



HSLG11

HSI

Logística FII

Maio/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 / > 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

Maio

Valor de Mercado¹
R\$ 1.166.371.973 (R\$ 92,13/Cota)

Valor Patrimonial²
R\$ 1.320.360.132 (R\$ 104,29/cota)

Liquidez Diária Média (mês)
R\$ 599.251

Distribuição de Dividendos
R\$ 0,74/cota

Número de Cotistas¹
38.344

Número de Cotas
12.660.067

¹ Em 31/05/2024; | ² Em 30/04/2024;

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 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

Conforme exposto no último relatório, o Copom anunciou na reunião de maio a redução da Taxa Selic em 0,25 ponto percentual para 10,5% a.a.. A volatilidade nos mercados internacionais e as incertezas sobre a desinflação global, além de preocupações com o crescimento salarial no Brasil, influenciaram essa decisão. Apesar da divisão entre os diretores, **a Ata da reunião enfatizou o compromisso de atingir a meta de inflação de 3,0%**. A HSI ajustou suas projeções para mais um corte da Selic de 0,25 ponto percentual na próxima reunião, prevendo que outros 5 cortes futuros de 0,25 ponto percentual possam ocorrer a partir de meados de 2025 desde que o processo de desinflação global ocorra de forma bem-sucedida e assim se inicie o ciclo de cortes de juros nos EUA. Desse modo, a Selic se estabilizaria em 9,00% a.a.. a partir de dezembro de 2025.

No mercado de FIIs, observamos que o IFIX se manteve estável apresentando em maio leva alta de +0,02%. As cotas do HSLG11, por sua vez, apresentaram desempenho superior, registrando retorno ajustado pelos dividendos no mês de + 3,0%.

No mês passado, ajustamos os contratos de dois locatários do galpão HSI Log Dutra pelo IPCA dos últimos 12 meses (+3,9%), abrangendo uma área total de aproximadamente 72 mil m². Nos últimos dias, a Renner, uma das locatárias do galpão HSI Log Dutra, notificou o Fundo sobre a devolução de uma área de 22,6 mil m² (cerca de 5% da ABL total). Imediatamente após receber a notificação, a gestão iniciou o processo de comercialização do espaço, com negociações avançando a preços alinhados aos praticados no mercado. Acreditamos que esses valores são competitivos, considerando a localização (a 30 km do centro de São Paulo) e a qualidade das especificações técnicas do galpão. **A expectativa da gestão é que a área seja locada em breve. Ressaltamos ainda que este evento, por ora, não afeta o nível atual de distribuição nem o *guidance* projetado para os próximos seis meses¹.**

O portfólio do HSLG11 está com valor médio de locação de R\$ 23,7/m², montante competitivo considerando a qualidade e localização do portfólio (100% dos ativos ao raio

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

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 por cota**, o que representou um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 31/05/2024 de **9,6% a.a.**. O *guidance* de distribuição para os próximos 6 meses é de valores entre **R\$ 0,70 e R\$ 0,74 por cota**¹.

Obrigado.

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

Resultado (R\$)

	Mai-24	1S 2024	2024
Receita Imobiliária	10.917.013	54.135.570	54.135.570
Receita com Aluguéis	10.917.013	54.135.570	54.135.570
Receita Financeira	158.330	1.139.188	1.139.188
Despesas	-1.986.305	-10.615.188	-10.615.188
Taxa de Administração	-83.733	-398.543	-398.543
Taxa de Escrituração	-20.933	-98.965	-98.965
Taxa de Gestão	-805.929	-3.807.463	-3.807.463
Taxa de Performance	-	-1.184.244	-1.184.244
Despesas Imobiliárias	-141.307	-600.527	-600.527
Despesa Financeira	-861.524	-4.290.928	-4.290.928
Outras Despesas ¹	-72.878	-234.517	-234.517
Resultado	9.089.038	44.659.570	44.659.570
Resultado Realizado/Cota	0,72	3,53	3,53
Rendimento/Cota²	0,74	3,70	3,70
Resultado Acumulado³	-0,02	-0,17	-0,17

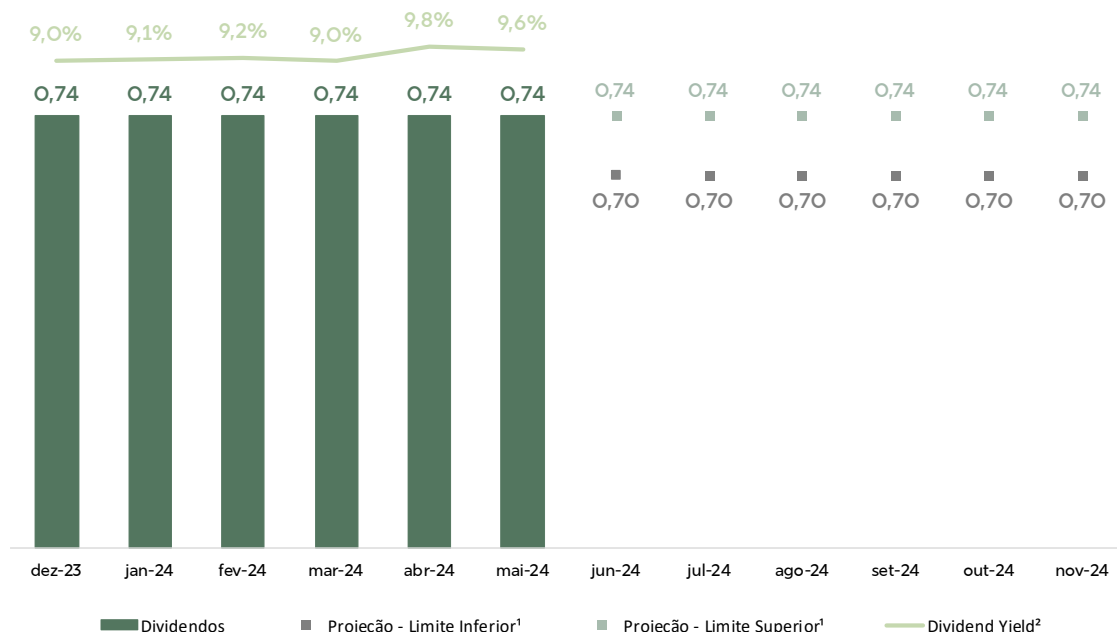
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Abr-24)⁴	7.847.925	0,62
(+) Realizado - Distribuído	-279.411	-0,02
Resultado Acumulado (Mai-24)⁴	7.568.514	0,60

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 maio foi impactada por taxa de fiscalização da CVM, cuja cobrança é feita anualmente | 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\$ 0,60/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

	Mai-24	2024	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	3,0%	-2,8%	16,5%
Dividend Yield Anualizado ²	9,6%	9,6%	9,6%
IFIX	0,0%	2,1%	12,2%
CDI (Liq.) ³	0,7%	3,7%	10,2%
% CDI (Liq.) ⁴	421,3%	N/A	161,5%

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).

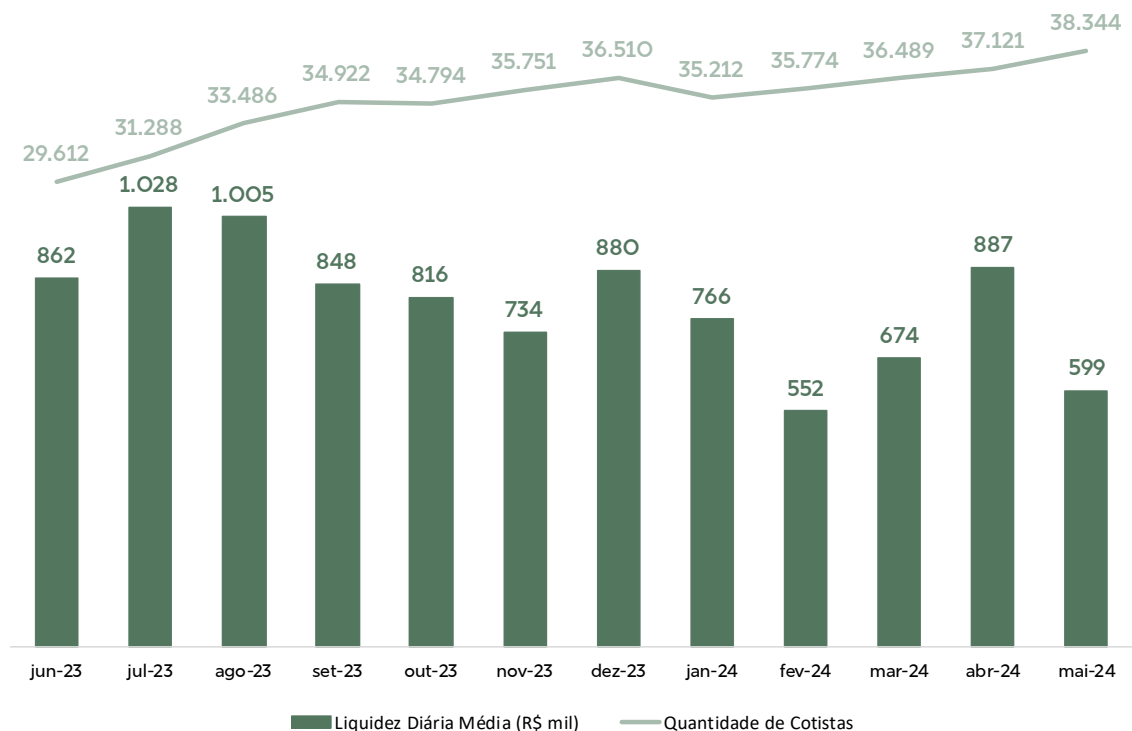
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de maio com **38.344 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,1 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 599 mil**.

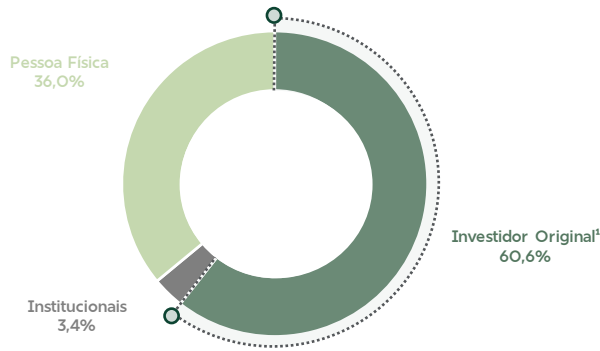
		Mai-24		2024		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	12.584.269	R\$	72.917.145	R\$	202.112.457
Volume Diário Médio	R\$	599.251	R\$	701.126	R\$	811.697
Quantidade de Cotas Negociadas		138.259		766.846		2.154.686
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		1,1%		1,2%		1,4%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores



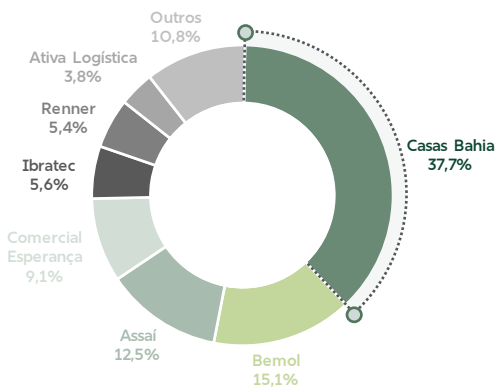
Tipos de Investidores (% Cotas)



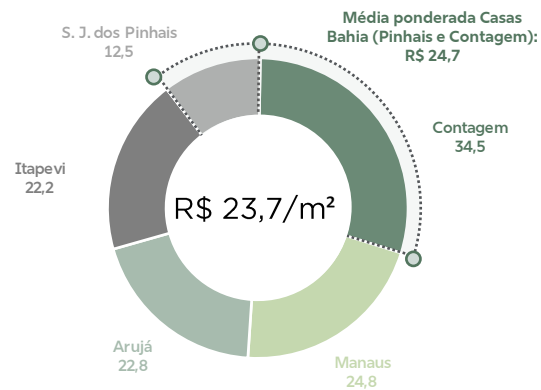
¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 28/03/2024.

Carteira de Locatários e Indicadores¹

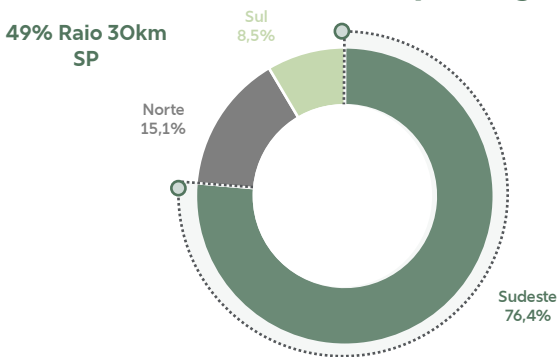
Receita Contratada por Locatário



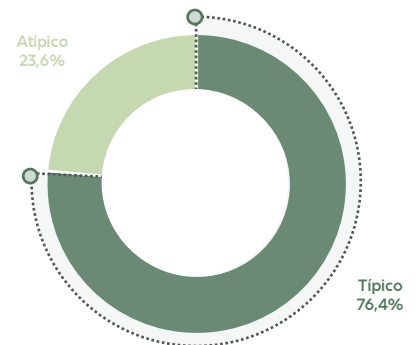
Aluguel Médio (R\$/m²)



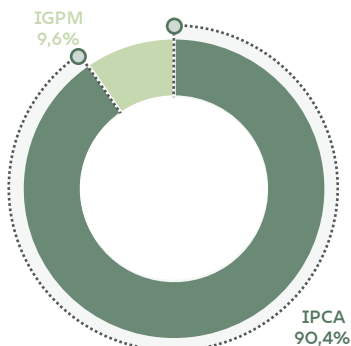
Receita Contratada por Região



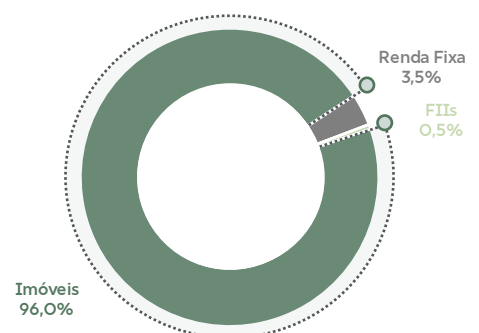
Receita Contratada por Tipicidade



Receita Contratada por Indexador



Composição da Carteira¹



¹ Baseado no último Informe Mensal (base 02/24).

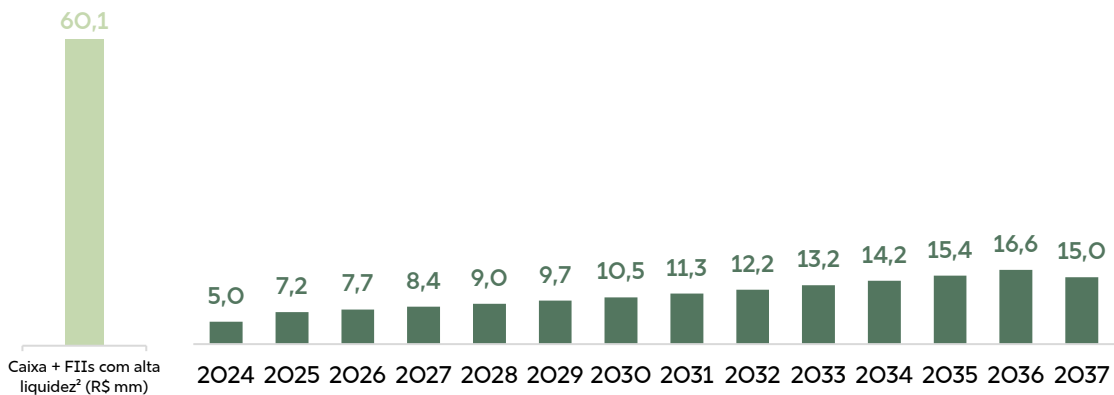
Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido¹ do Fundo é de 7,4%.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - IPCA	22J0978863	Manaus	165,5 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 30/04/2024. Fonte: Informe Mensal Abril 2024

Cronograma de Amortizações¹ (R\$ mm)

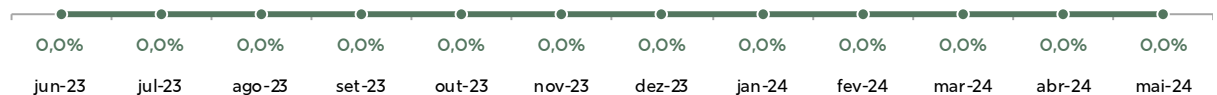


¹ Baseado no cenário atual do Fundo, sem considerar eventuais pré-pagamentos. | ² Total mantido para Necessidade de Liquidez + FIIs com alta liquidez em 30/04/2024;

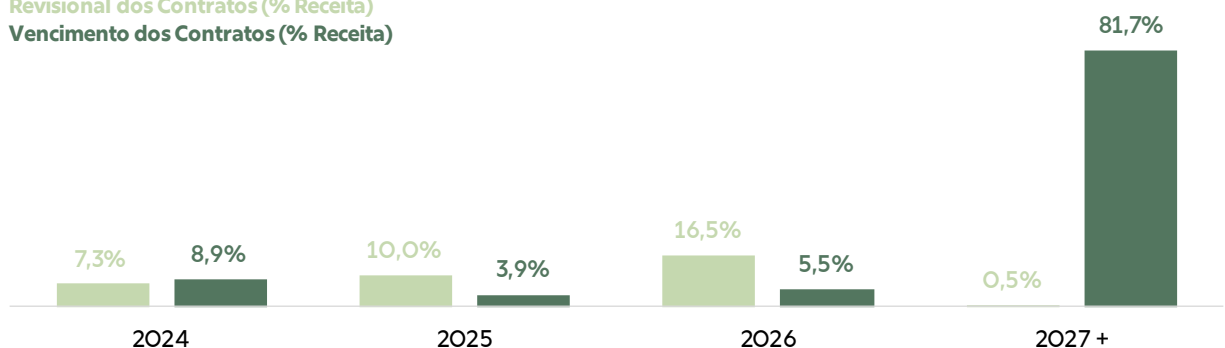
Vacância Física (%)



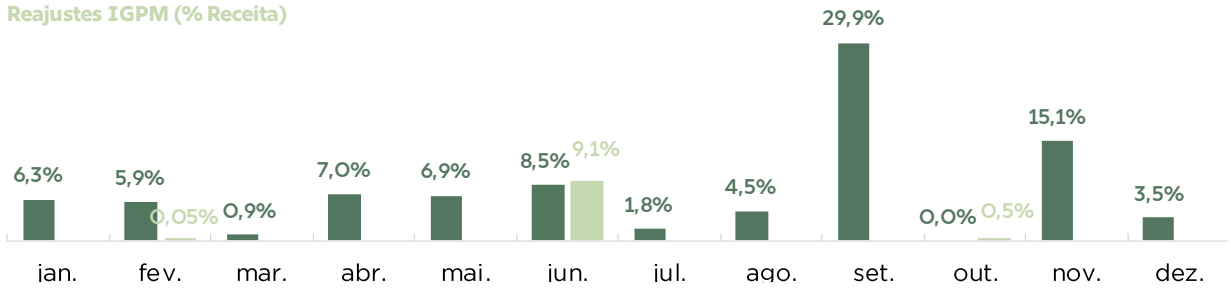
Inadimplência Líquida (%)



Revisonal 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 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
HSI Log Castelo - RMSP	Rod. Coronel PM Nelson Tranchesi, 740 e 990, Itapevi/SP	84.800 m ²	100,0%	84.800 m ²	2016
Manaus - RMM ¹	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.

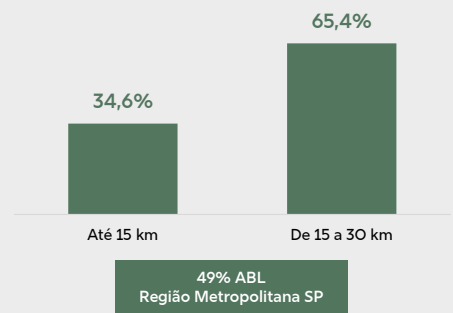
5
Ativos

R\$ 2.784¹
Valor de mercado/m²

0,0%
Vacância

R\$ 3.121²
Valor Patrimonial/m²

Distância Capitais (% ABL)



¹ Em 31/05/2024. ² Valor patrimonial do último informe disponível (Abril/2024)

HSI Log Dutra (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	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)

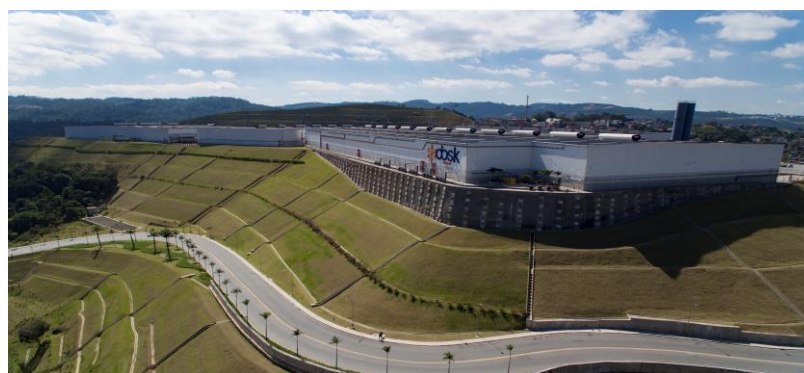
ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
92.000 m ²	230.922 m ²	0%	13 km	Casas Bahia	Típico



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



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.