



# HSRE11



HSI

Renda Imobiliária FII

**Fevereiro/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](http://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

## Fevereiro

Valor de Mercado <sup>1</sup> R\$ 952.163.468 (R\$ 107,00)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,60/cota
Valor Patrimonial <sup>2</sup> R\$ 833.489.290 (R\$ 93,66)	Número de Cotistas <sup>1</sup> 280
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 1.354.239	Número de Cotas 8.898.724

<sup>1</sup> Em 29/02/2024; | <sup>2</sup> Em 31/01/2024;

## Comentários do Gestor

Em 2023, o Brasil registrou um crescimento econômico de 2,9%, impulsionado principalmente pelo forte desempenho inicial da agropecuária e do setor extrativo, embora tenha enfrentado certa estagnação no segundo semestre devido à queda nos investimentos e à desaceleração do setor externo. Essa dinâmica favoreceu a redução da taxa de desemprego que apresentou média em 2023 de 8,0% e impulsionou o consumo das famílias, apesar do recuo de 3,0% nos investimentos devido aos efeitos da política monetária contracionista. Para 2024, embora o setor agropecuário indique que não deva contribuir tanto para o crescimento, tendo em vista a previsão de clima menos favorável, a redução da taxa de juros e a recuperação do crédito devem sustentar o consumo e impulsionar a indústria e a construção civil. **Sendo assim, a HSI projeta crescimento do PIB na ordem de 2,3% em 2024, estimativa mais otimista em relação à retratada na Pesquisa Focus que atualmente é de 1,75%.**

No mercado de FIIs, o IFIX atingiu sua máxima histórica alcançando a marca dos 3.364 pontos e fechando o mês com alta de +0,8%. Nos últimos 12 meses, o índice acumula alta de +19,6%.

Foi divulgado nos últimos dias o resultado da empresa C&A referente ao 4º Trimestre de 2023 indicando performance positiva, com lucro líquido ajustado + 98,2% frente ao 4º Trimestre de 2022. Entre os indicadores de destaque estão aumento da margem bruta em 1,2 p.p., diluição de 2,5 p.p. das despesas operacionais como % da receita e expansão da margem EBITDA ajustada em 3,2 p.p.. Junto a isso, ainda houve redução na alavancagem financeira para 1,5x dívida líquida total/EBITDA ajustado. O resultado positivo foi sustentado sobretudo pelas boas vendas de vestuários, que cresceram 18,8% no 4º Trimestre de 2023. Entendemos que tal resultado divulgado é um indicativo positivo ao Fundo, tendo em vista a representatividade da empresa na receita de locação do Fundo.

Todos os locatários se mantêm adimplentes nos contratos de locação.

Obrigado.

## Resultado (R\$)

	Fev-24	1S 2024	2024
<b>Receita Imobiliária</b>	6.271.060	12.631.990	12.631.990
<b>Receita Financeira</b>	57.664	125.696	125.696
<b>Despesas</b>	-734.315	-2.086.573	-2.086.573
Taxa de Administração	-59.817	-119.635	-119.635
Taxa de Escrituração	-14.541	-27.758	-27.758
Taxa de Gestão	-558.167	-1.060.075	-1.060.075
Taxa de Performance Semestral	0	-756.100	-756.100
Despesas Imobiliárias	-88.352	-109.003	-109.003
Outras Despesas <sup>1</sup>	-13.438	-14.002	-14.002
<b>Resultado</b>	5.594.409	10.671.112	10.671.112
<b>Resultado Realizado/Cota</b>	0,63	1,20	1,20
<b>Rendimento/Cota<sup>2</sup></b>	0,60	1,20	1,20
<b>Resultado Acumulado<sup>3</sup></b>	0,03	0,00	0,00

<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 (Jan-24)</b>	6.065.523	0,68
<b>(+) Realizado - Distribuído</b>	255.175	0,03
<b>Resultado Acumulado (Fev-24)</b>	6.320.698	0,71

A distribuição de dividendos no mês de fevereiro foi de R\$0,60/cota, valor corresponde aos rendimentos apurados no mês. O Fundo possui um saldo de lucro a distribuir de R\$ 0,71/cota.

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

## Rentabilidade

	Fev-24	2024	Últimos 12 meses
<b>HSRE11<sup>1</sup></b>	1,5%	2,1%	11,4%
<b>Dividend Yield Anualizado<sup>2</sup></b>	6,7%	6,7%	6,8%
<b>IFIX</b>	0,8%	1,5%	19,6%
<b>CDI (Liq.)<sup>3</sup></b>	0,7%	1,5%	10,8%
<b>% CDI (Liq)</b>	225,5%	138,8%	105,0%

<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. | 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 consequentemente a liquidez do FII no mercado secundário.

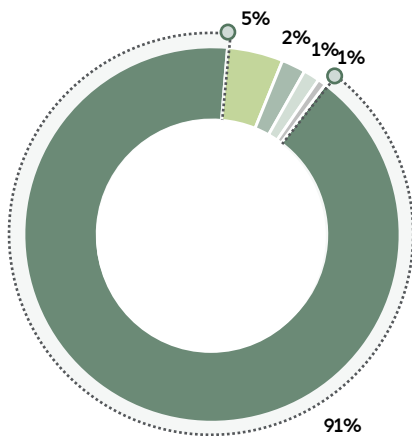
## Liquidez

		Fev-24		2024		Últimos 12 meses
Volume	R\$	25.730.534	R\$	71.578.676	R\$	458.372.895
Quantidade de Cotas Negociadas		240.797		674.607		4.385.193
% de Cotas Negociadas (Giro) <sup>1</sup>		2,8%		4,0%		4,3%
Presença em Pregões		94,7%		95,1%		74,7%

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

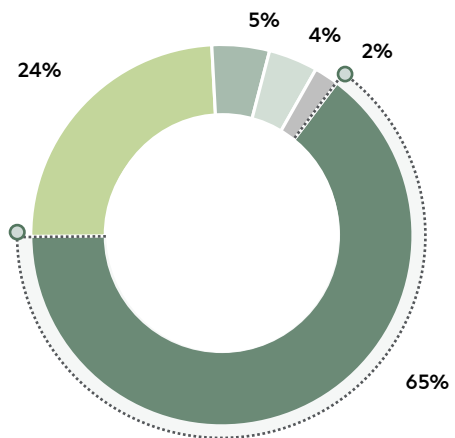
## Carteira de Locatários e Indicadores

Diversificação de Locatários  
(% Receita contratada)



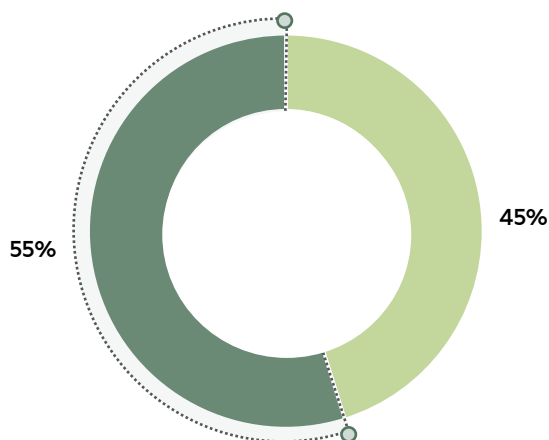
■ C&A ■ Unitoledo ■ Governo ES ■ Smart Fit ■ Outros

Diversificação por Região  
(% Receita contratada)



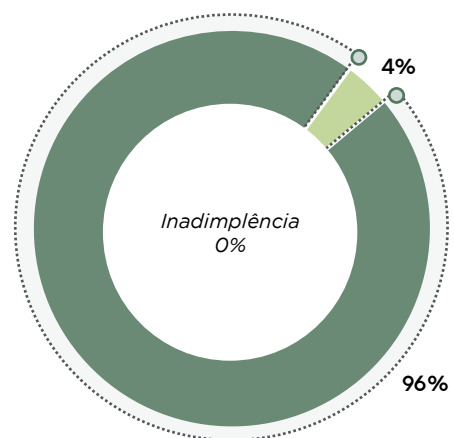
■ Sudeste ■ Nordeste ■ Centro-oeste ■ Norte ■ Sul

Tipologia  
(% Receita contratada)



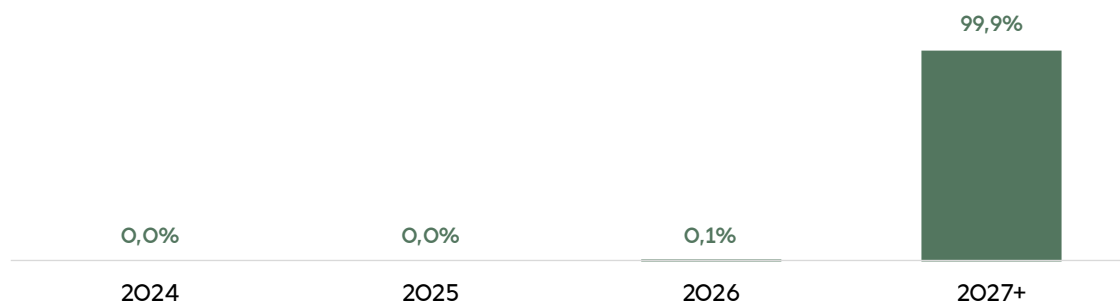
■ Shopping Center ■ Rua

Indexadores dos Contratos  
(% Receita Contratada)



■ IPCA ■ IGP-M

### Vencimento dos Contratos (% Receita contratada)



**Taxa de Ocupação**  
95%

**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
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 expresse 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](http://hsre.hsifii.com)  
[www.hsinvest.com](http://www.hsinvest.com)

**HSI**