



HSREFI

Março/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

Março 2023

Valor de Mercado¹
R\$ 877.360.695

Distribuição de Dividendos
R\$ 0,63/cota

Valor Patrimonial²
R\$ 820.548.300

Número de Cotistas¹
190

Liquidez Diária Média (mês)
R\$ 4.929

Quantidade de Cotas
8.518.064

¹ Em 31/03/2023 ² Em 28/02/2023

Comentário do Gestor

Assinamos em 28/03/2023 um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda para aquisição de um imóvel em Araçatuba de 18.353 m² de ABL, integralmente locado a um Centro Universitário pertencente ao grupo Yduqs, empresa listada no segmento Novo Mercado da Bolsa. O preço de aquisição é de R\$ 40.764.035,00 e a conclusão ainda está sujeita a determinadas condições precedentes, entre elas a captação de recursos, que será ancorada pelos vendedores através da integralização dos créditos detidos contra o Fundo. O *cap rate* da aquisição foi de 8,7%, mesmo *cap rate* implícito atual do HSRE11.

Caso concluída a aquisição, o fundo passará a ser proprietário da totalidade de 30 (trinta) imóveis, perfazendo 124.385 m² (cento e vinte e quatro mil e trezentos e oitenta e cinco metros quadrados) de ABL. A aquisição adiciona um novo contrato atípico ao Fundo com uma Instituição renomada no segmento de educação, representando o início da diversificação geográfica e setorial já sinalizada pela gestão. Mais detalhes da estrutura de aquisição do ativo serão devidamente divulgados ao mercado no momento da liquidação do negócio após superação das condições precedentes. Para acessar o Fato Relevante na íntegra basta acessar o [link](#).

Todos os locatários se mantêm adimplentes nos contratos de locação, com o Fundo operando sem concessão de descontos. Recebemos ao longo do mês visitas em nossa única loja vaga do portfólio, na Av. São João, 455, que está sendo comercializada pela empresa CBRE. A expectativa da gestão é que a área seja comercializada em breve.

Obrigado.

Resultado (R\$)

	Mar-23	1S 2023	2023
Receita Imobiliária	5.941.209	20.132.360	20.132.360
Receita Financeira	151.860	401.095	401.095
Despesas	-579.734	-3.149.946	-3.149.946
Taxa de Administração	-56.552	-185.381	-185.381
Taxa de Escrituração	-11.723	-40.351	-40.351
Taxa de Gestão	-441.659	-1.529.553	-1.529.553
Taxa de Performance	0	-1.252.332	-1.252.332
Outras Despesas	-69.801	-142.329	-142.329
Resultado	5.513.335	17.383.509	17.383.509
Resultado Realizado/Cota	0,65	2,04	2,04
Rendimento/Cota¹	0,63	1,89	1,89
Resultado Acumulado²	0,02	0,15	0,15

¹ Distribuição de dividendos anunciada no período.

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

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Fev-23)	8.038.021	0,94
(+) Realizado - Distribuído	146.955	0,02
Resultado Acumulado (Mar-23)	8.184.975	0,96

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$0,63/cota**, o valor corresponde aos rendimentos apurados no mês de Março. O fundo possui um saldo de lucro a distribuir de **R\$ 0,96/cota**.

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

Rentabilidade

	Mar-23	2023	Últimos 12 meses
HSRE11¹	0,5%	2,4%	10,7%
Dividend Yield Anualizado²	7,6%	11,5%	7,1%
IFIX	-1,7%	-3,7%	-0,7%
CDI (Liq.)³	1,0%	2,8%	11,3%
% CDI (Liq)	52,8%	85,4%	95,0%

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

² 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.

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. Neste mês, o fundo foi negociado em 52,8% dos pregões.

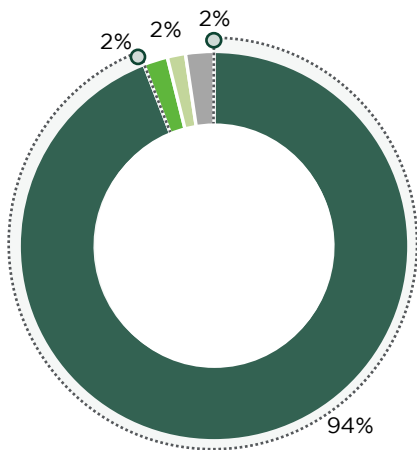
Liquidez

		Mar-23		2023		Últimos 12 meses	
Volume	R\$	113.360	R\$	35.804.455	R\$	265.831.565	
Quantidade de Cotas Negociadas		1.106		352.659		2.649.671	
% de Cotas Negociadas (Giro)¹		0,0%		1,4%		2,6%	
Presença em Pregões		56,5%		58,7%		71,8%	

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

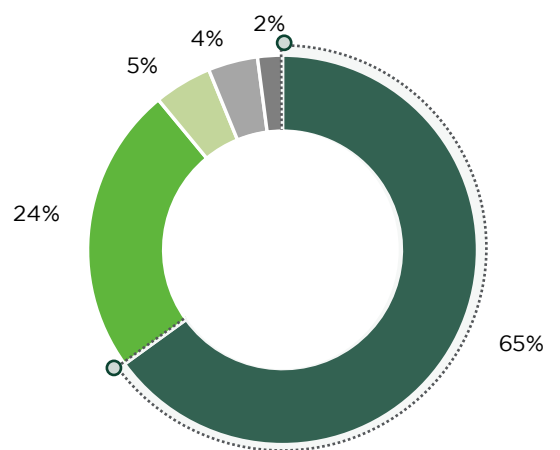
Carteira de Locatários e Indicadores

Diversificação de Locatários
(% Receita contratada)



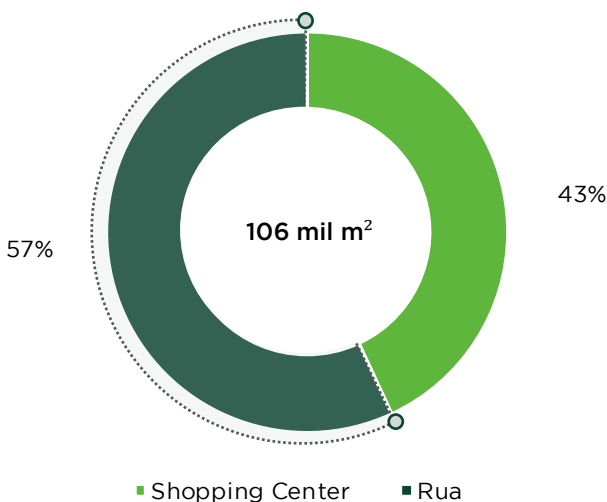
■ C&A ■ Governo do Estado - ES ■ Smart Fit ■ Outros

Diversificação por Região
(% Receita contratada)



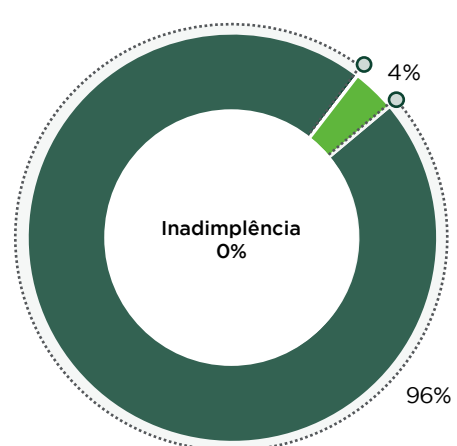
■ Sudeste ■ Nordeste ■ Centro-oeste ■ Norte ■ Sul

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
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 Fortaleza
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 Goitacazez, 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 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
Vago	Rua	São Paulo	Sudeste	SP	Av. São João, 455 e Rua 24 de Maio, 70/90
ORA 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