



HSRE11



HSI

Renda Imobiliária FII

Abril/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 / > 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

Abril

Valor de Mercado ¹ R\$ 969.871.929 (R\$ 108,99/Cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,73/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 834.205.640 (R\$ 93,74/Cota)	Número de Cotistas ¹ 282
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 5.309.893	Número de Cotas 8.898.724

¹ Em 30/04/2024; | ² Em 28/03/2024;

Comentários do Gestor

O Copom anunciou em 08/05 a redução da Taxa Selic em 0,25 ponto percentual para 10,5% a.a.. A decisão não foi unânime, sendo 5 votos pela redução anunciada e 4 votos por nova redução de 0,50 ponto percentual. Como justificativa para a redução do ritmo de cortes, foram mencionados a maior incerteza do cenário prospectivo, sobretudo no exterior, e a atividade doméstica mais forte do que o esperado. Apesar da divisão, **acreditamos no compromisso da autoridade monetária com a convergência da inflação para a meta, o que permitirá eventualmente a retirada de prêmios de risco da curva de juros do Brasil, conjuntura que favorece o mercado de fundos imobiliários. A HSI prevê novos cortes da Selic no ritmo dessa reunião finalizando 2024 em 9,75% a.a..**

Concluimos em 15/04/2024 a venda do imóvel localizado no Município de Nova Iguaçu, Rio de Janeiro. O imóvel, de 4.453 m² foi negociado ao preço de R\$ 41 milhões a serem pagos em 5 parcelas semestrais, o que corresponde a um cap rate com base na receita de locação atual de 8,27% e 61% acima do valor do último laudo realizado em junho de 2023. **A expectativa é que a venda gere um lucro ao Fundo de R\$ 3,82/cota, já subtraídos os custos de transação e considerando a projeção da correção monetária das parcelas futuras.** As informações completas podem ser acessadas no documento divulgado: [Fato Relevante - Venda Loja Nova Iguaçu](#). Nesse mês, com o recebimento da primeira parcelada foi realizado ganho de capital líquido de custos de transação equivalente a R\$ 0,55/cota. A distribuição de rendimentos foi elevada para R\$ 0,73/cota e deverá permanecer nesse nível durante o 1º semestre de 2024¹.

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\$)

	Abr-24	1S 2024	2024
Receita Imobiliária	11.081.645	29.925.938	29.925.938
Receita com Aluguéis	6.218.340	25.062.633	25.062.633
Ganho de Capital com Vendas ¹	4.863.304	4.863.304	4.863.304
Receita Financeira	85.448	274.490	274.490
Despesas	-780.320	-3.504.283	-3.504.283
Taxa de Administração	-62.513	-241.965	-241.965
Taxa de Escrituração	-13.232	-53.555	-53.555
Taxa de Gestão	-499.862	-2.034.104	-2.034.104
Taxa de Performance Semestral	-	-756.100	-756.100
Despesas Imobiliárias	-96.265	-295.525	-295.525
Outras Despesas ²	-108.447	-123.034	-123.034
Resultado	10.386.773	26.696.145	26.696.145
Resultado Realizado/Cota	1,17	3,00	3,00
Rendimento/Cota³	0,73	2,53	2,53
Resultado Acumulado⁴	0,44	0,47	0,47

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. Impactada em Abril por despesas com Laudos de Avaliação

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 (Mar-24)	6.619.724	0,74
(+) Realizado - Distribuído	3.890.705	0,44
Resultado Acumulado (Abr-24)	10.510.428	1,18

A distribuição de dividendos no mês de abril foi de R\$0,73/cota, valor corresponde aos rendimentos apurados no mês. Foi realizado neste mês um ganho de capital líquido de Comissões de Comercialização equivalente a R\$ 0,55/cota, que deverá ser distribuído ao longo do semestre vigente. A expectativa de ganho de capital para o próximo semestre, após recebimento de nova parcela é de R\$ 0,79/cota. O Fundo possui um saldo de lucro a distribuir de R\$ 1,18/cota.

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

Rentabilidade

	Abr-24	2024	Últimos 12 meses
HSRE11¹	2,5%	5,2%	14,1%
Dividend Yield Anualizado²	8,0%	7,0%	6,8%
IFIX	-0,8%	2,1%	18,3%
CDI (Liq.)³	0,8%	3,0%	10,5%
% CDI (Liq)	335,5%	172,1%	134,5%

¹ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o provento pago 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.

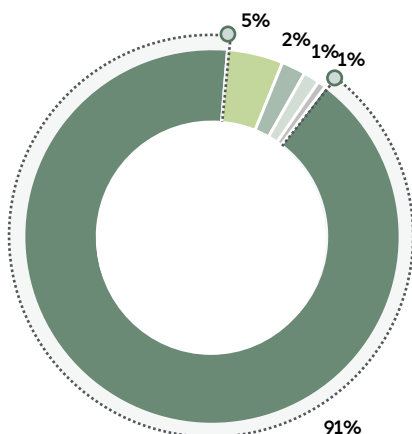
Liquidez

		Abr-24		2024		Últimos 12 meses
Volume	R\$	95.578.072	R\$	210.239.724	R\$	585.943.056
Quantidade de Cotas Negociadas		878.947		1.955.952		5.558.520
% de Cotas Negociadas (Giro)¹		10,3%		5,7%		5,4%
Presença em Pregões		81,8%		91,6%		78,8%

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

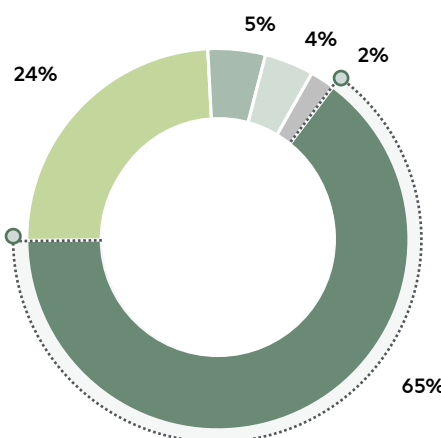
Carteira de Locatários e Indicadores

Diversificação de Locatários
(% Receita contratada)



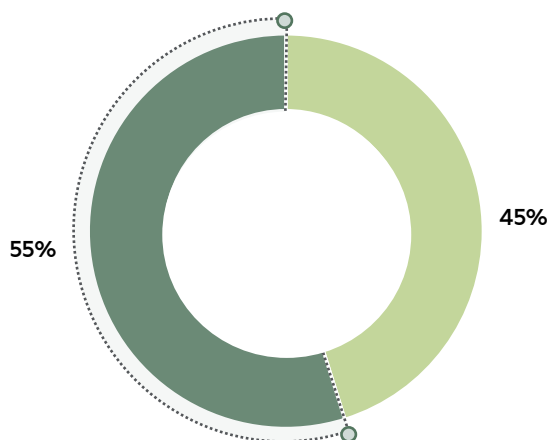
■ C&A ■ Unitoledo ■ Governo ES ■ Smart Fit ■ Outros

Diversificação por Região
(% Receita contratada)



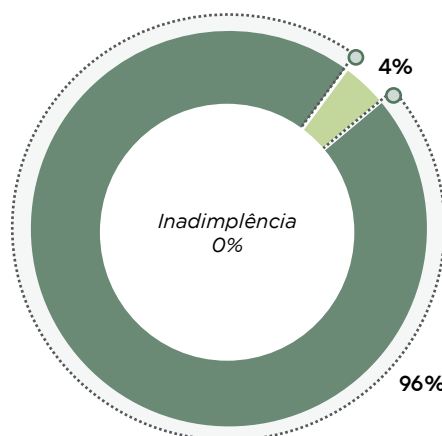
■ Sudeste ■ Nordeste ■ Centro-oeste ■ Norte ■ Sul

Tipologia
(% Receita contratada)



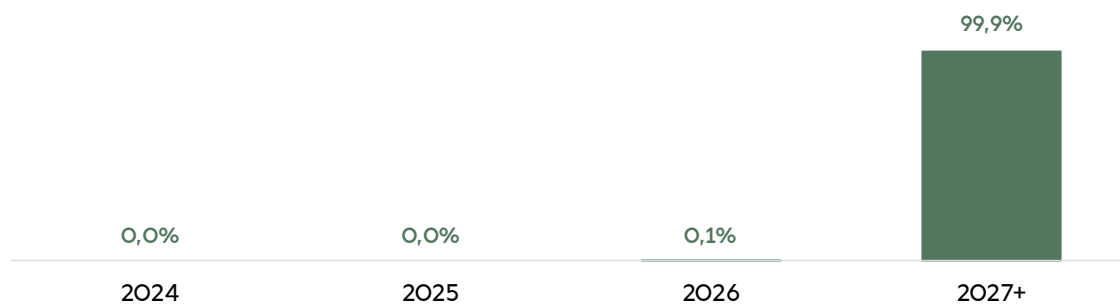
■ Shopping Center ■ Rua

Indexadores dos Contratos
(% Receita Contratada)



■ IPCA ■ IGP-M

Vencimento dos Contratos (% Receita contratada)



Taxa de Ocupação
95%

ABL
126,7 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 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	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
Vago	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. I CEP 04538-905. I São Paulo. I SP

hsre.hsifii.com
www.hsinvest.com

HSI