



HSLG11

HSI

Logística FII

Setembro/2024

Relatório Gerencial

Fundos
Imobiliários

HSI

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

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

hslg.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 prontos do segmento Logístico, através de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

HSI Logística FII

Início do Fundo: 16/12/2020

CNPJ: 32.903.621/0001-71

Código Bovespa (Ticker): HSLG11

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: 6,5% | 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 Logística FII

HSLG11 – Fundo de Investimento Imobiliário

Setembro	
Valor de Mercado ¹ R\$ 1.087.119.953 (R\$ 85,87/Cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,74/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 1.323.729.041 (R\$ 104,56/cota)	Número de Cotistas ¹ 40.130
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 471.122	Número de Cotas 12.660.067

¹ Em 30/09/2024. | ² Em 30/08/2024;

Destaques do Portfólio

Logística Last Mile	Controle	Property Management
100% dos ativos a um raio máximo de 30 km da capital mais próxima (Logística Last Mile)	FII proprietário de 100% de todos os ativos do portfólio: ABL de 456,8 mil m ²	Área de engenharia dedicada aos ativos: + diligência e - custos aos cotistas

Comentário do Gestor

Na última reunião, em 18/09/2024, o Copom anunciou, em decisão unânime, a elevação da taxa Selic em 0,25 ponto percentual para 10,75% ao ano, conforme esperado pelo mercado. A medida foi justificada a partir de uma revisão no cenário de referência do Copom, cujo modelo apontou uma inflação para o primeiro trimestre de 2026 de 3,50%, acima dos 3,4% do cenário de referência anterior, mesmo com o Copom usando a curva atual da Selic da pesquisa Focus, com juros mais altos do que aqueles projetados em agosto. Além disso, o balanço de riscos foi corrigido para altista. Por fim, o comitê optou por deixar abertas todas as possibilidades para a continuidade do ciclo de alta de juros. A gestora acredita que o ciclo de alta de juros deverá continuar, com novas elevações previstas até o início de 2025, levando a taxa Selic para 12% ao final do período, em uma tentativa de controlar a inflação, que não deve ficar abaixo de 4% até 2026. Em relação ao crescimento do PIB, o cenário projetado pela HSI está linha com o refletido Boletim Focus, sendo de 3,0% em 2024, e de 1,9% em 2025.

Em contraste com o Brasil, o Fed reduziu os juros dos Estados Unidos em 0,50 ponto percentual, para a faixa entre 4,75% e 5,00%, superando as expectativas do mercado. Este foi o primeiro corte desde a pandemia e pode ser um fator importante para ampliar a flexibilidade do Brasil em futuros cortes, caso novas reduções nos juros americanos ocorram e as variáveis internas relevantes para a conversão das expectativas inflacionárias sejam controladas.

Anunciamos em [Fato Relevante](#) de 24/09/2024 a aquisição de um terreno em Araucária (PR) de **92.744 m²** por **R\$ 21.490.862,28**, pagos com recursos do Fundo. Além disso, o Fundo firmou uma promessa de permuta para um segundo terreno anexo. Ambos os terrenos serão usados para desenvolver um BTS com ABL de 91.890 m² para o Mercado Livre, no qual o Fundo terá 56,18% de participação. O contrato é atípico, prazo de 10 anos, reajustado anualmente pelo IPCA, com multa da totalidade dos aluguéis vincendos em caso de rescisão antecipada. O retorno esperado é de 11,1% ao ano (*yield on cost*)¹. O negócio será financiado com 90% em securitização (detalhes das taxas e termos negociados no Fato Relevante) e 10% com recursos próprios. Divulgamos também no documento uma

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

análise de sensibilidade, com cenários de ganho de capital para diferentes tempos de carregamento do ativo e taxas de desinvestimento (*cap rate*). Após a entrega, o Fundo terá 6 galpões, todos a um raio máximo de 30 km das respectivas capitais. Ainda, o novo locatário aumentará o WAULT do Fundo de **5,61** para **7,11** anos.

O empreendimento já obteve todas as aprovações necessárias, e as obras de terraplanagem do terreno foram iniciadas, conforme demonstrado nas imagens a seguir. **A previsão é que a obra seja entregue no 3º trimestre de 2025, com toda a gestão e execução sob a responsabilidade da HSI, gestora com histórico comprovado no desenvolvimento de mais de 2,5 milhões de m².** O projeto técnico prevê a construção de um galpão classe AAA, com pé-direito de 12 metros, capacidade do piso de 6 ton.m², galpões modulados, vãos livres de 21,5 metros entre pilastras, iluminação LED, lanternim para renovação de ar natural, sistema de sprinkler com classificação J4, além de portaria blindada com controle e acesso monitorado, assegurando condições ideais para operação do locatário. Adicionalmente, disponibilizamos dois vídeos aéreos do andamento da obra: [link](#).



Imagens aéreas BTS Meli tiradas em Setembro/2024 (obra em fase de terraplanagem do terreno) Fonte: Grupo HSI

No mês passado, a gestão iniciou a comercialização de parte da área vaga no HSI Log. Dutra, único ativo do portfólio com vacância. Foram locados **10.128 m²** para a Toolsworld, empresa multinacional especializada em ferramentas manuais, de jardim, serralheria e equipamentos elétricos. **O espaço foi comercializado a cerca de 5% acima da média atual do galpão.** Com essa locação, a vacância do HSI Log. Dutra caiu para 12,8%, reduzindo a vacância do Fundo para 3,9%. **A gestão ressalta que negociações estão em andamento para locação da área vaga residual.**

O portfólio do HSLG11 está com valor médio² de locação de **R\$ 23,7/m²**, valor entendido pela gestão como competitivo considerando a qualidade e localização do portfólio (100% dos ativos a um raio máximo de 30 km da capital mais próxima). Todos os locatários se mantêm adimplentes nos contratos de locação.

A distribuição do Fundo foi mantida em **R\$ 0,74/cota**, o que representou um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 30/09/2024 de **10,3% a.a.** **O *guidance* de distribuição para os próximos 6 meses é de valores entre R\$ 0,72 e R\$ 0,76/cota¹.**

Obrigado.

¹ Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas; | ² Receita de Locação / Área Locada;

Resultado (R\$)

	Set-24	2S 2024	2024
Receita Imobiliária	10.283.813	31.019.828	96.095.914
Receita com Aluguéis	10.283.813	31.019.828	96.095.914
Receita Financeira	543.796	8.510.232	9.800.726
Despesas	-2.039.882	-7.182.740	-19.824.492
Taxa de Administração	-85.444	-241.837	-717.398
Taxa de Escrituração	-18.987	-56.902	-175.121
Taxa de Gestão	-721.525	-2.176.493	-6.725.257
Taxa de Performance	-	-982.626	-2.166.870
Despesas Imobiliárias	-210.792	-694.711	-1.494.547
Despesa Financeira	-884.970	-2.651.721	-7.916.146
Outras Despesas ¹	-118.164	-378.450	-629.153
Resultado	8.787.727	32.347.320	86.072.148
Resultado Realizado/Cota	0,69	2,56	6,80
Rendimento/Cota ²	0,74	2,22	6,66
Resultado Acumulado ³	-0,05	0,34	0,14

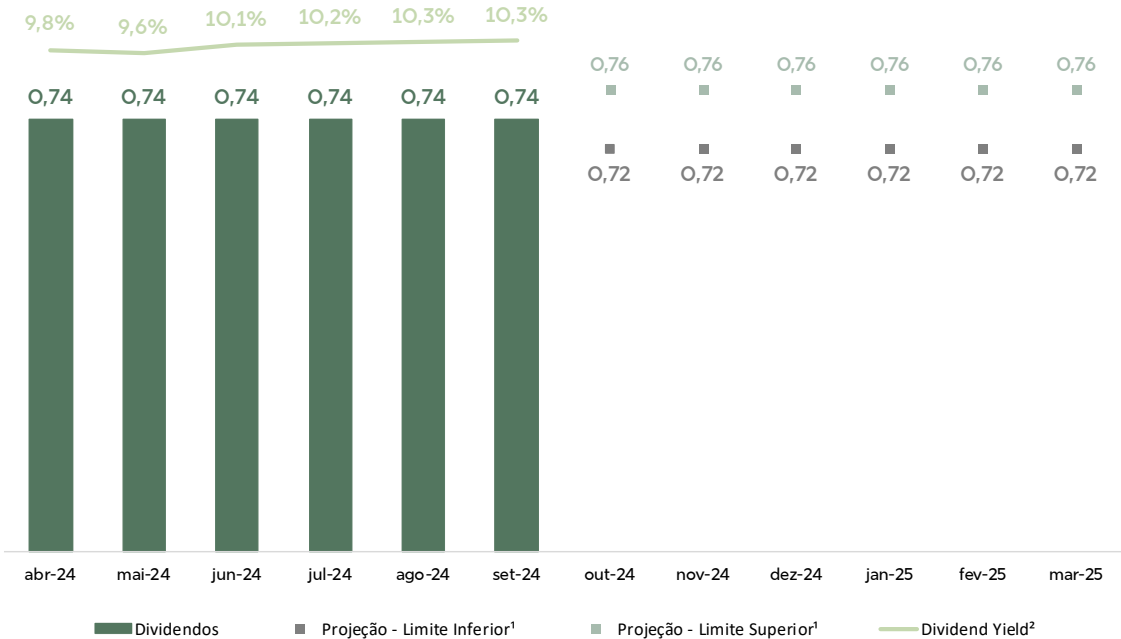
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Ago-24) ⁴	12.088.017	0,95
(+) Realizado - Distribuído	-580.723	-0,05
Resultado Acumulado (Set-24) ⁴	11507.294	0,91

¹ Despesas envolvendo custos de transações e comercializações (advogados, comissões de aluguel e vendas, cartório etc) e corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação etc. Em setembro foi impactada por despesas de comercialização. | ² Distribuição de dividendos anunciada no período. | ³ Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período. | ⁴ Considera resultados acumulados de exercícios anteriores.

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 0,74/cota**. O Fundo finalizou o mês com resultado acumulado de **R\$ 0,91/cota**.

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

Rendimentos | Projeção de Distribuição (R\$) ¹



¹ Cabe ressaltar, que trata-se de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de distribuição. | ² Dividend Yield anualizado.

Rentabilidade

	Set-24	2024	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	0,2%	-6,3%	-2,0%
Dividend Yield Anualizado ²	10,3%	10,3%	10,3%
IFIX	-2,6%	-0,2%	2,7%
CDI (Liq.) ³	0,7%	6,8%	9,4%
% CDI (Liq.) ⁴	28,0%	N/A	N/A

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. | 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 (comparativo apenas para retornos positivos do fundo).

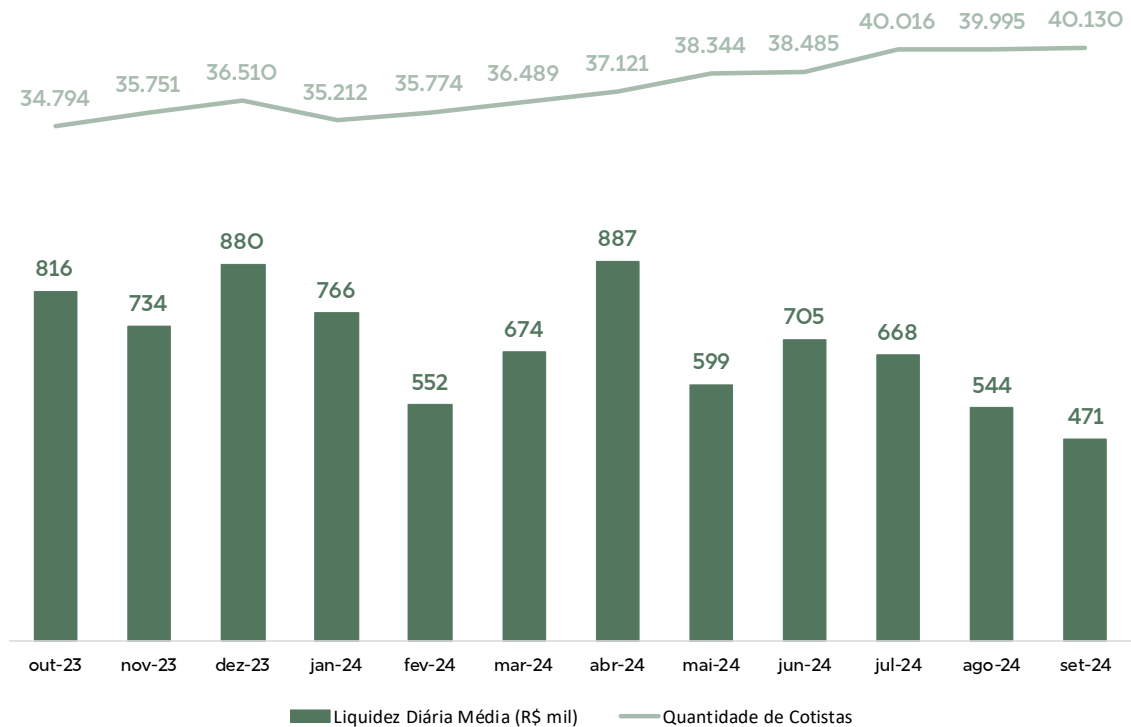
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de setembro com **40.130 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,1 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 471 mil**.

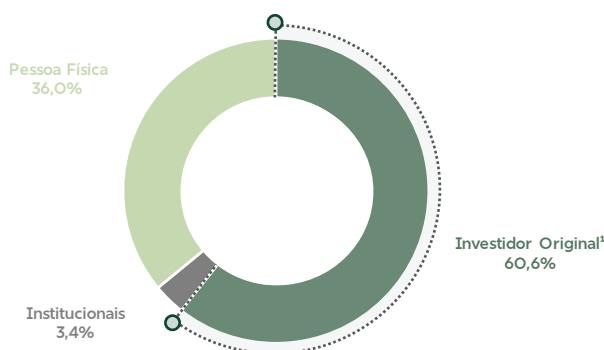
		Set-24		2024		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	9.893.572	R\$	124.225.040	R\$	173.657.102
Volume Diário Médio	R\$	471.122	R\$	653.816	R\$	694.628
Quantidade de Cotas Negociadas		115.982		1.359.146		1.906.253
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		0,9%		1,2%		1,3%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores



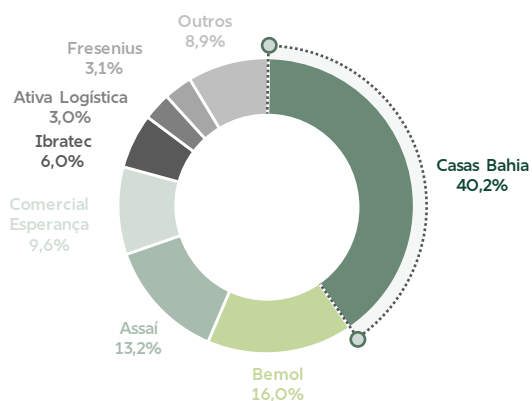
Tipos de Investidores (% Cotas)



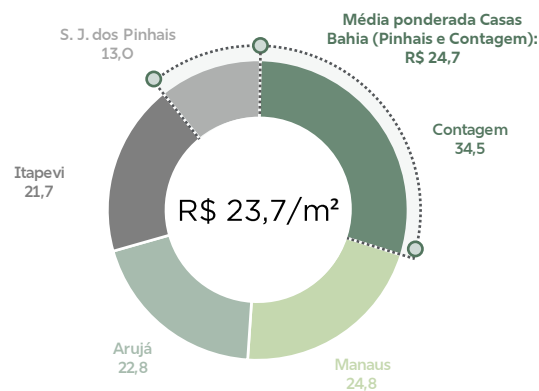
¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 30/09/2024.

Carteira de Locatários e Indicadores¹

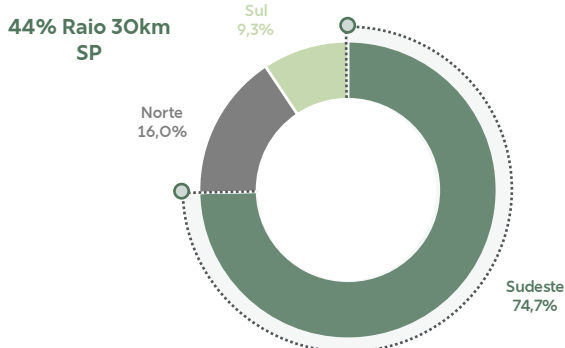
Receita Contratada por Locatário



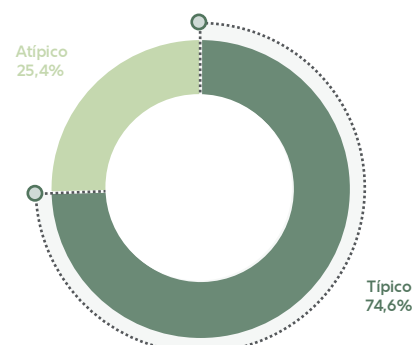
Aluguel Médio (R\$/m²)



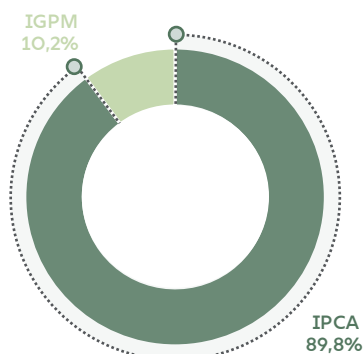
Receita Contratada por Região



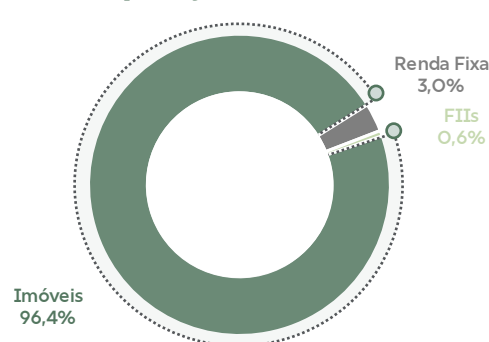
Receita Contratada por Tipicidade



Receita Contratada por Indexador



Composição da Carteira²



¹ Baseado no resultado caixa do mês. Não inclui BTS Meli. | ² Baseado no último Informe Mensal (base 08/24).

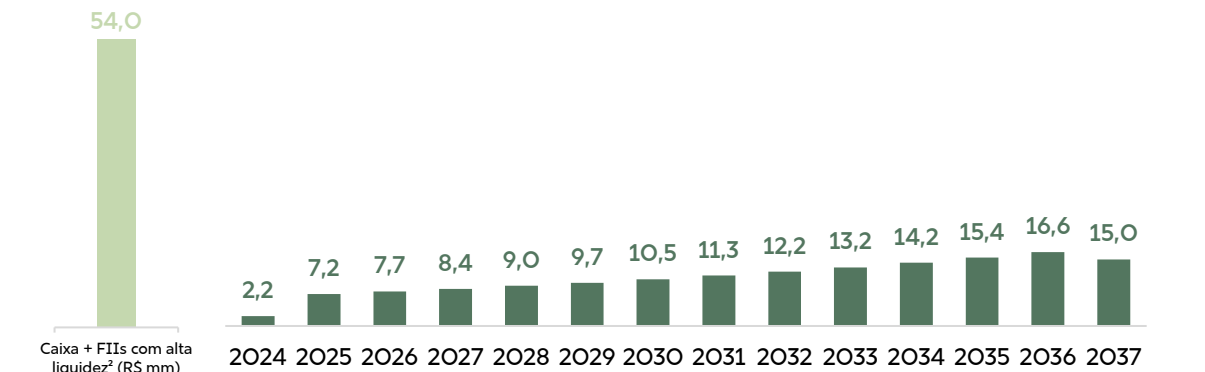
Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido¹ do Fundo é de 7,8%.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - IPCA	22J0978863	Manaus	166,2 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37

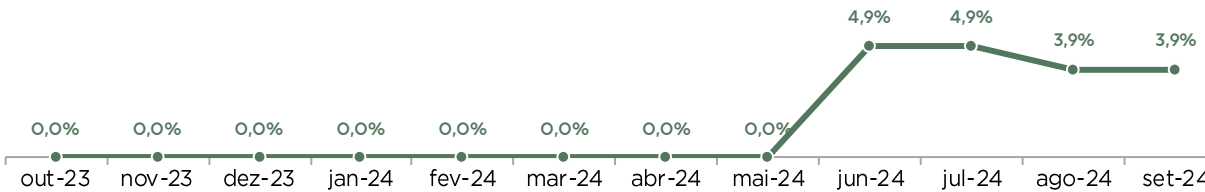
¹ Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações – Total Mantido para Necessidades de Liquidez – FIIs com alta liquidez)/Saldo em Imóveis. | ² Valor em 30/08/2024. Fonte: Informe Mensal Agosto 2024.

Cronograma de Amortizações¹ (R\$ mm)



¹ Baseado no cenário atual do Fundo, sem considerar eventuais pré-pagamentos. | ² Total mantido para Necessidade de Liquidez + FIIs com alta liquidez em 30/08/2024.

Vacância Física (%)

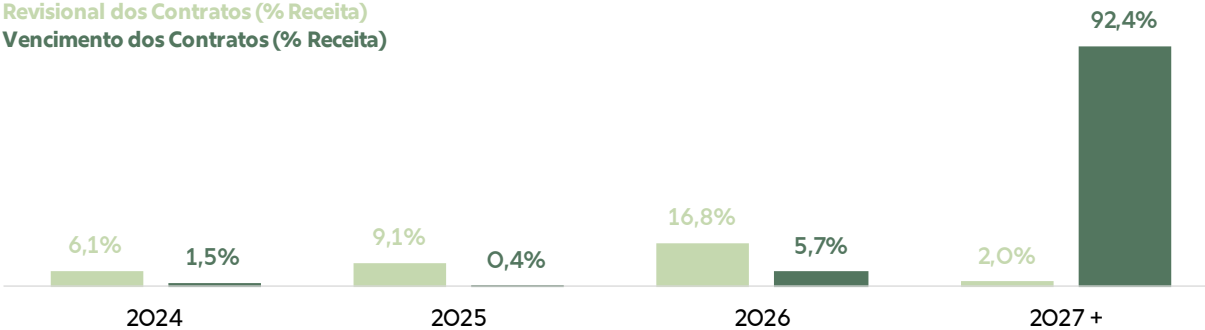


Inadimplência Líquida¹ (%)

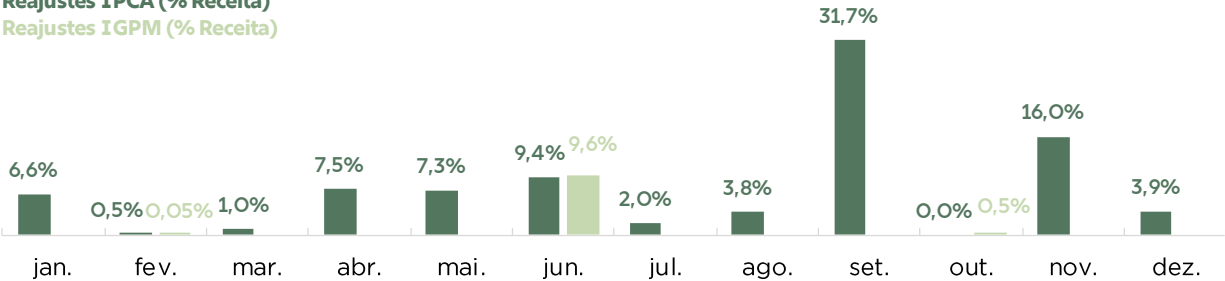


¹ Inadimplência de julho recuperada por completo em agosto.

Revisional dos Contratos (% Receita) Vencimento dos Contratos (% Receita)



Reajustes IPCA (% Receita)
Reajustes IGPM (% Receita)



Portfólio

Empreendimento	Localização	ABL Total	Participação do Fundo	ABL Própria	Inauguração
HSI Log. Dutra - RMSP	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300, Arujá/SP	139.600 m²	100,0%	139.600 m²	2012
HSI Log. São José dos Pinhais - RMC	Rod. BR 116 (Contorno Leste), 7000, São José dos Pinhais/PR	74.200 m²	100,0%	74.200 m²	2006
HSI Log. Contagem - RMBH	Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000, Contagem/MG	92.000 m²	100,0%	92.000 m²	2012
HSI Log. Castelo - RMSP	Rod. Coronel PM Nelson Tranchesi, 740 e 990, Itapevi/SP	84.800 m²	100,0%	84.800 m²	2016
HSI Log. Manaus - RMM ¹	Av. Torquato Tapajós, 8251, Manaus/AM	66.200 m²	100,0%	66.200 m²	2006
Total		456.800 m²	100,0%	456.800 m²	-

RMSP: Região Metropolitana de São Paulo | RMC: Região Metropolitana de Curitiba | RMBH: Região Metropolitana de Belo Horizonte | RMM: Região Metropolitana de Manaus. | ¹ Inclui a área referente ao BTS de Manaus.

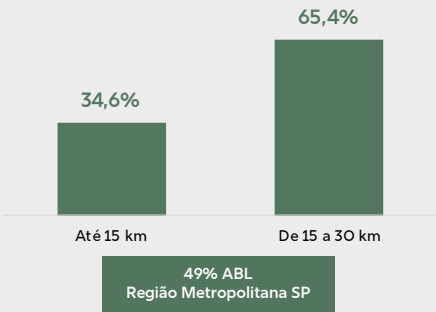
5
Ativos

R\$ 2.625¹
Valor de mercado/m²

3,9%
Vacância

R\$ 3.143²
Valor Patrimonial/m²

Distância Capitais (% ABL)



¹ Em 30/09/2024. ² Valor patrimonial do último informe disponível (Agosto/2024)

HSI Log. Dutra (Eixo Rodoviário | Rod. Dutra | SP)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
139.600 m²	413.813 m²	12,8%	30 km	Assaí	Típico

Condomínio Logístico



HSI Log. São José dos Pinhais (Eixo Rodoviário | Rod. Regis Bittencourt | PR)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
74.200 m ²	116.758 m ²	0%	17 km	Casas Bahia	Atípico



HSI Log. Contagem (Eixo Rodoviário | Rod. Fernão Dias | MG)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
92.000 m ²	230.922 m ²	0%	13 km	Casas Bahia	Típico



HSI Log. Castelo (Eixo Rodoviário | Rod. Castelo Branco | SP)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
84.800 m ²	339.337 m ²	0%	29 km	Ibratec, Ativa Logística, Fresenius	Típico

Condomínio Logístico | 32 Módulos



HSI Log. Manaus - Bemol (Av. Torquato Tapajós, Manaus | AM)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
66.200 m ²	109.962 m ²	0%	14 km	Bemol	Atípico

Área contempla SLB + BTS

[Assista ao vídeo](#) | Galpão Manaus (Bemol)



HSLG nas Mídias

26/01/2023: [Conexão FIIs | Entrevista com Felipe Gaiad, gestor dos fundos HSLG11 e HSML11](#)

04/10/2023: [Oriz Talks: Conversa com a HSI Corporate sobre mercado imobiliário e varejo.](#)

09/09/2024: [Live HSI: Papel da Política Global e doméstica na dinâmica econômica – Christopher Garman e Maximo Lima.](#)

Glossário

Ativos Alvo: Refere-se a galpões logísticos;

ABL: Soma das áreas de um Galpão Logístico disponíveis para locação;

ABL Própria: ABL de propriedade do FII;

Aluguel médio (R\$/m²): Receita Contratada dividido pela ABL ocupada;

Pé Direito: Distância ou altura entre o chão e o teto do imóvel;

Capacidade do Piso: Peso suportado pelo piso por m²;

Despesas Imobiliárias: Correspondem às despesas de manutenção dos espaços comuns dos ativos, bem como a manutenção dos espaços vagos e despesas recorrentes de uso do espaço como IPTU;

Valor de mercado / m²: Valor de mercado excluindo montante em Caixa e FIIs com alta liquidez dividido pela ABL total do FII;

Valor patrimonial / m²: Valor patrimonial excluindo montante em Caixa e FIIs com alta liquidez dividido pela ABL total do FII;

CRI: Certificado de Recebível Imobiliário;

FII: Fundo de Investimento Imobiliário;

Mercado Secundário: Modalidade dedicada à compra e venda de valores lançados anteriormente em uma primeira oferta pública ou privada (mercado primário);

PL: Patrimônio Líquido do Fundo;

Renda Fixa: Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais;

Taxa Selic: Taxa básica de juros do país definida pelo Banco Central;

IPCA: Índice utilizado para medir a variação de preços de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo;

IGPM: Índice utilizado para medir a variação de preços englobando diversas etapas de uma cadeia produtiva;

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.