



HSRE11



HSI

Renda Imobiliária FII

Janeiro/2024

Relatório Gerencial

Fundos
Imobiliários

HSI

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. | 7º andar
Itaim Bibi. | CEP 04538-905. | São Paulo. | 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 / > 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

Janeiro

Valor de Mercado¹
R\$ 943.086.770 (R\$ 105,98)

Valor Patrimonial²
R\$ 833.014.128 (R\$ 93,61)

Liquidez Diária Média (mês)
R\$ 2.084.006

Distribuição de Dividendos
R\$ 0,60/cota

Número de Cotistas¹
270

Número de Cotas
8.898.724

¹ Em 31/01/2024; | ² Em 29/12/2023;

Comentários do Gestor

Em reunião realizada em 31/01, o Copom decidiu, novamente, reduzir em 0,50% a.a. a taxa básica de juros que se encontra, agora, no patamar de 11,25% a.a.. Em Comunicado, o Banco Central voltou a exibir conforto com o ritmo atual de cortes respaldando-se em dados que demonstram até o momento, a eficácia na manutenção do controle inflacionário. O IPCA fechou ano de 2023 com variação de 4,62%, voltando a ficar no intervalo da meta após 3 anos. Além disso, as últimas divulgações de inflação têm vindo abaixo das esperadas, ainda que o núcleo de preços de serviços tenha voltado a acelerar. Por fim, projeções benignas para câmbio, petróleo e preços administrados contribuem para reforçar a visão de que o processo desinflacionário seguirá seu curso em 2024. **A projeção da HSI aponta para uma redução da Selic para 8,50% até o primeiro trimestre de 2025, mantendo-a nesse patamar por um período prolongado.**

No mercado de FIIs, o IFIX apresentou alta de +0,7% no primeiro mês do ano. Com base nessa atual conjuntura, marcada pela queda das taxas de juros, antecipamos que, possivelmente, grande parte dos fundos imobiliários continuará em ascensão. Após a recente redução nas taxas de juros, grande parte dos fundos já negociam com *yields* consideravelmente superiores às rentabilidades líquidas oferecidas por investimentos de renda fixa, como Certificados de Depósito Bancário (CDBs).

Recebemos a notificação da C&A solicitando a rescisão antecipada do Contrato de Locação da loja localizada em São Luís do Maranhão com data prevista para 01/07/2024, respeitando os 6 meses de aviso prévio. O contrato tem vencimento em junho de 2027, sendo que a saída antecipada implicará em pagamento de multa de aproximadamente 9 meses de aluguel, além da execução dos reparos necessários para que o imóvel seja imediatamente reocupado. O aluguel da loja representa 3% da receita do Fundo e 4% da ABL. Além disso, o locatário Conexão Call Center desocupará o imóvel localizado no Centro de São Paulo a partir de 05/02/2023. O aluguel representava 0,9% da receita do FII e 2% da ABL.

Todos os locatários se mantêm adimplentes nos contratos de locação.

Obrigado.

Resultado (R\$)

	Jan-24	1S 2024	2024
Receita Imobiliária	6.329.864	6.329.864	6.329.864
Receita Financeira	68.032	68.032	68.032
Despesas	-1.352.259	-1.352.259	-1.352.259
Taxa de Administração	-59.817	-59.817	-59.817
Taxa de Escrituração	-13.217	-13.217	-13.217
Taxa de Gestão	-501.909	-501.909	-501.909
Taxa de Performance Semestral	-756.100	-756.100	-756.100
Outras Despesas ¹	-21.215	-21.215	-21.215
Resultado	5.045.638	5.045.638	5.045.638
Resultado Realizado/Cota	0,57	0,57	0,57
Rendimento/Cota²	0,60	0,60	0,60
Resultado Acumulado³	-0,03	-0,03	-0,03

¹ Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros etc.

² Distribuição de dividendos anunciada no período.

³ Diferença entre o resultado do período e o rendimento anunciado no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Dez-23)	6.328.055	0,71
(+) Realizado - Distribuído	-262.532	-0,03
Resultado Acumulado (Jan-24)	6.065.523	0,68

A distribuição de dividendos no mês de janeiro foi de R\$0,60/cota, valor corresponde aos rendimentos apurados no mês. O Fundo possui um saldo de lucro a distribuir de R\$ 0,68/cota.

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

Rentabilidade

	Jan-24	2024	Últimos 12 meses
HSRE11¹	0,6%	0,6%	11,0%
Dividend Yield Anualizado²	6,8%	6,8%	6,9%
IFIX	0,7%	0,7%	18,2%
CDI (Liq.)³	0,8%	0,8%	10,9%
% CDI (Liq)	67,0%	67,0%	100,5%

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

² Mensal / 2023: 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. Nos mês de janeiro, o Fundo foi negociado em 95,5% dos pregões.

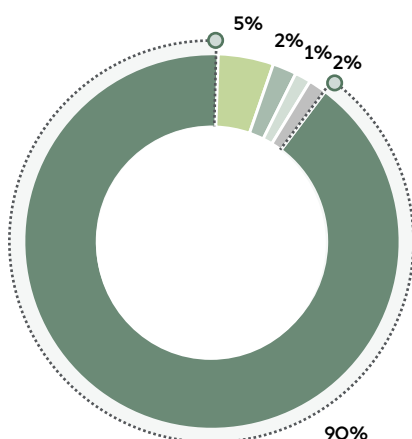
Liquidez

		Jan-24		2024		Últimos 12 meses
Volume	R\$	45.848.141	R\$	45.848.141	R\$	438.298.898
Quantidade de Cotas Negociadas		433.810		433.810		4.199.299
% de Cotas Negociadas (Giro)¹		5,1%		5,1%		4,1%
Presença em Pregões		95,5%		95,5%		72,6%

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

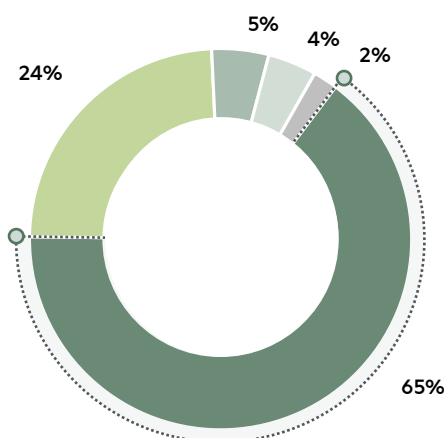
Carteira de Locatários e Indicadores

Diversificação de Locatários
(% Receita contratada)



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

Diversificação por Região
(% Receita contratada)



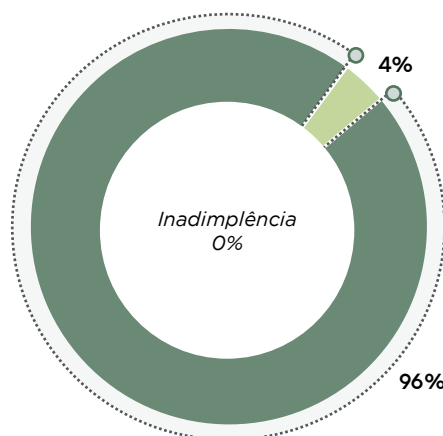
■ Sudeste ■ Nordeste ■ Centro-oeste ■ Norte ■ Sul

Tipologia
(% Receita contratada)



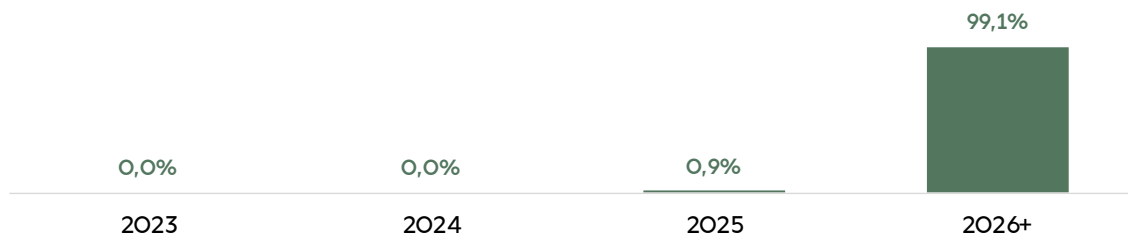
■ Shopping Center ■ Rua

Indexadores dos Contratos
(% Receita Contratada)



■ IPCA ■ IGP-M

Vencimento dos Contratos
(% Receita contratada)



Taxa de Ocupação
97%

ABL
124,4 mil 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	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 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	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.

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

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

hsre.hsifii.com
www.hsinvest.com

HSI