



# HSLG11

HSI

Logística FII

Agosto/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](http://hslg.hsifii.com)  
[www.hsinvest.com](http://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](mailto:RI-FII@hsinvest.com)

WhatsApp Business: (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

## Redes Sociais



# HSI Logística FII

HSLG11 - Fundo de Investimento Imobiliário

## Agosto

Valor de Mercado <sup>1</sup> R\$ 1.094.336.191 (R\$ 86,44/Cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,74/cota
Valor Patrimonial <sup>2</sup> R\$ 1.325.474.465 (R\$ 104,70/cota)	Número de Cotistas <sup>1</sup> 39.995
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 543.796	Número de Cotas 12.660.067

<sup>1</sup> Em 30/08/2024. | <sup>2</sup> Em 31/07/2024;

## Destaques do Portfólio

Logística Last Mile	Controle	Property Management
<b>100%</b> dos ativos a um raio máximo de <b>30 km</b> da capital mais próxima (Logística Last Mile)	FII proprietário de <b>100% de todos os ativos</b> do portfólio: ABL de 456,8 mil m <sup>2</sup>	Área de engenharia dedicada aos ativos: <b>+ diligência e - custos aos cotistas</b>

## Comentário do Gestor

O Comitê de Política Monetária do Brasil (Copom) continua enfrentando desafios no controle da inflação. O IPCA anual, que chegou a 3,7% em maio, voltou a subir em junho e agora está mais próximo do limite superior da meta de inflação (4,5%) do que do centro da meta (3,0%). Além disso, as expectativas inflacionárias para os próximos anos, segundo os próprios diretores do Banco Central, estão desancoradas. Os principais obstáculos para a convergência da inflação ao centro da meta são a demanda de consumo decorrente do mercado de trabalho aquecido, com aumento da massa salarial e, a expansão do gasto público. Nesse contexto, as projeções atuais da HSI indicam um crescimento do PIB de 2,6% em 2024, e de 1,8% em 2025 (acima do consenso de mercado refletido no Boletim Focus). Quanto à taxa Selic, acreditamos que haverá aumentos de 0,25 ponto percentual nas três reuniões restantes de 2024, estabilizando-se em 11,25% ao ano ao final do período.

Agosto foi um mês favorável para o mercado de renda variável, com o IFIX subindo 0,9% e o Ibovespa revertendo as perdas no ano, avançando 6,5%, após divulgação dos resultados das empresas listadas. No acumulado do ano, o IFIX mantém-se à frente do Ibovespa, com ganhos de 2,5% e 1,4%, respectivamente.

**Em agosto, a gestão iniciou a comercialização de parte da área vaga no HSI Log. Dutra, único ativo do portfólio com vacância. Foram locados 10.128 m<sup>2</sup> para a Toolsworld, empresa multinacional fundada em 2014 e especializada em ferramentas manuais, de jardim, serralheria e equipamentos elétricos. Aproximadamente metade dessa área (4.825 m<sup>2</sup>) é proveniente do espaço devolvido pela Renner, enquanto a outra metade (5.303 m<sup>2</sup>) será liberada por outro locatário, que está em processo de desocupação do ativo. O espaço foi comercializado a cerca de 5% acima da média atual do galpão. Com essa locação, a vacância do HSI Log. Dutra caiu para 12,8%, reduzindo a vacância do Fundo para 3,9%. Ainda restam cerca de 17.966 m<sup>2</sup> a serem comercializados para que o Fundo elimine completamente a vacância. A gestão ressalta que negociações estão em andamento, e a expectativa é que a área residual seja locada em breve.**

O portfólio do HSLG11 está com valor médio de locação de **R\$ 23,9/m<sup>2</sup>**, valor entendido pela gestão como competitivo considerando a qualidade e localização do portfólio (100% dos ativos a um raio máximo de 30 km da capital mais próxima). Todos os locatários se mantêm adimplentes nos contratos de locação.

Por fim, convidamos todos os leitores, investidores e o mercado em geral para um bate-papo online para discutir o papel da política global e doméstica na dinâmica econômica e quais os seus impactos para o futuro, com a participação de Christopher Garman, consultor da HSI, membro da Eurasia Group e mediação de Maximo Lima, CEO e fundador da gestora. O evento acontecerá no dia 09/09, às 17:30, será aberto ao público e terá espaço para perguntas. Para participar, basta se inscrever no [link](#).

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 30/08/2024 de 10,3% a.a.. **Considerando os eventos recentes e as expectativas da gestão para os próximos seis meses, revisamos o *guidance* de distribuição para um intervalo entre R\$ 0,72 e R\$ 0,76 por cota<sup>1</sup>.**

Obrigado.

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

## Resultado (R\$)

	Ago-24	2S 2024	2024
<b>Receita Imobiliária</b>	10.702.965	20.736.015	85.812.101
Receita com Aluguéis	10.702.965	20.736.015	85.812.101
<b>Receita Financeira</b>	355.537	7.966.436	9.256.931
<b>Despesas</b>	-2.171.275	-5.142.858	-17.784.611
Taxa de Administração	-84.522	-156.393	-631.954
Taxa de Escrituração	-20.055	-37.914	-156.134
Taxa de Gestão	-767.801	-1.454.969	-6.003.732
Taxa de Performance	-	-982.626	-2.166.870
Despesas Imobiliárias	-258.391	-483.919	-1.283.755
Despesa Financeira	-880.575	-1.766.751	-7.031.177
Outras Despesas <sup>1</sup>	-159.932	-260.287	-510.989
<b>Resultado</b>	8.887.227	23.559.593	77.284.421
<b>Resultado Realizado/Cota</b>	0,70	1,86	6,10
<b>Rendimento/Cota<sup>2</sup></b>	0,74	1,48	5,92
<b>Resultado Acumulado<sup>3</sup></b>	-0,04	0,38	0,18

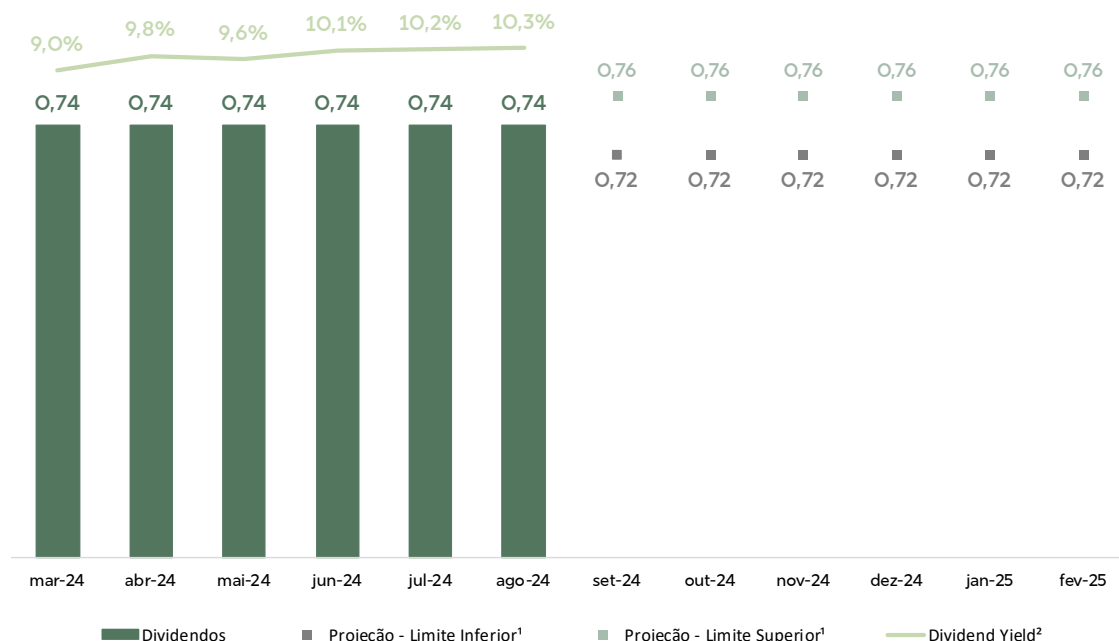
	Total	R\$/Cota
<b>Resultado Acumulado (Jul-24)<sup>4</sup></b>	12.569.239	0,99
<b>(+) Realizado - Distribuído</b>	-481.223	-0,04
<b>Resultado Acumulado (Ago-24)<sup>4</sup></b>	12.088.017	0,95

<sup>1</sup> 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 agosto foi impactada por despesas de comercialização. | <sup>2</sup> Distribuição de dividendos anunciada no período. | <sup>3</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período. | <sup>4</sup> Considera resultados acumulados de exercícios anteriores.

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 0,74/cota**. O Fundo finalizou o mês com resultado acumulado de **R\$ 0,95/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\$) <sup>1</sup>



<sup>1</sup> Cabe ressaltar, que trata-se de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de distribuição. | <sup>2</sup> Dividend Yield anualizado.

## Rentabilidade

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

<sup>1</sup> Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Considerado a incidência de 15% de Imposto.

<sup>4</sup> Retorno Ajustado do Fundo no período em relação ao CDI Líq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do fundo).

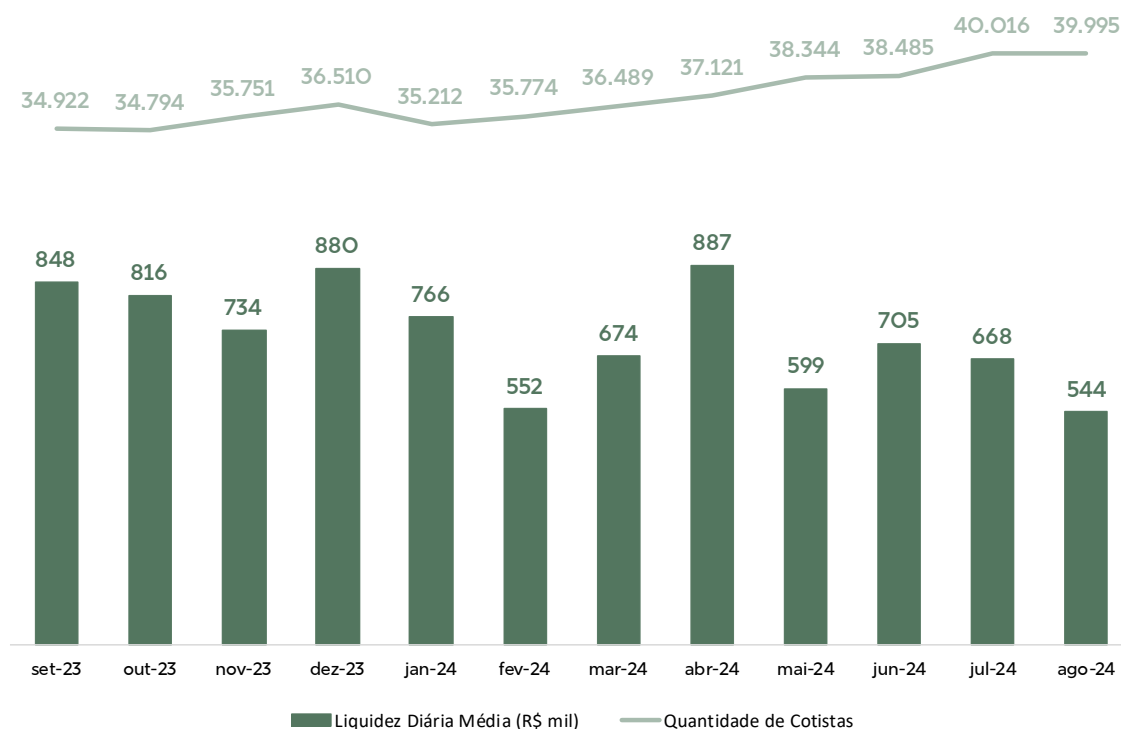
## Liquidez

O Fundo encerrou o mês de agosto com **39.995 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,1 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 544 mil**.

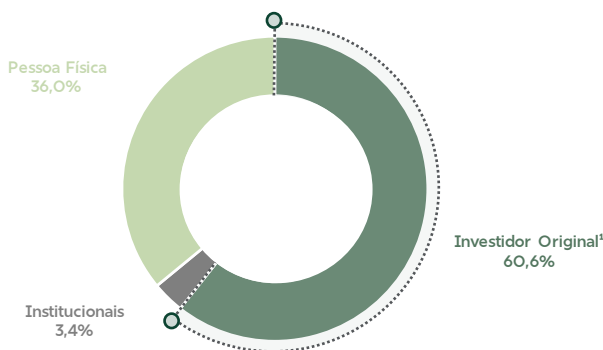
		Ago-24		2024		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	11.963.516	R\$	114.331.467	R\$	180.730.331
Volume Diário Médio	R\$	543.796	R\$	676.518	R\$	725.825
Quantidade de Cotas Negociadas		139.315		1.243.164		1.973.643
% de Cotas Negociadas (Giro) <sup>1</sup>		1,1%		1,2%		1,3%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

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

## Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores



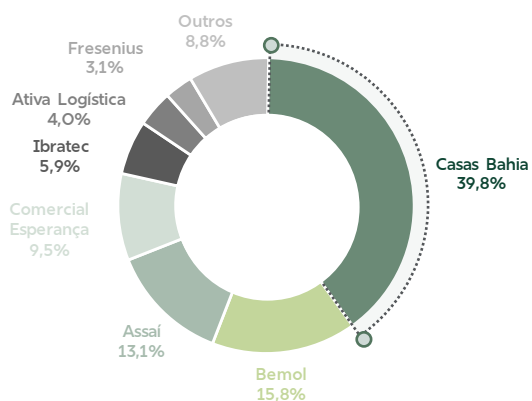
## Tipos de Investidores (% Cotas)



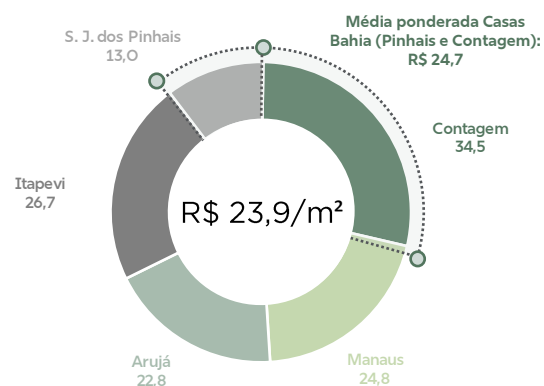
<sup>1</sup> Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 30/08/2024.

## Carteira de Locatários e Indicadores

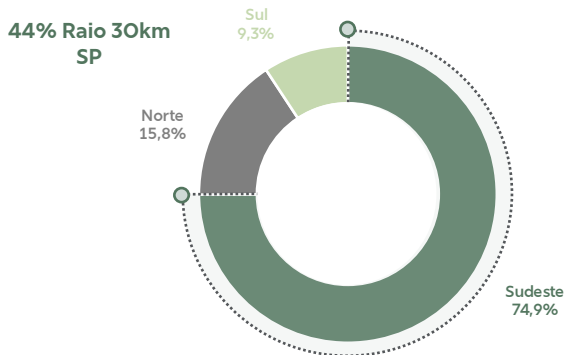
### Receita Contratada por Locatário



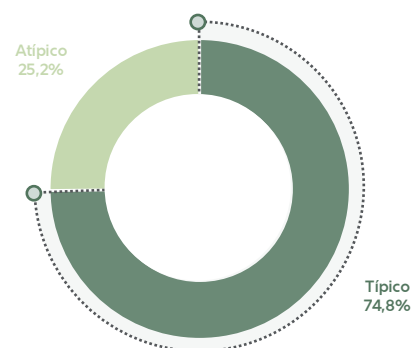
### Aluguel Médio (R\$/m²)



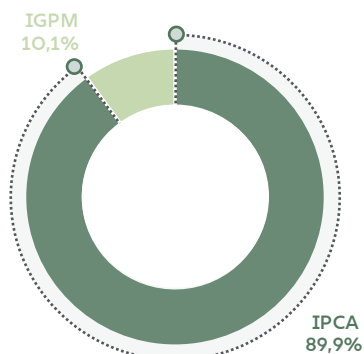
### Receita Contratada por Região



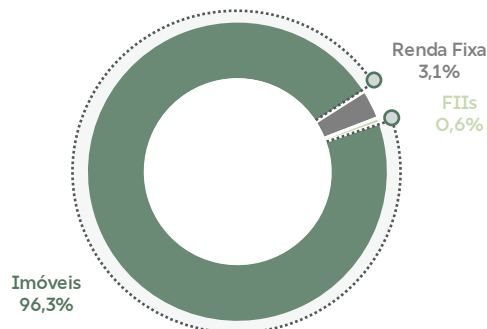
### Receita Contratada por Tipicidade



### Receita Contratada por Indexador



### Composição da Carteira<sup>2</sup>



<sup>2</sup> Baseado no último Informe Mensal (base 07/24).

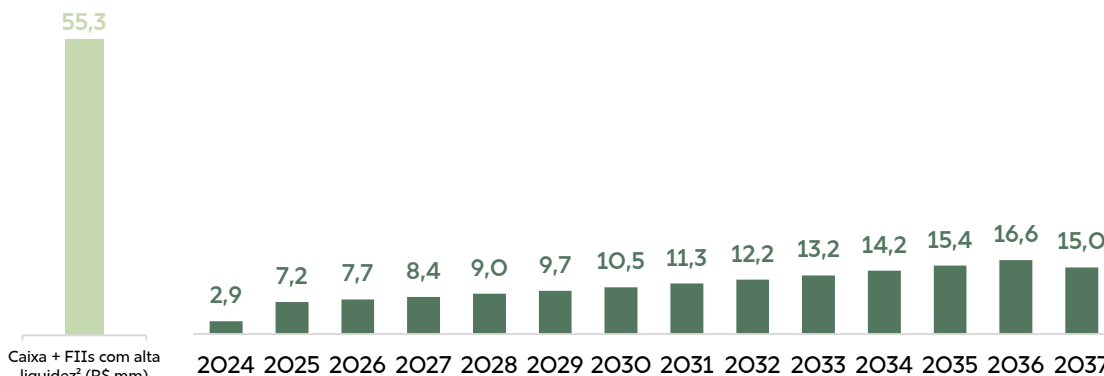
## Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido<sup>1</sup> do Fundo é de 7,7%.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo <sup>2</sup>	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - IPCA	22J0978863	Manaus	166,1 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37

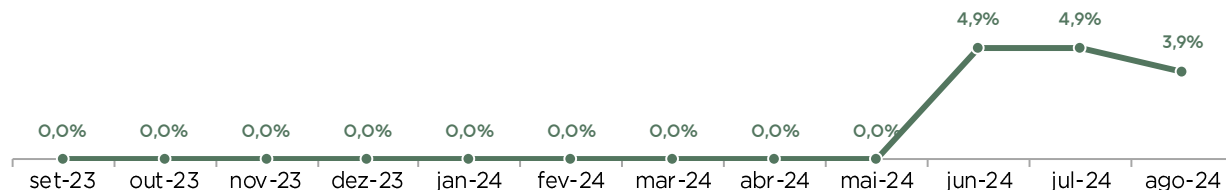
<sup>1</sup> Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - Total Mantido para Necessidades de Liquidez - FIIs com alta liquidez)/Saldo em Imóveis. | <sup>2</sup> Valor em 31/07/2024. Fonte: Informe Mensal Julho 2024.

## Cronograma de Amortizações<sup>1</sup> (R\$ mm)

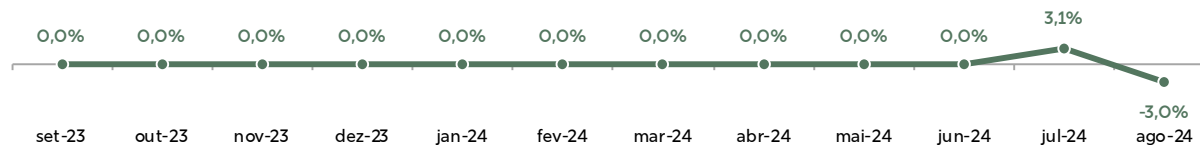


<sup>1</sup> Baseado no cenário atual do Fundo, sem considerar eventuais pré-pagamentos. | <sup>2</sup> Total mantido para Necessidade de Liquidez + FIIs com alta liquidez em 31/07/2024.

## Vacância Física (%)

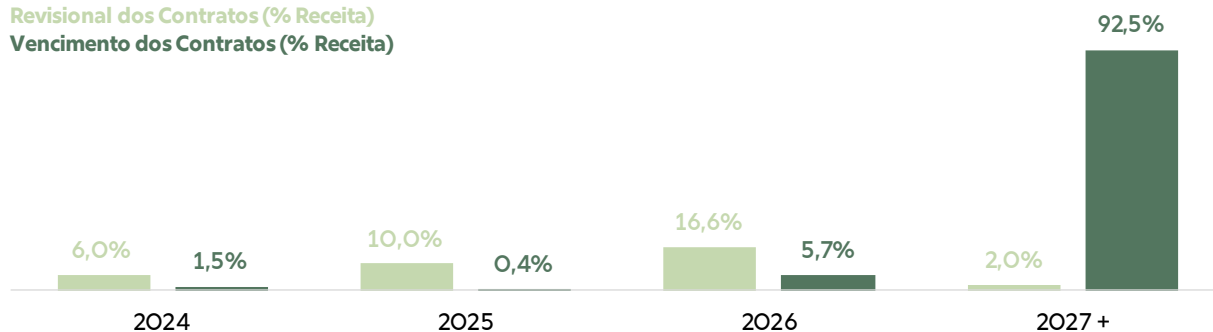


## Inadimplência Líquida<sup>1</sup> (%)



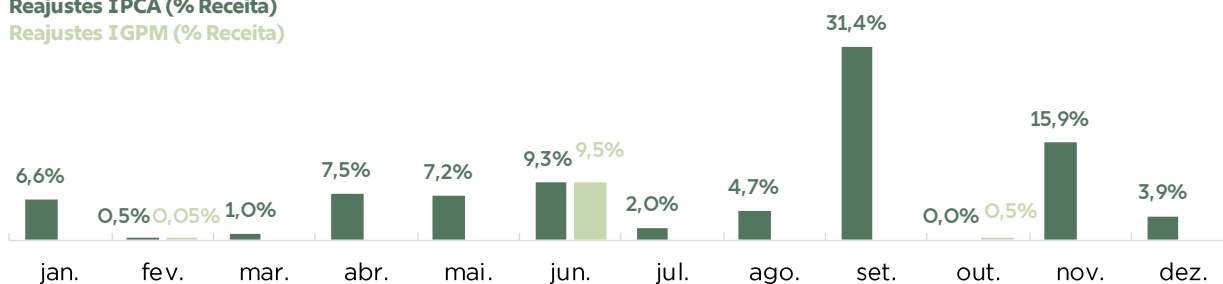
<sup>1</sup> Inadimplência de julho recuperada por completo em agosto.

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





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

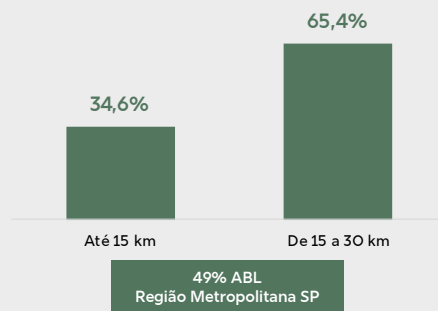


## Portfólio

Empreendimento	Localização	ABL Total	Participação do Fundo	ABL Própria	Inauguração
HSI Log. Dutra - RMSP	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300, Arujá/SP	139.600 m <sup>2</sup>	100,0%	139.600 m <sup>2</sup>	2012
HSI Log. São José dos Pinhais - RMC	Rod. BR 116 (Contorno Leste), 7000, São José dos Pinhais/PR	74.200 m <sup>2</sup>	100,0%	74.200 m <sup>2</sup>	2006
HSI Log. Contagem - RMBH	Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000, Contagem/MG	92.000 m <sup>2</sup>	100,0%	92.000 m <sup>2</sup>	2012
HSI Log. Castelo - RMSP	Rod. Coronel PM Nelson Tranchesi, 740 e 990, Itapevi/SP	84.800 m <sup>2</sup>	100,0%	84.800 m <sup>2</sup>	2016
HSI Log. Manaus - RMM <sup>1</sup>	Av. Torquato Tapajós, 8251, Manaus/AM	66.200 m <sup>2</sup>	100,0%	66.200 m <sup>2</sup>	2006
<b>Total</b>		<b>456.800 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>	<b>456.800 m<sup>2</sup></b>	-

RMSP: Região Metropolitana de São Paulo | RMC: Região Metropolitana de Curitiba | RMBH: Região Metropolitana de Belo Horizonte | RMM: Região Metropolitana de Manaus. | <sup>1</sup> Inclui a área referente ao BTS de Manaus.

## Distância Capitais (% ABL)



5  
Ativos

R\$ 2.638<sup>1</sup>  
Valor de mercado/m<sup>2</sup>

3,9%  
Vacância

R\$ 3.144<sup>2</sup>  
Valor Patrimonial/m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Em 30/08/2024. <sup>2</sup> Valor patrimonial do último informe disponível (Julho/2024)

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

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
139.600 m <sup>2</sup>	413.813 m <sup>2</sup>	12,8%	30 km	Assaí	Típico

## Condomínio Logístico



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

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
74.200 m <sup>2</sup>	116.758 m <sup>2</sup>	0%	17 km	Casas Bahia	Atípico



## HSI Log. Contagem (Eixo Rodoviário | Rod. Fernão Dias | MG)

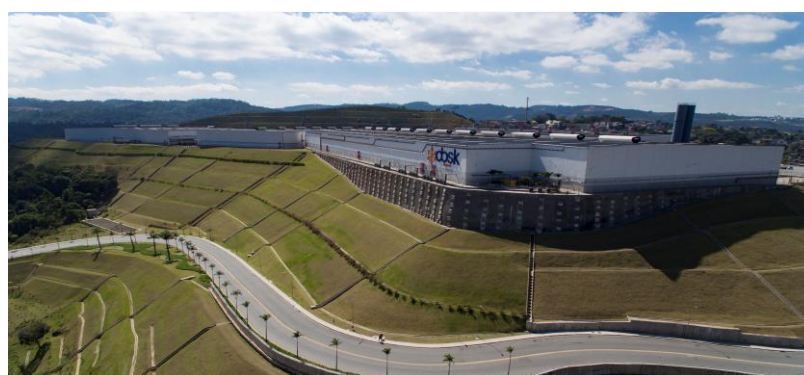
ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
92.000 m <sup>2</sup>	230.922 m <sup>2</sup>	0%	13 km	Casas Bahia	Típico



## HSI Log. Castelo (Eixo Rodoviário | Rod. Castelo Branco | SP)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
84.800 m <sup>2</sup>	339.337 m <sup>2</sup>	0%	29 km	Ibratec, Ativa Logística, Fresenius	Típico

Condomínio Logístico | 32 Módulos



## HSI Log. Manaus - Bemol (Av. Torquato Tapajós, Manaus | AM)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
66.200 m <sup>2</sup>	109.962 m <sup>2</sup>	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\$/m<sup>2</sup>):** 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 m<sup>2</sup>;

**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 / m<sup>2</sup>:** Valor de mercado excluindo montante em Caixa e FIIs com alta liquidez dividido pela ABL total do FII;

**Valor patrimonial / m<sup>2</sup>:** 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 HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.539.353/0001-52 ("HSI")** 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.