



HSLG11

HSI

Logística FII

Outubro/2023

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 / > 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

Outubro	
Valor de Mercado ¹ R\$ 1.152.066.097 (R\$ 91,00)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,74/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 1.316.708.958 (R\$ 104,00)	Número de Cotistas ¹ 34.794
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 816.210	Número de Cotas 12.660.067

¹ Em 31/10/2023 | ² Em 29/09/2023.

Destaques do Portfólio

Logística Last Mile	Controle	O% 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 m ²	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

Em reunião realizada no dia 01/11, o Copom decidiu, novamente, reduzir em 0,50% a.a. a taxa básica de juros que se encontra, agora, no patamar de 12,25% a.a.¹. De acordo com o Banco Central, a conjuntura atual exige cautela uma vez que tanto riscos de alta da inflação (incertezas em relação a uma maior persistência das pressões inflacionárias globais e uma possível resiliência da inflação de serviços), quanto de desinflação (possível desaceleração da atividade global e impactos de uma política monetária contracionista global se mostrarem mais fortes do que o esperado) ainda se mostram presentes. Nesse cenário, a sinalização é de que cortes de mesma magnitude sejam verificados nas próximas reuniões, ritmo entendido como apropriado para manter o processo desinflacionário. O cenário que a HSI projeta é de novas reduções de 0,50% a.a. a cada reunião do Copom até maio de 2024, passando a 0,25% a.a. até sua estabilização em 8,5% a.a. em março de 2025.

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\$ 23,1/m², valor competitivo diante das características e qualidade do portfólio (100% dos ativos a um raio máximo de 30 km da capital mais próxima). A partir do resultado caixa do próximo mês já teremos 100% da receita de locação advinda do BTS de Manaus, que em conjunto ao SLB representará cerca de 15% da receita do Fundo, tendo as duas partes em conjunto um cap rate sobre o valor de custo de 10,2%. O ativo está integralmente locado para a maior rede varejista da região Norte do país por meio de um contrato atípico com prazo de 15 anos.

Conforme divulgado em Fato Relevante de 20/10, contratamos um serviço de Formador de Mercado com o objetivo de fomentar um dos principais indicadores para um mercado secundário fortalecido: a liquidez. Importante destacar que a medida (i) não prevê

¹ Fonte: Banco Central do Brasil;

qualquer impacto relevante na formação de preço e (ii) terá custo fixo que representa cerca de 0,18% do resultado atual do Fundo. Entre outros fatores, a decisão levou em consideração os benefícios de tal medida para fundos similares no mercado.

Mantivemos a distribuição do Fundo em R\$ 0,74/cota, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota de 31/10/2023 de 10,2%². O *guidance* de distribuição para os próximos 6 meses é de valores entre R\$ 0,70 e R\$ 0,74/cota³.

Obrigado.

¹ Fonte: Banco Central do Brasil; ² *Dividend Yield* sobre o valor de mercado da cota em 31/10/2023 supondo reinvestimento no próprio Fundo; | ³ Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas;

Resultado (R\$)

	Out-23	2S 2023	2023
Receita Imobiliária	10.117.288	50.001.479	117.842.600
Receita com Aluguéis	10.117.288	39.922.504	98.379.510
Ganho de Capital com Venda¹	0	10.078.975	19.463.090
Receita Financeira	327.175	1.638.620	4.755.278
Despesas	-1.982.619	-9.356.757	-22.894.477
Taxa de Administração	-76.148	-326.354	-788.943
Taxa de Escrituração	-19.037	-81.262	-184.059
Taxa de Gestão	-732.925	-3.127.275	-7.033.585
Taxa de Performance	0	-1.110.670	-2.106.666
Despesas Imobiliárias	-90.113	-371.141	-919.331
Despesa Financeira	-1.028.221	-4.104.164	-10.141.137
Outras Despesas²	-36.175	-235.891	-1.720.755
Resultado	8.461.844	42.283.342	99.703.401
Resultado Realizado/Cota	0,67	3,34	7,88
Rendimento/Cota³	0,74	2,94	7,27
Resultado Acumulado⁴	-0,07	0,40	0,61

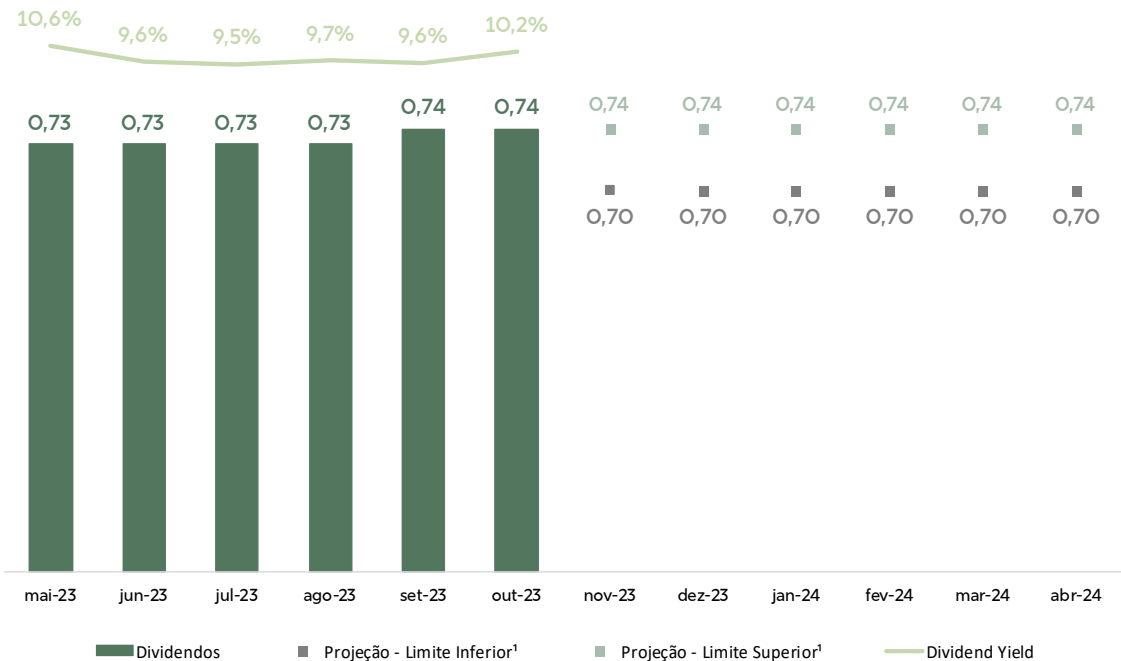
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Set-23)⁵	13.239.523	1,05
(+) Realizado - Distribuído	-906.606	-0,07
Resultado Acumulado (Out-23)⁵	12.332.917	0,97

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**. A partir do resultado caixa do próximo mês será refletido 100% da receita de locação advinda do **BTS de Manaus (~R\$ 0,05/cota)**. 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\$ 0,97/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

	Out-23	2023	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	-5,0%	11,2%	4,5%
Dividend Yield Anualizado ²	10,2%	9,7%	9,5%
IFIX	-2,0%	10,1%	5,5%
CDI (Liq.) ³	0,8%	9,4%	11,4%
% CDI (Liq.) ⁴	N/A	119,9%	39,8%

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).

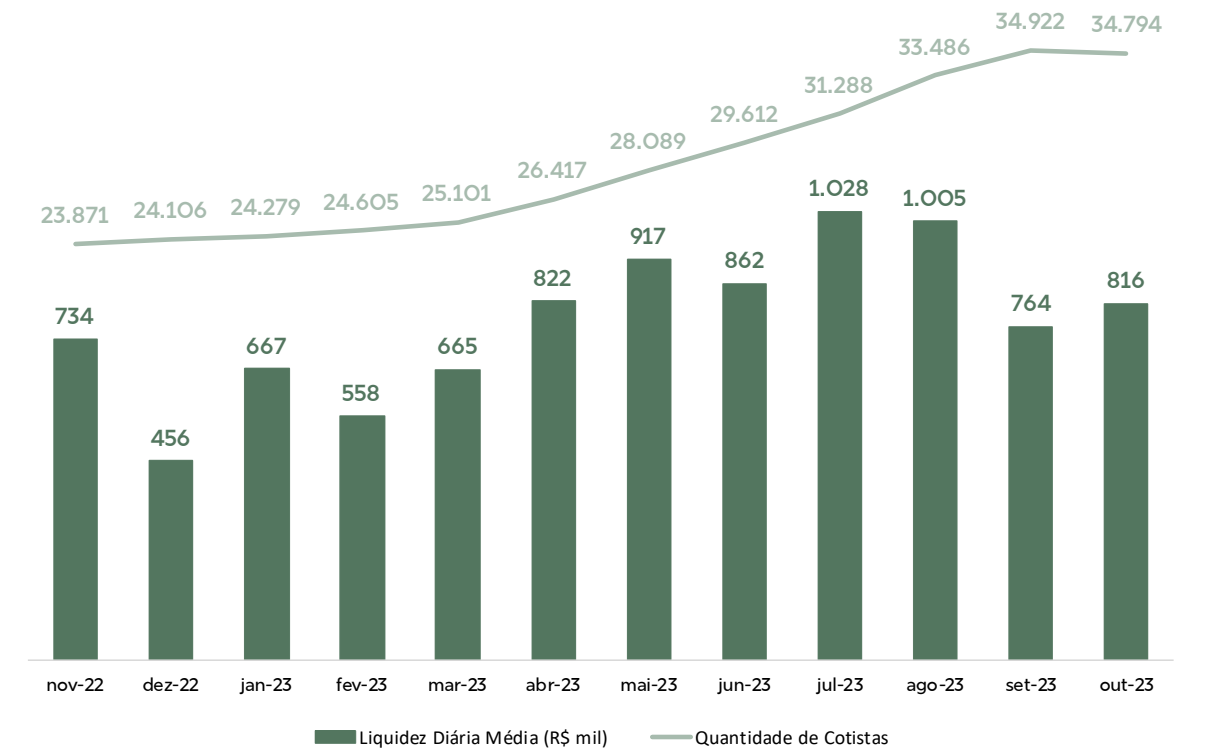
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de outubro com **34.794 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,2 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 816 mil**. A expectativa é que a liquidez aumente nos próximos meses após a contratação do serviço de Formador de Mercado anunciada pelo Fundo em 20/10/2023.

		Out-23		2023		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	17.140.418	R\$	170.201.746	R\$	194.910.909
Volume Diário Médio	R\$	816.210	R\$	814.362	R\$	779.644
Quantidade de Cotas Negociadas		188.760		1.937.077		2.225.612
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		1,5%		1,5%		1,5%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

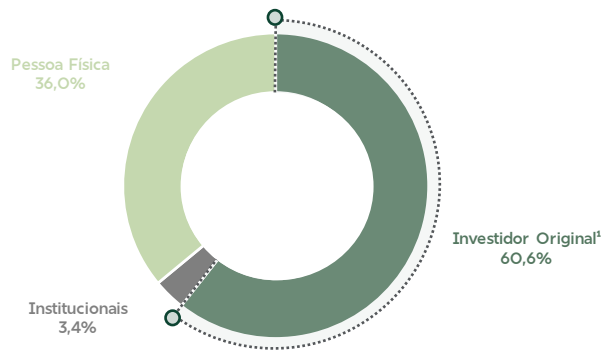
¹ Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores¹



¹ Últimos 12 meses.

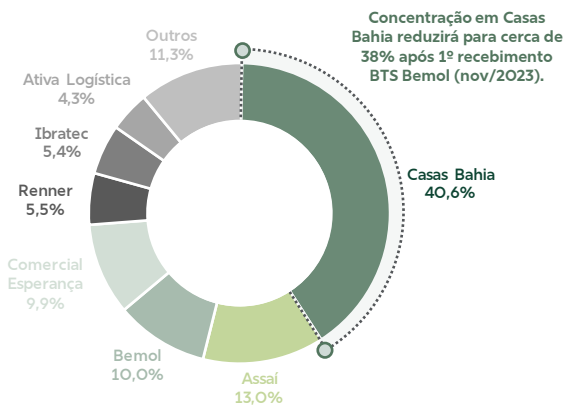
Tipos de Investidores (% Cotas)



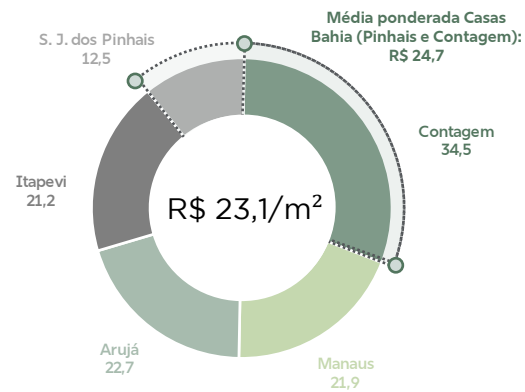
¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo). Em 31/10/2023 (posição inalterada desde IPO).

Carteira de Locatários e Indicadores¹

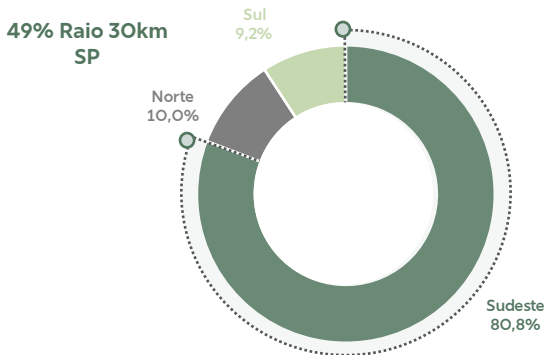
Receita Contratada por Locatário



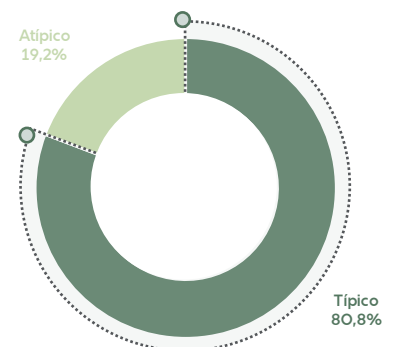
Aluguel Médio (R\$/m²)



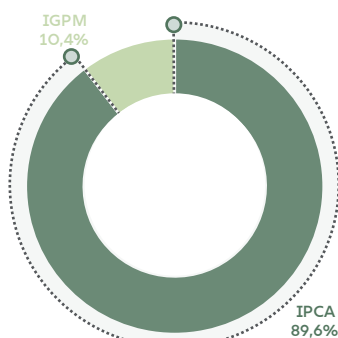
Receita Contratada por Região



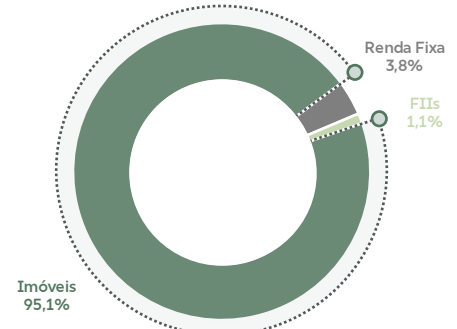
Receita Contratada por Tipicidade



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 09/23).

Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido ¹ do Fundo é de 7,7%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) pelos próximos 4 anos.

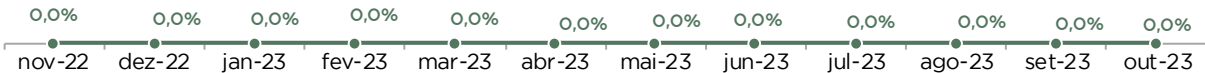
Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - IPCA	22J0978863	Manaus	175,3 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37

Indicador de Solvência (R\$ MM)	
Saldo Atual da Securitização (MM)	175,3
(-) Caixa + FIIs com alta liquidez (Ago/23)	70,1
(=) Dívida Líquida	105,2
Saldo em Imóveis	1.370,6
Índice de Alavancagem Líquido (%)	7,7%

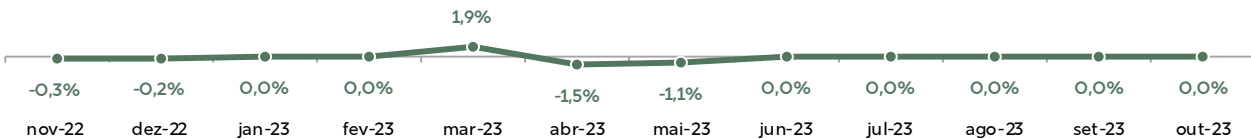
¹ Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações – Caixa – FIIs com alta liquidez)/Saldo em Imóveis.

² Valor na curva em 29/09/2023.

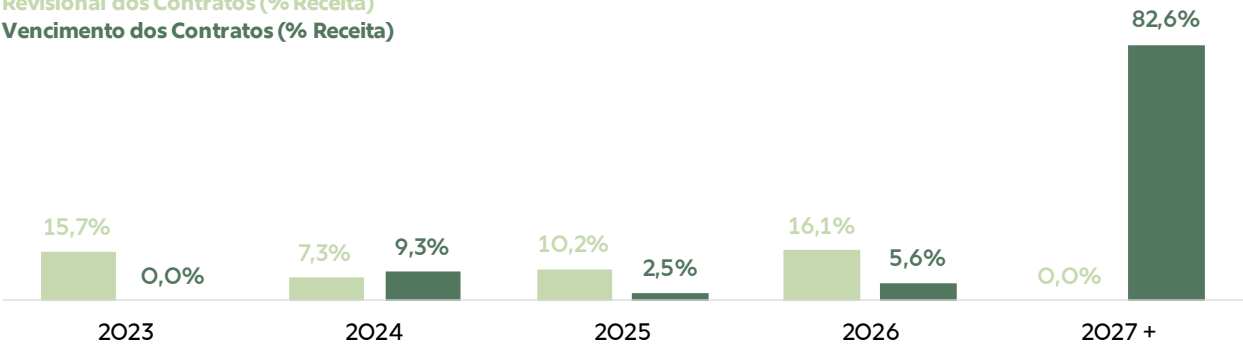
Vacância Física (%)



Inadimplência Líquida (%)



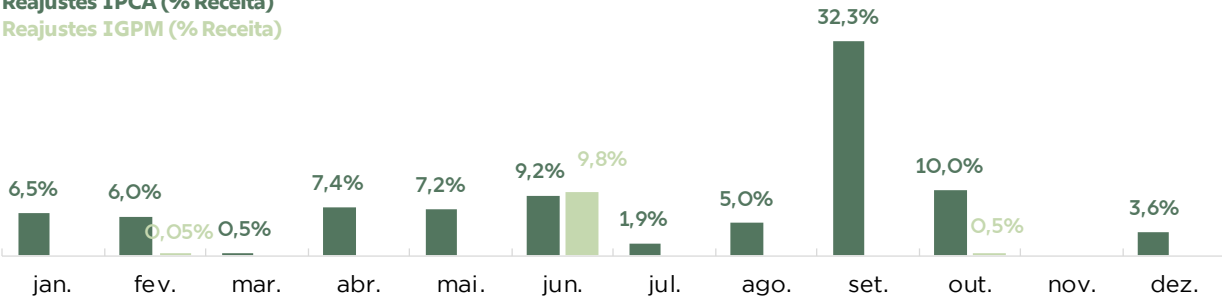
Revisional dos Contratos (% Receita) Vencimento dos Contratos (% Receita)



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.

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



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 Inclui a área referente ao BTS de Manaus.

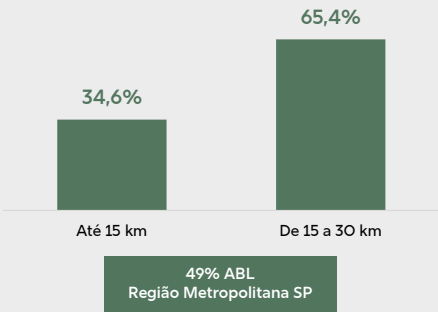
5
Ativos

R\$ 2.752¹
Valor de mercado/m²

0,0%
Vacância

R\$ 3.113²
Valor Patrimonial/m²

Distância Capitais (% ABL)



¹ Em 31/10/2023. Valor patrimonial do último informe disponível (09/2023)

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 m ²	116.758 m ²	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 m ²	230.922 m ²	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 m ²	339.337 m ²	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 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.](#)

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.