



HSRE11



HSI

Renda Imobiliária FII

Dezembro/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

Dezembro

Valor de Mercado ¹ R\$ 907.491.874 (R\$ 101,98/Cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 1,18/Cota
Valor Patrimonial ² R\$ 815.276.781 (R\$ 91,62/Cota)	Número de Cotistas ¹ 325
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 2.654.028	Número de Cotas 8.898.724

Notas: (1) Em 30/12/2024. (2) Em 29/11/2024.

Comentários do Gestor

Em reunião realizada em 11/12/2024, o Copom decidiu, por unanimidade, alterar sua estratégia gradualista e elevar a taxa Selic em 1,00 ponto percentual, fixando-a em 12,25% a.a., surpreendendo o mercado, que antecipava uma alta de 0,75 ponto percentual. Além disso, o Banco Central antecipou duas altas adicionais de mesma magnitude nas próximas reuniões. A avaliação da HSI é que o Comitê reconheceu que sua estratégia anterior estava equivocada e dificultava a reancoragem das expectativas. Dessa forma, caso o gasto público siga conforme as propostas do Governo Federal e os bancos públicos não ampliem excessivamente o crédito, essa mudança na estratégia do Copom deveria contribuir para o alinhamento das expectativas, especialmente para os anos de 2026 e 2027. No entanto, as projeções de mercado para a inflação refletidas no último Boletim Focus (20/12/2024), seguem subindo, mesmo após a decisão do Copom, limitando a eficácia da política monetária. Atualmente, a HSI projeta um IPCA de 4,67% para 2025, abaixo da estimativa do Boletim Focus, de 4,84%, e uma Selic ao final do ano de 14,75%, em linha com as projeções do mercado. Quanto ao PIB, a expectativa da HSI é de crescimento de 3,38% em 2024 e 2,17% em 2025, acima da estimativa do Boletim Focus, que projeta 2,02% para 2025.

Conforme exposto no último relatório, em novembro, a locatária C&A desocupou a loja de rua localizada em São Luís do Maranhão, com área de 4.875 m², com a vacância do Fundo passando a 4,5%. Como o contrato tinha vencimento previsto para junho de 2027, está previsto o pagamento, em 20/01/2025, de 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.

HSRE11 - Retrospectiva 2024

Uma vez finalizado o ano de 2024, gostaríamos de destacar neste relatório uma retrospectiva resumida do Fundo no corrente ano. O Fundo realizou 3 desinvestimentos com ganho de capital projetado de **R\$ 53.691.800,75**, equivalente a **R\$ 6,03 por cota** já considerando a projeção das correções monetárias das parcelas futuras¹:

- (i) **15/04/2024: Fato Relevante - Venda Loja Nova Iguaçu, RJ** a um cap rate de 8,27% em 5 parcelas semestrais de R\$ 8.200.000,00 cada, a serem corrigidas pela variação positiva do IPCA, sendo a primeira paga na data do fechamento. Ganho de capital projetado de **R\$ 34.605.986,63**, o equivalente a **R\$ 3,89 por cota**, já considerando a projeção das correções monetárias das parcelas futuras¹.
- (ii) **29/07/2024: Fato Relevante - Venda Loja Goiânia Shopping** a um cap rate de 8,55% em 2 parcelas semestrais de R\$ 9.595.000,00 cada, a serem corrigidas pela variação positiva do IPCA, sendo a primeira paga na data do fechamento e a segunda paga em novembro de 2024. Ganho de capital realizado de **R\$ 16.273.256,09**, o equivalente a **R\$ 1,83 por cota**.

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

- (i) **27/11/2024:** [Fato Relevante - Venda Loja Centro SP](#) em 5 parcelas semestrais de R\$ 2.000.000,00 cada, a serem corrigidas pela variação positiva do IPCA, sendo a primeira paga na data do fechamento. Ganho de capital projetado de **R\$ 2.812.419,60**, o equivalente a **R\$ 0,32 por cota**, já considerando a projeção das correções monetárias das parcelas futuras¹.

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\$)

	Dez-24	2S 2024	2024
Receita Imobiliária	6.230.943	59.924.064	101.866.337
Receita com Aluguéis	6.230.943	36.085.438	73.164.407
Ganho de Capital com Vendas	-	23.838.626	28.701.930
Receita Financeira	212.403	2.188.807	2.648.237
Despesas	-1.645.406	-6.638.884	-11.728.336
Taxa de Administração	-62.513	-389.757	-756.749
Taxa de Escrituração	-12.584	-85.794	-168.109
Taxa de Gestão	-472.308	-3.256.476	-6.387.892
Taxa de Performance Semestral	-	-1.307.753	-2.063.853
Despesas Imobiliárias ¹	-187.395	-563.916	-1.058.369
Outras Despesas ²	-910.606	-1.035.189	-1.293.364
Resultado	4.797.940	55.473.987	92.786.238
Resultado Realizado/Cota	0,54	6,23	10,43
Rendimento/Cota³	1,18	6,20	10,19
Resultado Acumulado⁴	-0,64	0,03	0,24

Notas: (1) Em dezembro foi impactada por despesas de IPTU.

(2) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros etc. Em dezembro foi impactado por custos de comercialização com venda da loja do Centro de São Paulo e Despesas Jurídicas.

(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 (Nov-24)	14.138.850	1,59
(+) Realizado - Distribuído	-5.702.555	-0,64
Resultado Acumulado (Dez-24)	8.436.295	0,95

Em dezembro, o Fundo distribuiu **R\$ 1,18 por cota** em dividendos. Para 2025, considerando os três desinvestimentos realizados em 2024, está previsto o recebimento de mais duas parcelas relacionadas à venda da loja em Nova Iguaçu e outras duas parcelas referentes à venda da loja localizada no centro de São Paulo. A expectativa é de um ganho de capital total de **R\$ 19.081.823**, equivalente a **R\$ 2,14 por cota**, já incorporando a projeção de correção monetária sobre as parcelas futuras¹. O saldo atual de lucros acumulados a distribuir é de **R\$ 0,95 por cota**.

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

Rentabilidade

	Dez-24	2024	Últimos 12 meses
HSRE11¹	4,4%	5,7%	5,7%
Dividend Yield Anualizado²	13,9%	10,0%	10,0%
IFIX	-0,7%	-5,9%	-5,9%
CDI (Liq.)³	0,7%	9,2%	9,2%
% CDI (Liq)	587,2%	61,8%	61,8%

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.

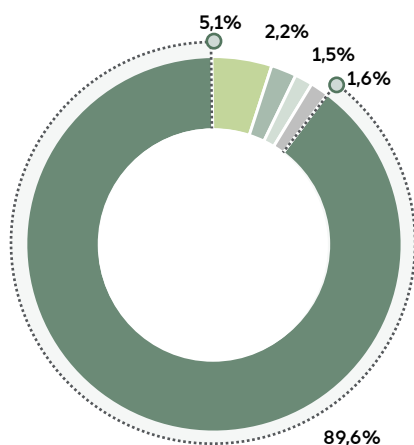
Liquidez

		Dez-24		2024		Últimos 12 meses
Volume	R\$	50.426.532	R\$	490.265.169	R\$	490.265.169
Quantidade de Cotas Negociadas		512.737		4.752.019		4.752.019
% de Cotas Negociadas (Giro)¹		6,0%		4,6%		4,6%
Presença em Pregões		89,5%		92,6%		92,8%

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

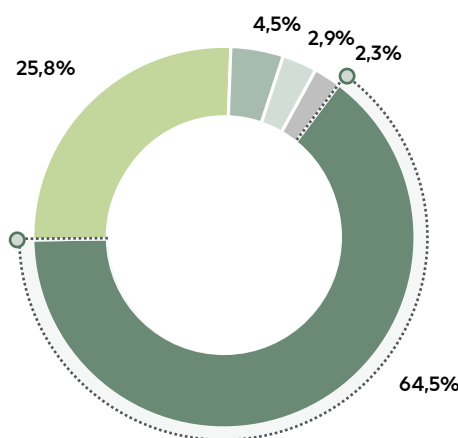
Carteira de Locatários e Indicadores

Diversificação de Locatários
(% Receita contratada)



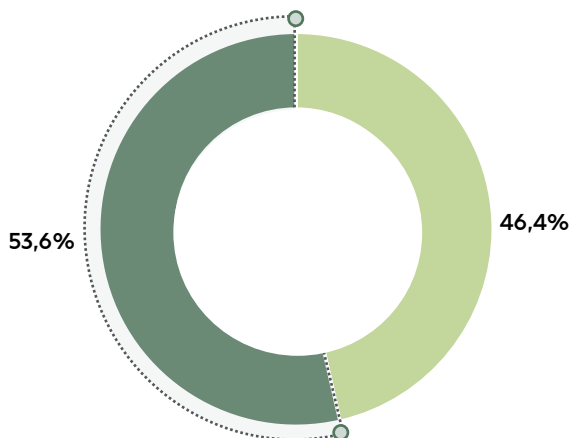
■ C&A ■ Unitoledo ■ Governo ES ■ Smart Fit ■ Outros

Diversificação por Região
(% Receita contratada)



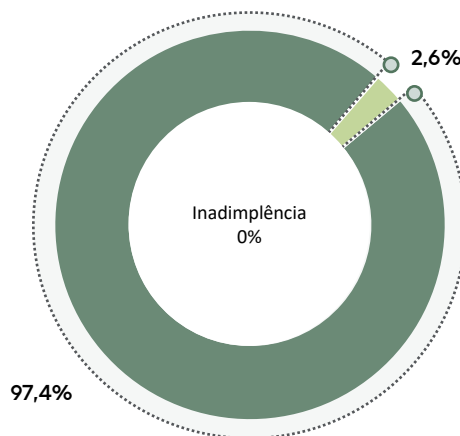
■ Sudeste ■ Nordeste ■ Norte ■ Centro-oeste ■ Sul

Tipologia
(% Receita contratada)



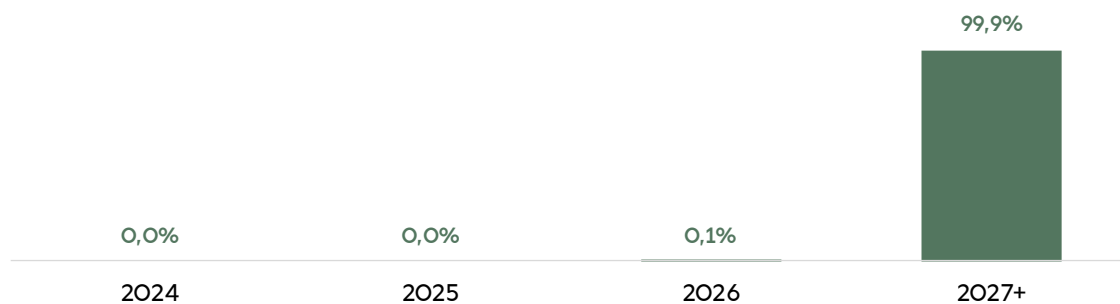
■ Shopping Center ■ Rua

Indexadores dos Contratos
(% Receita Contratada)



■ IPCA ■ IGP-M

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