



**HSREFI**

Junho/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

Junho 2023

Valor de Mercado<sup>1</sup>  
R\$ 927.602.990

Distribuição de Dividendos  
R\$ 0,63/cota

Valor Patrimonial<sup>2</sup>  
R\$ 857.024.000

Número de Cotistas<sup>1</sup>  
202

Liquidez Diária Média (mês)  
R\$ 2.560.774

Quantidade de Cotas  
8.898.724

<sup>1</sup> Em 30/06/2023 <sup>2</sup> Em 31/05/2023

### Comentário do Gestor

A receita de locação deste mês referente ao último ativo adquirido em Araçatuba foi novamente recebida via SPE Toledo Administradora de Bens Ltda., empresa adquirida pelo HSRE11 que ainda é a proprietária do imóvel locado para a Unitoledo. A expectativa é que em agosto seja concluída a reorganização societária, de forma que a receita de locação seja recebida diretamente pelo fundo. A aquisição foi concluída em 27/04/2023 ao preço de R\$ 40.764.035,00 e mesmo *cap rate* implícito do Fundo (8,7%). A aquisição foi 90% financiada pelos recursos da 10ª Emissão, que foi ancorada pelos Vendedores por meio da integralização dos créditos detidos contra o Fundo. O restante, cerca de R\$ 4 MM foi pago com recursos do Caixa (conforme anunciado em Fato Relevante).

O Índice de Confiança do Consumidor (ICC<sup>1</sup>), indicador relevante ao Varejo, **registrou maior alta desde fevereiro de 2019, atingindo patamar de 92,3 pontos.**

Em relação a única loja vaga do portfólio, no centro de São Paulo, mantém-se o processo de comercialização e a expectativa da gestão é que a área seja locada em breve. Todos os locatários se mantêm adimplentes nos contratos de locação. Passou a valer a partir deste mês um desconto à locatária C&A, que ficará vigente pelos próximos 6 meses e será equivalente a um montante mensal de R\$ 337 mil, representando cerca 5% da receita prevista do Fundo para o período. Cabe ressaltar, conforme negociado com a locatária, que em eventual rescisão de contratos incluídos no desconto, além da multa prevista, todo o montante descontado no período deve ser devolvido ao fundo atualizado por IPCA.

Obrigado.

<sup>1</sup> Fonte: FGV IBRE

## Resultado (R\$)

	Jun-23	1S 2023	2023
<b>Receita Imobiliária</b>	5.733.658	37.191.733	37.191.733
<b>Receita Financeira</b>	86.826	674.194	674.194
<b>Despesas</b>	-929.993	-5.402.031	-5.402.031
Taxa de Administração	-67.315	-379.890	-379.890
Taxa de Escrituração	-14.959	-82.030	-82.030
Taxa de Gestão	-568.437	-3.106.405	-3.106.405
Taxa de Performance	0	-1.252.332	-1.252.332
Outras Despesas <sup>1</sup>	-279.282	-581.374	-581.374
<b>Resultado</b>	4.890.491	32.463.896	32.463.896
<b>Resultado Realizado/Cota</b>	0,55	3,76	3,76
<b>Rendimento/Cota<sup>2</sup></b>	0,63	3,78	3,78
<b>Resultado Acumulado<sup>3</sup></b>	-0,08	-0,02	-0,02

<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 (Mai-23)</b>	7.162.479	0,80
<b>(+) Realizado - Distribuído</b>	-715.705	-0,08
<b>Resultado Acumulado (Jun-23)</b>	6.446.774	0,72

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$0,63/cota**, o valor corresponde aos rendimentos apurados no mês de junho. O fundo possui um saldo de lucro a distribuir de **R\$ 0,72/cota**. O resultado do mês foi impactado pelas despesas com laudo de avaliação dos imóveis, que são anualmente realizados ao final do exercício social do fundo (mês de junho).

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

## Rentabilidade

	Jun-23	2023	Últimos 12 meses
<b>HSRE11'</b>	2,1%	5,5%	12,2%
<b>Dividend Yield Anualizado<sup>2</sup></b>	7,5%	7,4%	7,3%
<b>IFIX</b>	4,7%	10,1%	12,9%
<b>CDI (Liq.)<sup>3</sup></b>	0,9%	5,5%	11,5%
<b>% CDI (Liq)</b>	233,3%	100,0%	106,3%

<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. Nos mês de junho, o fundo foi negociado em 76,2% dos pregões.

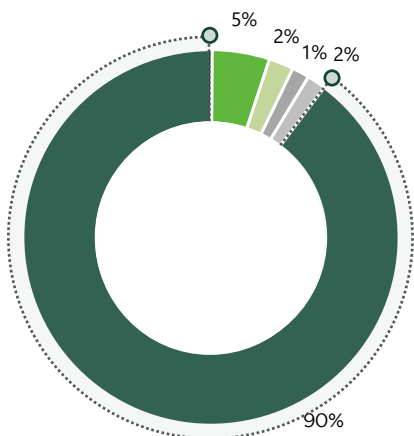
## Liquidez

		Jun-23		2023		Últimos 12 meses	
<b>Volume</b>	R\$	53.776.245	R\$	102.580.373	R\$	248.342.007	
<b>Quantidade de Cotas Negociadas</b>		516.769		996.196		2.485.099	
<b>% de Cotas Negociadas (Giro)<sup>1</sup></b>		6,1%		1,9%		2,4%	
<b>Presença em Pregões</b>		76,2%		61,3%		70,8%	

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

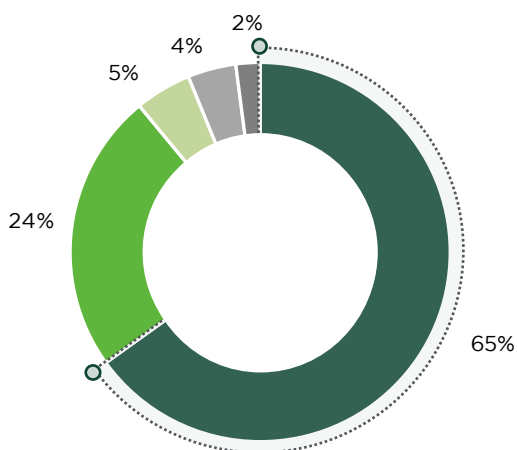
## Carteira de Locatários e Indicadores

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



■ C&A ■ Unitoledo ■ Governo ES ■ Smart Fit ■ Outros

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



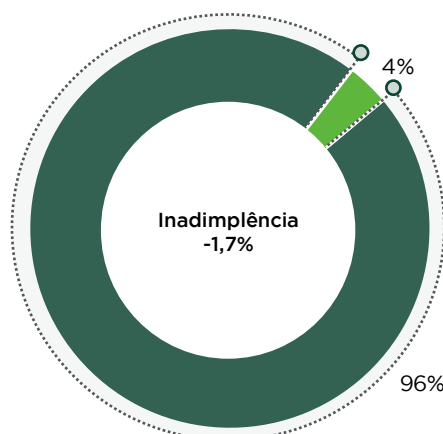
■ Sudeste ■ Nordeste ■ Centro-oeste ■ Norte ■ Sul

**Tipologia**  
(% Receita contratada)



■ Shopping Center ■ Rua

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



■ IPCA ■ IGP-M

### Vencimento dos Contratos (% Receita contratada)



Taxa de Ocupação  
97%

ABL  
124,4 mil m<sup>2</sup>

### 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. Vale destacar 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 Bosque
<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 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
<b>Unitoledo</b>	Universidade	Araçatuba	Sudeste	SP	R. Antônio Afonso de Toledo, 595
<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)