



**HSREFI**

Julho/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

Julho 2023

Valor de Mercado<sup>1</sup>  
R\$ 925.467.296

Distribuição de Dividendos  
R\$ 0,60/cota

Valor Patrimonial<sup>2</sup>  
R\$ 830.655.516

Número de Cotistas<sup>1</sup>  
208

Liquidez Diária Média (mês)  
R\$ 597.259

Quantidade de Cotas  
8.898.724

<sup>1</sup> Em 31/07/2023 <sup>2</sup> Em 30/06/2023

### Comentário do Gestor

Foi confirmado em reunião do Copom de 02/08/2023 o corte de **0,50 ponto na Taxa Selic** para 13,25% ao ano, com BC sinalizando corte de +0,50 ponto nas próximas reuniões, uma vez mantidas em controle as expectativas inflacionárias. A decisão superou as expectativas do mercado, que previa uma diminuição de 0,25 ponto. Importante destacar, que o corte veio após sucesso de execução da política monetária brasileira, com queda da inflação de, aproximadamente, 12,10% em abril de 2022 para 3,20% em junho de 2023<sup>1</sup>, com as expectativas igualmente convergindo em trajetória decrescente (projeção para o IPCA de 4,84%, 3,89% e 3,50% em 2023, 2024 e 2025, respectivamente)<sup>2</sup>. Além disso, um fato surpreendente é que, apesar da desinflação recente, não se observou uma recessão econômica, evidenciado sobretudo por dados recentes do mercado de trabalho, com expansão do emprego e consequente aumento da renda das famílias, além de **melhora nos indicadores de confiança, tanto de consumidores, quanto de empresários**. Diante da resiliência apresentada até o momento pela economia brasileira, somada às expectativas de subsequentes cortes de juros, uma vez iniciado o ciclo de afrouxamento monetário, **a perspectiva para a economia brasileira é positiva em nossa visão, com indicativo de aceleração do crescimento, sobretudo ao segmento do varejo**.

Enviamos uma proposta para aquisição da integralidade do portfólio detido pelo FII MINT11, conforme divulgado em [Fato Relevante](#) do próprio fundo. A proposta foi a um *valuation* dos ativos de R\$ 131,5 milhões, que representa um cap rate de 9,3%. A proposta será submetida a aprovação dos investidores por meio de uma assembleia geral de cotistas. Informaremos os cotistas e o mercado em geral em caso de andamento das negociações.

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.

Obrigado.

<sup>1</sup> Fonte: IBGE; IPCA dos últimos 12 meses. | <sup>2</sup> Fonte: Boletim Focus de 28/07/2023.

## Resultado (R\$)

	Jul-23	2S 2023	2023
<b>Receita Imobiliária</b>	5.631.370	5.631.370	42.823.103
<b>Receita Financeira</b>	72.469	72.469	746.663
<b>Despesas</b>	-1.778.349	-1.778.349	-7.180.380
Taxa de Administração	-60.454	-60.454	-440.344
Taxa de Escrituração	-14.274	-14.274	-96.304
Taxa de Gestão	-546.175	-546.175	-3.652.580
Taxa de Performance Semestral <sup>1</sup>	-1.080.406	-1.080.406	-2.332.738
Outras Despesas <sup>2</sup>	-77.039	-77.039	-658.413
<b>Resultado</b>	3.925.490	3.925.490	36.389.386
<b>Resultado Realizado/Cota</b>	0,44	0,44	4,20
<b>Rendimento/Cota<sup>3</sup></b>	0,60	0,60	4,38
<b>Resultado Acumulado<sup>4</sup></b>	-0,16	-0,16	-0,18

<sup>1</sup> Taxa de performance referente ao 1º semestre de 2023.

<sup>2</sup> Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros etc.

<sup>3</sup> Distribuição de dividendos anunciada no período.

<sup>4</sup> Diferença entre o resultado do período e o rendimento anunciado no período.

	Total	R\$/cota
<b>Resultado Acumulado (Jun-23)</b>	6.446.774	0,72
<b>(+) Realizado - Distribuído</b>	-1.413.745	-0,16
<b>Resultado Acumulado (Jul-23)</b>	5.033.029	0,57

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$0,60/cota**, o valor corresponde aos rendimentos apurados no mês de julho. O Fundo possui um saldo de lucro a distribuir de **R\$ 0,57/cota**.

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

## Rentabilidade

	Jul-23	2023	Últimos 12 meses
<b>HSRE11'</b>	0,4%	5,9%	12,0%
<b>Dividend Yield Anualizado<sup>2</sup></b>	7,1%	7,3%	7,2%
<b>IFIX</b>	1,3%	11,5%	13,6%
<b>CDI (Liq.)<sup>3</sup></b>	0,9%	6,5%	11,5%
<b>% CDI (Liq)</b>	41,3%	91,2%	104,3%

<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 julho, o Fundo foi negociado em 71,4% dos pregões.

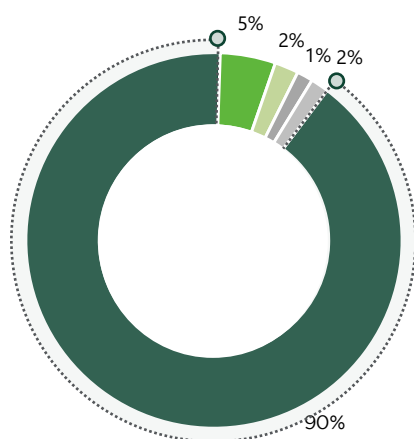
## Liquidez

	Jul-23		2023		Últimos 12 meses	
<b>Volume</b>	R\$	12.542.432	R\$	115.122.806	R\$	218.331.183
<b>Quantidade de Cotas Negociadas</b>		122.056		1.118.252		2.139.567
<b>% de Cotas Negociadas (Giro)<sup>1</sup></b>		1,4%		1,9%		2,1%
<b>Presença em Pregões</b>		71,4%		62,8%		69,2%

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

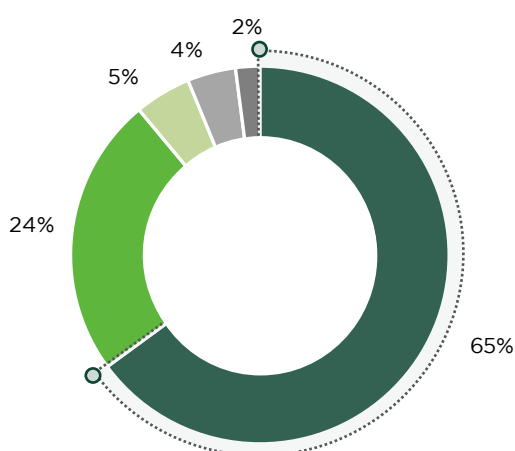
## Carteira de Locatários e Indicadores

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



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

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



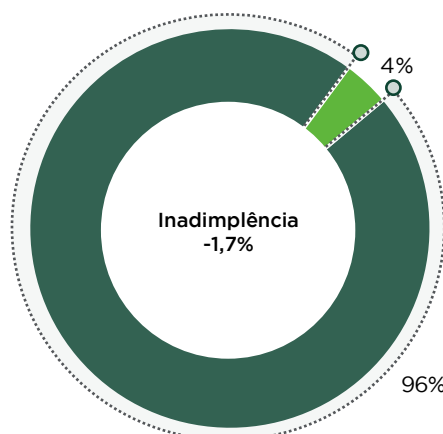
■ Sudeste ■ Nordeste ■ Centro-oeste ■ Norte ■ Sul

**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>

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 Bosque
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 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
Unitoledo	Universidade	Araçatuba	Sudeste	SP	R. Antônio Afonso de Toledo, 595
Vago	Rua	São Paulo	Sudeste	SP	Av. São João, 455 e Rua 24 de Maio, 70/90
ORO 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](http://www.hsre.hsifii.com)  
[www.hsinvest.com](http://www.hsinvest.com)