

HSLG11

HSI
Logística FII

Setembro/2023

Relatório Gerencial

Fundos Imobiliários

HSI

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. l. 7º andar
Itaim Bibi. l CEP 04538-905. l São Paulo. l 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 / > 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
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$ 1.221.696.466 (R$ 96,50)

Distribuição de Dividendos
R$ 0,74/cota

Valor Patrimonial[2]
R$ 1.318.516.623 (R$ 104,15)

Número de Cotistas[1]
34.922

Liquidez Diária Média (mês)
R$ 764.260

Número de Cotas
12.660.067

[1] Em 29/09/2023 | [2] Em 31/08/2023.

Destaques do Portfólio

Logística Last Mile	Controle	0% de Vacância	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 m²	Portfólio com **0%** de vacância e locados a **valores condizentes com o mercado.**	Área de engenharia dedicada aos ativos: **+ diligência e - custos aos cotistas**

[1] Considerando valor de mercado da cota

Comentário do Gestor

O Copom reduziu, em setembro, a taxa Selic em 0,50 ponto percentual para 12,75% a.a.[1], conforme esperado pelo mercado. Apesar de uma sinalização do Banco Central de incertezas envolvendo o cenário externo, sobretudo por uma possível persistência de pressões inflacionárias globais e possível desaceleração econômica de países como China, condições que podem impactar a condução da política monetária interna, **o Comunicado e Ata da reunião enfatizaram a efetividade da política monetária praticada até então, justificada pela continuidade do processo desinflacionário do país, ao mesmo tempo em que a atividade econômica se mantém resiliente, com queda da taxa de desemprego e confiança de consumidores e empresários mantendo a tendência positiva.** Para as próximas reuniões, entendemos que mantidas as condições pontuadas pelo BC, a sinalização é de que ocorram novos cortes de mesma magnitude (0,50 ponto), desacelerando para 0,25 ponto no último trimestre de 2024, em direção à Selic de 8,00% em março de 2025. No mercado de FIIs, o IFIX se manteve estável em setembro, com alta de +0,2%, acumulando no ano +12,3% vs. +6,2% do Ibovespa. Foi o 6º mês de alta consecutiva do índice.

Conforme anunciado em Fato Relevante, em 26/09/2023 foi concluída a entrega e aceitação referente às obras de expansão do BTS Manaus (andamento de toda a obra divulgado via relatórios anteriores). Iniciada em novembro de 2022, **a obra foi concluída antes da data prevista contratualmente, com a HSI atuando em diversas etapas**, sendo: (i) no desenvolvimento e aprovação do projeto legal; (ii) na seleção e contratação da construtora responsável pela obra; e (iii) no gerenciamento dos trabalhos até sua conclusão final, demonstrando, novamente, seu diferencial de gestão ativa e capacidade de execução. O valor final de locação do Imóvel BTS será comunicado em momento oportuno após fechamento definitivo do custo atualizado da obra (projeção que haja

[1] Fonte: IBGE; | [2] Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas;

acréscimo de resultado de + R$ 0,05/cota/mês[2] com a Bemol aumentando a exposição no Fundo de cerca de 10% para aprox. 15% da receita total), sendo o aluguel devido a partir de 26/09/2023. Entre as condições previstas no contrato atípico, destaca-se: (i) aluguéis reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, (ii) prazo de 15 anos de vigência, contado a partir da entrega e aceitação do Imóvel BTS; e (iii) multa correspondente à integralidade dos aluguéis vincendos em caso de rescisão antecipada. Sobre a locatária, **Bemol SA, trata-se da maior rede varejista da região Norte do país**, sendo a empresa do setor que mais contribui com ICMS no estado do Amazonas[3], atuando em diversos segmentos do varejo físico e digital, tais como móveis, eletrodomésticos, eletroeletrônicos, utilidades domésticas, dentre outros.

Aumentamos neste mês a distribuição do Fundo para R$ 0,74/cota, o que representa um *dividend yield* baseado no valor de fechamento da cota em setembro de 9,6% a.a.[4]. O portfólio do HSLG11 segue operando com **100% de ocupação, 0% de inadimplência**, sem contratos em período de carência e com valor de locação médio de **R$ 22,7/m², valor competitivo diante das características e qualidade do portfólio** (100% dos ativos a um raio máximo de 30 km da capital mais próxima). Tivemos neste mês o reajuste pelo IPCA dos últimos 12 meses no contrato de um de nossos locatários de Itapevi, com isso o preço médio por m² do ativo passou de R$ 20,9 para R$ 21,2.

Mantivemos o *guidance* de distribuição para os próximos 6 meses para valores entre **R$ 0,70 e R$ 0,74/cota[2].**

Obrigado.

[2] Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas; | [3] Fonte: Ranking SBVC Varejo 2022 e Sefaz/AM - Secretaria de Estado da Fazenda do Amazonas; | [4] Dividend Yield anualizado supondo reinvestimento;

Resultado (R$)

	Set-23	2S 2023	2023
Receita Imobiliária	9.995.600	39.884.191	107.725.312
Receita com Aluguéis	9.995.600	29.805.216	88.262.222
Ganho de Capital com Venda[1]	0	10.078.975	19.463.090
Receita Financeira	320.700	1.311.445	4.428.103
Despesas	-2.182.766	-7.374.138	-20.911.858
Taxa de Administração	-90.367	-250.206	-712.795
Taxa de Escrituração	-22.592	-62.225	-165.022
Taxa de Gestão	-869.780	-2.394.349	-6.300.659
Taxa de Performance	0	-1.110.670	-2.106.666
Despesas Imobiliárias	-94.956	-281.028	-829.218
Despesa Financeira	-1.025.861	-3.075.943	-9.112.917
Outras Despesas[2]	-79.212	-199.716	-1.684.580
Resultado	8.133.534	33.821.498	91.241.557
Resultado Realizado/Cota	0,64	2,67	7,21
Rendimento/Cota[3]	0,74	2,20	6,53
Resultado Acumulado[4]	-0,10	0,47	0,68

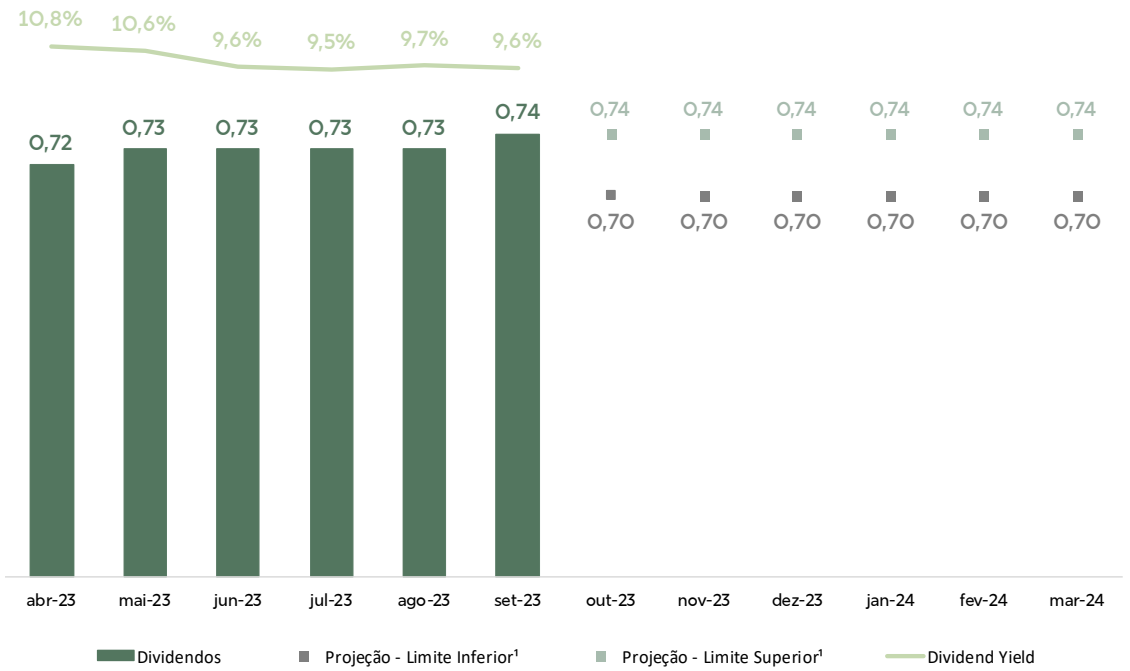
	Total	R$/Cota
Resultado Acumulado (Ago-23)[5]	14.474.439	1,14
(+) Realizado - Distribuído	-1.234.916	-0,10
Resultado Acumulado (Set-23)[5]	13.239.523	1,05

[1] Ganho de capital referente à venda do imóvel de Santo André. | [2] 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. Impactada no ano por comissões com a venda do ativo de Santo André. | [3] Distribuição de dividendos anunciada no período. | [4] Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período. | [5] Considera resultados acumulados de exercícios anteriores.

A distribuição de dividendos do período foi de **R$ 0,74/cota**. Em função de um giro realizado na carteira de FIIs, a receita financeira foi pontualmente impactada neste mês, efeito este que não deverá ocorrer no próximo mês. Cabe ressaltar ainda, que foi realizado no resultado caixa de julho um **lucro líquido de custos de transação de R$ 0,75/cota, que será distribuído aos cotistas ao longo do semestre vigente.** O saldo atual de lucro acumulado do Fundo é R$ **1,05/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] Projeção para os próximos 6 meses. Cabe ressaltar que trata-se de projeções, não configurando, portanto, garantia ou promessa de distribuição.

Rentabilidade

	Set-23	2023	Últimos 12 meses
HSLG11[1]	2,4%	16,2%	7,9%
Dividend Yield Anualizado[2]	**9,6%**	**9,1%**	**8,9%**
IFIX	0,2%	12,3%	7,6%
CDI (Líq.)[3]	0,8%	8,4%	11,4%
% CDI (Líq.)[4]	295,7%	191,5%	69,5%

[1] Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
[2] Mensal / 2023: Rendimento pago no período anualizado dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência supondo reinvestimento. | 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).

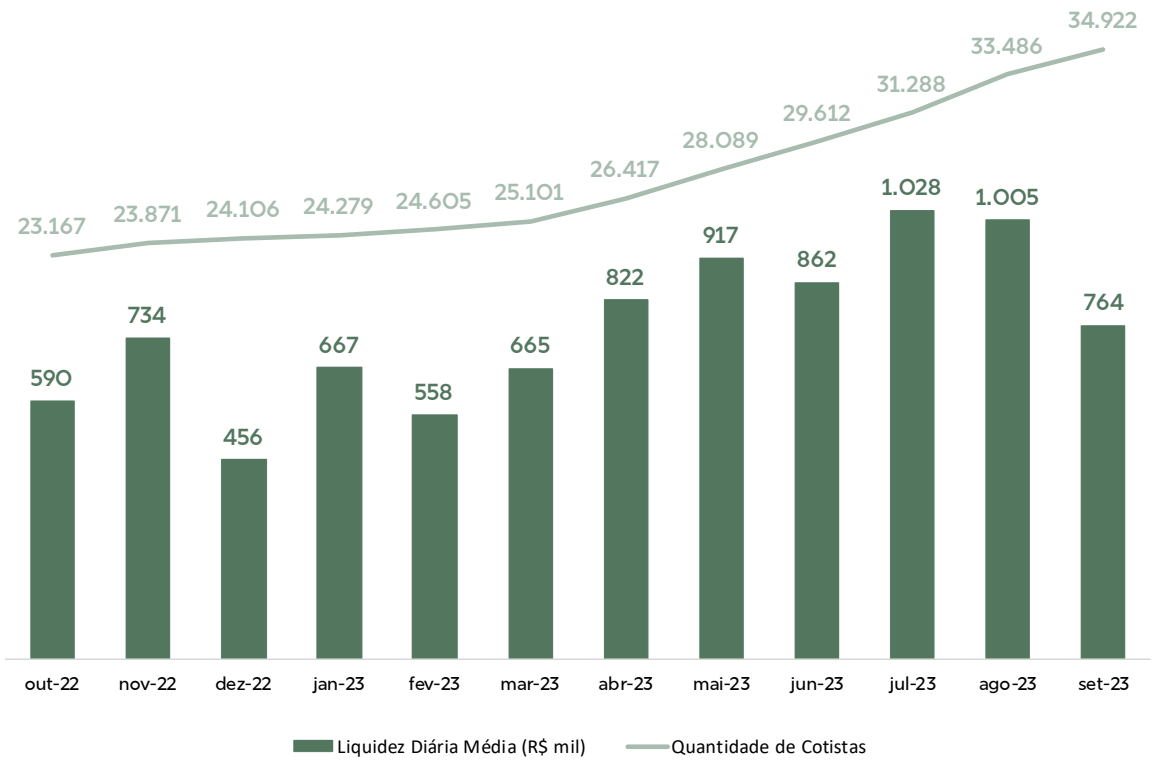
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de setembro com **34.922 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R$ 1,2 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R$ 764 mil**.

		Set-23		2023		Últimos 12 meses
Volume Total	R$	15.285.196	R$	153.061.328	R$	189.572.163
Volume Diário Médio	R$	764.260	R$	814.156	R$	761.334
Quantidade de Cotas Negociadas		161.802		1.748.317		2.151.922
% de Cotas Negociadas (Giro)[1]		1,3%		1,5%		1,4%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

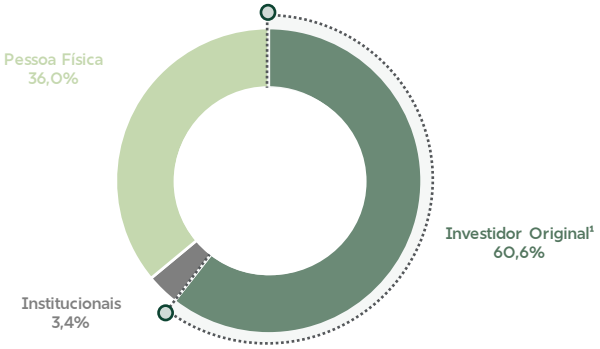
[1] Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores[1]



[1] Últimos 12 meses.

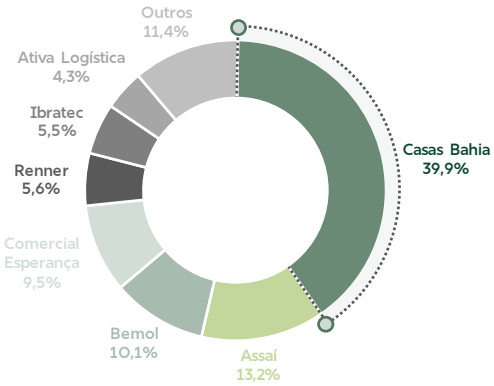
Tipos de Investidores (% Cotas)



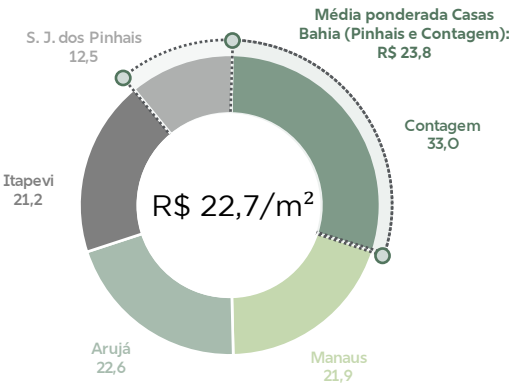
¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo). Em 29/09/2023 (posição inalterada desde IPO).

Carteira de Locatários e Indicadores¹

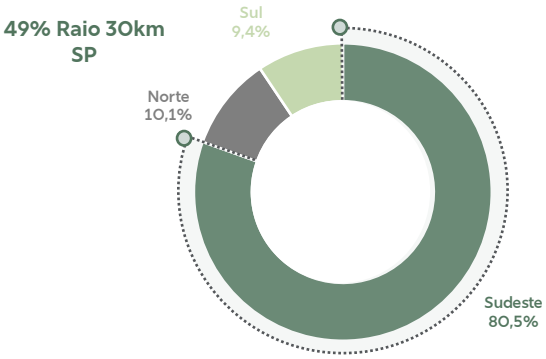
Receita Contratada por Locatário



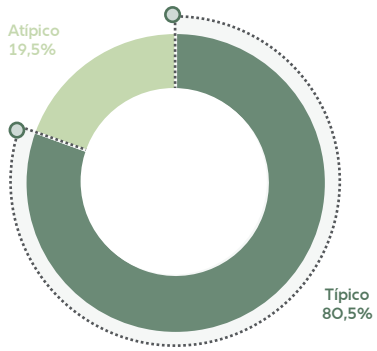
Aluguel Médio (R$/m²)



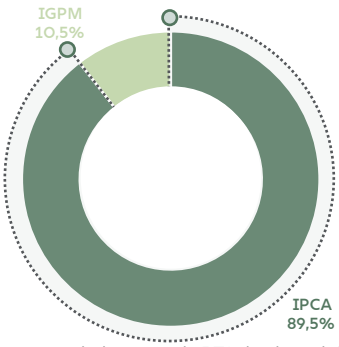
Receita Contratada por Região



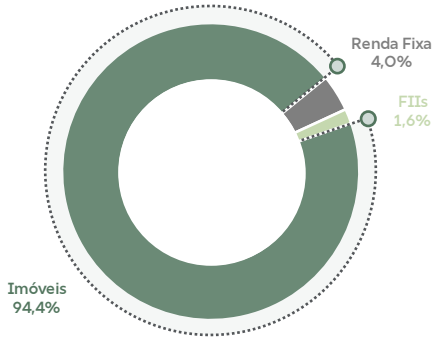
Receita Contratada por Tipicidade



Receita Contratada por Indexador



Composição da Carteira²



¹ Ainda não contemplado a parcela BTS do aluguel de Manaus. | ² Baseado no último Informe Mensal (base 08/23).

Obrigações HSLG11

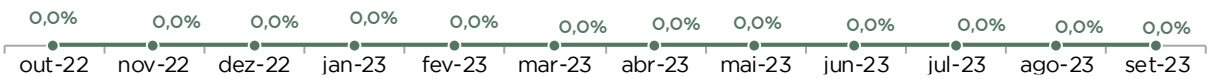
O índice de alavancagem líquido [1] do Fundo é de 6,2%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) pelos próximos 4 anos.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo [2]	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - IPCA	22J0978863	Manaus	174,0 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37

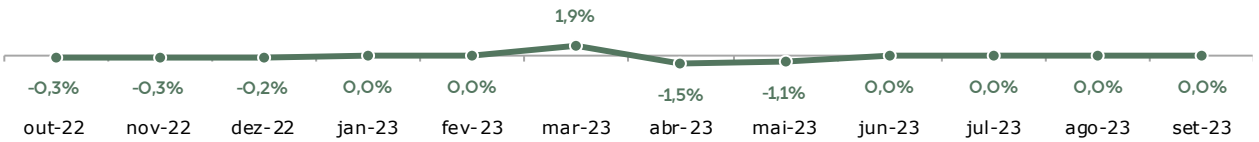
Indicador de Solvência (R$ MM)	
Saldo Atual da Securitização (MM)	174,0
(-) Caixa + FIIs com alta liquidez (Ago/23)	81,3
(=) Dívida Líquida	92,7
Saldo em Imóveis	1.370,5
Índice de Alavancagem Líquido (%)	6,8%

[1] Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações – Caixa – FIIs com alta liquidez)/Saldo em Imóveis.
[2] Valor na curva em 31/08/2023.

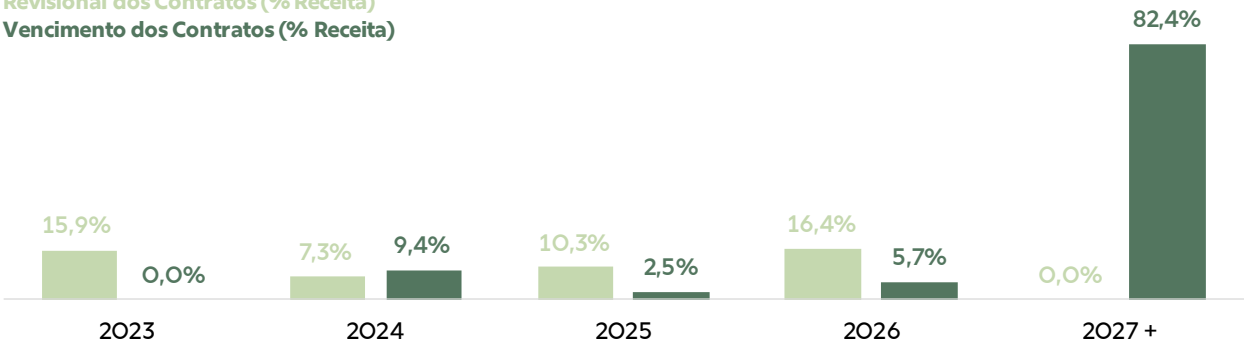
Vacância Física (%)



Inadimplência Líquida (%)

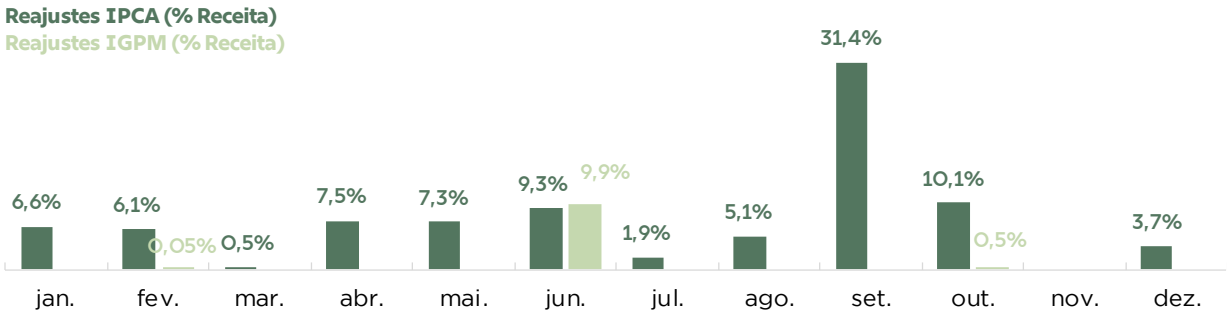


Revisional dos Contratos (% Receita)
Vencimento dos Contratos (% Receita)



Além da revisional negociada com o locatário Assaí, ocupante de Arujá, realizada em Abril de 2023, que proporcionou ganhos reais na Receita de Locação, ainda estão previstas para o restante do ano +3 revisionais, sendo: (i) Comercial Esperança (Arujá, 39,4 mil m²); (ii) Renner (Arujá, 22,6 mil m²); (iii) SOS Docs (Itapevi 1,6 mil m²). Todos esses contratos estão abaixo ou próximos aos valores de mercado.

Cabe ressaltar, que trata-se de projeções, não configurando, portanto, garantia ou promessa de distribuição.



Portfólio

Empreendimento	Localização	ABL Total	Participação do Fundo	ABL Própria	Inauguração
Arujá - RMSP	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300, Arujá/SP	139.600 m²	100,0%	139.600 m²	2012
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
Contagem - RMBH	Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000, Contagem/MG	92.000 m²	100,0%	92.000 m²	2012
Itapevi - RMSP	Rod. Coronel PM Nelson Tranchesi, 740 e 990, Itapevi/SP	84.800 m²	100,0%	84.800 m²	2016
Manaus - RMM	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] Incluí a área referente ao BTS de Manaus.

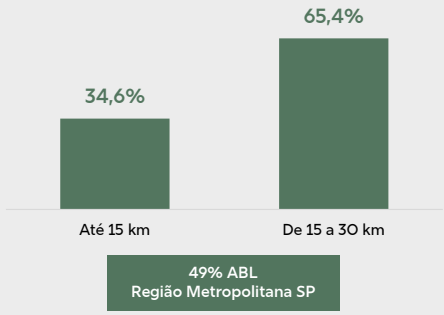
5
Ativos

R$ 2.877[1]
Valor de mercado/m²

0,0%
Vacância

R$ 3.089[2]
Valor Patrimonial/m²

Distância Capitais (% ABL)



[1] Em 29/09/2023. Valor patrimonial do último informe disponível (08/2023)

Arujá (Eixo Rodoviário | Rod. Dutra | SP)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
139.600 m²	413.813 m²	0%	30 km	Assaí, Lojas Renner	Típico

Condomínio Logístico



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

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
74.200 m²	116.758 m²	0%	17 km	Casas Bahia	Atípico



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

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
92.000 m²	230.922 m²	0%	13 km	Casas Bahia	Típico



Itapevi (Eixo Rodoviário | Rod. Castelo Branco | SP)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
84.800 m²	339.337 m²	0%	29 km	Ibratec, Ativa Logística, Fresenius, Profarma	Típico

Condomínio Logístico | 32 Módulos



Manaus (Bemol) (Av. Torquato Tapajós, Manaus | AM)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
66.200 m²	109.962 m²	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.

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 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.