



HSLG11

HSI

Logística FII

Janeiro/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

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

Janeiro

Valor de Mercado ¹ R\$ 1.240.559.965 (R\$ 97,99/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,74/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 1.310.225.792 (R\$ 103,49/cota)	Número de Cotistas ¹ 35.212
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 766.367	Número de Cotas 12.660.067

¹ Em 31/01/2024; | ² Em 29/12/2023;

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

Comentário do Gestor

Em reunião realizada em 31/01, o Copom decidiu, novamente, reduzir em 0,50% a.a. a taxa básica de juros que se encontra, agora, no patamar de 11,25% a.a.. Em Comunicado, o Banco Central voltou a exibir conforto com o ritmo atual de cortes respaldando-se em dados que demonstram até o momento, a eficácia na manutenção do controle inflacionário. O IPCA fechou ano de 2023 com variação de 4,62%, voltando a ficar no intervalo da meta após 3 anos. Além disso, as últimas divulgações de inflação têm vindo abaixo das esperadas, ainda que o núcleo de preços de serviços tenha voltado a acelerar. Por fim, projeções benignas para câmbio, petróleo e preços administrados contribuem para reforçar a visão de que o processo desinflacionário seguirá seu curso em 2024. **A projeção da HSI aponta para uma redução da Selic para 8,50% até o primeiro trimestre de 2025, mantendo-a nesse patamar por um período prolongado.**

No mercado de FIIs, o IFIX apresentou alta de +0,7% no primeiro mês do ano. O HSLG11, por sua vez, apresentou retorno ajustado pelos dividendos de +0,2%. Com base nessa atual conjuntura, marcada pela queda das taxas de juros, antecipamos que, possivelmente, grande parte dos fundos imobiliários continuará em ascensão. Após a recente redução nas taxas de juros, grande parte dos fundos já negociam com *yields* consideravelmente superiores às rentabilidades líquidas oferecidas por investimentos de renda fixa, como Certificados de Depósito Bancário (CDBs).

O portfólio do HSLG11 está com **0%** de inadimplência e valor médio de locação de **R\$ 23,5/m²**, montante competitivo considerando as características e qualidade do portfólio (100% dos ativos a um raio máximo de 30 km da capital mais próxima).

A distribuição do Fundo foi mantida em R\$ 0,74/cota. O *guidance* de distribuição para os próximos 6 meses é de valores entre R\$ 0,70 e R\$ 0,74/cota¹.

Obrigado.

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

HSI Gestora de Fundos Imobiliários - hslg.hsifii.com

Resultado (R\$)

	Jan-24	1S 2024	2024
Receita Imobiliária	10.770.233	10.770.233	10.770.233
Receita com Aluguéis	10.770.233	10.770.233	10.770.233
Receita Financeira	389.793	389.793	389.793
Despesas	-2.977.321	-2.977.321	-2.977.321
Taxa de Administração	-75.951	-75.951	-75.951
Taxa de Escrituração	-18.317	-18.317	-18.317
Taxa de Gestão	-702.509	-702.509	-702.509
Taxa de Performance	-1.184.244	-1.184.244	-1.184.244
Despesas Imobiliárias	-106.349	-106.349	-106.349
Despesa Financeira	-853.442	-853.442	-853.442
Outras Despesas ¹	-36.510	-36.510	-36.510
Resultado	8.182.705	8.182.705	8.182.705
Resultado Realizado/Cota	0,65	0,65	0,65
Rendimento/Cota²	0,74	0,74	0,74
Resultado Acumulado³	-0,09	-0,09	-0,09

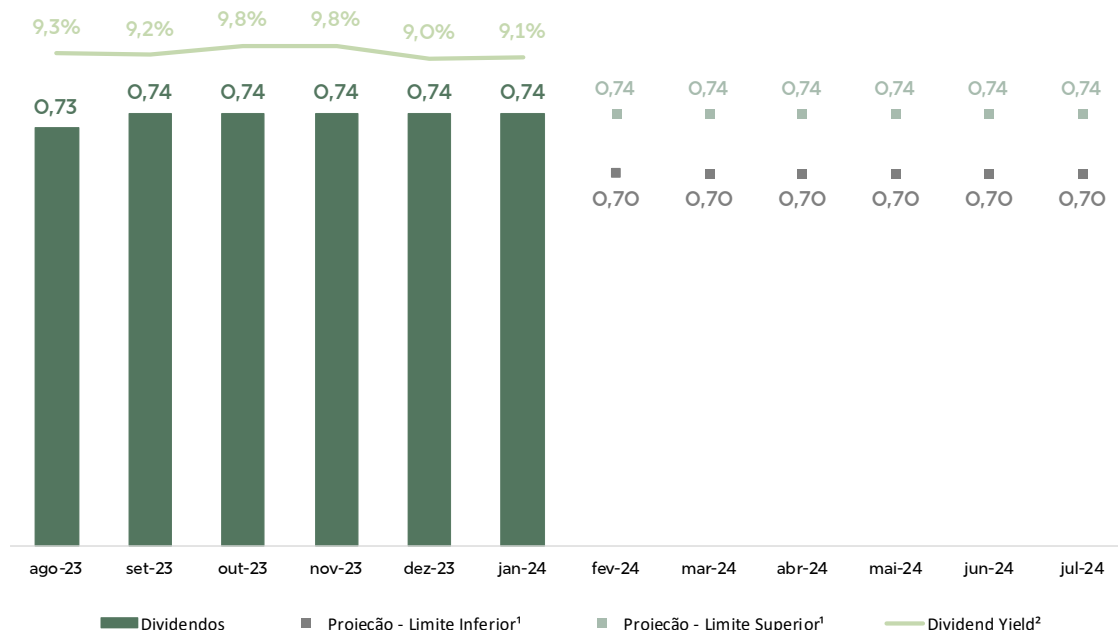
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Dez-23)⁴	9.751.192	0,77
(+) Realizado - Distribuído	-1.185.745	-0,09
Resultado Acumulado (Jan-24)⁴	8.565.447	0,68

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\$ 0,68/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

	Jan-24	2024	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	0,2%	0,2%	34,7%
Dividend Yield Anualizado ²	9,1%	9,1%	9,0%
IFIX	0,7%	0,7%	18,2%
CDI (Liq.) ³	0,8%	0,8%	10,9%
% CDI (Liq.) ⁴	28,6%	28,6%	316,8%

¹ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assumindo-se que o provento pago são investimentos 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 Líquido período (com parâmetro apenas para retornos positivos do fundo).

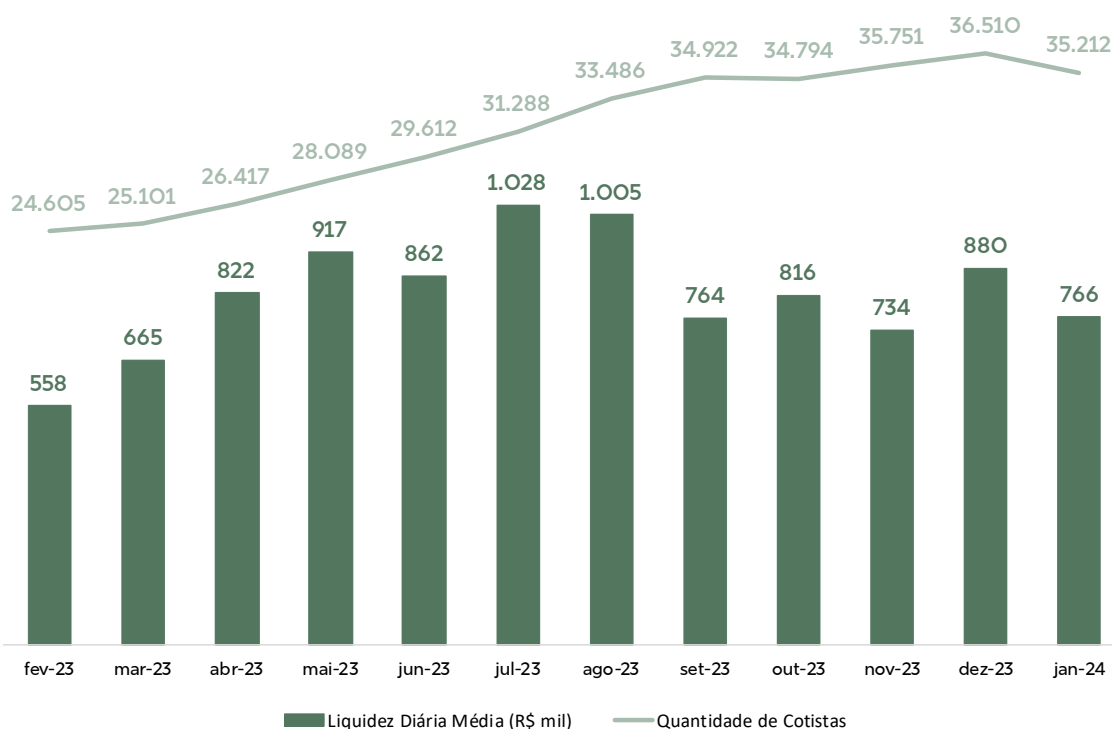
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de janeiro com **35.212 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,2 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 766 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.

	Jan-24	2024	Últimos 12 meses
Volume Total	R\$ 16.860.069	R\$ 16.860.069	R\$ 204.682.901
Volume Diário Médio	R\$ 766.367	R\$ 766.367	R\$ 825.334
Quantidade de Cotas Negociadas	175.032	175.032	2.306.294
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹	14%	14%	15%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

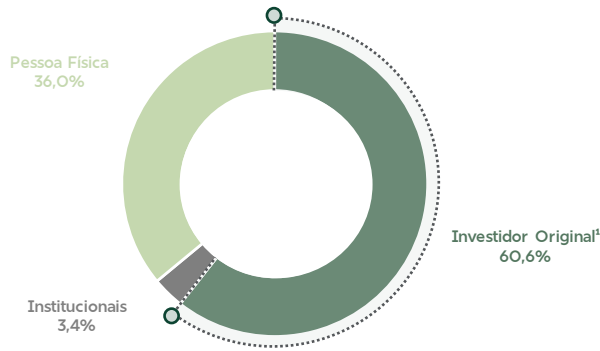
¹ Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores¹



¹ Últimos 12 meses.

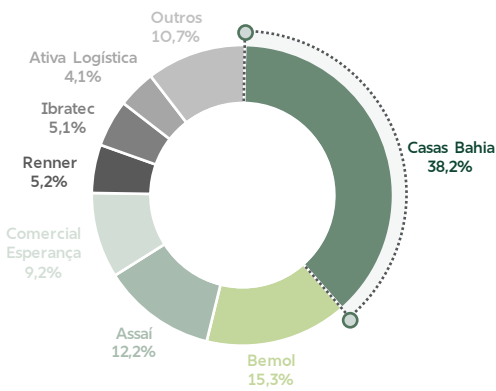
Tipos de Investidores (% Cotas)



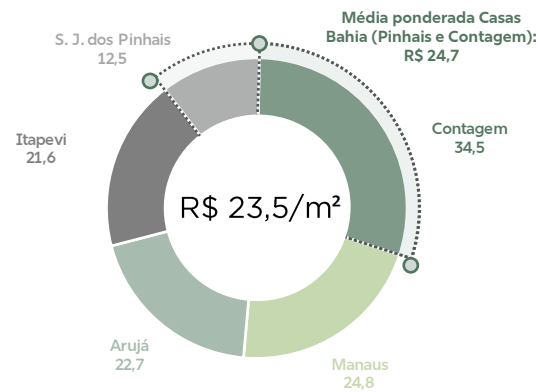
¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 31/01/2024.

Carteira de Locatários e Indicadores¹

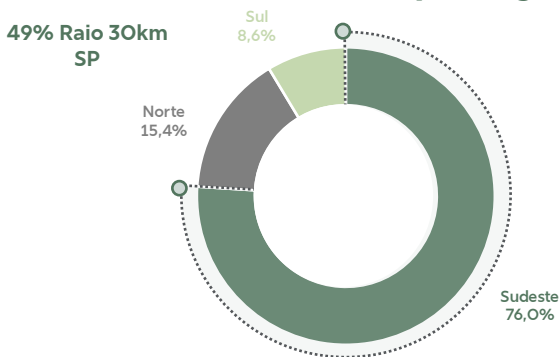
Receita Contratada por Locatário



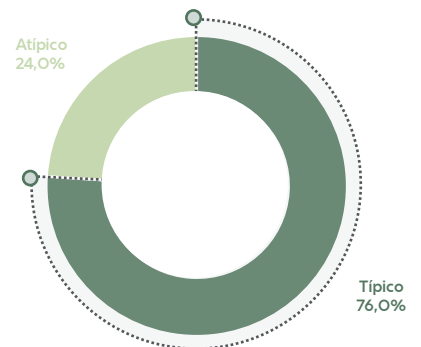
Aluguel Médio (R\$/m²)



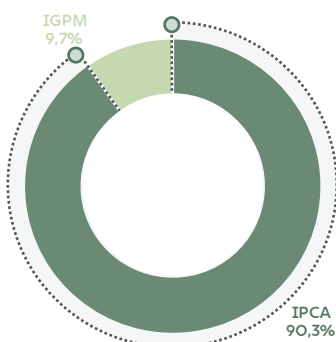
Receita Contratada por Região



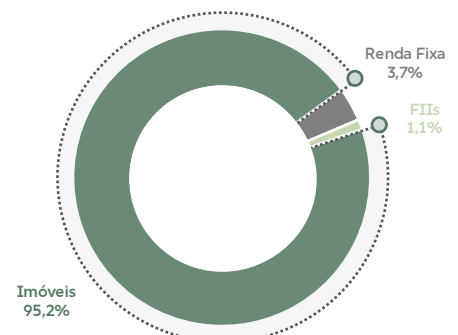
Receita Contratada por Tipicidade



Receita Contratada por Indexador



Composição da Carteira¹



¹ Baseado no último Informe Mensal (base 12/23).

Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido¹ do Fundo é de 7,1%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) pelos próximos 3 anos.

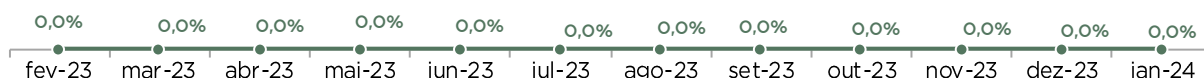
Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - IPCA	22J0978863	Manaus	165,4 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37

Indicador de Solvência (R\$ MM)	
Saldo Atual da Securitização (MM)	165,4
(-) Caixa + FIIs com alta liquidez (Dez/23)	64,3
(=) Dívida Líquida	101,1
Saldo em Imóveis	1.422,0
Índice de Alavancagem Líquido (%)	7,1%

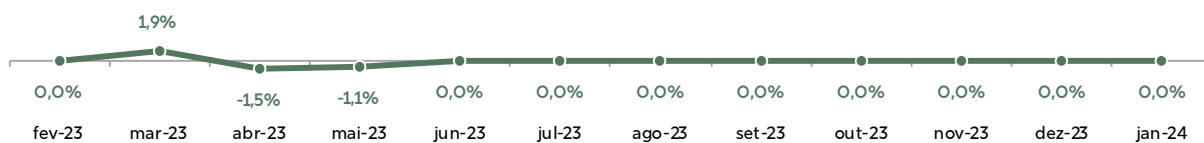
¹ Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - Caixa - FIIs com alta liquidez)/Saldo em Imóveis.

² Valor na curva em 29/12/2023.

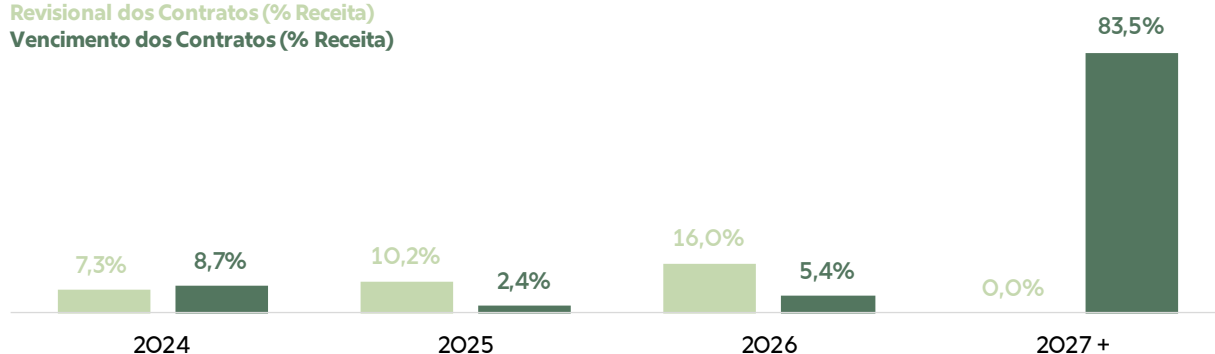
Vacância Física (%)



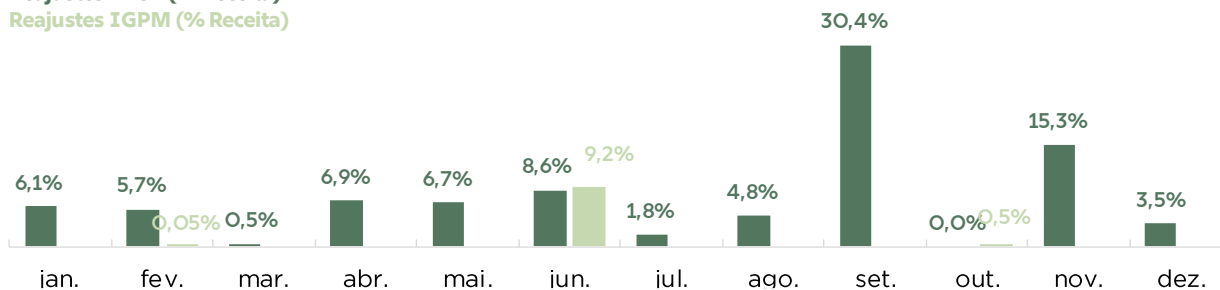
Inadimplência Líquida (%)



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



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

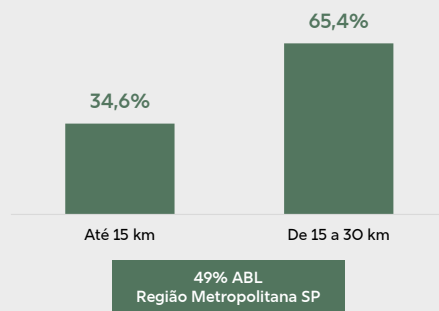


Portfólio

Empreendimento	Localização	ABL Total	Participação do Fundo	ABL Própria	Inauguração
Arujá - RMSP	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300, Arujá/SP	139.600 m ²	100,0%	139.600 m ²	2012
São José dos Pinhais -RMC	Rod. BR 116 (Contorno Leste), 7000, São José dos Pinhais/PR	74.200 m ²	100,0%	74.200 m ²	2006
Contagem - RMBH	Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000, Contagem/MG	92.000 m ²	100,0%	92.000 m ²	2012
Itapevi - RMSP	Rod. Coronel PM Nelson Tranchesi, 740 e 990, Itapevi/SP	84.800 m ²	100,0%	84.800 m ²	2016
Manaus - RMM	Av. Torquato Tapajós, 8251, Manaus/AM	66.200 m ²	100,0%	66.200 m ²	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.

Distância Capitais (% ABL)



5
Ativos

R\$ 2.966¹
Valor de mercado/m²

0,0%
Vacância

R\$ 3.118²
Valor Patrimonial/m²

¹ Em 31/01/2024. Valor patrimonial do último informe disponível (12/2023)

Arujá (Eixo Rodoviário | Rod. Dutra | SP)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
139.600 m ²	413.813 m ²	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)

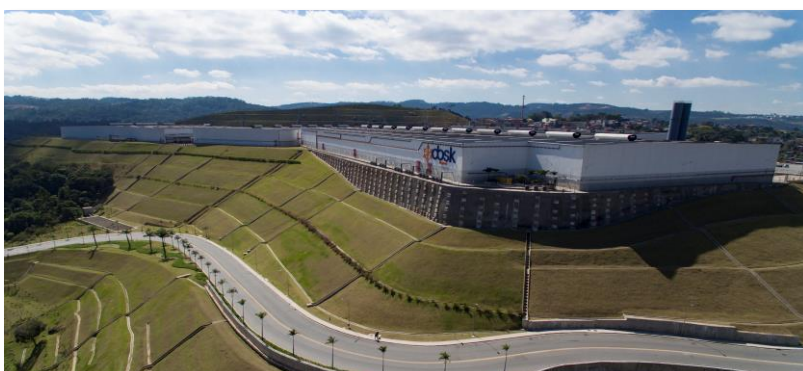
ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
92.000 m ²	230.922 m ²	0%	13 km	Casas Bahia	Típico



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.