



**HSREFI**

**Abril/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

**Abril 2023**

Valor de Mercado<sup>1</sup>  
**R\$ 872.249.856**

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

Valor Patrimonial<sup>2</sup>  
**R\$ 820.516.435**

Número de Cotistas<sup>1</sup>  
**189**

Liquidez Diária Média (mês)  
**R\$ 609.863**

Quantidade de Cotas  
**8.518.064**

<sup>1</sup> Em 28/04/2023 <sup>2</sup> Em 31/03/2023

### Comentário do Gestor

Concluimos em 27/04/2023 a aquisição de um imóvel em Araçatuba de 18.353 m<sup>2</sup> de ABL (aluguel a partir do resultado caixa do próximo mês), integralmente locado a um Centro Universitário pertencente ao grupo Yduqs, empresa listada no segmento Novo Mercado da Bolsa (YDUQ3). O preço de aquisição é de R\$ 40.764.035,00. O *cap rate* da aquisição foi de 8,7%, mesmo *cap rate* implícito atual do HSRE11. Com a conclusão, o HSRE11 passa a ser proprietário da totalidade de 30 (trinta) imóveis, perfazendo 124.385 m<sup>2</sup> (cento e vinte e quatro mil e trezentos e oitenta e cinco metros quadrados) de ABL. A aquisição ainda adiciona um novo contrato atípico ao Fundo, contratado com uma Instituição renomada no segmento de educação, representando o início da diversificação geográfica e setorial já sinalizada pela gestão do Fundo. A partir do próximo relatório incluiremos o ativo nos indicadores. Os Fatos Relevantes podem ser consultados na íntegra pelos links: [Fato Relevante - Assinatura CCV Aquisição](#) e [Fato Relevante - Conclusão Aquisição](#).

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\$)

	Abr-23	1S 2023	2023
<b>Receita Imobiliária</b>	5.740.833	25.873.193	25.873.193
<b>Receita Financeira</b>	94.745	495.840	495.840
<b>Despesas</b>	-727.578	-3.877.524	-3.877.524
Taxa de Administração	-67.376	-252.758	-252.758
Taxa de Escrituração	-14.973	-55.324	-55.324
Taxa de Gestão	-568.955	-2.098.509	-2.098.509
Taxa de Performance	0	-1.252.332	-1.252.332
Outras Despesas <sup>1</sup>	-76.274	-218.603	-218.603
<b>Resultado</b>	5.107.999	22.491.508	22.491.508
<b>Resultado Realizado/Cota</b>	0,60	2,64	2,64
<b>Rendimento/Cota<sup>2</sup></b>	0,63	2,52	2,52
<b>Resultado Acumulado<sup>3</sup></b>	-0,03	0,12	0,12

<sup>1</sup> Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros etc.

<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 (Mar-23)</b>	8.184.975	0,96
<b>(+) Realizado - Distribuído</b>	-258.381	-0,03
<b>Resultado Acumulado (Abr-23)</b>	7.926.594	0,93

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$0,63/cota**, o valor corresponde aos rendimentos apurados no mês de Abril. O fundo possui um saldo de lucro a distribuir de **R\$ 0,93/cota**.

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

## Rentabilidade

	Abr-23	2023	Últimos 12 meses
<b>HSRE11<sup>1</sup></b>	0,0%	2,4%	10,1%
<b>Dividend Yield Anualizado<sup>2</sup></b>	7,6%	7,6%	7,2%
<b>IFIX</b>	3,5%	-0,3%	1,6%
<b>CDI (Liq.)<sup>3</sup></b>	0,8%	3,6%	11,4%
<b>% CDI (Liq)</b>	3,8%	67,0%	89,1%

<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 / 2023: 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 72,2% dos pregões.

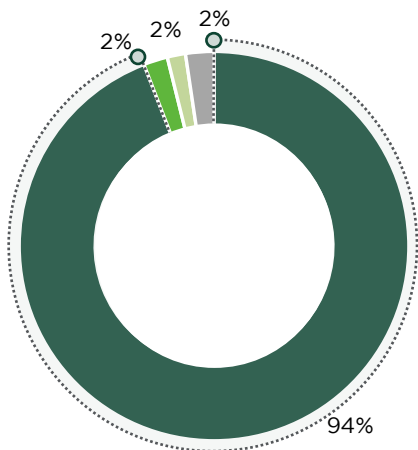
## Liquidez

	Abr-23		2023		Últimos 12 meses	
<b>Volume</b>	R\$	10.977.527	R\$	46.781.982	R\$	248.912.970
<b>Quantidade de Cotas Negociadas</b>		106.894		459.553		2.471.069
<b>% de Cotas Negociadas (Giro)<sup>1</sup></b>		1,3%		1,3%		2,4%
<b>Presença em Pregões</b>		72,2%		61,7%		73,6%

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

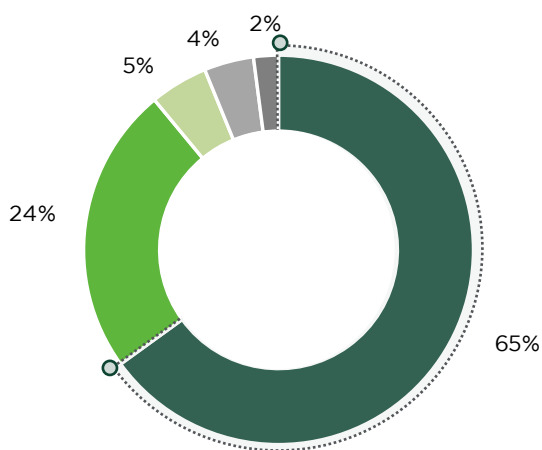
## Carteira de Locatários e Indicadores

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



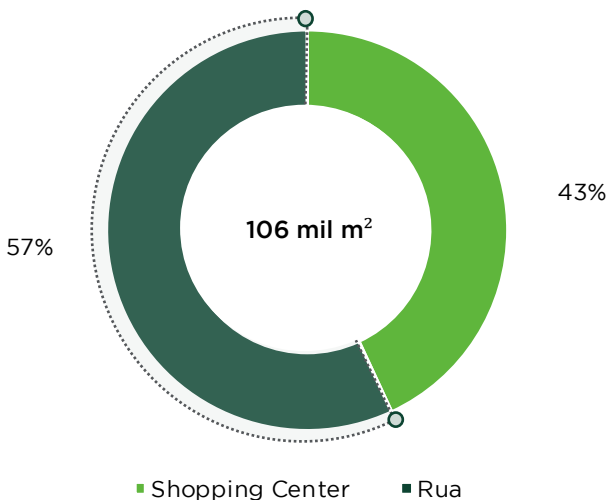
■ C&A ■ Governo do Estado - ES ■ Smart Fit ■ Outros

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



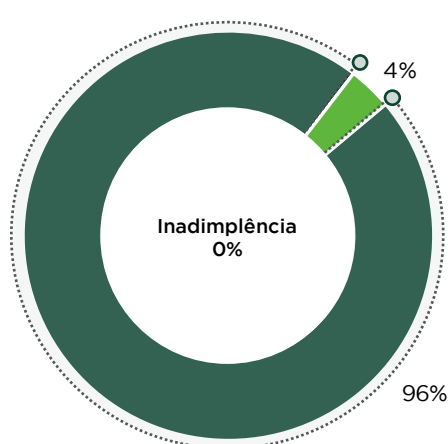
■ Sudeste ■ Nordeste ■ Centro-oeste ■ Norte ■ Sul

**Tipologia**  
(% ABL)



■ Shopping Center ■ Rua

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



■ IPCA ■ IGP-M

Ativo Araçatuba (Unitoledo - YDUQS) recém adquirido ainda não contabilizado no relatório.

### Vencimento dos Contratos (% Receita contratada)



**Taxa de Ocupação**  
**97%**

### Reforma Lojas Portfólio (C&A Double Door)

A Loja C&A do Maceió Shopping passou por reforma e foi inaugurada recentemente no modelo *Double Door* (C&A e ACE - loja de artigos esportivos do grupo). Cabe ressaltar, que desde 2022, a C&A vem transformando algumas lojas para o formato *Double Door* ACE. Até o momento foram 13 lojas para este modelo, sendo que 4 estão no atual portfólio do HSRE11, o que demonstra a qualidade das nossas lojas. Cabe ressaltar ainda, conforme dados informados pela própria C&A, que após as transformações, as vendas das Lojas ACE duplicaram, demonstrando a eficácia do novo modelo implementado.



Antes



Depois

<b>Locatário</b>	<b>Tipo</b>	<b>Cidade</b>	<b>Região</b>	<b>UF</b>	<b>Localização</b>
<b>C&amp;A</b>	Shopping	Maceió	Nordeste	AL	Maceió Shopping
<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 Iguatemi Fortaleza
<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 Pátio Belém
<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>ORO Laser</b>	Shopping	Maceió	Nordeste	AL	Maceió Shopping
<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 Boulevard
<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)