



HSLG11

HSI

Logística FII

Outubro/2024

Relatório Gerencial

Fundos
Imobiliários

HSI

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. I. 7º andar
Itaim Bibi. I CEP 04538-905. I São Paulo. I 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

Outubro	
Valor de Mercado ¹ R\$ 1.048.506.749 (R\$ 82,82/Cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,74/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 1.321.935.965 (R\$ 104,42/cota)	Número de Cotistas ¹ 39.991
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 667.628	Número de Cotas 12.660.067

¹ Em 31/10/2024. | ² Em 30/09/2024;

Destaques do Portfólio

Logística Last Mile	Controle	Property Management
100% dos ativos a um raio máximo de 30 km da capital mais próxima (Logística Last Mile)	FII com posição majoritária em 100% dos ativos do portfólio: ABL própria de 548,7 mil m ²	Área de engenharia dedicada aos ativos: + diligência e - custos aos cotistas

Comentário do Gestor

No atual cenário econômico, observamos uma discrepância relevante entre as expectativas do mercado e as projeções da pesquisa Focus em relação à taxa básica de juros para os próximos dois anos. A pesquisa Focus projeta quedas na taxa Selic a partir de 2025, enquanto a curva de juros de mercado sugere uma estabilidade próxima a 13% no mesmo período. Essa divergência reflete uma percepção de ceticismo quanto à capacidade dos ajustes modestos na taxa Selic em desacelerar a demanda agregada e promover a convergência da inflação para o centro da meta até 2026. Esse desafio é amplificado pelo histórico de aumento nos gastos públicos em anos eleitorais, o que poderia dificultar o controle inflacionário. A análise da HSI, que considera um déficit primário de aproximadamente 1,0% ao ano, projeta inflação entre 4,00% e 4,50% até 2026, mesmo com uma Selic em 12,00% durante a maior parte de 2025, passando a um movimento de queda gradual no final de 2025 e início de 2026. Nesse cenário, a HSI projeta um crescimento econômico para 2024 de 3,19% (ligeiramente acima das expectativas refletidas no Boletim Focus) e 1,90% em 2025 e 2026.

Conforme antecipado no último relatório, o empreendimento BTS Meli, divulgado no [Fato Relevante – BTS Meli](#), obteve todas as aprovações necessárias, e as obras, já iniciadas, encontram-se 4% concluídas. A etapa de terraplenagem foi finalizada, e, no momento, estão em execução a montagem dos pilares, da estrutura metálica e os blocos de fundação do galpão. Ao final deste relatório, incluímos imagens do estágio atual da obra, além de um vídeo aéreo do terreno disponível no [link](#). A previsão de entrega do galpão é para o 3º trimestre de 2025, sendo que a partir deste mês passaremos a incluir os dados do Galpão nos KPIs do Fundo.

Conforme divulgado em [Comunicado ao Mercado](#), foi concluída a locação dos módulos 5, 6 e 7 do HSI Log Dutra com ABL total de 17.966 m² para a Oswaldo Cruz Química, subsidiária do grupo OCQ. Dessa forma, em menos de 5 meses, a equipe de gestão concluiu a comercialização de 28.095 m² com resultado mensal previsto de R\$ 0,05/cota¹. Além disso, a vacância do ativo e, conseqüentemente, do Fundo foi eliminada e o portfólio está com 100% de ocupação.

Notas: (1) Aluguel nominal: Pós o término do período de carência e descontos. Cabe ressaltar, que se trata de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de distribuição.

A partir do resultado caixa deste mês, passou a ser refletido o reajuste pelo IPCA dos últimos 12 meses (+4,24%) no contrato do HSI Log Contagem. Com isso, o portfólio do HSLG11 apresenta um valor médio de locação² de **R\$ 24,9/m²**, considerado competitivo pela gestão em função da qualidade e localização dos galpões, com 100% deles situados a um raio máximo de 30 km da capital mais próxima.

O grupo Casas Bahia, locatário relevante do Fundo, anunciou em 30/10/2024, via Comunicado ao Mercado ([link](#)), a integração de suas operações de logística de *fulfillment*, transportes e operador logístico sob a nova marca CB Full. A iniciativa visa potencializar e aumentar a eficiência das operações de serviços logísticos de última milha. A empresa informou ainda que o GMV projetado desses serviços para 2024 supera R\$ 1 bilhão, destacando a relevância dessa atividade para a Companhia. A Gestora considera a notícia positiva para o Fundo, dado o padrão construtivo dos galpões locados à Companhia (HSI Log. Pinhais e HSI Log. Contagem), bem como suas localizações estratégicas, ambas a menos de 30 km das capitais Curitiba e Belo Horizonte.

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 31/10/2024 de 10,7% a.a.. O **guidance de distribuição para os próximos 6 meses é de valores entre R\$ 0,72 e R\$ 0,76 por cota³**.

Obrigado.

Notas: (1) Aluguel nominal: Pós o término do período de carência e descontos. Cabe ressaltar, que se trata de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de distribuição. (2) Receita de aluguel nominal contratada do Fundo (antes de deduções, como descontos e eventuais inadimplências), apurada em regime de competência dividido pela ABL locada. (3) Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas;

Resultado (R\$)

	Out-24	2S 2024	2024
Receita Imobiliária	10.486.115	41.505.943	106.582.029
Receita com Aluguéis	10.486.115	41.505.943	106.582.029
Receita Financeira	371.714	8.881.946	10.172.440
Despesas	-1.952.933	-9.135.673	-21.777.425
Taxa de Administração	-81.126	-322.963	-798.524
Taxa de Escrituração	-18.028	-74.930	-193.149
Taxa de Gestão	-685.065	-2.861.559	-7.410.322
Taxa de Performance	-	-982.626	-2.166.870
Despesas Imobiliárias	-267.177	-961.888	-1.761.724
Despesa Financeira	-848.845	-3.500.567	-8.764.992
Outras Despesas¹	-52.691	-431.142	-681.844
Resultado	8.904.896	41.252.215	94.977.044
Resultado Realizado/Cota	0,70	3,26	7,50
Rendimento/Cota²	0,74	2,96	7,40
Resultado Acumulado³	-0,04	0,30	0,10

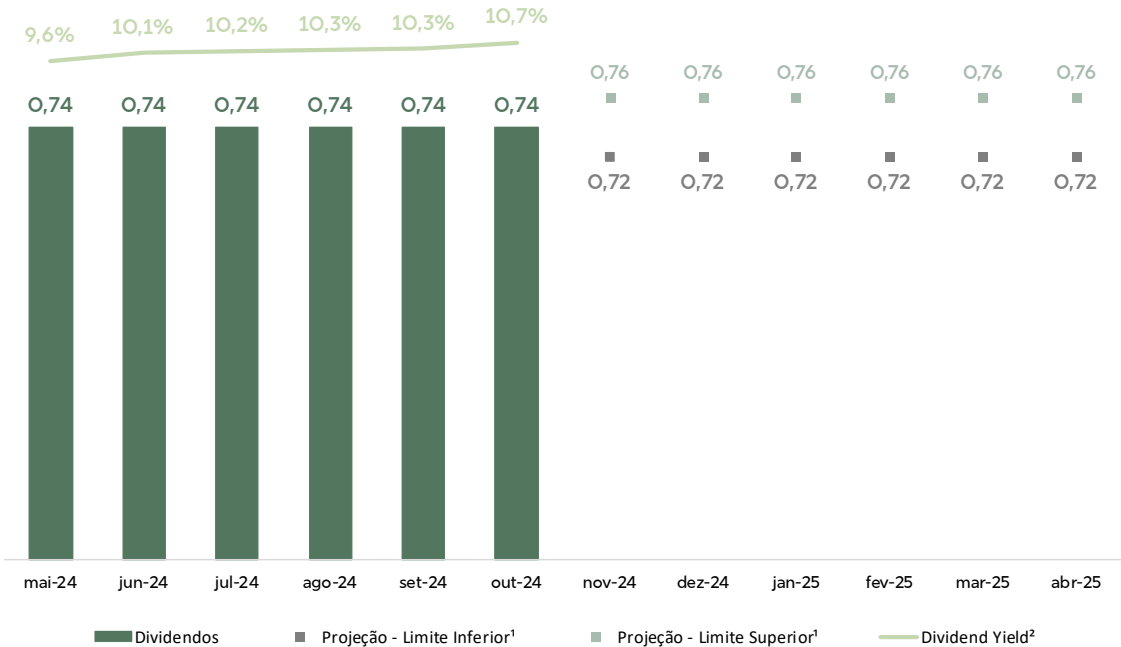
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Set-24)⁴	11.507.294	0,91
(+) Realizado - Distribuído	-463.554	-0,04
Resultado Acumulado (Out-24)⁴	11.043.740	0,87

Notas: (1) Despesas envolvendo custos de transações e comercializações (advogados, comissões de aluguel e vendas, cartório etc) e correqueiras 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 Fundo finalizou o mês com resultado acumulado de **R\$ 0,91/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



Notas: (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

	Out-24	2024	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	-2,7%	-8,8%	0,3%
Dividend Yield Anualizado ²	10,7%	10,7%	10,7%
IFIX	-3,1%	-3,2%	1,6%
CDI (Líqu.) ³	0,8%	7,6%	9,3%
% CDI (Líqu.) ⁴	N/A	N/A	3,2%

Notas: (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).

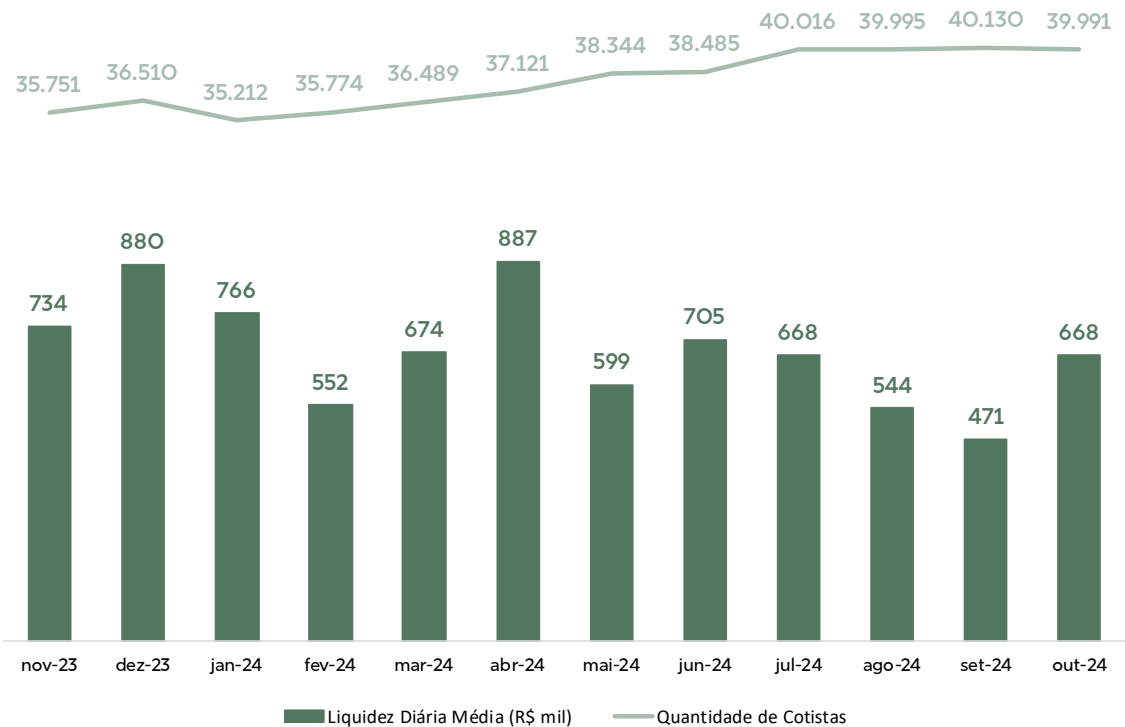
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de outubro com **39.991 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,0 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 668 mil**.

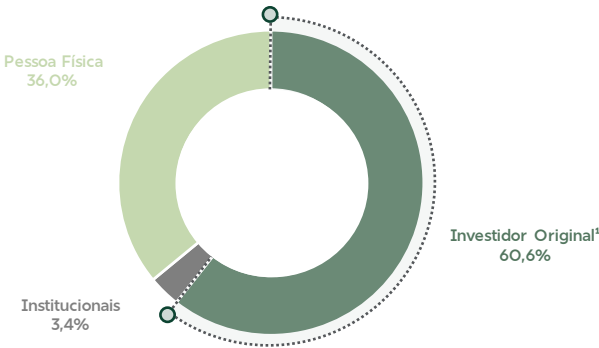
		Out-24		2024		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	15.355.437	R\$	139.580.477	R\$	171.872.121
Volume Diário Médio	R\$	667.628	R\$	655.307	R\$	682.032
Quantidade de Cotas Negociadas		188.249		1.547.395		1.907.598
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		1,5%		1,2%		1,3%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores



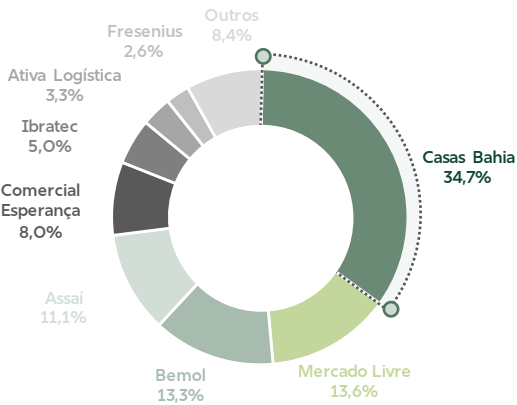
Tipos de Investidores (% Cotas)



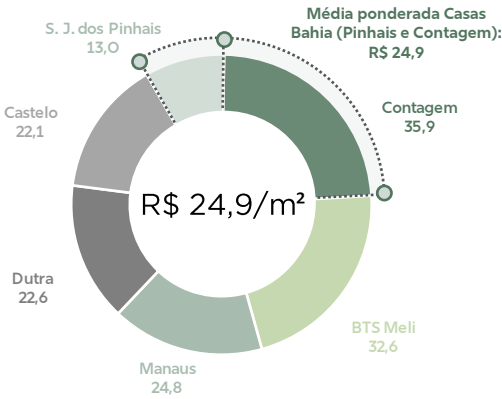
Notas: (1) Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 31/10/2024.

Carteira de Locatários e Indicadores¹

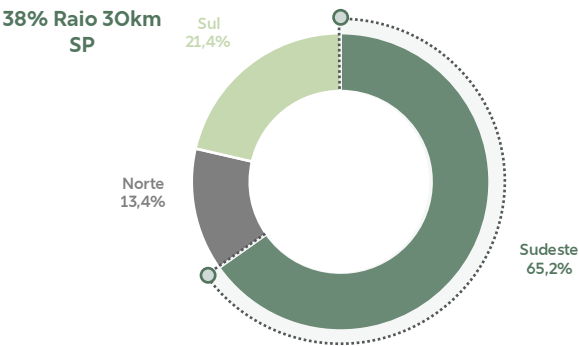
Receita Contratada por Locatário



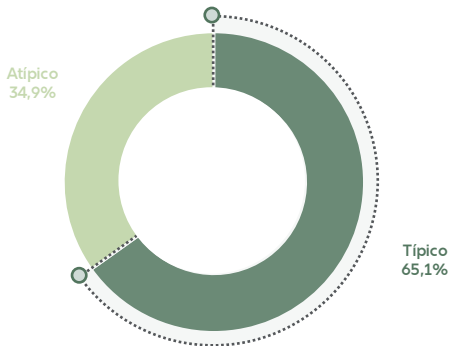
Aluguel Médio (R\$/m²)



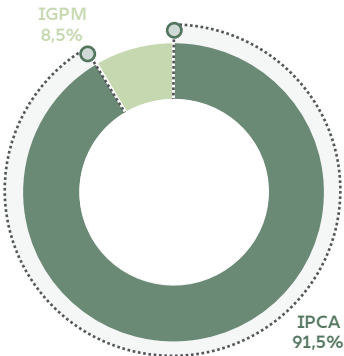
Receita Contratada por Região



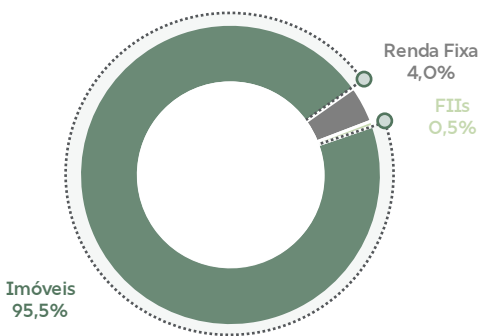
Receita Contratada por Tipicidade



Receita Contratada por Indexador



Composição da Carteira²



Notas: (1) Receita de aluguel nominal contratada do Fundo (antes de deduções, como descontos e eventuais inadimplências), apurada em regime de competência. (2) Baseado no último Informe Mensal (base 09/24).

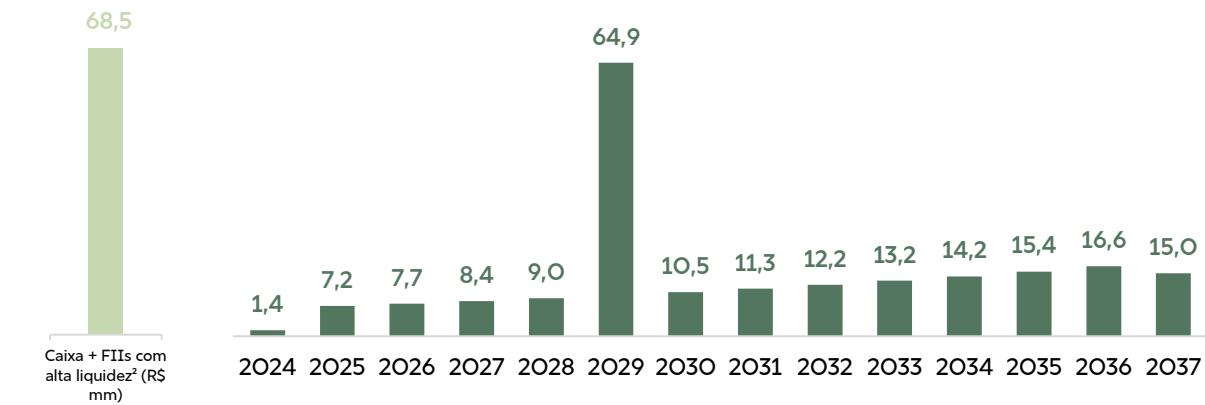
Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido¹ do Fundo é de 10,3%. Cabe destacar que ainda há mais 2 tranches de R\$ 55 milhões cada (conforme divulgadas em [Fato Relevante – BTS Meli](#)), das quais não foram refletidas no Informe Mensal de Setembro e nos dados deste relatório. Após a integralização das tranches no passivo do Fundo a expectativa é que o percentual chegue a 16,2%.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - Bemol	22JO978863	Manaus	166,1 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37
CRI - BTS Meli	24H2231338	BTS Meli	55,2 MM	CDI + 2,10%	set-24	ago-28
Consolidado	-	-	221,3 MM	(75%) IPCA + 7,61% (25%) CDI + 2,10%	-	-

Notas: (1) Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações – Total Mantido para Necessidades de Liquidez – FIIs com alta liquidez) / Saldo em Imóveis. (2) Valor em 30/09/2024. Fonte: Informe Mensal Setembro 2024.

Cronograma de Amortizações¹ (R\$ mm)



Notas: (1) Baseado no cenário atual do Fundo, sem considerar eventuais pré-pagamentos. (2) Total mantido para Necessidade de Liquidez + FIIs com alta liquidez em 30/09/2024.

Portfólio

Empreendimento	Localização	ABL Total	Participação	ABL Própria	Inauguração
HSI Log. Dutra - RMSP	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300 Arujá/SP	139.600 m²	100,0%	139.600 m²	2012
HSI Log. São José dos Pinhais - RMC	Rod. BR 116 (Contorno Leste), 7000 São José dos Pinhais/PR	74.200 m²	100,0%	74.200 m²	2006
HSI Log. Contagem - RMBH	Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000, Contagem/MG	92.000 m²	100,0%	92.000 m²	2012
HSI Log. Castelo - RMSP	Rod. Coronel PM Nelson Tranchesi, 740 e 990, Itapevi/SP	84.800 m²	100,0%	84.800 m²	2016
HSI Log. Manaus - RMM	Av. Torquato Tapajós, 8251 Manaus/AM	66.200 m²	100,0%	66.200 m²	2006
HSI Log. Meli - RMC	Bairro Fazenda Velha Araucária/PR	91.890 m²	56,18%	51.624 m²	2025 ¹
Total	-	548.690 m²	92,7%	508.424 m²	-

RMSP: Região Metropolitana de São Paulo | RMC: Região Metropolitana de Curitiba | RMBH: Região Metropolitana de Belo Horizonte | RMM: Região Metropolitana de Manaus. Notas: (1) Expectativa de entrega obra BTS

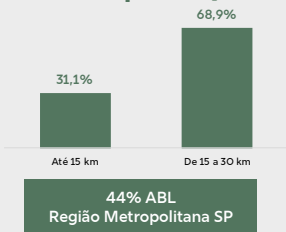
6
Ativos

3,6%¹
Vacância

R\$ 2.579²
Valor de mercado/m²

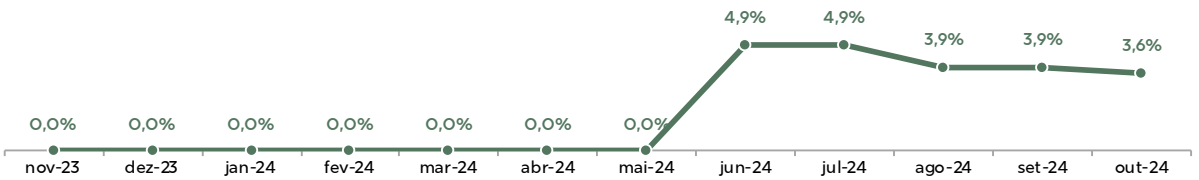
R\$ 3.472³
Valor Patrimonial/m²

Distância Capitais (% ABL)



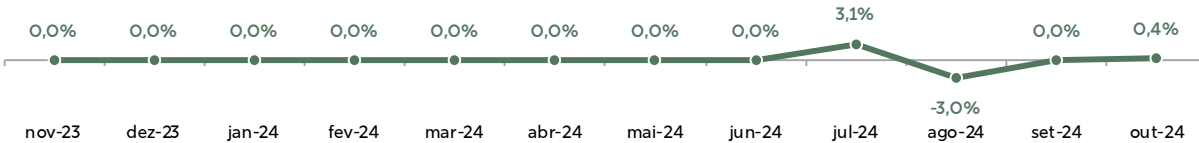
Notas: (1) Ainda não refletido a comercialização da área total remanescente do HSI Log. Dutra, conforme divulgado em [Comunicado ao Mercado](#). Inclui área BTS Meli. (2) Em 31/10/2024. Inclui BTS Meli. (3) Valor patrimonial do último informe disponível (Set/2024). Inclui BTS Meli.

Vacância Física¹ (%)



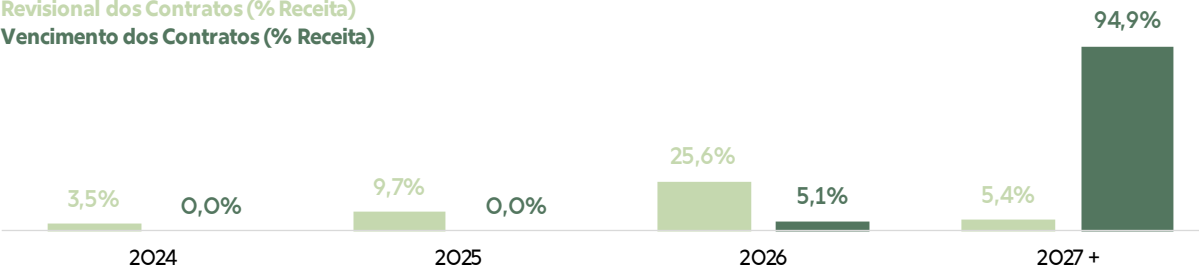
Ainda não refletido a comercialização da área total remanescente do HSI Log. Dutra, conforme divulgado em [Comunicado ao Mercado](#).

Inadimplência Líquida¹ (%)

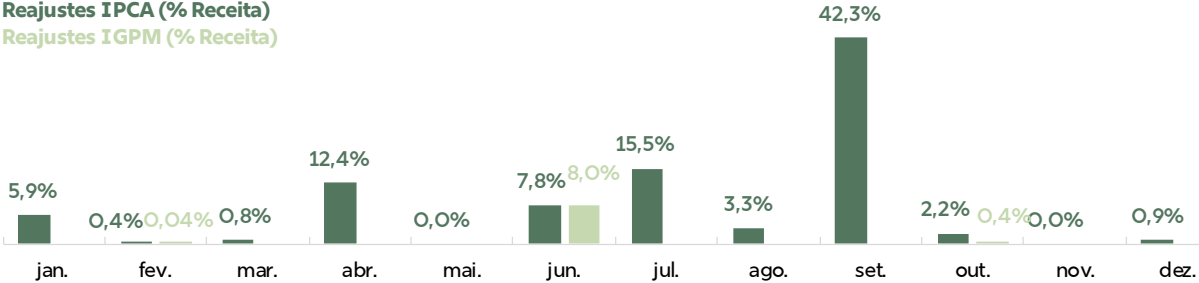


Notas: (1) Inadimplência de outubro completamente recuperada em novembro

Revisão dos Contratos (% Receita)
Vencimento dos Contratos (% Receita)



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



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

ABL	Área do Terreno	Vacância¹	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
139.600 m²	413.813 m²	12,8%	30 km	Assaí	Típico

Condomínio Logístico



Notas: (1) Ainda não refletido a comercialização da área total remanescente, conforme divulgado em [Comunicado ao Mercado](#).

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 ²	116.758 m ²	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 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



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

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
66.200 m²	109.962 m²	0%	14 km	Bemol	Atípico

[Assista ao vídeo](#) | Galpão Manaus (Bemol)



HSI Log. Meli (Bairro Fazenda Velha, Araucária | PR)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
91.890 m²	344.256 m²	0%	22 km	Mercado Livre	Atípico

Informações considerando 100% do Galpão em obra.

BTS Mercado Livre | Contrato Atípico, prazo 10 anos | [Vídeo Terreno](#)

Obra 4% concluída:

A etapa de terraplenagem foi finalizada, e, no momento, estão em execução a montagem dos pilares, da estrutura metálica e os blocos de fundação do galpão.



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.

09/09/2024: Live HSI: Papel da Política Global e doméstica na dinâmica econômica – Christopher Garman e Maximo Lima.

Glossário

Ativos Alvo: Refere-se a galpões logísticos, conforme Art. 7 do Regulamento;

ABL: Soma das áreas locáveis de um Galpão Logístico;

ABL Própria: ABL de propriedade do FII;

KPI (Key Performance Indicator): métricas quantitativas usadas para avaliar os ativos imobiliários do Fundo

Aluguel Nominal: Receita de Locação contratada antes de deduções como descontos e eventuais inadimplências

Aluguel médio (R\$/m²): Receita de aluguel nominal contratada do Fundo (antes de deduções, como descontos e eventuais inadimplências), apurada em regime de competência dividido pela ABL locada;

Pé Direito: 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 adicionando o saldo das Obrigações por securitização de recebíveis no passivo do Fundo e subtraindo o montante em Caixa e FIIs com alta liquidez, dividido pela ABL total do FII;

Valor patrimonial / m²: Valor patrimonial adicionando o saldo das Obrigações por securitização de recebíveis no passivo do Fundo e subtraindo o 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 cotas em Bolsa;

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.

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. I. 7º andar
Itaim Bibi. I CEP 04538-905. I São Paulo. I SP

hslg.hsifii.com

www.hsinvest.com

HSI