



# HSLG11

HSI

Logística FII

Dezembro/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](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 / > 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](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

## Dezembro

Valor de Mercado <sup>1</sup> R\$ 1.247.016.600 (R\$ 98,50/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,74/cota
Valor Patrimonial <sup>2</sup> R\$ 1.312.564.196 (R\$ 103,68/cota)	Número de Cotistas <sup>1</sup> 36.510
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 926.478	Número de Cotas 12.660.067

<sup>1</sup> Em 28/12/2023 | <sup>2</sup> Em 30/11/2023.

## Destaques do Portfólio

Logística Last Mile	Controle	O% de Vacância	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%</b> de todos os ativos do portfólio: ABL de 456,8 mil m <sup>2</sup>	Portfólio com <b>0%</b> de vacância e locados a <b>valores condizentes com o mercado.</b>	Área de engenharia dedicada aos ativos: <b>+ diligência e - custos aos cotistas</b>

## Comentário do Gestor

A variação acumulada do IPCA (4,68%) referente aos 12 meses que se encerram em novembro de 2023 ficou abaixo do limite superior da meta estipulada para o ano 2023 (4,75%), sinalizando, mais uma vez, a eficácia da política monetária adotada pelo do Banco Central do Brasil. Apesar da recente desaceleração na atividade econômica, especialmente no setor de serviços, o mercado de trabalho mostrou-se resiliente, o que contribui para impulsionar o consumo das famílias. No cenário global, o recente achatamento da curva de juros nos Estados Unidos contribui para a valorização do real em relação ao dólar, impactando positivamente as expectativas inflacionárias.

Esta conjuntura continua proporcionando um ambiente favorável ao processo de redução da Taxa Selic pelo Copom, que sinalizou, em sua última reunião, a continuidade do ritmo de cortes em 2024. A projeção da HSI aponta para uma redução da Selic para 9,00% até o final de 2024, com dois cortes adicionais de 0,25 ponto percentual nas duas primeiras reuniões de 2025, estabilizando-se em 8,50%.

No mercado de FIIs, destaca-se o desempenho do IFIX em dezembro, que registrou alta de +4,2%, encerrando o ano com valorização de +15,5%. As quotas do HSLG11, por sua vez, obtiveram uma apreciação de +9,2% em dezembro e de +22,4% ao longo de 2023.

Concluimos a renegociação dos valores de locação com um dos locatários do ativo de Itapevi, ocupante de 1.612 m<sup>2</sup>. A vigência dos novos valores de locação inicia-se a partir da competência de janeiro de 2024. **O novo aluguel nominal é de R\$ 27,3/m<sup>2</sup>, 20% acima do atual, o que representa um aluguel efetivo médio líquido de desconto de R\$ 25,8/m<sup>2</sup>.** Essa negociação, bem acima do índice de referência (IPCA) indica o potencial de ganho de valor do ativo, tanto por sua localização, na região metropolitana de São Paulo, quanto pelas especificidades técnicas de qualidade.

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/m<sup>2</sup>** (ainda não refletido o reajuste mencionado acima), 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/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\$)

	Dez-23	2S 2023	2023
<b>Receita Imobiliária</b>	10.760.026	71.611.769	139.452.890
Receita com Aluguéis	10.760.026	61.532.794	119.989.800
Ganho de Capital com Venda <sup>1</sup>	0	10.078.975	19.463.090
<b>Receita Financeira</b>	263.700	2.197.352	5.314.010
<b>Despesas</b>	-3.985.638	-15.370.605	-28.908.325
Taxa de Administração	-74.480	-477.517	-940.106
Taxa de Escrituração	-18.281	-118.714	-221.511
Taxa de Gestão	-702.473	-4.567.822	-8.474.132
Taxa de Performance	0	-1.110.670	-2.106.666
Despesas Imobiliárias	-94.039	-557.463	-1.105.653
Despesa Financeira	-1.029.835	-6.164.894	-12.201.867
Liquidação facultativa de juros <sup>2</sup>	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
Outras Despesas <sup>3</sup>	-66.530	-373.525	-1.858.389
<b>Resultado</b>	7.038.088	58.438.516	115.858.575
<b>Resultado Realizado/Cota</b>	0,56	4,62	9,15
<b>Rendimento/Cota<sup>4</sup></b>	0,74	4,42	8,75
<b>Resultado Acumulado<sup>5</sup></b>	-0,18	0,20	0,40

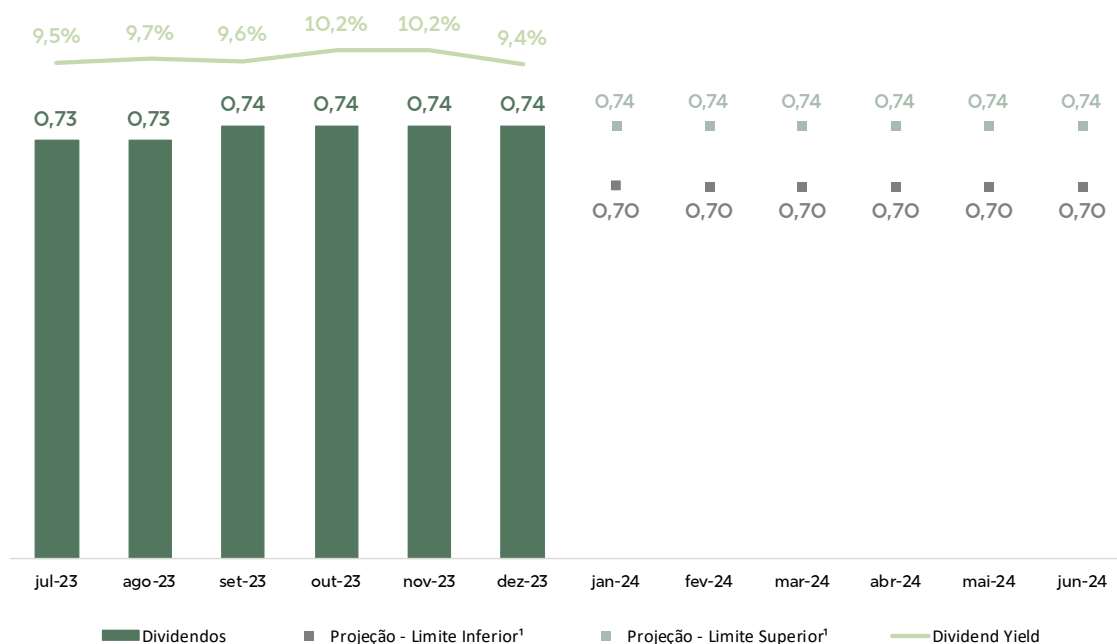
	Total	R\$/Cota
<b>Resultado Acumulado (Nov-23)<sup>6</sup></b>	12.081.554	0,95
<b>(+) Realizado - Distribuído</b>	-2.330.362	-0,18
<b>Resultado Acumulado (Dez-23)<sup>6</sup></b>	9.751.192	0,77

<sup>1</sup> Ganho de capital referente à venda do imóvel de Santo André. | <sup>2</sup> Liquidação Extraordinária de juros acumulados. | <sup>3</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. Impactada no ano por comissões com a venda do ativo de Santo André. | <sup>4</sup> Distribuição de dividendos anunciada no período. | <sup>5</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período. | <sup>6</sup> Considera resultados acumulados de exercícios anteriores.

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 0,74/cota**. Em virtude do saldo de resultado acumulado atual do FII, realizamos neste mês uma **liquidação de juros de forma facultativa no montante de R\$ 2.000.000,00 (R\$ 0,16/cota)**. Tal decisão foi acompanhada de uma extensão da carência do CRI, melhorando, assim, o perfil de vencimento das obrigações do Fundo e abrindo espaço para um potencial de distribuição de dividendos mais elevados no próximo ano.<sup>1</sup> O saldo atual de lucro acumulado do Fundo é **R\$ 0,77/cota**.

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

## Rentabilidade

	Dez-23	2023	Últimos 12 meses
HSLG11 <sup>1</sup>	9,2%	22,4%	22,4%
Dividend Yield Anualizado <sup>2</sup>	9,4%	8,9%	8,9%
IFIX	4,2%	15,5%	15,5%
CDI (Liq.) <sup>3</sup>	0,8%	11,1%	11,1%
% CDI (Liq.) <sup>4</sup>	1206,2%	201,8%	201,8%

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

<sup>2</sup> 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.

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

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

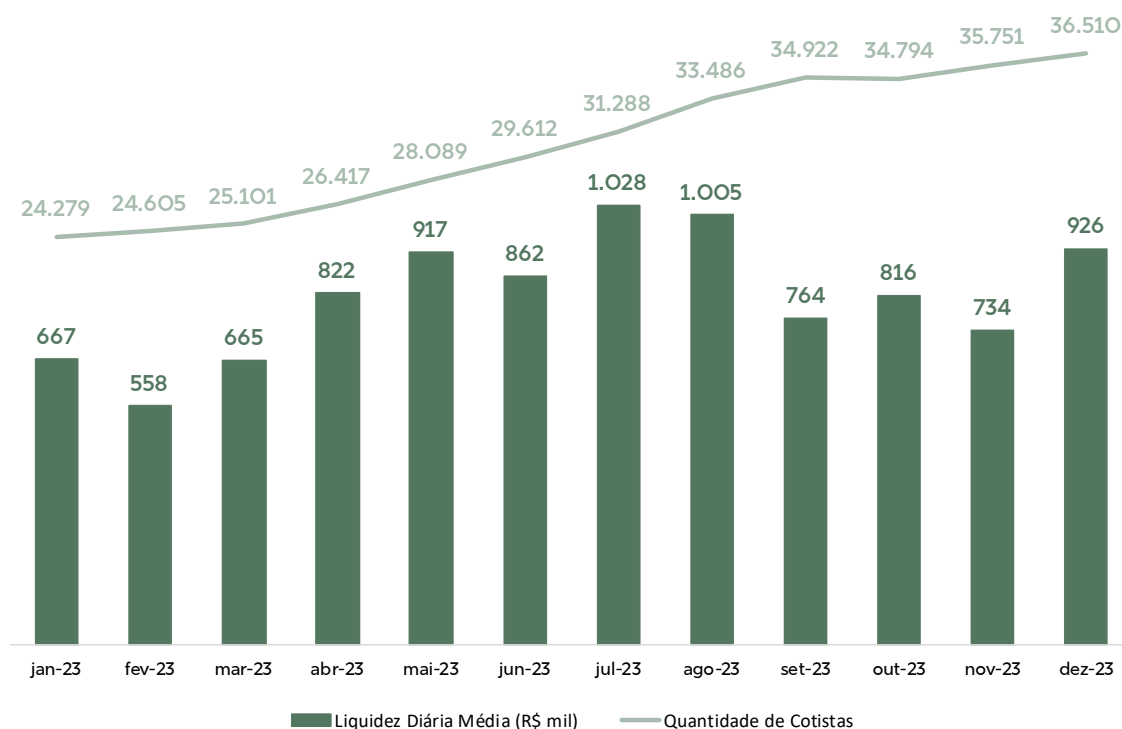
## Liquidez

O Fundo encerrou o mês de dezembro com **36.510 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,2 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 926 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.

		Dez-23		2023		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	17.603.078	R\$	202.493.391	R\$	202.493.391
Volume Diário Médio	R\$	926.478	R\$	816.506	R\$	816.506
Quantidade de Cotas Negociadas		193.058		2.291.556		2.291.556
% de Cotas Negociadas (Giro) <sup>1</sup>		1,5%		1,5%		1,5%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

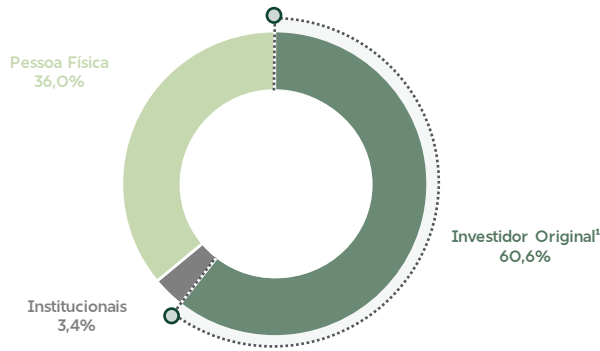
<sup>1</sup> Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

## Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Últimos 12 meses.

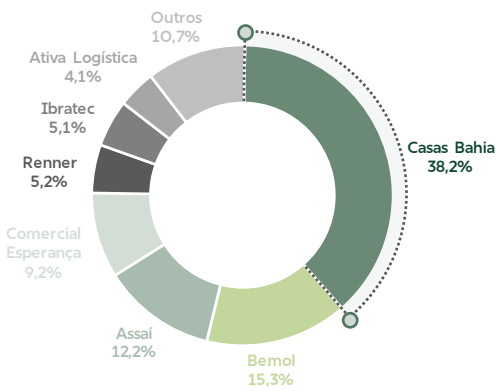
## Tipos de Investidores (% Cotas)



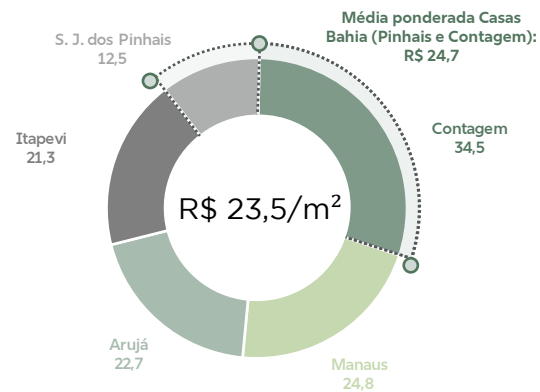
<sup>1</sup> Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 28/12/2023.

## Carteira de Locatários e Indicadores<sup>1</sup>

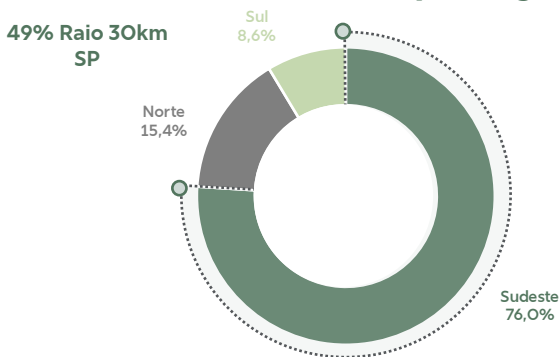
### Receita Contratada por Locatário



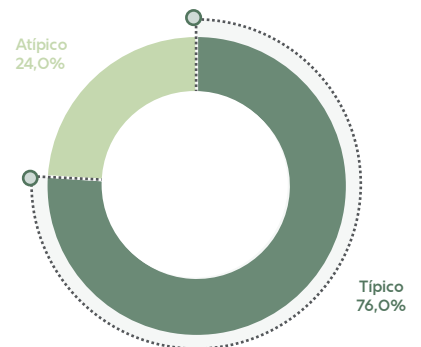
### Aluguel Médio (R\$/m<sup>2</sup>)



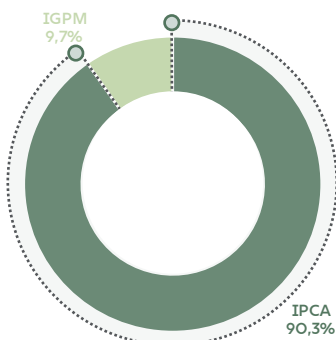
### Receita Contratada por Região



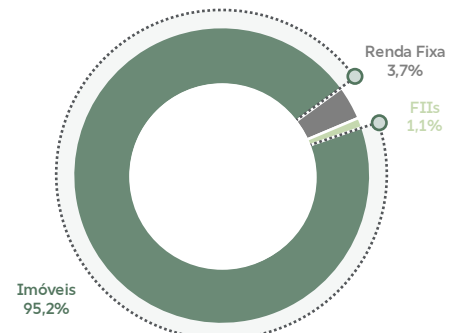
### Receita Contratada por Tipicidade



### Receita Contratada por Indexador



### Composição da Carteira<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Baseado no último Informe Mensal (base 11/23).

## Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido <sup>1</sup> do Fundo é de 7,9%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) pelos próximos 4 anos.

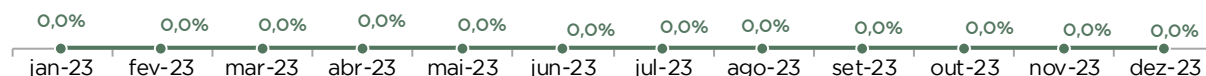
Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo <sup>2</sup>	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - IPCA	22J0978863	Manaus	178,5 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37

Indicador de Solvência (R\$ MM)	
Saldo Atual da Securitização (MM)	178,5
(-) Caixa + FIIs com alta liquidez (Nov/23)	66,4
(=) Dívida Líquida	112,1
Saldo em Imóveis	1.422,0
Índice de Alavancagem Líquido (%)	7,9%

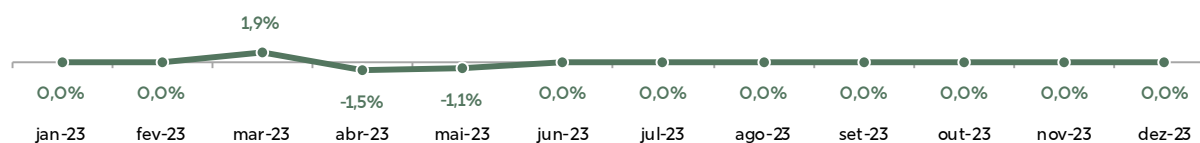
<sup>1</sup> Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - Caixa - FIIs com alta liquidez)/Saldo em Imóveis.

<sup>2</sup> Valor na curva em 30/11/2023.

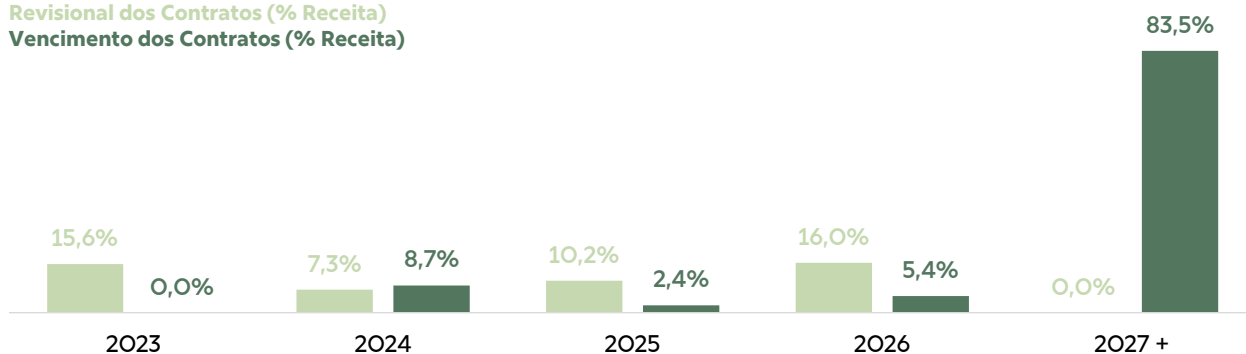
### Vacância Física (%)



### Inadimplência Líquida (%)



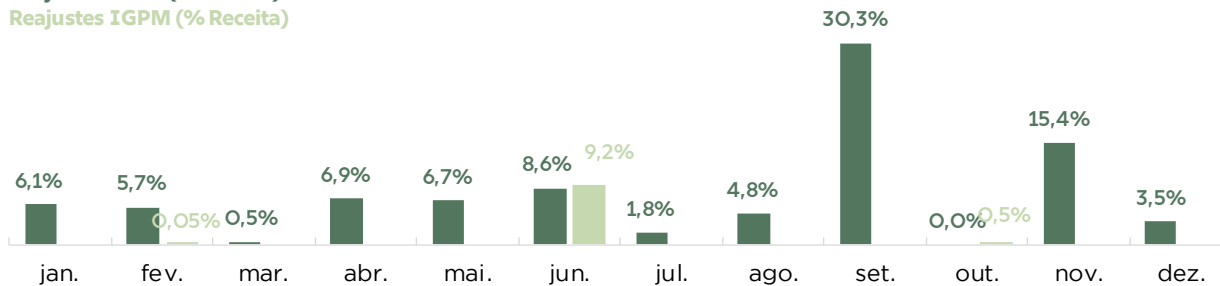
### Revisional dos Contratos (% Receita) Vencimento dos Contratos (% Receita)



Concluímos em dezembro de 2023 a renegociação dos valores de locação com um dos locatários do ativo de Itapevi, ocupante de 1.612 m<sup>2</sup>. A partir da competência de janeiro de 2024 e o novo aluguel nominal é de R\$ 27,3/m<sup>2</sup>, 20% acima do atual, o que representa um aluguel efetivo médio líquido de desconto de R\$ 25,8/m<sup>2</sup>. Essa negociação, bem acima do índice de referência (IPCA) indica o potencial de ganho de valor do ativo, tanto por sua localização, na região metropolitana de São Paulo, quanto pelas especificidades técnicas de qualidade.



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 <sup>2</sup>	100,0%	139.600 m <sup>2</sup>	2012
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
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
Itapevi - 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
Manaus - RMM	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.

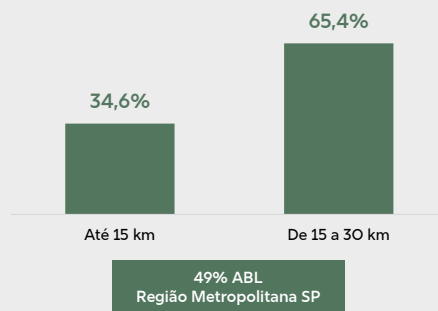
5  
Ativos

R\$ 2.975<sup>1</sup>  
Valor de mercado/m<sup>2</sup>

0,0%  
Vacância

R\$ 3.119<sup>2</sup>  
Valor Patrimonial/m<sup>2</sup>

### Distância Capitais (% ABL)



<sup>1</sup> Em 28/12/2023. Valor patrimonial do último informe disponível (11/2023)

## Arujá (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>	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 <sup>2</sup>	116.758 m <sup>2</sup>	0%	17 km	Casas Bahia	Atípico



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

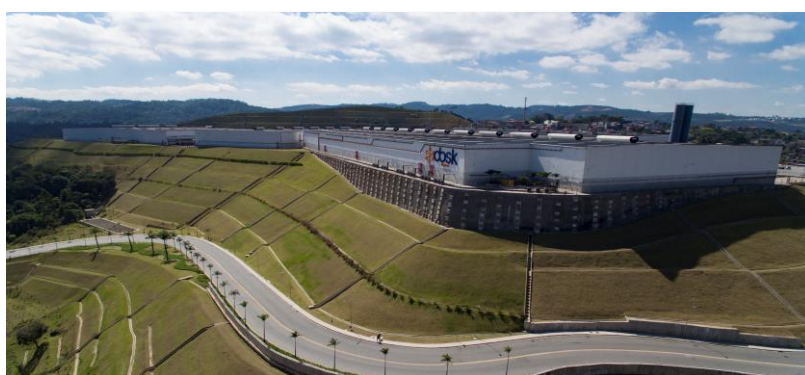
ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
92.000 m <sup>2</sup>	230.922 m <sup>2</sup>	0%	13 km	Casas Bahia	Típico



## Itapevi (Eixo Rodoviário | Rod. Castelo Branco | SP)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
84.800 m <sup>2</sup>	339.337 m <sup>2</sup>	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 <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 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.