



HSLG11

HSI

Logística FII

Novembro/2023

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

Novembro

Valor de Mercado¹
R\$ 1.151.433.094 (R\$ 90,95)

Valor Patrimonial²
R\$ 1.315.051.652 (R\$ 103,87)

Liquidez Diária Média (mês)
R\$ 734.428

Distribuição de Dividendos
R\$ 0,74/cota

Número de Cotistas¹
35.751

Número de Cotas
12.660.067

¹ Em 30/11/2023 | ² Em 30/10/2023.

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

O IPCA-15 registrado para o mês de novembro (0,33%) foi mais um indicador do avanço do processo de desinflação pelo qual passa a economia Brasileira. O indicador acumulado nos últimos 12 meses passou de **5,05%** para **4,84%**, reforçando a expectativa do IPCA ficar abaixo do limite superior de 4,75% em 2023, conforme estabelecido no intervalo da meta de inflação para 2023. A manutenção desse cenário deve continuar permitindo cortes na Taxa Selic. **A HSI prevê novas reduções de 0,50% a.a. a cada reunião do Copom até maio de 2024, seguidas por uma redução de 0,25% a.a., estabilizando-se em 8,5% a.a. em março de 2025.**

A desaceleração recente da atividade econômica, particularmente na segunda metade de 2023, não alterou nossa visão em relação ao crescimento econômico esperado para os próximos anos. Nossas estimativas para o PIB são crescimentos de **2,4%, 2,0% e 2,5%** para os anos de 2024, 2025 e 2026, respectivamente, e superam as projeções de 1,5%, 1,9% e 2,0%, para os respectivos anos, divulgadas no último Boletim Focus de 01/12/2023.

Em relação ao mercado de Fundos Imobiliários, importante destacar que o IFIX registrou alta de **+0,7%** em novembro, contribuindo para uma valorização acumulada de **+10,8%** ao longo de 2023.

O portfólio do Fundo segue operando com **100%** de ocupação, **0%** de inadimplência, sem contratos em período de carência e com um valor de locação médio 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). Conforme previsto anteriormente, em novembro o Fundo recebeu o aluguel cheio referente ao BTS de Manaus, o que, em conjunto com os recebimentos dos demais ativos do portfólio, resulta

em um resultado recorrente muito próximo do montante atual distribuído e do *guidance* superior para os próximos 6 meses (R\$ 0,74/cota). Acreditamos que os reajustes futuros dos contratos de locação deverão contribuir para eliminar essa diferença ao longo de 2024². Atualmente, o Fundo possui **R\$ 0,95/cota** de resultado acumulado, resultado de sua estratégia de (i) reciclar parcialmente seu portfólio, notadamente o desinvestimento do ativo de Santo André, ocasião em que o Fundo apurou ganho relevante (**R\$ 2,96/cota**), e (ii) ativamente buscar oportunidades de investimento, com destaque para a aquisição do ativo em Manaus a um **cap rate acima de 10%**.

A distribuição do Fundo foi mantida em R\$ 0,74/cota, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 30/11/2023 de 10,2%¹ 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 Dividend Yield supondo reinvestimento no próprio Fundo; | ² Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas;

Resultado (R\$)

	Nov-23	2S 2023	2023
Receita Imobiliária	10.850.264	60.851.743	128.692.864
Receita com Aluguéis	10.850.264	50.772.768	109.229.774
Ganho de Capital com Venda ¹	0	10.078.975	19.463.090
Receita Financeira	295.032	1.933.652	5.050.310
Despesas	-2.028.210	-11.384.967	-24.922.687
Taxa de Administração	-76.683	-403.037	-865.626
Taxa de Escrituração	-19.171	-100.433	-203.230
Taxa de Gestão	-738.074	-3.865.349	-7.771.659
Taxa de Performance	0	-1.110.670	-2.106.666
Despesas Imobiliárias	-92.283	-463.424	-1.011.614
Despesa Financeira	-1.030.895	-5.135.058	-11.172.032
Outras Despesas ²	-71.104	-306.995	-1.791.859
Resultado	9.117.086	51.400.428	108.820.487
Resultado Realizado/Cota	0,72	4,06	8,60
Rendimento/Cota³	0,74	3,68	8,01
Resultado Acumulado⁴	-0,02	0,38	0,59

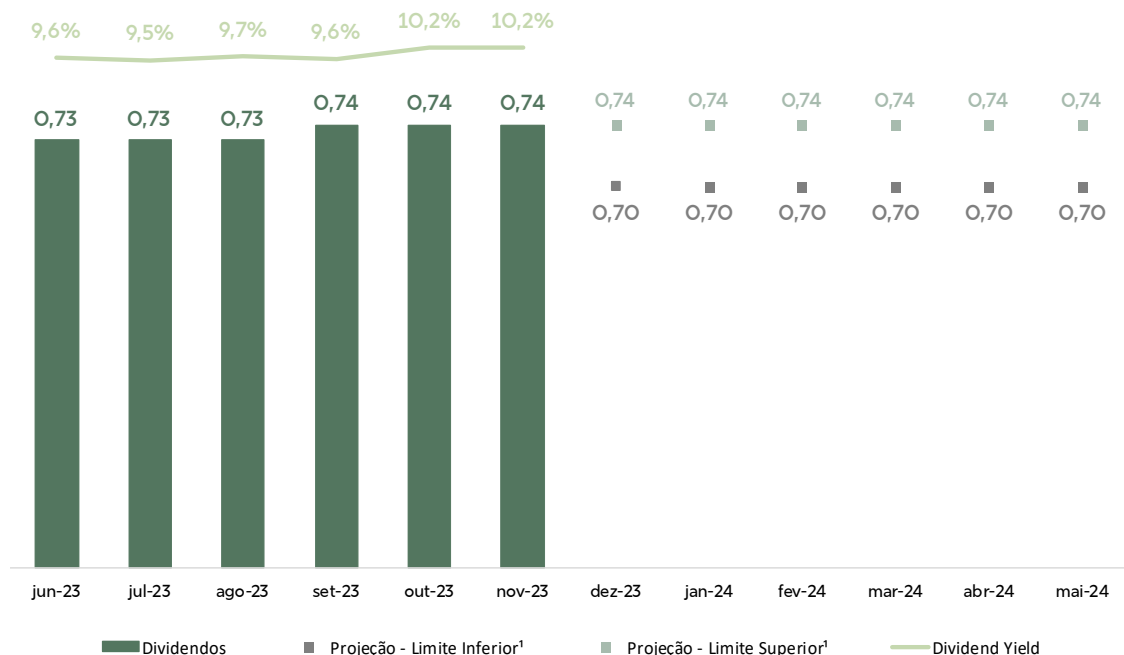
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Out-23)⁵	12.332.917	0,97
(+) Realizado - Distribuído	-251.363	-0,02
Resultado Acumulado (Nov-23)⁵	12.081.554	0,95

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 deste mês passou a ser refletida a receita de locação advinda do **BTS de Manaus (~R\$ 0,05/cota)**. O saldo atual de lucro acumulado do Fundo é **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\$)¹



¹ Projeção para os próximos 6 meses. Cabe ressaltar que trata-se de projeções, não configurando, portanto, garantia ou promessa de distribuição.

Rentabilidade

	Nov-23	2023	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	0,8%	12,1%	10,9%
Dividend Yield Anualizado ²	10,2%	9,6%	9,6%
IFIX	0,7%	10,8%	10,8%
CDI (Liq.) ³	0,8%	10,2%	11,3%
% CDI (Liq.) ⁴	98,0%	118,1%	96,5%

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 Liq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do fundo).

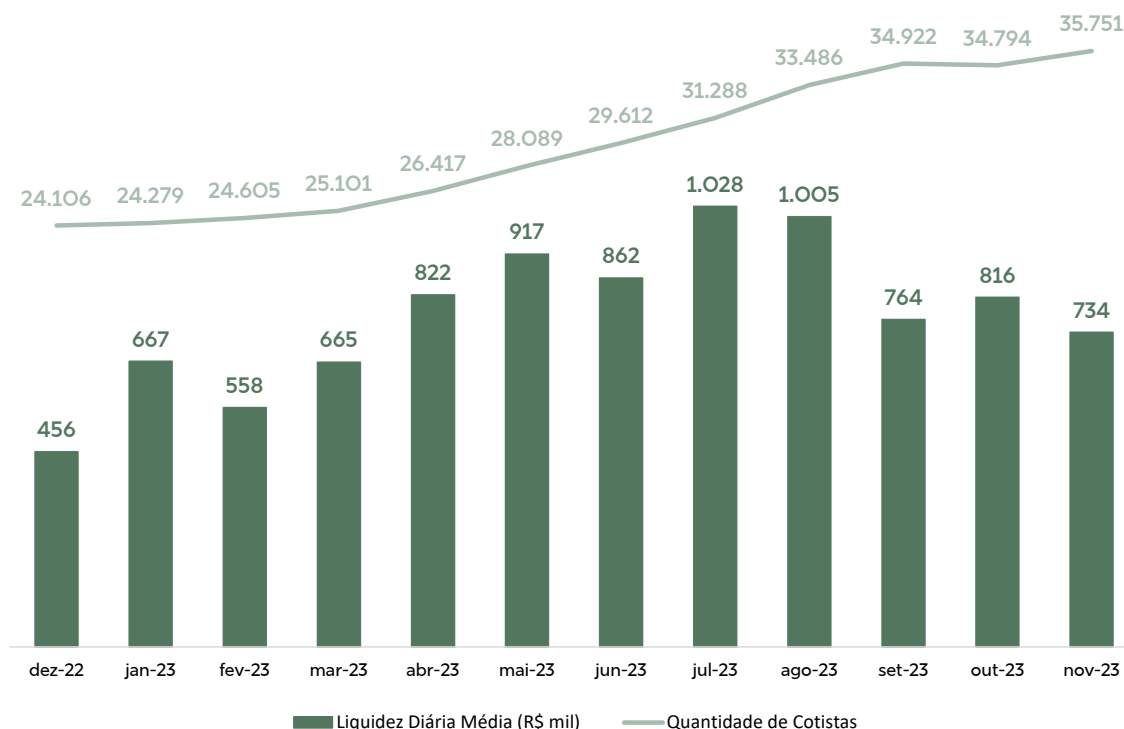
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de novembro com **35.751 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,2 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 734 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.

		Nov-23		2023		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	14.688.567	R\$	184.890.313	R\$	194.916.874
Volume Diário Médio	R\$	734.428	R\$	807.381	R\$	779.667
Quantidade de Cotas Negociadas		161.421		2.098.498		2.219.902
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		1,3%		1,5%		1,5%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

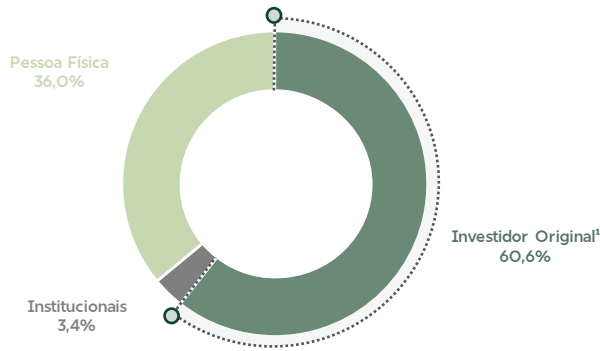
¹ Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores¹



¹ Últimos 12 meses.

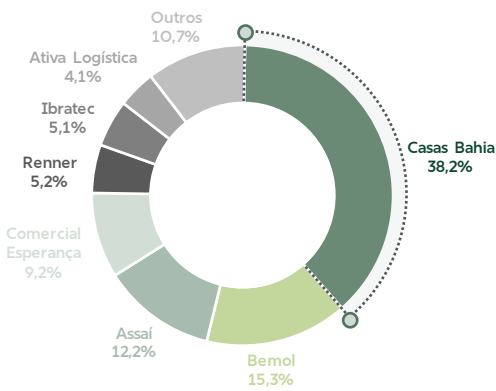
Tipos de Investidores (% Cotas)



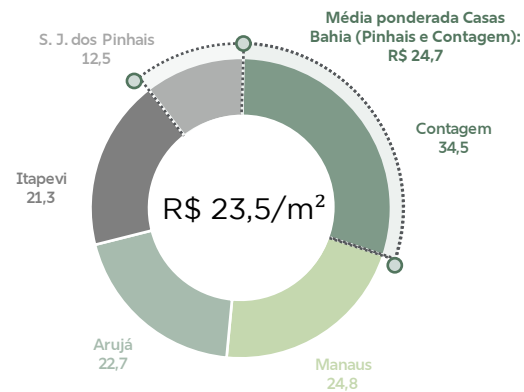
¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo). Em 30/11/2023 (posição inalterada desde IPO).

Carteira de Locatários e Indicadores¹

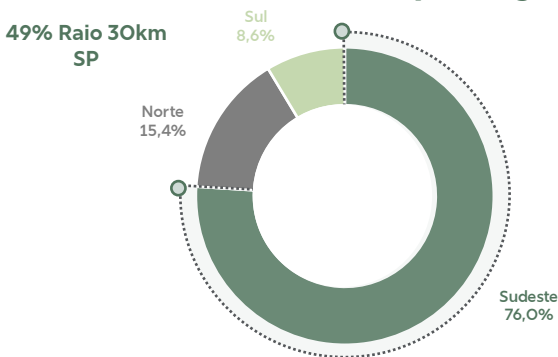
Receita Contratada por Locatário



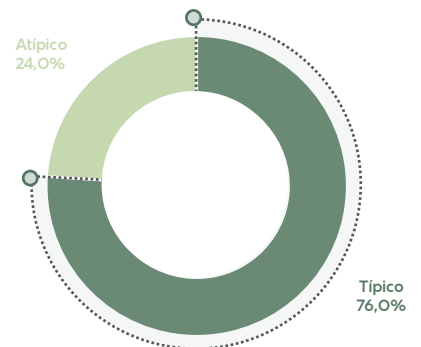
Aluguel Médio (R\$/m²)



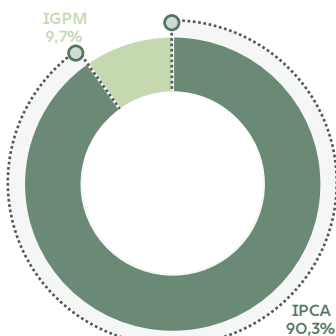
Receita Contratada por Região



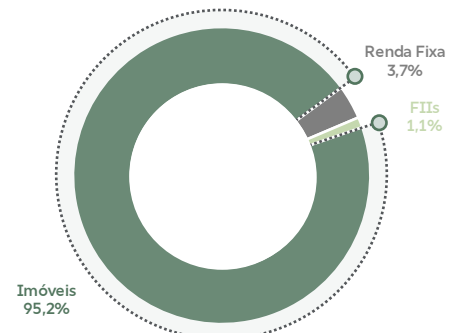
Receita Contratada por Tipicidade



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 7,9%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) pelos próximos 4 anos.

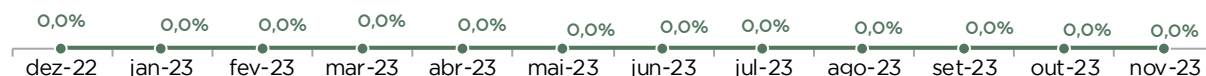
Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - IPCA	22J0978863	Manaus	176,9 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37

Indicador de Solvência (R\$ MM)	
Saldo Atual da Securitização (MM)	176,9
(-) Caixa + FIIs com alta liquidez (Out/23)	68,4
(=) Dívida Líquida	108,5
Saldo em Imóveis	1.370,8
Índice de Alavancagem Líquido (%)	7,9%

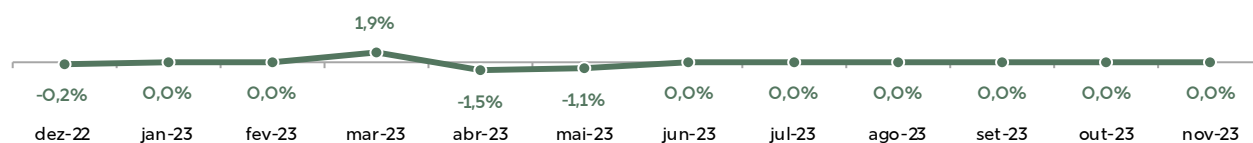
¹ Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - Caixa - FIIs com alta liquidez)/Saldo em Imóveis.

² Valor na curva em 31/10/2023.

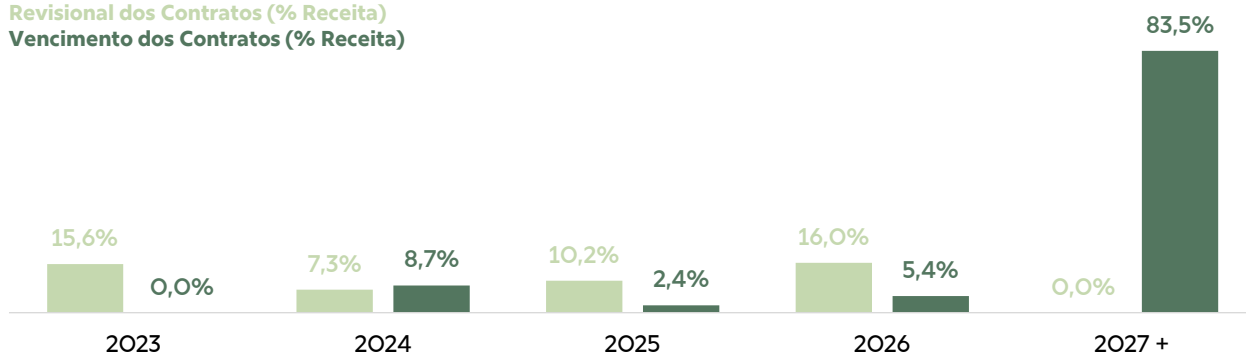
Vacância Física (%)



Inadimplência Líquida (%)



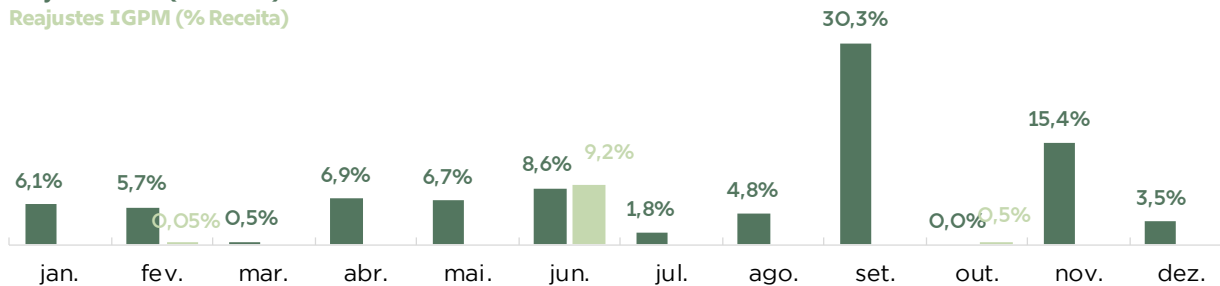
Revisional dos Contratos (% Receita) Vencimento dos Contratos (% Receita)



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 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.

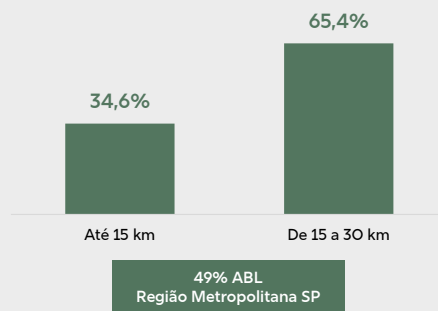
5
Ativos

R\$ 2.758¹
Valor de mercado/m²

0,0%
Vacância

R\$ 3.116²
Valor Patrimonial/m²

Distância Capitais (% ABL)



¹ Em 30/11/2023. Valor patrimonial do último informe disponível (10/2023)

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)

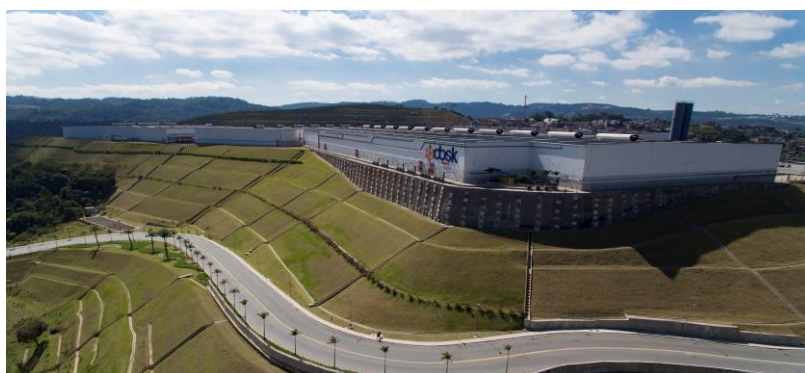
ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
92.000 m ²	230.922 m ²	0%	13 km	Casas Bahia	Típico



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 FII's | 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.