



**HEMISFÉRIO SUL**  
INVESTIMENTOS

Fevereiro 2022

**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

### Fevereiro 2022

Valor de Mercado<sup>1</sup>  
**R\$ 851.806.400**

Distribuição de Dividendos  
**R\$ 0,56/cota**

Valor Patrimonial<sup>2</sup>  
**R\$ 828.054.407**

Número de Cotistas<sup>1</sup>  
**81**

Liquidez Diária Média (mês)  
**R\$ 528.407**

Quantidade de Cotas  
**8.518.064**

<sup>1</sup> Em 25/02/2022 <sup>2</sup> Em 31/01/2022

### Comentário do Gestor

Neste mês o Fundo assinou um aditivo com a C&A Modas S.A. por meio do qual concederá em desconto de aluguel em 9 ativos do portfólio totalizando um percentual de 7% sobre a receita de locação advinda dessa locatária. Este mês o caixa ainda não foi impactado, pois o pagamento foi realizado antes da assinatura do termo, mas o acordo prevê os descontos de janeiro a junho (regime competência). De qualquer forma, não devemos ter alterações na distribuição de rendimentos no 1º semestre de 2022<sup>1</sup>.

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!

<sup>1</sup> Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

## Resultado (R\$)

	Fev-22	2022	Desde a 9ª Emissão
<b>Receita Imobiliária</b>	5.660.000	11.461.914	81.159.565
<b>Receita Financeira</b>	79.050	162.729	600.266
<b>Receita Ganho de Capital<sup>1</sup></b>	0	0	2.356.000
<b>Despesas</b>	-600.569	-2.660.087	-16.504.281
Taxa de Administração	-55.166	-115.806	-924.252
Taxa de Escrituração	-13.791	-28.952	-225.079
Taxa de Gestão	-530.968	-1.114.637	-7.281.524
Taxa de Performance	-	-1.399.398	-1.880.392
Outras Despesas	-644	-1.293	-6.193.034
<b>Resultado</b>	5.138.481	8.964.556	67.611.551
<b>Resultado Realizado/Cota</b>	0,60	1,05	5,34
<b>Resultado Orçado/Cota</b>	0,54	1,08	5,27
<b>Rendimento/Cota<sup>2</sup></b>	0,56	1,12	5,21
<b>Resultado Acumulado<sup>3</sup></b>	0,04	-0,07	0,13

<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 (Jan-22)</b>	5.950.557	0,70
<b>(+) Realizado - Distribuído</b>	368.366	0,04
<b>Resultado Acumulado (Fev-22)</b>	6.318.922	0,74

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 4.770.116 (R\$0,56/cota)**, o valor corresponde aos rendimentos apurados no mês de Fevereiro. O fundo possui um saldo de lucro a distribuir de **R\$ 0,74/cota**.

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

## Rentabilidade

	Fev-22	2022	Desde a 9ª Emissão
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 851.806.400	R\$ 847.547.368	-
<b>Valor Cota (Mercado)<sup>1</sup></b>	R\$ 100,00	R\$ 99,50	-
<b>HSREI<sup>2</sup></b>	1,6%	1,3%	13,9%
<b>IFIX</b>	-1,3%	-2,3%	-1,0%
<b>CDI (Liq.)<sup>3</sup></b>	0,6%	1,3%	5,1%
<b>Dividend Yield<sup>4</sup></b>	0,6%	1,2%	7,8%
<b>% CDI</b>	88,8%	95,1%	149,9%

<sup>1</sup> Para o cálculo acumulado do valor de cota de mercado ("2022"), 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 32% dos pregões.

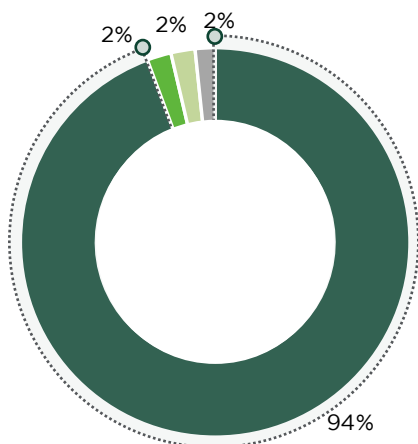
## Liquidez

		Fev-22		2022		Desde a 9ª Emissão	
<b>Volume</b>	R\$	10.039.740	R\$	11.056.971	R\$	315.193.269	
<b>Quantidade de Cotas Negociadas</b>		102.056		112.351		3.295.665	
<b>% de Cotas Negociadas (Giro)<sup>1</sup></b>		1,2%		0,7%		2,6%	
<b>Presença em Pregões</b>		31,6%		31,6%		46,9%	

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

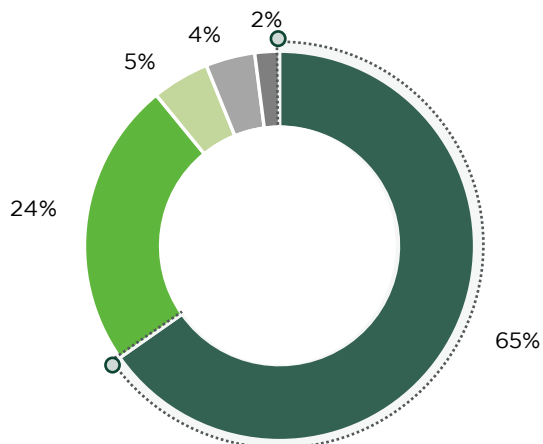
## Carteira de Locatários e Indicadores

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



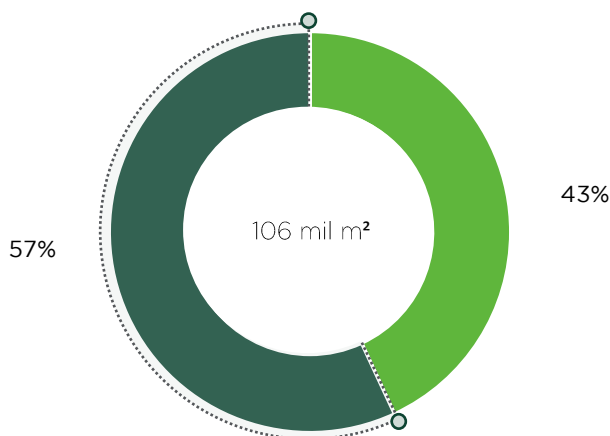
■ C&A ■ Smart Fit ■ Governo do Estado - ES ■ Outros

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



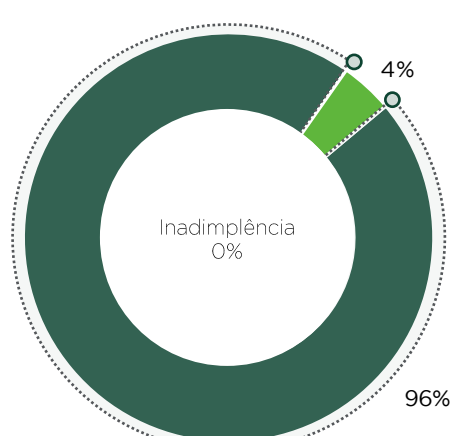
■ Sudeste ■ Nordeste ■ Centro-oeste ■ Norte ■ Sul

**Tipologia**  
(% ABL)



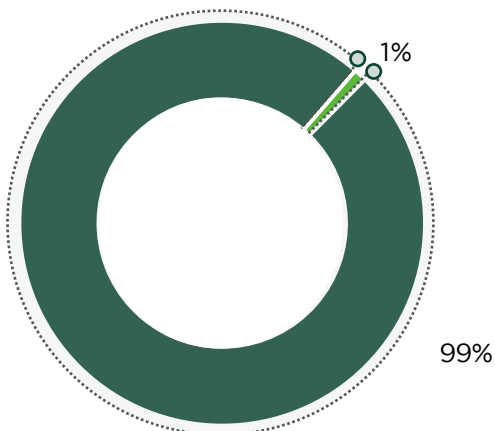
■ Shopping Center ■ Rua

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



■ 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)