



HSLG11

HSI

Logística FII

Novembro/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

Novembro

Valor de Mercado¹
R\$ 1.021.034.404 (R\$ 80,65/Cota)

Valor Patrimonial²
R\$ 1.319.774.153 (R\$ 104,25/cota)

Liquidez Diária Média (mês)
R\$ 675.185

Distribuição de Dividendos
R\$ 0,74/cota

Número de Cotistas¹
40.218

Número de Cotas
12.660.067

Notas: (1) Em 29/11/2024. (2) Em 31/10/2024.

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

O cenário macroeconômico brasileiro atual é marcado por um aparente conflito entre as políticas monetária e fiscal: enquanto o Banco Central adota uma postura restritiva para conter a inflação — com previsões, segundo o Boletim Focus, de alta da Selic para além de 13% em 2025 —, o governo mantém uma política fiscal expansionista. Em outras palavras, o país parece estar "pisando no freio e no acelerador" ao mesmo tempo, o que evidencia a dificuldade de alinhar os objetivos das duas políticas. O Banco Central enfrenta o desafio de levar a inflação à meta de 3,0% diante de pressões inflacionárias persistentes, enquanto a política fiscal busca atender múltiplos objetivos que, a curto prazo, dificultam o ajuste inflacionário e vem provocando uma abertura da curva de juros de mercado ainda mais acentuada diante das atuais incertezas. No cenário base da HSI, o Copom elevará a Selic para 14,00% ao ano em 2025 esperando pela redução das expectativas para iniciar um ciclo de cortes na taxa básica. Nesse caso, o real terá algum potencial de apreciação desde que o fiscal e o parafiscal não cancelem o impacto contracionista da política monetária. Esse cenário é consistente com a inflação entre 3,5% e 4,0% em 2026, com a convergência para 3,0% postergada para 2027. O PIB, consideradas essas restrições, cresceriam em média 2,0% no biênio 2025 e 2026.

As obras do BTS Meli, investimento anunciado em Fato Relevante - BTS Meli estão atualmente **10,1% concluídas** (fotos ao final do relatório). Estão sendo executados os blocos de fundação do galpão, fabricação e montagem de estruturas pré-moldadas e metálicas, instalação de sistemas de combate a incêndio e infraestrutura elétrica, além de escavação e instalação do tanque de retardo.

Passou a ser refletido no resultado caixa do Fundo o reajuste pelo IPCA dos últimos 12 meses no contrato com a Bemol, no HSI Log. Manaus. Com isso, o valor médio/m² atual pago pela locatária passou a **R\$ 26,0 (antes R\$ 24,8)**. Cabe ressaltar que se trata de um contrato atípico com vencimento em setembro de 2038 e multa equivalente à totalidade dos aluguéis vincendos em caso de rescisão antecipada. Além do contrato em Manaus, também houve reajustes pelo IPCA em dois contratos no galpão HSI Log. Castelo, totalizando 16.330 m², com o valor médio/m² do galpão passando a **R\$ 22,3 (antes R\$ 22,1)**.

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.

O portfólio do HSLG11 está com 100% de ocupação, apresentando um valor médio/m² de locação¹ de **R\$ 25,1**, considerado competitivo pela gestão em função da qualidade técnica dos galpões (100% AAA) e localização dos ativos, com todos eles situados a um raio máximo de 30 km da capital mais próxima.

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 29/11/2024 de **11,0% a.a.**. O *guidance* de distribuição para o próximo mês é de valores entre **R\$ 0,72 e R\$ 0,76 por cota²**. A partir de janeiro de 2025, mesmo diante da performance operacional positiva do portfólio, com 100% de ocupação, sem inadimplência e projeção de aumentos graduais na receita de locação, a Gestora revisou o limite inferior para **R\$ 0,65 por cota²**, devendo reduzir a distribuição diante do atual cenário de alta volatilidade e desconto dos ativos, influenciados principalmente por fatores sistêmicos do mercado de fundos imobiliários e de renda variável como um todo, que têm se mostrado sensíveis às incertezas macroeconômicas, como a expectativa de manutenção de juros elevados por um período mais prolongado. **O objetivo é preservar o resultado excedente do Fundo, com o intuito de restabelecer os patamares recentes de distribuição assim que houver uma reversão da tendência de curto prazo no mercado.** Destaca-se ainda que, conforme regulamentação vigente, o Fundo deverá distribuir semestralmente ao menos 95% de seu lucro em regime caixa.

Obrigado.

Notas: (1) Receita de aluguel nominal contratada do Fundo (antes de deduções, como descontos e eventuais inadimplências), apurada em regime caixa dividido pela ABL locada. (2) Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas.

Resultado (R\$)

	Nov-24	2S 2024	2024
Receita Imobiliária	10.519.528	52.025.471	117.101.557
Receita com Aluguéis	10.519.528	52.025.471	117.101.557
Receita Financeira	303.504	9.185.450	10.475.945
Despesas	-1.792.688	-10.928.361	-23.570.113
Taxa de Administração	-85.113	-408.076	-883.637
Taxa de Escrituração	-18.914	-93.844	-212.063
Taxa de Gestão	-718.734	-3.580.292	-8.129.055
Taxa de Performance	-	-982.626	-2.166.870
Despesas Imobiliárias	-187.380	-1.149.268	-1.949.104
Despesa Financeira	-731.829	-4.232.396	-9.496.821
Outras Despesas ¹	-50.718	-481.860	-732.562
Resultado	9.030.345	50.282.560	104.007.389
Resultado Realizado/Cota	0,71	3,97	8,22
Rendimento/Cota²	0,74	3,70	8,14
Resultado Acumulado³	-0,03	0,27	0,08

	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Out-24)⁴	11.043.740	0,87
(+) Realizado - Distribuído	-356.186	-0,03
Resultado Acumulado (Nov-24)⁴	10.687.555	0,84

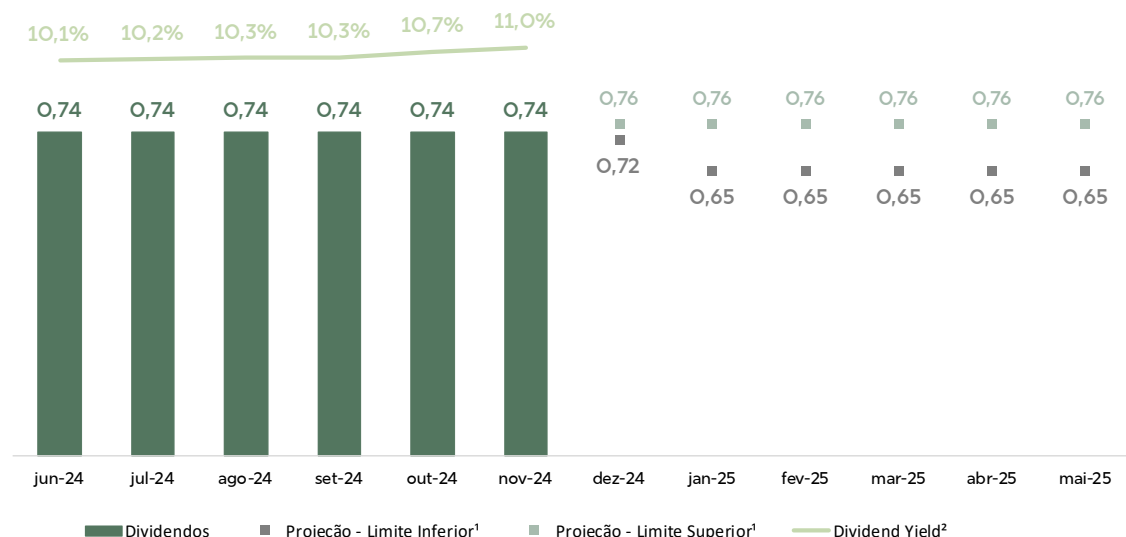
Notas: (1) Despesas envolvendo custos de transações e comercializações (advogados, comissões de aluguel e vendas, cartório etc) e corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação etc. Impactada em Novembro por despesas de consultoria. (2) Distribuição de dividendos anunciada no período. (3) Diferença 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 por cota**. O Fundo finalizou o mês com resultado acumulado de **R\$ 0,84 por 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

A Gestora ajustou o limite inferior do *guidance*, devendo reduzir a distribuição neste período de maior volatilidade sistêmica e desconto dos ativos no mercado de fundos imobiliários. **O objetivo é preservar o resultado excedente do Fundo para restabelecer a distribuição quando o cenário de curto prazo atual se estabilizar.**



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

	Nov-24	2024	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	-1,7%	-10,4%	-2,2%
Dividend Yield Anualizado ²	11,0%	11,0%	11,0%
IFIX	-2,1%	-5,3%	-1,2%
CDI (Liq.) ³	0,7%	8,4%	9,2%
% CDI (Liq.) ⁴	N/A	N/A	N/A

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).

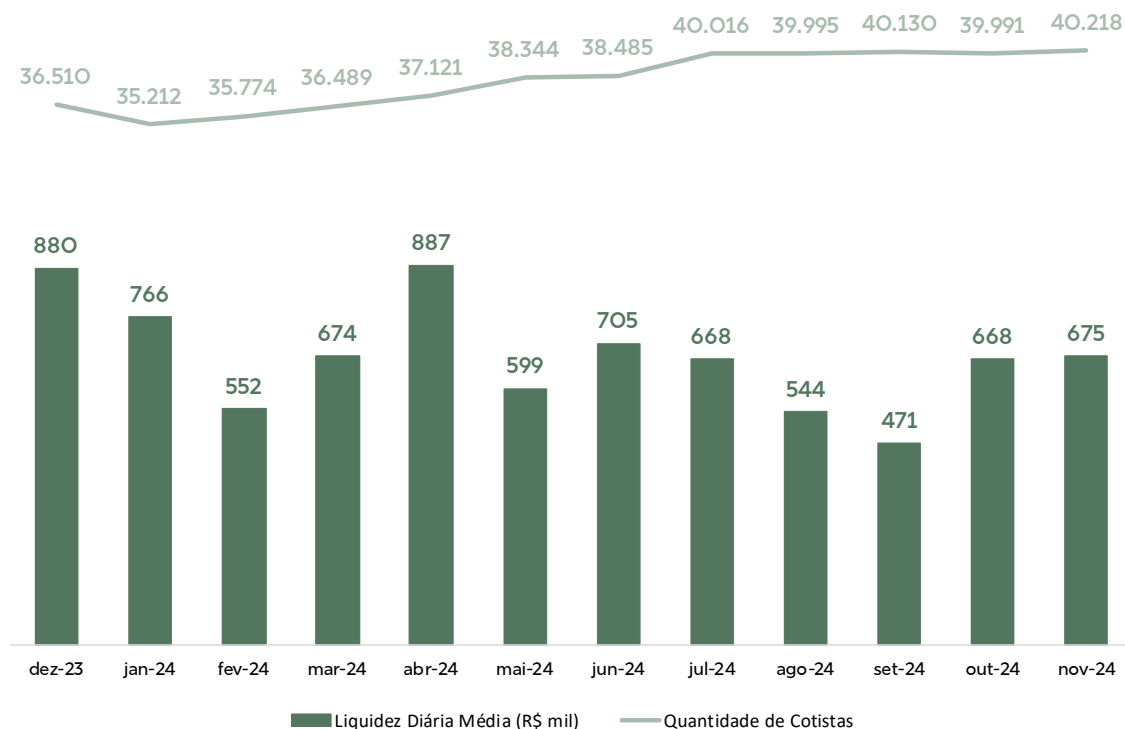
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de novembro com **40,218 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,0 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 675 mil**.

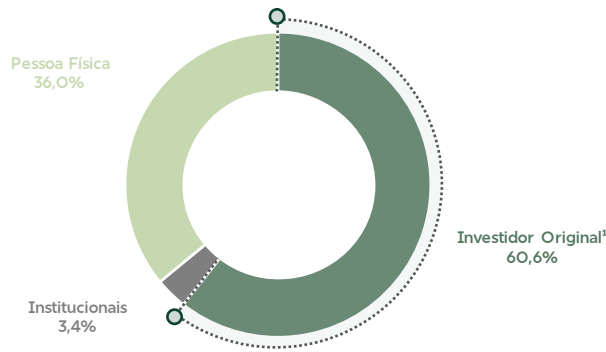
		Nov-24		2024		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	12.828.506	R\$	152.408.982	R\$	170.012.060
Volume Diário Médio	R\$	675.185	R\$	715.535	R\$	674.651
Quantidade de Cotas Negociadas		159.948		1.707.343		1.907.361
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		1,3%		1,2%		1,3%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores



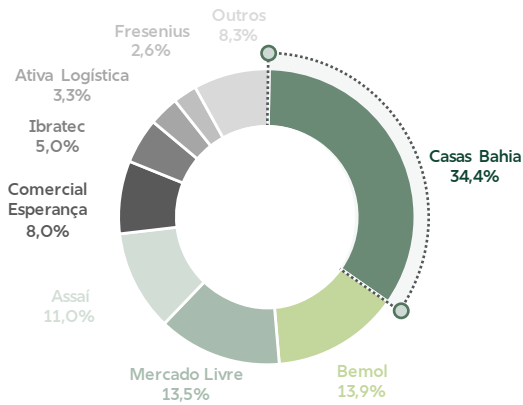
Tipos de Investidores (% Cotas)



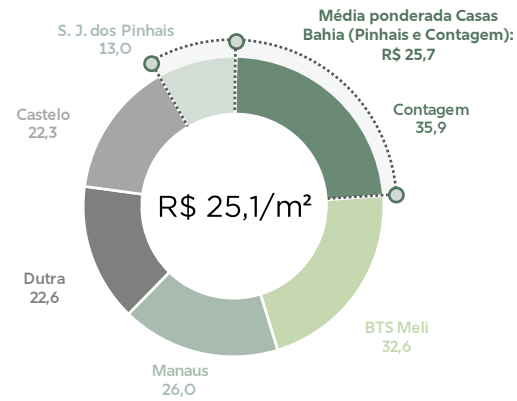
Notas: (1) Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 29/11/2024.

Carteira de Locatários e Indicadores¹

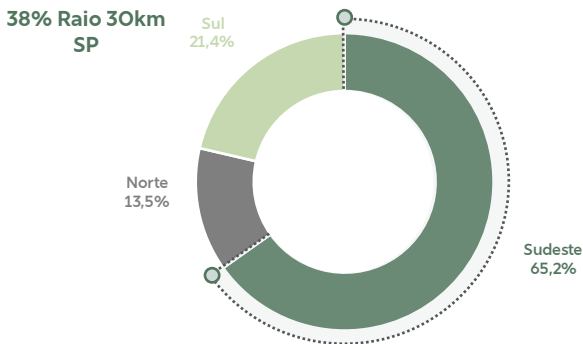
Receita Contratada por Locatário



Aluguel Médio (R\$/m²)



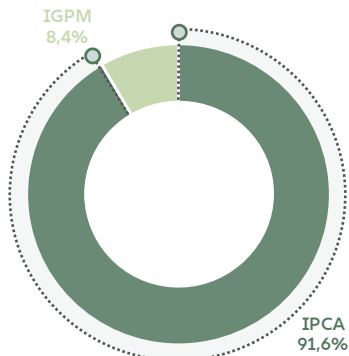
Receita Contratada por Região



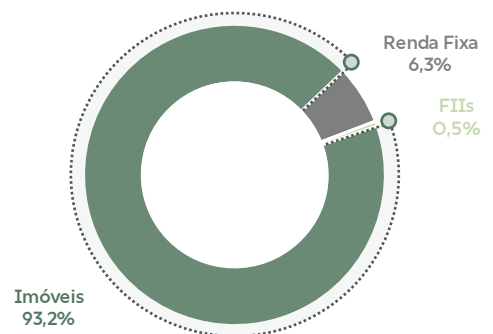
Receita Contratada por Tipicidade



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 caixa. (2) Baseado no último Informe Mensal (Outubro/2024).

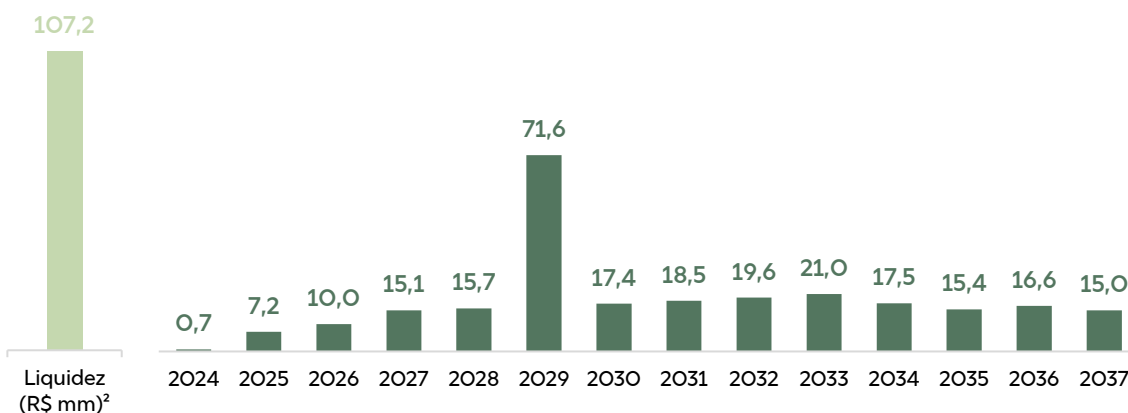
Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido do Fundo é de 18,7%, isso considerando o volume total projetado para os CRIs BTS Meli (2) e (3), cujos valores são de R\$ 55 milhões cada, ainda não refletidos no Informe Mensal de outubro e consequente na tabela abaixo.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - Bemol	22JO978863	Manaus	165,8 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37
CRI - BTS Meli (1)	24H2231338	BTS Meli	55,9 MM	CDI + 2,10%	set-24	ago-28
CRI - BTS Meli (2)	24H2231337	BTS Meli	15,4 MM	CDI + 2,25%	out-24	abr-34
CRI - BTS Meli (3)	24H2231336	BTS Meli	40,9 MM	IPCA + 7,85%	out-24	abr-34
Consolidado	-	-	278,0 MM	(74%) IPCA + 7,66% (26%) CDI + 2,13%	-	-

Fonte: Informe Mensal Outubro 2024. Notas: Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - Total Mantido para Necessidades de Liquidez (Caixa) - FIIs com alta liquidez) / Saldo em Imóveis.

Cronograma de Amortizações¹ (R\$ mm)



Fonte: Informe Mensal Outubro 2024. Notas: (1) Com base no cenário atual, sem considerar eventuais pré-pagamentos e o volume adicional previsto para os CRIs BTS Meli (2) e (3). (2) Total mantido para Necessidade de Liquidez (Caixa) + FIIs com alta liquidez em 31/10/2024.

Portfólio

Empreendimento	Localização	ABL Total	Participação	ABL Própria	Inauguração
HSI Log. Dutra - RMS	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300 Arujá/SP	139.600 m ²	100,0%	139.600 m ²	2012
HSI Log. 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
HSI Log. Contagem - RMBH	Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000, Contagem/MG	92.000 m ²	100,0%	92.000 m ²	2012
HSI Log. Castelo - RMS	Rod. Coronel PM Nelson Tranchesi, 740 e 990, Itapevi/SP	84.800 m ²	100,0%	84.800 m ²	2016
HSI Log. Manaus - RMM	Av. Torquato Tapajós, 8251 Manaus/AM	66.200 m ²	100,0%	66.200 m ²	2006
HSI Log. Meli - RMC	Bairro Fazenda Velha Aracária/PR	91.890 m ²	56,18%	51.624 m ²	2025 ¹
Total	-	548.690 m²	92,7%	508.424 m²	-

RMS: 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 Meli.

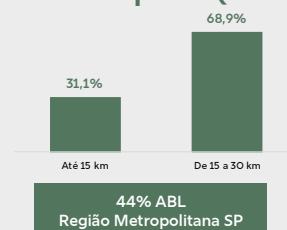
6
Ativos

R\$ 2.596¹
Valor de mercado/m²

0%
Vacância

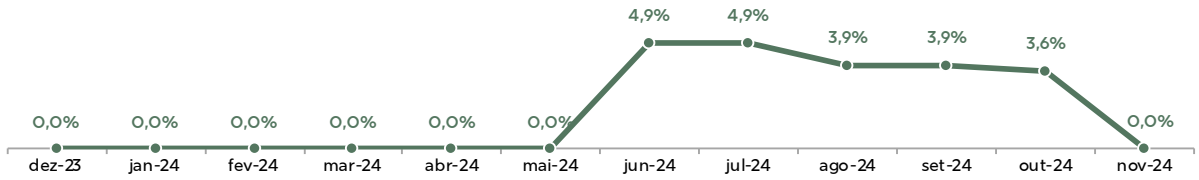
R\$ 3.139²
Valor Patrimonial/m²

Distância Capitais (% ABL)

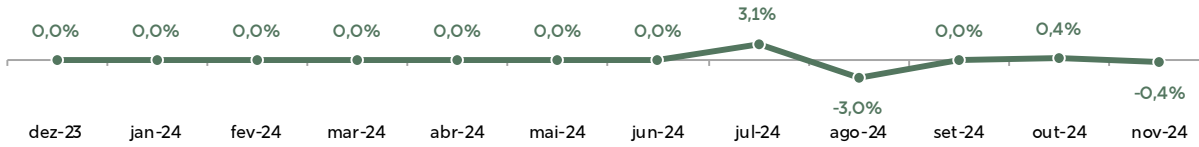


Notas: Ambos os valores incluem o BTS Meli. (1) Em 29/11/2024. (2) Em 31/10/2024 (último Informe disponível).

Vacância Física (%)

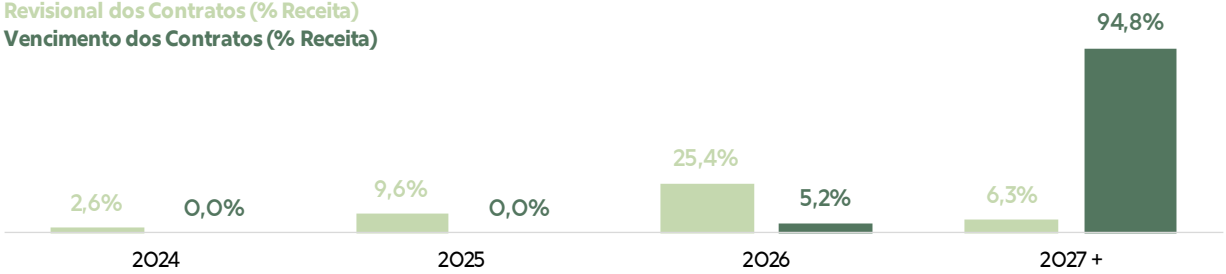


Inadimplência Líquida¹ (%)

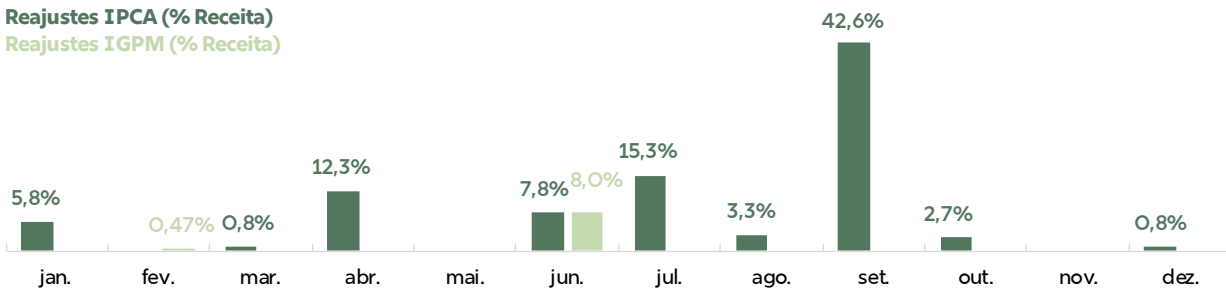


Notas: (1) Inadimplência de outubro completamente recuperada em novembro.

Revisional 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	Vacância ¹	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
139.600 m ²	413.813 m ²	0%	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 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 m ²	109.962 m ²	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 m ²	344.256 m ²	0%	22 km	Mercado Livre	Atípico

Informações considerando 100% do Galpão em obra.

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

Obra 10% concluída:

Estão sendo executados os blocos de fundação do galpão, fabricação e montagem de estruturas pré-moldadas e metálicas, instalação de sistemas de combate a incêndio e infraestrutura elétrica, além de escavação e instalação do tanque de retardo.



Vista Aérea Tanque de Retardo



Montagem estruturas metálicas

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 piso 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