



HSLG11

HSI

Logística FII

Fevereiro/2024

Relatório Gerencial

Fundos
Imobiliários

HSI

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

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

Fevereiro	
Valor de Mercado¹ R\$ 1.223.342.274 (R\$ 96,63/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,74/cota
Valor Patrimonial² R\$ 1.308.322.187 (R\$ 103,34/cota)	Número de Cotistas¹ 35.774
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 551.525	Número de Cotas 12.660.067

¹ Em 29/02/2024; | ² Em 31/01/2024;

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 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

Comentário do Gestor

Em 2023, o Brasil registrou um crescimento econômico de 2,9%, impulsionado principalmente pelo forte desempenho inicial da agropecuária e do setor extrativo, embora tenha enfrentado certa estagnação no segundo semestre devido à queda nos investimentos e à desaceleração do setor externo. Essa dinâmica favoreceu a redução da taxa de desemprego que apresentou média em 2023 de 8,0% e impulsionou o consumo das famílias, apesar do recuo de 3,0% nos investimentos devido aos efeitos da política monetária contracionista. Para 2024, embora o setor agropecuário indique que não deva contribuir tanto para o crescimento, tendo em vista a previsão de clima menos favorável, a redução da taxa de juros e a recuperação do crédito devem sustentar o consumo e impulsionar a indústria e a construção civil. **Sendo assim, a HSI projeta crescimento do PIB na ordem de 2,3% em 2024, estimativa mais otimista em relação à retratada na Pesquisa Focus que atualmente é de 1,75%.**

No mercado de FIIs, o IFIX atingiu sua máxima histórica alcançando a marca dos 3.364 pontos fechando o mês com alta de +0,8%. As cotas do HSLG11, por sua vez, permaneceram estáveis apresentando em fevereiro variação levemente negativa de -0,6%, considerando os dividendos distribuídos no período. **Nos últimos 12 meses, a variação é de + 31,6% vs. +19,6% do IFIX, rentabilidade equivalente a 291,5% do CDI líquido¹.**

Neste mês, concluímos a uniformização de nome e fachada dos Galpões multiusuários do HSI Log, de forma que os empreendimentos localizados em Arujá e Itapevi agora são chamados de HSI Log Dutra e HSI Log Castelo, respectivamente (imagens na página 11). Além da adequação do nome para referenciar o Eixo Rodoviário dos quais os ativos estão localizados, a medida visou firmar a presença da marca HSI nos ativos, grupo que possui extenso *track record* no segmento.

O portfólio do HSLG11 está com 0% de inadimplência e valor médio de locação de R\$ 23,6/m², montante competitivo considerando a qualidade e localização do portfólio

¹ Supondo alíquota de 15% de imposto.

(100% dos ativos a um raio máximo de 30 km da capital mais próxima). A partir do resultado Caixa deste mês passou a refletir o reajuste pelo IPCA do período (+4,62%) realizado com um dos locatários de Itapevi ocupante de 14.945 m².

A distribuição do Fundo foi mantida em R\$ 0,74/cota, o que representou um *dividend yield* de 9,2% a.a. O *guidance* de distribuição para os próximos 6 meses é de valores entre R\$ 0,70 e R\$ 0,74/cota².

Obrigado.

¹ Supondo alíquota de 15% de imposto. | ² Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas.

Resultado (R\$)

	Fev-24	1S 2024	2024
Receita Imobiliária	10.820.214	21.590.447	21.590.447
Receita com Aluguéis	10.820.214	21.590.447	21.590.447
Receita Financeira	334.070	723.863	723.863
Despesas	-1.966.926	-4.944.247	-4.944.247
Taxa de Administração	-85.799	-161.750	-161.750
Taxa de Escrituração	-21.450	-39.767	-39.767
Taxa de Gestão	-825.820	-1.528.329	-1.528.329
Taxa de Performance	0	-1.184.244	-1.184.244
Despesas Imobiliárias	-130.686	-237.035	-237.035
Despesa Financeira	-856.076	-1.709.518	-1.709.518
Outras Despesas ¹	-47.094	-83.603	-83.603
Resultado	9.187.359	17.370.063	17.370.063
Resultado Realizado/Cota	0,73	1,37	1,37
Rendimento/Cota ²	0,74	1,48	1,48
Resultado Acumulado ³	-0,01	-0,11	-0,11

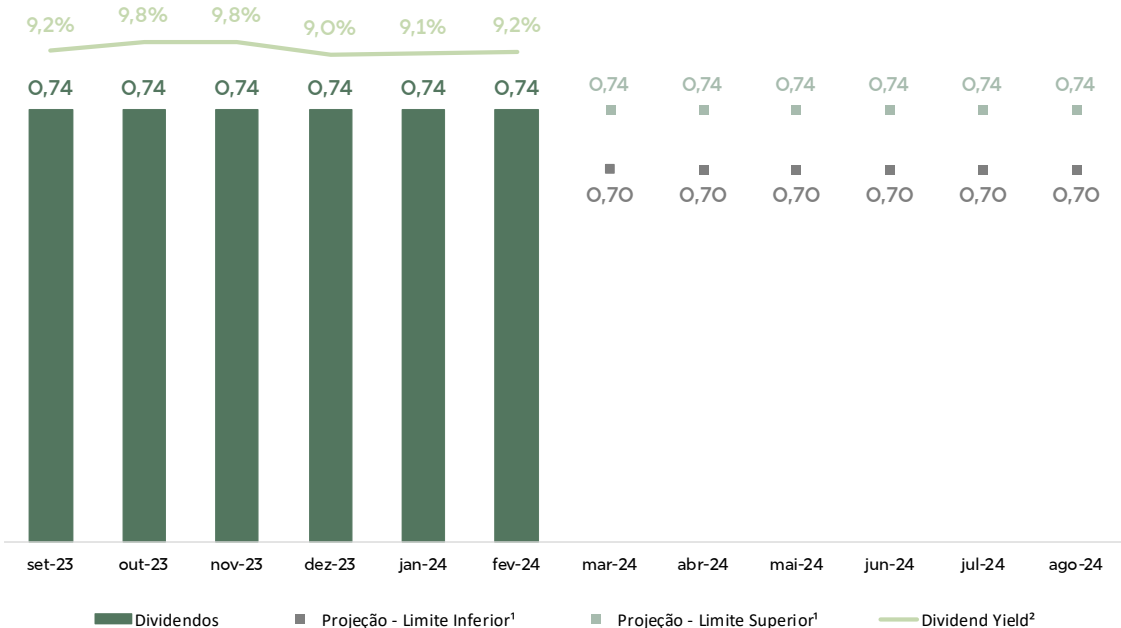
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Jan-24) ⁴	8.565.447	0,68
(+) Realizado - Distribuído	-181.091	-0,01
Resultado Acumulado (Fev-24) ⁴	8.384.356	0,66

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. | 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 saldo atual de lucro acumulado do Fundo é **R\$ 0,66/cota**.

¹ 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

	Fev-24	2024	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	-0,6%	-0,4%	31,6%
Dividend Yield Anualizado ²	9,2%	9,2%	9,1%
IFIX	0,8%	1,5%	19,6%
CDI (Liq.) ³	0,7%	1,5%	10,8%
% CDI (Liq.) ⁴	N/A	N/A	291,5%

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).

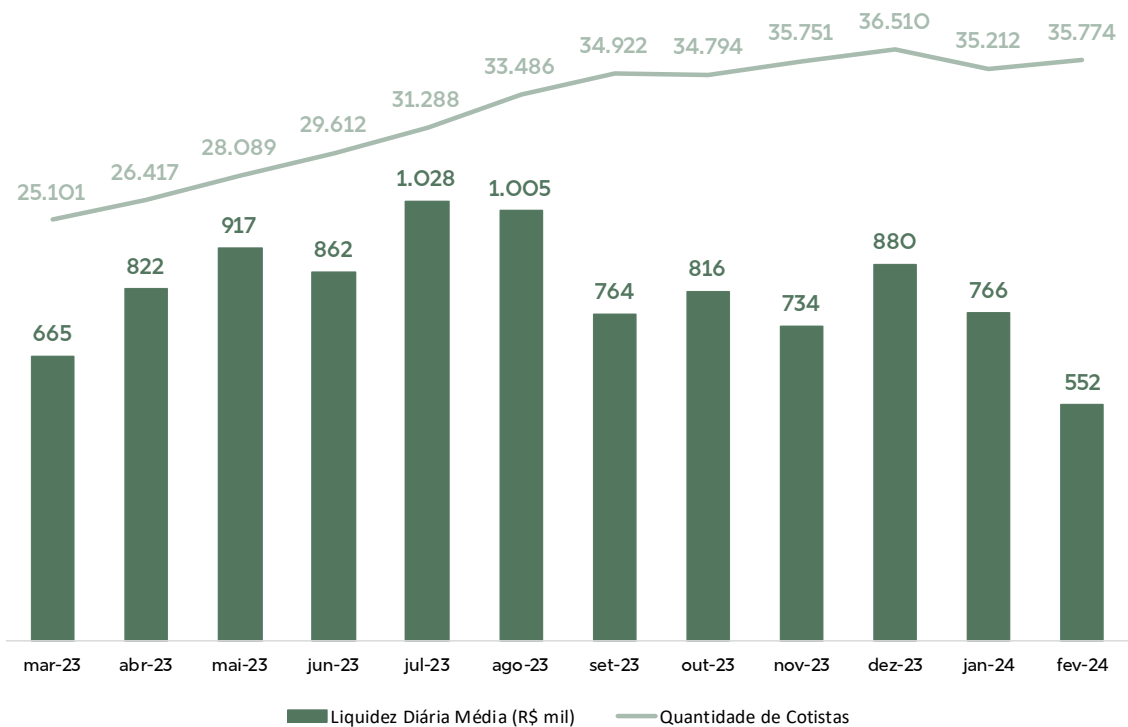
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com **35.774 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,2 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 552 mil**.

		Fev-24		2024		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	10.478.979	R\$	27.339.049	R\$	205.109.016
Volume Diário Médio	R\$	551.525	R\$	666.806	R\$	823.731
Quantidade de Cotas Negociadas		107.522		282.554		2.281.768
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		0,8%		1,1%		1,5%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

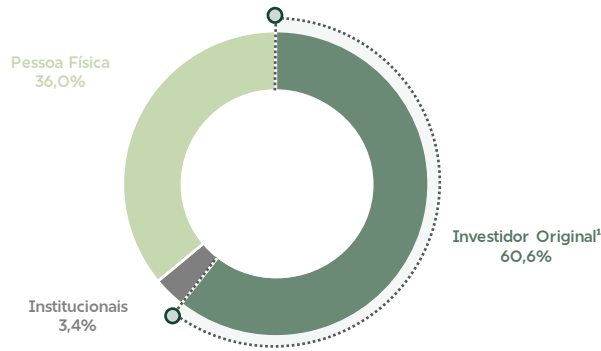
¹ Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores¹



¹ Últimos 12 meses.

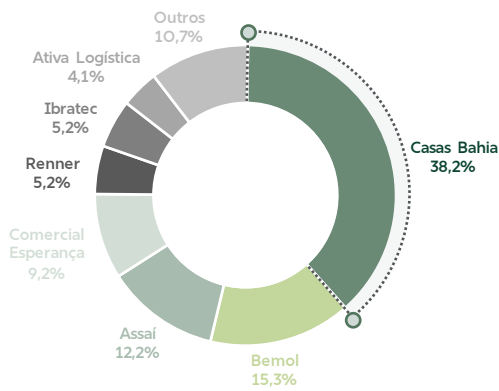
Tipos de Investidores (% Cotas)



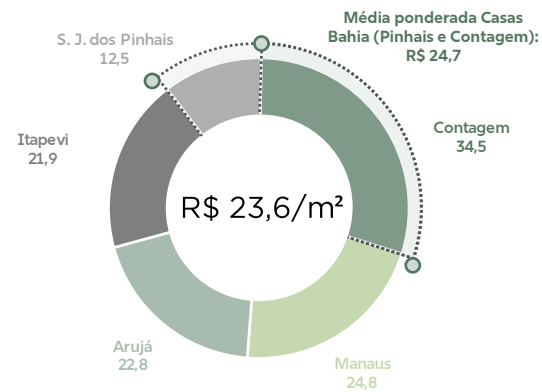
¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 31/01/2024.

Carteira de Locatários e Indicadores¹

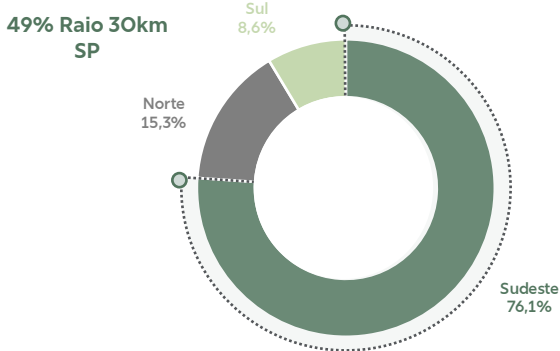
Receita Contratada por Locatário



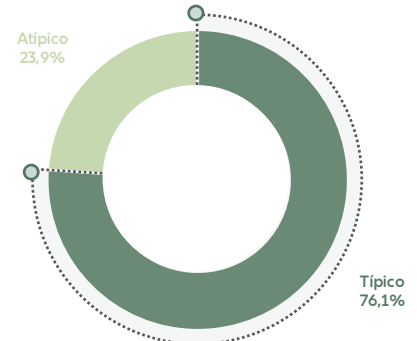
Aluguel Médio (R\$/m²)



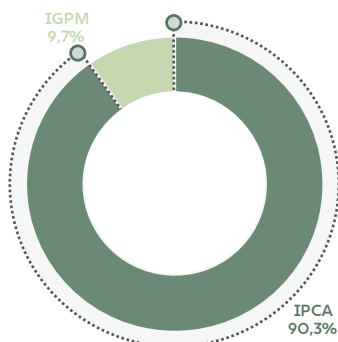
Receita Contratada por Região



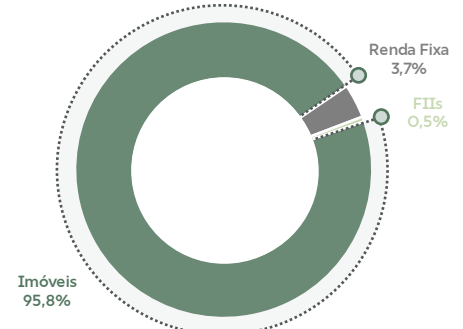
Receita Contratada por Tipicidade



Receita Contratada por Indexador



Composição da Carteira¹



¹ Baseado no último Informe Mensal (base 01/24).

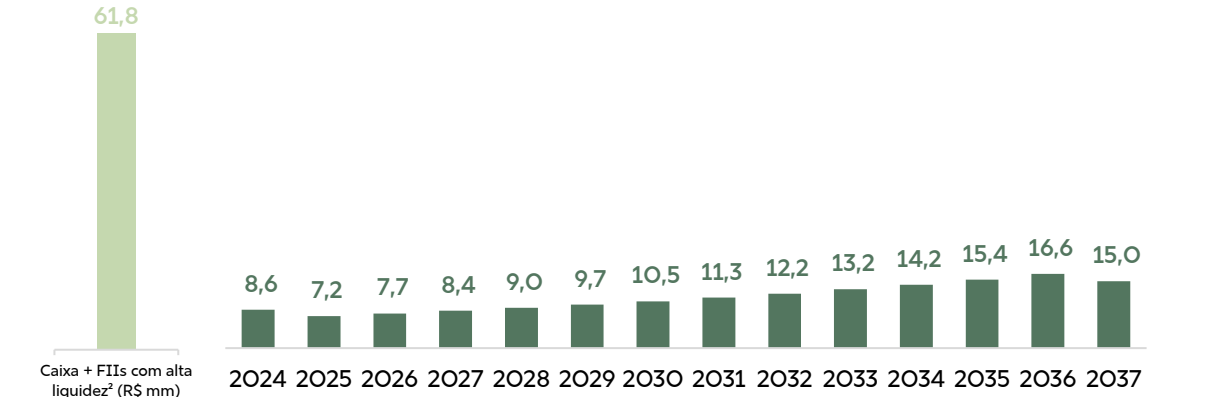
Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido¹ do Fundo é de 7,3%.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - IPCA	22J0978863	Manaus	165,4 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37

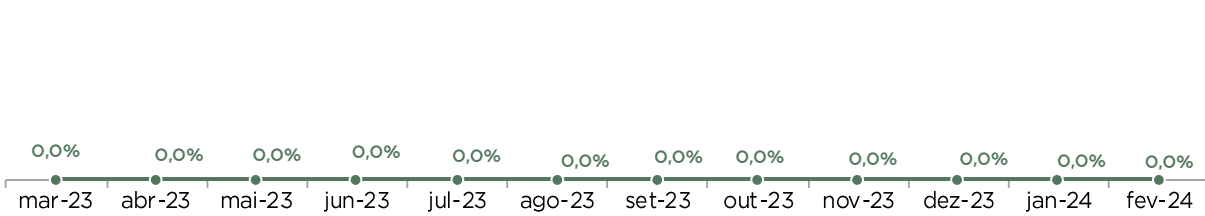
¹ Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações – Total Mantido para Necessidades de Liquidez – FIIs com alta liquidez)/Saldo em Imóveis. | ² Valor em 29/02/2024.

Cronograma de Amortizações¹ (R\$ mm)

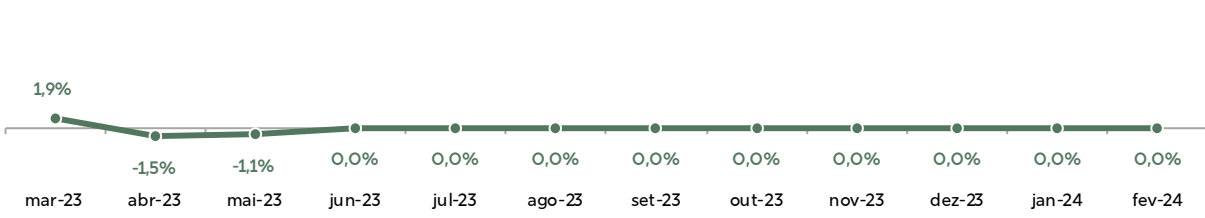


¹ Baseado no cenário atual do Fundo, sem considerar eventuais pré-pagamentos. | ² Total mantido para Necessidade de Liquidez + FIIs com alta liquidez em 31/01/2024;

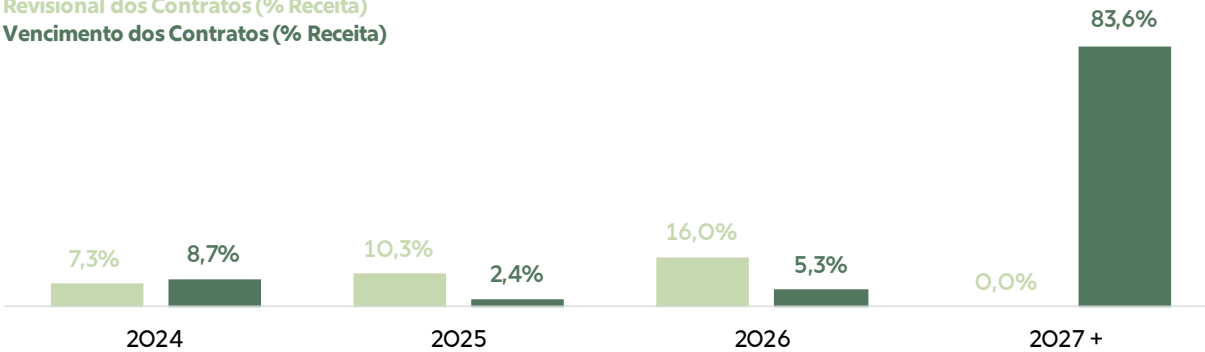
Vacância Física (%)



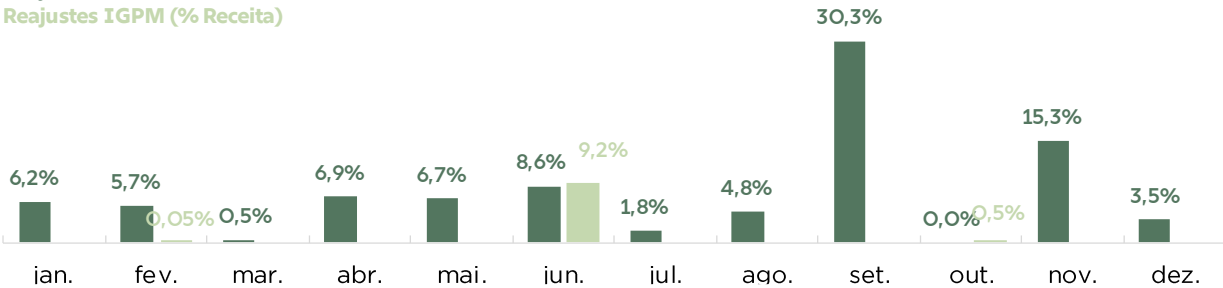
Inadimplência Líquida (%)



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
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
HSI Log Castelo - RMSP	Rod. Coronel PM Nelson Tranchesi, 740 e 990, Itapevi/SP	84.800 m²	100,0%	84.800 m²	2016
Manaus - RMM¹	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.

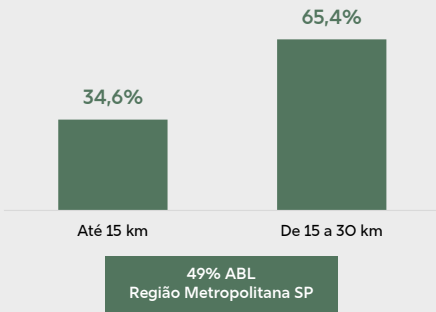
5
Ativos

R\$ 2.936¹
Valor de mercado/m²

0,0%
Vacância

R\$ 3.122²
Valor Patrimonial/m²

Distância Capitais (% ABL)



¹ Em 29/02/2024. Valor patrimonial do último informe disponível (01/2024)

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

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
139.600 m²	413.813 m²	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



HSI Log Castelo (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 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.](#)

Mudança Fachada – HSI Log Dutra e HSI Log Castelo



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.

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

HSI