii.com](http://www.hsre.hsifii.com)

[www.hsinvest.com](http://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:** Hemisfério Sul Investimentos

**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](mailto: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

### Dezembro 2021

Valor de Mercado<sup>1</sup>  
**R\$ 843.288.336**

Distribuição de Dividendos  
**R\$ 0,87/cota**

Valor Patrimonial<sup>1</sup>  
**R\$ 828.419.422**

Número de Cotistas<sup>1</sup>  
**78**

Liquidez Diária Média (mês)  
**R\$ 1.030.122**

Quantidade de Cotas  
**8.518.064**

<sup>1</sup> Em 30/12/2021.

### Comentário do Gestor

Conforme informado no relatório anterior, tivemos uma receita não recorrente de R\$ 2.356.000 (0,28/cota) referente a uma Parcela Adicional da venda de um antigo ativo do fundo realizada em exercícios anteriores (pré 9ª Emissão) no resultado caixa do mês passado. Devido a isso, este mês houve uma distribuição acima da realizada nos meses anteriores, de R\$ 0,87/cota, isentos de impostos à pessoa física, de forma a honrar a legislação vigente de distribuir ao menos 95% do resultado caixa semestral do Fundo.

Todos os locatários do Fundo se mantêm adimplentes, seja nos contratos de locação ou em recebimentos extraordinários. Além disso, o portfólio do Fundo segue operando sem restrições.

Cabe ressaltar ainda, que a gestão se mantém ativa na análise de novas oportunidades aos nossos investidores, com intuito de gerar valor e diversificação ao Fundo, tanto do ponto de vista setorial, quanto de locatários.

Muito obrigado!

## Resultado (R\$)

	Dez-21	2021	Desde a 9ª Emissão
<b>Receita Imobiliária</b>	5.639.850	63.958.511	69.697.652
<b>Receita Financeira</b>	92.851	423.276	437.537
<b>Receita Ganho de Capital<sup>1</sup></b>	0	2.356.000	2.356.000
<b>Despesas</b>	-583.960	-8.058.344	-13.844.195
Taxa de Administração	-52.643	-750.366	-808.445
Taxa de Escrituração	-13.161	-169.788	-196.128
Taxa de Gestão	-506.692	-6.166.887	-6.166.887
Taxa de Performance	-	-480.994	-480.994
Outras Despesas	-11.463	-490.309	-6.191.741
<b>Resultado</b>	5.148.742	58.679.443	58.646.995
<b>Resultado Realizado/Cota</b>	0,60	6,89	4,63
<b>Resultado Orçado/Cota</b>	0,54	6,48	4,55
<b>Rendimento/Cota<sup>2</sup></b>	0,87	6,62	4,45
<b>Resultado Acumulado<sup>3</sup></b>	-0,27	0,27	0,18

<sup>1</sup> Parcela Adicional referente a uma cláusula de *Earn Out* de vendas de imóveis em exercícios anteriores.

<sup>2</sup> Distribuição de dividendos anunciada no período.

<sup>3</sup> Diferença entre o resultado do período e o rendimento anunciado no período.

	Total	R\$/cota
<b>Resultado Acumulado (Nov-21)</b>	9.156.571	1,07
<b>(+) Realizado - Distribuído</b>	-2.261.974	-0,27
<b>Resultado Acumulado (Dez-21)</b>	6.894.598	0,81

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 7.410.716 (R\$0,87/cota)**, o valor corresponde aos rendimentos apurados no mês de Dezembro. O fundo possui um saldo de lucro a distribuir de **R\$ 0,81/cota**.

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

## Rentabilidade

	Dez-21	2021	Desde a 9ª Emissão
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 843.288.336	R\$ 802.621.679	-
<b>Valor Cota (Mercado)<sup>1</sup></b>	R\$ 99,00	R\$ 94,23	-
<b>HSREI1<sup>2</sup></b>	2,1%	18,5%	12,4%
<b>IFIX</b>	8,8%	-2,3%	1,3%
<b>CDI (Liq.)<sup>3</sup></b>	0,62%	3,7%	3,8%
<b>Dividend Yield<sup>4</sup></b>	0,89%	7,6%	6,7%
<b>% CDI</b>	143,9%	201,4%	173,9%

<sup>1</sup> Para o cálculo acumulado do valor de cota de mercado ("2021"), é utilizada a média dos valores de fechamento entre os meses.

<sup>2</sup> Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<sup>3</sup> Considerado a incidência de 15% de Imposto.

<sup>4</sup> 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. Neste mês, o fundo foi negociado em 62% dos pregões.

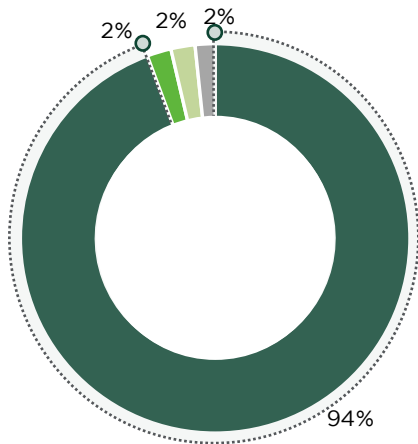
## Liquidez

		Dez-21		2021		Desde a 9ª Emissão	
<b>Volume</b>	R\$	21.632.562	R\$	267.136.320	R\$	304.136.298	
<b>Quantidade de Cotas Negociadas</b>		221.773		2.758.320		3.183.314	
<b>% de Cotas Negociadas (Giro)<sup>1</sup></b>		3%		3%		3%	
<b>Presença em Pregões</b>		61,9%		48,6%		45,0%	

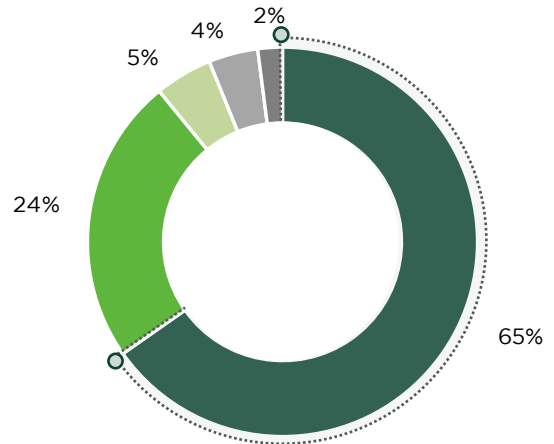
<sup>1</sup> Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

## Carteira de Locatários e Indicadores

**Diversificação de Locatários**  
(% Receita contratada)

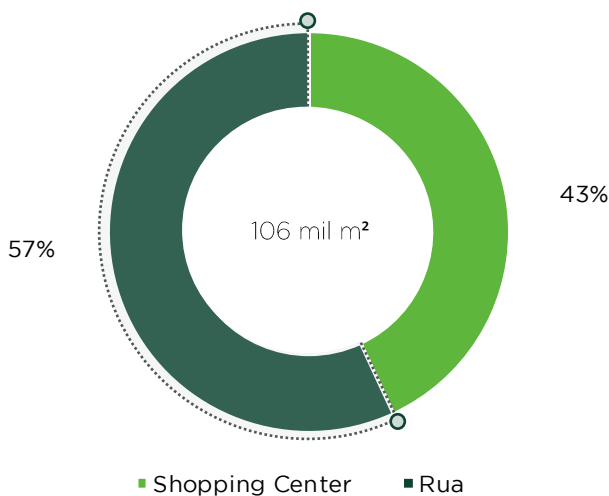


**Diversificação por Região**  
(% Receita contratada)

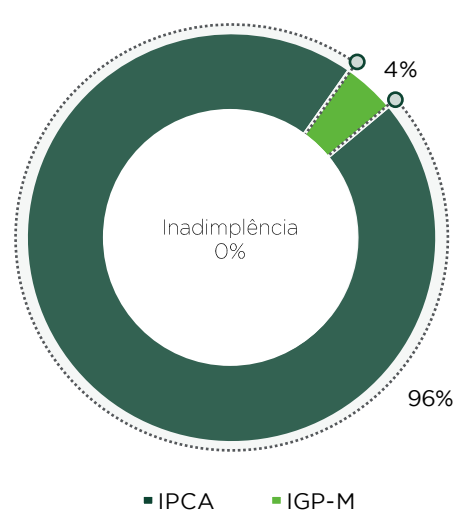


■ C&A  
 ■ Smart Fit  
 ■ Governo do Estado - ES  
 ■ Outros  
 ■ Sudeste  
 ■ Nordeste  
 ■ Centro-oeste  
 ■ Norte  
 ■ Sul

**Tipologia**  
(% ABL)



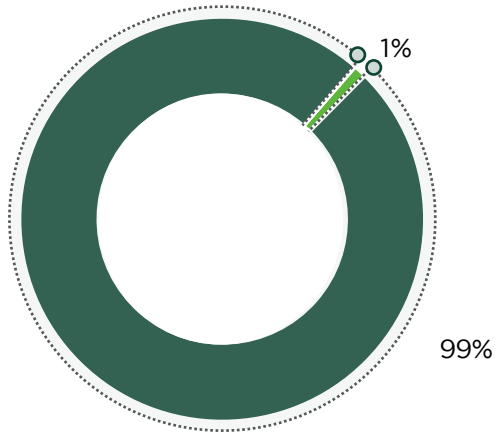
**Indexadores dos Contratos**  
(% Receita Contratada)



■ Shopping Center  
 ■ Rua

■ IPCA  
 ■ IGP-M

**Prazo Remanescente**  
(% Receita contratada)



**Taxa de Ocupação**  
**100%**

- De 0 a 60 meses
- 60+ meses

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