



**HSREFI**

janeiro/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](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:** 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](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 2022

Valor de Mercado<sup>1</sup>  
**R\$ 873.101.663**

Distribuição de Dividendos  
**R\$ 0,63/cota**

Valor Patrimonial<sup>2</sup>  
**R\$ 818.075.904**

Número de Cotistas<sup>1</sup>  
**187**

Liquidez Diária Média (mês)  
**R\$ 1.365.207**

Quantidade de Cotas  
**8.518.064**

<sup>1</sup> Em 31/01/2023 <sup>2</sup> Em 30/12/2022

## Comentário do Gestor

Assinamos neste mês o termo de rescisão de um de nossos ativos do portfólio na Avenida São João no centro de São Paulo que estava locado para a C&A e com isso o Fundo recebeu o equivalente a cerca de 9 aluguéis correspondente à multa de rescisão firmada no contrato com o locatário (aprox. R\$ 2,7 milhões). A loja possui cerca de 3,6 mil m<sup>2</sup> e está situada em região privilegiada de comércio no centro da capital paulista. Contratamos a empresa CBRE, que já está realizando trabalho ativo de comercialização do espaço, com inserção de placas no local e já recebendo visitas de possíveis locatários. A expectativa da gestão é que a área seja comercializada em breve.

Todos os locatários do Fundo se mantêm adimplentes nos contratos de locação com o Fundo operando sem concessão de descontos.

Cabe ressaltar ainda, que a gestão está ativa na análise de novas oportunidades aos nossos investidores, com negociações em curso. O objetivo é promover uma maior diversificação setorial e de locatários. Comunicaremos nossos investidores e o mercado em geral em momento oportuno.

Obrigado.



## Resultado (R\$)

	Jan-23	1S 2023	2023
<b>Receita Imobiliária</b>	8.449.902	8.449.902	8.449.902
<b>Receita Financeira</b>	134.997	134.997	134.997
<b>Despesas</b>	-1.895.290	-1.895.290	-1.895.290
Taxa de Administração	-64.358	-64.358	-64.358
Taxa de Escrituração	-14.302	-14.302	-14.302
Taxa de Gestão	-543.464	-543.464	-543.464
Taxa de Performance	-1.252.332	-1.252.332	-1.252.332
Outras Despesas	-20.836	-20.836	-20.836
<b>Resultado</b>	6.689.609	6.689.609	6.689.609
<b>Resultado Realizado/Cota</b>	0,79	0,79	0,79
<b>Rendimento/Cota<sup>1</sup></b>	0,63	0,63	0,63
<b>Resultado Acumulado<sup>2</sup></b>	0,16	0,16	0,16

<sup>1</sup> Distribuição de dividendos anunciada no período.

<sup>2</sup> Diferença entre o resultado do período e o rendimento anunciado no período.

	Total	R\$/cota
<b>Resultado Acumulado (Dez-22)</b>	6.900.607	0,81
<b>(+) Realizado - Distribuído</b>	1.323.229	0,16
<b>Resultado Acumulado (Jan-23)</b>	8.223.836	0,97

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$0,63/cota**, o valor corresponde aos rendimentos apurados no mês de Janeiro. O fundo possui um saldo de lucro a distribuir de **R\$ 0,97/cota**.

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

## Rentabilidade

	Jan-23	2023	Últimos 12 meses
<b>HSRE11<sup>1</sup></b>	0,0%	0,0%	9,8%
<b>Dividend Yield Anualizado<sup>2</sup></b>	7,9%	7,9%	7,1%
<b>IFIX</b>	-1,6%	-1,6%	1,6%
<b>CDI (Liq.)<sup>3</sup></b>	1,0%	1,0%	10,9%
<b>% CDI (Liq)</b>	0,0%	0,0%	90,2%

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

<sup>2</sup> Mensal / 2022: 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.

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

<sup>4</sup> 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. Neste mês, o fundo foi negociado em 54,5% dos pregões.

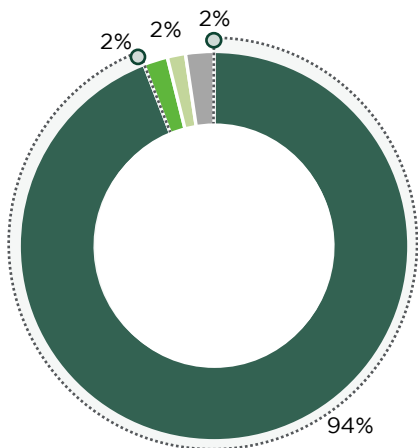
## Liquidez

		Jan-23		2023		Últimos 12 meses	
<b>Volume</b>	R\$	30.034.557	R\$	30.034.557	R\$	276.710.529	
<b>Quantidade de Cotas Negociadas</b>		296.641		296.641		2.757.418	
<b>% de Cotas Negociadas (Giro)<sup>1</sup></b>		3,5%		3,5%		2,7%	
<b>Presença em Pregões</b>		54,5%		54,5%		69,9%	

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

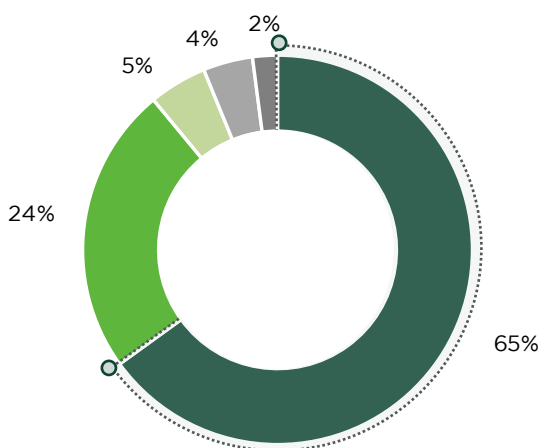
## Carteira de Locatários e Indicadores

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



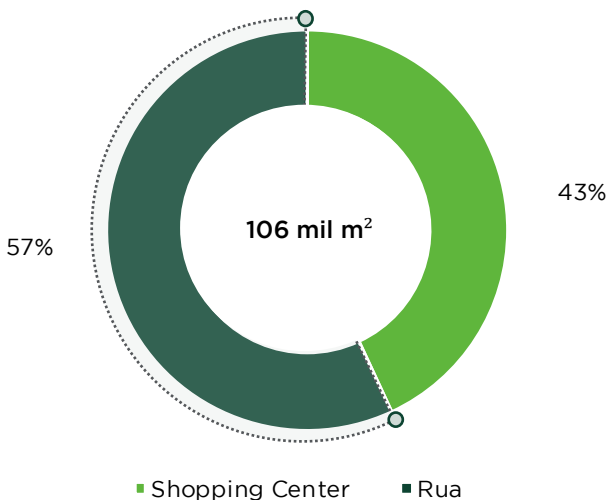
■ C&A ■ Governo do Estado - ES ■ Smart Fit ■ Outros

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



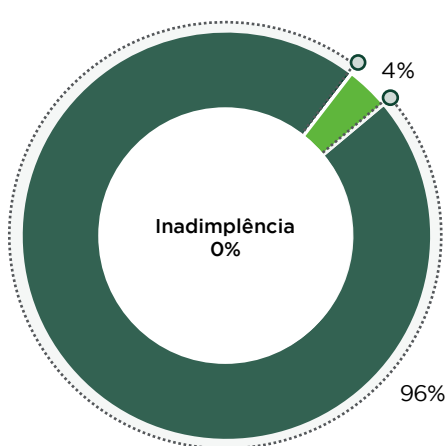
■ Sudeste ■ Nordeste ■ Centro-oeste ■ Norte ■ Sul

**Tipologia**  
(% ABL)



■ Shopping Center ■ Rua

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



■ IPCA ■ IGP-M

### Vencimento dos Contratos (% Receita contratada)



## Taxa de Ocupação 97%

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>Vago</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)