



HSRE11



HSI

Renda Imobiliária FII

Novembro/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

Novembro

Valor de Mercado ¹ R\$ 879.727.855 (R\$ 98,86/Cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 1,18/Cota
Valor Patrimonial ² R\$ 837.737.655 (R\$ 94,14/Cota)	Número de Cotistas ¹ 323
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 3.491.418	Número de Cotas 8.898.724

Notas: (1) Em 29/11/2024. (2) Em 31/10/2024.

Comentários do Gestor

O cenário macroeconômico brasileiro atual é marcado por um aparente conflito entre as políticas monetária e fiscal: enquanto o Banco Central adota uma postura restritiva para conter a inflação — com previsões, segundo o Boletim Focus, de alta da Selic para além de 13% em 2025 —, o governo mantém uma política fiscal expansionista. Em outras palavras, o país parece estar "pisando no freio e no acelerador" ao mesmo tempo, o que evidencia a dificuldade de alinhar os objetivos das duas políticas. O Banco Central enfrenta o desafio de levar a inflação à meta de 3,0% diante de pressões inflacionárias persistentes, enquanto a política fiscal busca atender múltiplos objetivos que, a curto prazo, dificultam o ajuste inflacionário e vem provocando uma abertura da curva de juros de mercado ainda mais acentuada diante das atuais incertezas. No cenário base da HSI, o Copom elevará a Selic para 14,00% ao ano em 2025 esperando pela redução das expectativas para iniciar um ciclo de cortes na taxa básica. Nesse caso, o real terá algum potencial de apreciação desde que o fiscal e o parafiscal não cancelem o impacto contracionista da política monetária. Esse cenário é consistente com a inflação entre 3,5% e 4,0% em 2026, com a convergência para 3,0% postergada para 2027. O PIB, consideradas essas restrições, cresceriam em média 2,0% no biênio 2025 e 2026.

Conforme anunciado em [Fato Relevante](#) de 27/11/2024, o Fundo concluiu a venda da loja localizada no Centro de São Paulo (endereços Avenida São João, 455, e Rua 24 de Maio, 70/90), de 6.655 m². **O valor da transação foi de R\$ 10.000.000,00** (dez milhões de reais), a ser liquidado em 5 (cinco) parcelas semestrais iguais de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) cada, sendo a primeira já paga na data da conclusão. Todas as parcelas serão reajustadas pela variação do IPCA entre a data do fechamento da transação e de cada recebimento. Após o recebimento integral das parcelas, a expectativa da Gestora é **que seja realizado um lucro de R\$ 2.280.484,32, o equivalente a R\$ 0,26 por cota, sem considerar a atualização monetária das parcelas futuras¹.**

Em novembro, a locatária C&A desocupou a loja de rua localizada em São Luís do Maranhão, com área de 4.875 m². Com essa desocupação, a vacância do Fundo passou a 4,2%. Como o contrato tinha vencimento previsto para junho de 2027, será cobrada uma multa rescisória e indenizatória no valor de R\$ 2,5 milhões. A Gestora destaca que está trabalhando ativamente na comercialização do espaço vago e mantém uma expectativa positiva de que o imóvel será locado em breve. 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.

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

Resultado (R\$)

	Nov-24	2S 2024	2024
Receita Imobiliária	14.539.628	53.693.121	95.635.394
Receita com Aluguéis	5.815.689	29.854.495	66.933.464
Ganho de Capital com Vendas ¹	8.723.939	23.838.626	28.701.930
Receita Financeira	150.359	1.976.405	2.435.834
Despesas	-739.012	-4.993.478	-10.082.930
Taxa de Administração	-69.052	-327.244	-694.236
Taxa de Escrituração	-15.345	-73.210	-155.525
Taxa de Gestão	-583.109	-2.784.168	-5.915.585
Taxa de Performance Semestral	-	-1.307.753	-2.063.853
Despesas Imobiliárias	-66.848	-376.521	-870.974
Outras Despesas ²	-4.658	-124.583	-382.758
Resultado	13.950.975	50.676.047	87.988.298
Resultado Realizado/Cota	1,57	5,69	9,89
Rendimento/Cota³	1,18	5,02	9,01
Resultado Acumulado⁴	0,39	0,67	0,88

Notas (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 (Out-24)	10.688.369	1,20
(+) Realizado - Distribuído	3.450.481	0,39
Resultado Acumulado (Nov-24)	14.138.850	1,59

Em novembro, o Fundo distribuiu **R\$ 1,18 por cota** em dividendos. Neste período, foi apurado um ganho de capital de **R\$ 0,98 por cota**, resultado do recebimento da segunda e última parcela referente à venda da loja no Goiânia Shopping, concluída em 29/07, e da primeira parcela da venda da loja localizada no Centro de São Paulo, concluída em 27/11. Atualmente, o Fundo possui um saldo de lucros a distribuir de **R\$ 1,59 por cota**.

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

Rentabilidade

	Nov-24	2024	Últimos 12 meses
HSRE11¹	4,0%	1,2%	1,6%
Dividend Yield Anualizado²	14,3%	9,9%	9,7%
IFIX	-2,1%	-5,3%	-1,2%
CDI (Liq.)³	0,7%	8,4%	9,2%
% CDI (Liq)	597,7%	14,7%	16,9%

Notas (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.

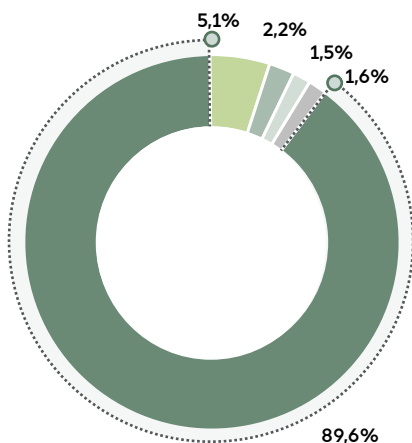
Liquidez

		Nov-24		2024		Últimos 12 meses
Volume	R\$	66.336.936	R\$	439.838.636	R\$	521.448.685
Quantidade de Cotas Negociadas		671.170		4.239.282		5.151.467
% de Cotas Negociadas (Giro)¹		7,9%		4,5%		4,9%
Presença em Pregões		89,5%		93,1%		92,0%

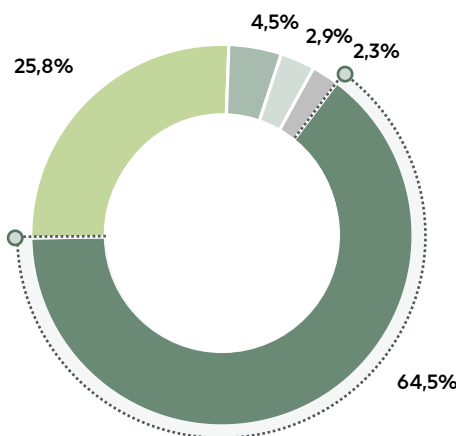
Notas (1) Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

Carteira de Locatários e Indicadores

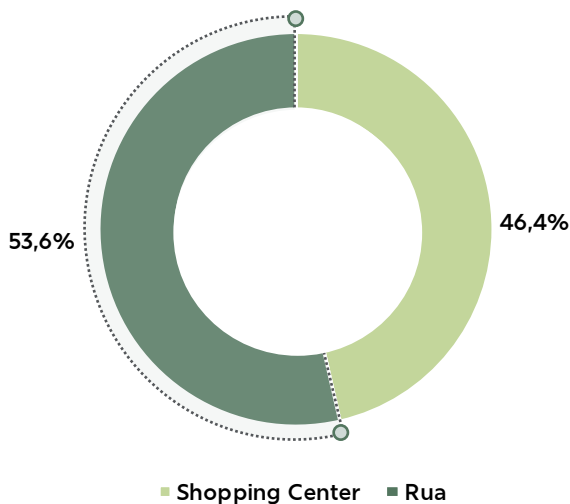
Diversificação de Locatários
(% Receita contratada)



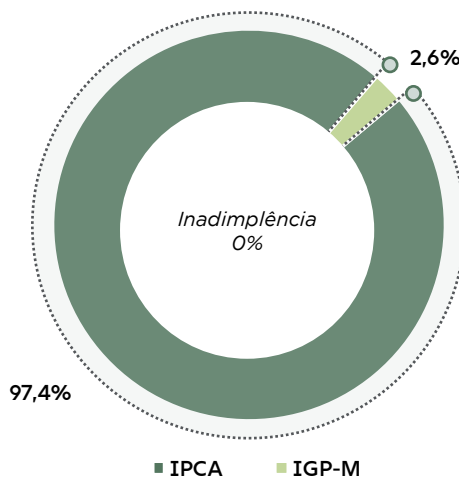
Diversificação por Região
(% Receita contratada)



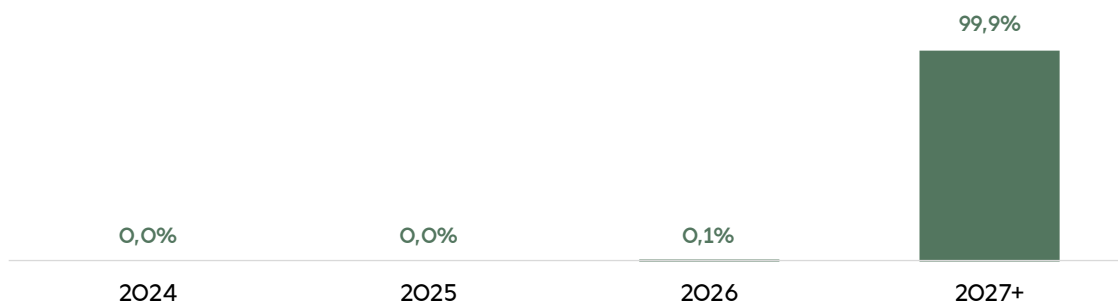
Tipologia
(% Receita contratada)



Indexadores dos Contratos
(% Receita Contratada)



Vencimento dos Contratos (% Receita contratada)



Taxa de Ocupação
95,8%

ABL
115,7 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
Vago	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
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. | CEP 04538-905. | São Paulo. | SP

hsre.hsifii.com
www.hsinvest.com

HSI