



HSRE11

HSI

Renda Imobiliária FII

Setembro/2024

Relatório Gerencial



Fundos
Imobiliários

HSI

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. I. 7º andar
Itaim Bibi. I CEP 04538-905. I São Paulo. I SP

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 / > 100 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 / > 100 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

INR (PJ): 15% sobre Rendimentos; 15% 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

Setembro	
Valor de Mercado¹ R\$ 854.277.504 (R\$ 96,00/Cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,96/Cota
Valor Patrimonial² R\$ 844.935.925 (R\$ 94,95/Cota)	Número de Cotistas¹ 321
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 1.148.051	Número de Cotas 8.898.724

¹ Em 30/09/2024. | ² Em 30/08/2024.

Comentários do Gestor

Na última reunião, em 18/09/2024, o Copom anunciou, em decisão unânime, a elevação da taxa Selic em 0,25 ponto percentual para 10,75% ao ano, conforme esperado pelo mercado. A medida foi justificada a partir de uma revisão no cenário de referência do Copom, cujo modelo apontou uma inflação para o primeiro trimestre de 2026 de 3,50%, acima dos 3,4% do cenário de referência anterior, mesmo com o Copom usando a curva atual da Selic da pesquisa Focus, com juros mais altos do que aqueles projetados em agosto. Além disso, o balanço de riscos foi corrigido para altista. Por fim, o comitê optou por deixar abertas todas as possibilidades para a continuidade do ciclo de alta de juros. A gestora acredita que o ciclo de alta de juros deverá continuar, com novas elevações previstas até o início de 2025, levando a taxa Selic para 12% ao final do período, em uma tentativa de controlar a inflação, que não deve ficar abaixo de 4% até 2026. Em relação ao crescimento do PIB, o cenário projetado pela HSI está linha com o refletido Boletim Focus, sendo de 3,0% em 2024, e de 1,9% em 2025.

Em contraste com o Brasil, o Fed reduziu os juros dos Estados Unidos em 0,50 ponto percentual, para a faixa entre 4,75% e 5,00%, superando as expectativas do mercado. Este foi o primeiro corte desde a pandemia e pode ser um fator importante para ampliar a flexibilidade do Brasil em futuros cortes, caso novas reduções nos juros americanos ocorram e as variáveis internas relevantes para a conversão das expectativas inflacionárias sejam controladas.

Para o restante do segundo semestre de 2024, a gestão prevê que o Fundo realize um ganho de capital de R\$ 1,72 por cota¹, já incluindo as correções monetárias das parcelas futuras. Essa projeção considera os novos recebimentos provenientes dos desinvestimentos da loja de Nova Iguaçu, conforme informado no [Fato Relevante - Venda Loja Nova Iguaçu, RJ](#), e do Goiânia Shopping, conforme divulgado no [Fato Relevante - Venda Loja Goiânia Shopping](#).

O Fundo está com negociações em curso visando a melhora qualitativa do portfólio para prover diversificação tanto em termos de locatários quanto de segmentos de atuação dos inquilinos. Manteremos os cotistas e o mercado em geral atualizados, divulgando novas atualizações em momento oportuno.

Todos os locatários se mantêm adimplentes nos contratos de locação.

Obrigado.

¹ Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas.

Resultado (R\$)

	Set-24	2S 2024	2024
Receita Imobiliária	6.008.250	25.876.422	67.818.695
Receita com Aluguéis	6.008.250	17.841.105	54.920.074
Ganho de Capital com Vendas ¹	-	8.035.317	12.898.622
Receita Financeira	140.260	1.660.251	2.119.680
Despesas	-757.427	-3.541.662	-8.631.114
Taxa de Administração	-66.611	-194.870	-561.862
Taxa de Escrituração	-14.802	-43.793	-126.109
Taxa de Gestão	-562.493	-1.666.345	-4.797.762
Taxa de Performance Semestral	-	-1.307.753	-2.063.853
Despesas Imobiliárias	-86.727	-236.157	-730.611
Outras Despesas ²	-26.794	-92.744	-350.918
Resultado	5.391.083	23.995.010	61.307.261
Resultado Realizado/Cota	0,61	2,70	6,89
Rendimento/Cota ³	0,96	2,88	6,87
Resultado Acumulado ⁴	-0,35	-0,18	0,02

¹ Ganho de Capital referente a Venda da Loja de Nova Iguaçu, R.J. Líquido de Comissões de Comercialização
² Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros etc.
³ Distribuição de dividendos anunciada no período.
⁴ Diferença entre o resultado do período e o rendimento anunciado no período.

	Total	R\$/ cota
Resultado Acumulado (Ago-24)	9.652.775	1,08
(+) Realizado - Distribuído	-3.151.692	-0,35
Resultado Acumulado (Set-24)	6.501.082	0,73

A distribuição de dividendos no mês de setembro foi de **R\$ 0,96/cota**. A expectativa da gestão é que o Fundo realize um ganho de capital de **R\$ 1,72/cota** no semestre, já considerando as correções monetárias das parcelas futuras. O Fundo possui um saldo de lucro a distribuir de **R\$ 0,73/cota**.

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

Rentabilidade

	Set-24	2024	Últimos 12 meses
HSRE11 ¹	-5,0%	-3,7%	-0,1%
Dividend Yield Anualizado ²	12,0%	9,5%	9,0%
IFIX	-2,6%	-0,2%	2,7%
CDI (Líqu.) ³	0,7%	6,8%	9,4%
% CDI (Líqu)	N/A	N/A	N/A

¹ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
² Mensal / 2024: Rendimento pago no período anualizado dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência. | 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 consequentemente a liquidez do FII no mercado secundário.

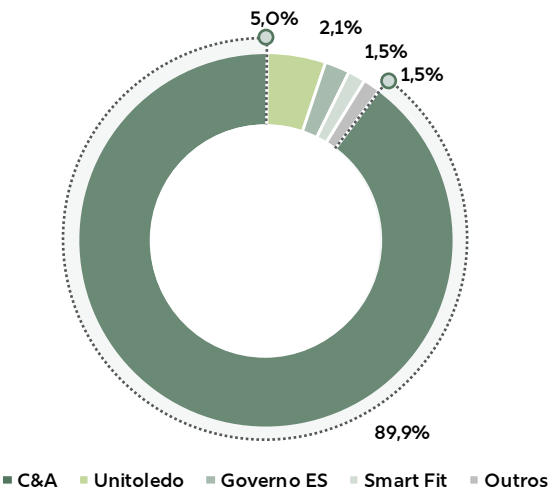
Liquidez

		Set-24		2024		Últimos 12 meses
Volume	R\$	22.961.025	R\$	324.771.718	R\$	552.239.740
Quantidade de Cotas Negociadas		232.289		3.061.382		5.228.388
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		2,7%		4,0%		5,1%
Presença em Pregões		95,2%		93,2%		89,6%

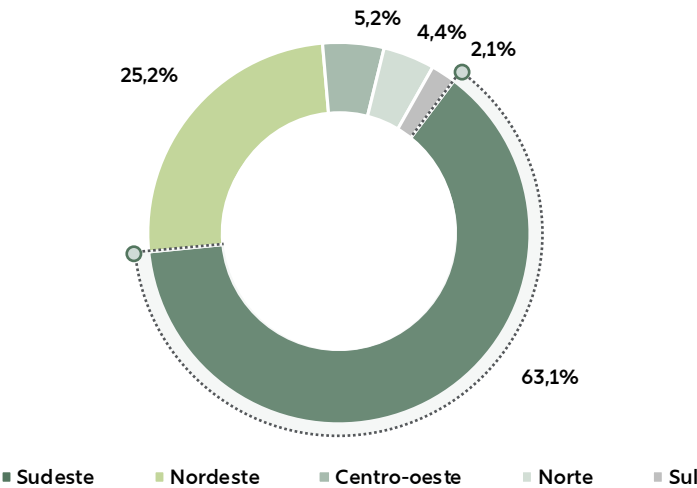
¹ Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

Carteira de Locatários e Indicadores

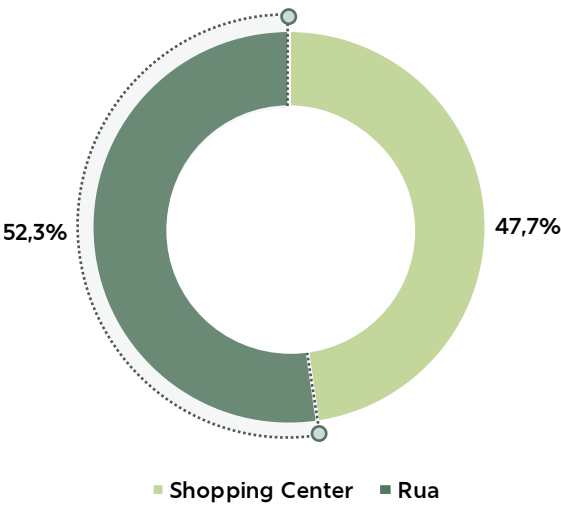
Diversificação de Locatários
(% Receita contratada)



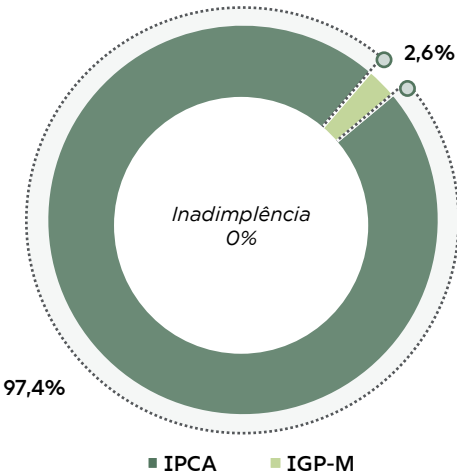
Diversificação por Região
(% Receita contratada)



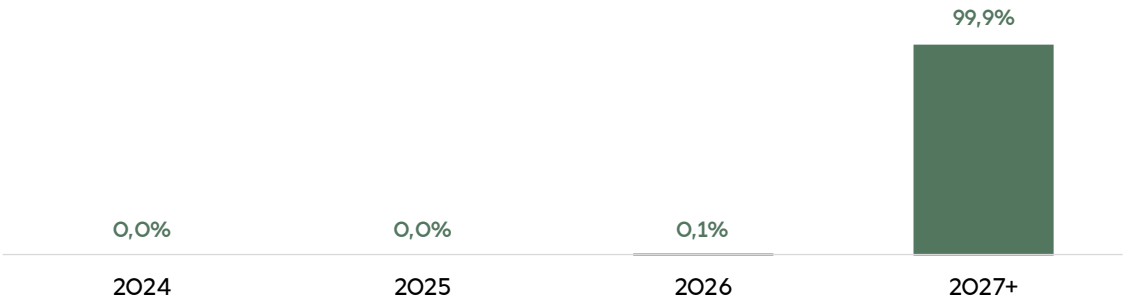
Tipologia
(% Receita contratada)



Indexadores dos Contratos
(% Receita Contratada)



Vencimento dos Contratos
(% Receita contratada)



Taxa de Ocupação
95%

ABL
124,3 mil m²

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	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 Goitacazes, 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	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



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 HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.539.353/0001-52 ("HSI") 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.

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. I. 7º andar
Itaim Bibi. I CEP 04538-905. I São Paulo. I SP

hsre.hsifii.com
www.hsinvest.com

HSI