

Dezembro 2022

Relatório Gerencial

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário



HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS

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

www.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

Dezembro 2022

Valor de Mercado¹

R\$ R\$ 1.125.480.045 (R\$ 88,90/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,70/cota

Valor Patrimonial²

R\$ 1.332.098.024 (R\$ 105,22/cota)

Número de Cotistas¹

24.106

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 477.455

Quantidade de Cotas

12.660.067

¹ Em 29/12/2022 | ² Em 30/11/2022

Comentário do Gestor

Encerramos 2022 com objetivos da gestão atingidos, que resultaram no crescimento de 20,7% (+R\$0,12/cota) no rendimento distribuído¹ pelo Fundo:

- No âmbito operacional: 100% de ocupação com baixo percentual de contratos em carência ou com descontos, inadimplência controlada e com maior eficiência nos condomínios logísticos. Para isso, assinamos a locação de 8.702 m², renovação de 29.070 m², cessão de contrato de 65.535 m², além da substituição para a Innova Property Management como administradora dos condomínios, que em conjunto com outras medidas resultaram em aumento médio condominial de apenas 3,2%², 46% abaixo da inflação do período³ e sem previsão de aumento para 2023.

- Reciclagem de capital: concluímos a venda do Ativo em Santo André a cap rate de 7,5% com 4 parcelas semestrais e anunciamos a aquisição do Galpão em Manaus integralmente locado a rede varejista Bemol a cap rate >10%, sendo subdivido em 2 partes: (i) Imóvel *Sale and Leaseback* composto por um galpão logístico + loja já em operação (adquirido a cap rate de 10,0%) e (ii) Imóvel *Built to suit* composto por um galpão logístico que está em desenvolvimento (adquirido a cap rate de 10,5%).

Recebemos em dezembro o primeiro aluguel referente ao Imóvel *Sale and Leaseback*. A receita vigente é de cerca de R\$ 1 mm, montante bem próximo ao custo da Operação de Securitização de Recebíveis, que financiou a aquisição de 100% do Imóvel SLB e 60% do Imóvel BTS. A partir da entrega da obra, já iniciada e prevista para término em novembro/2023, a expectativa da gestão é de acréscimo no resultado líquido⁴ do fundo de R\$ 0,05/cota/mês⁵.

Em janeiro receberemos a 3ª parcela referente a venda do ativo de Santo André, que será distribuída aos cotistas linearmente ao longo do semestre. Ainda restará a última parcela a ser recebida pelo fundo em julho de 2023.

Obrigado.

¹ dez/22 vs dez/21. | ² Em comparação a 2021 | ³ Considerando IPCA 12 meses Nov/22 de 5,9% | ⁴ Resultado Líquido = Aluguel - Custo Operação de Securitização de Recebíveis. | ⁵ Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

Resultado (R\$)

	Dez-22	2S 2022	2022
Receita Imobiliária	9.646.299	61.186.563	115.376.269
Receita com Aluguéis	9.646.299	51.845.133	97.352.170
Ganho de Capital com Venda¹	-	9.341.430	18.024.099
Receita Financeira	508.087	2.694.076	4.391.621
Despesas	- 1.919.866	- 8.864.586	- 15.316.625
Taxa de Administração	- 76.625	- 485.065	- 944.591
Taxa de Escrituração	- 18.169	- 114.819	- 227.296
Taxa de Gestão	- 695.557	- 4.394.732	- 8.330.439
Despesas Imobiliárias	- 117.155	- 884.411	- 2.136.826
Despesa Financeira	- 985.858	- 1.524.158	- 1.524.158
Outras Despesas²	- 26.501	- 1.461.401	- 2.153.316
Resultado	8.234.520	55.016.053	104.451.266
Resultado Realizado/Cota	0,65	4,35	8,25
Rendimento/Cota³	0,70	4,17	7,99
Resultado Acumulado⁴	- 0,05	0,18	0,26

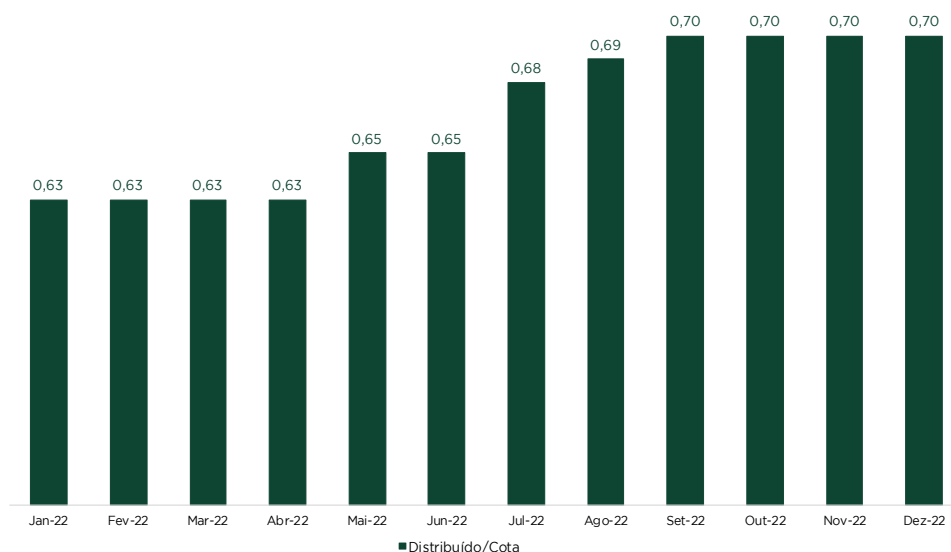
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Nov-22)⁵	5.295.731	0,42
(+) Realizado - Distribuído	- 627.527	0,05
Resultado Acumulado (Dez-22)⁵	4.668.204	0,37

¹ Ganho de capital referente à venda do Imóvel de Santo André. | ² Despesas envolvendo custos de transações e comercializações (advogados, comissões, cartório etc) e corretoras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação etc. | 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\$ 0,70/cota** e o resultado realizado foi de **R\$ 0,65/cota**. Vale ressaltar, conforme intenção da gestão em gerar valor com compra e vendas de ativos, que o Fundo realizou no início do semestre um ganho de capital líquido de custos de comercialização equivalente a **R\$ 0,69/cota**, parcialmente distribuídos ao longo do semestre e ainda aumentou em **R\$ 0,18/cota** o resultado acumulado do Fundo, totalizando **R\$ 0,37/cota**. Ainda há mais 2 parcelas de mesma proporção a receber nos próximos 2 semestres (jan/23 e jul/23), somando lucro futuro de cerca de **R\$ 1,46/cota**.

Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

Rendimentos – Últimos 12 meses (R\$)



Rentabilidade

	Dez-22	2022	Últimos 12 meses
HSLG11¹	-1,0%	0,8%	0,8%
Dividend Yield Anualizado²	9,9%	9,0%	9,0%
IFIX	0,0%	2,2%	2,2%
CDI (Liq.)³	0,9%	10,5%	10,5%
% CDI (Liq.)⁴	N/A	7,8%	7,8%

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

² Mensal / 2022: 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 Líq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do fundo).

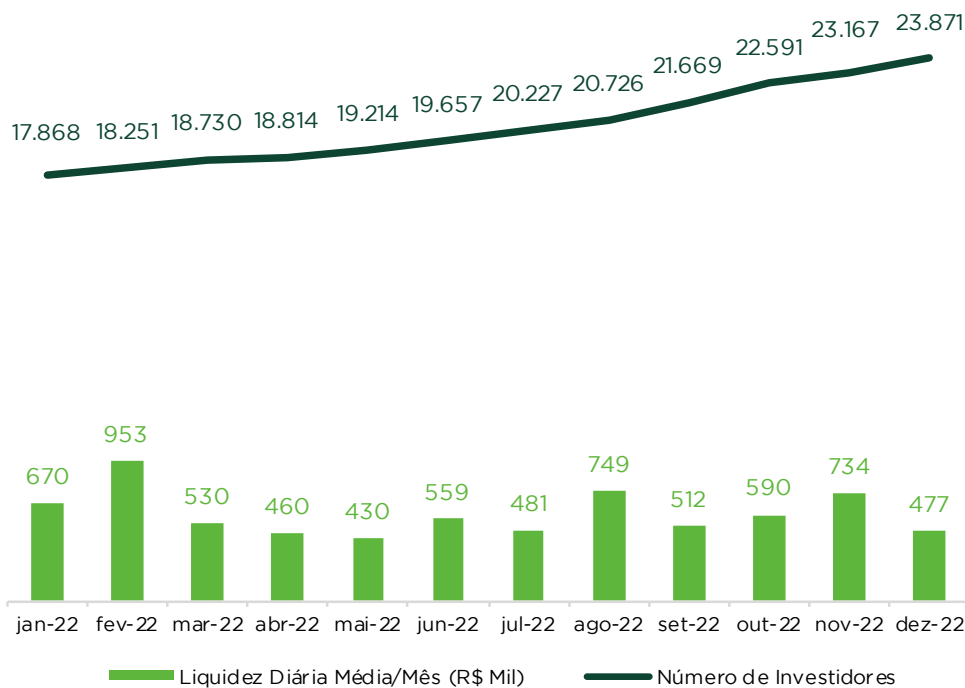
Liquidez

O fundo encerrou o mês de Dezembro com 24.106 cotistas e valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 477 mil.

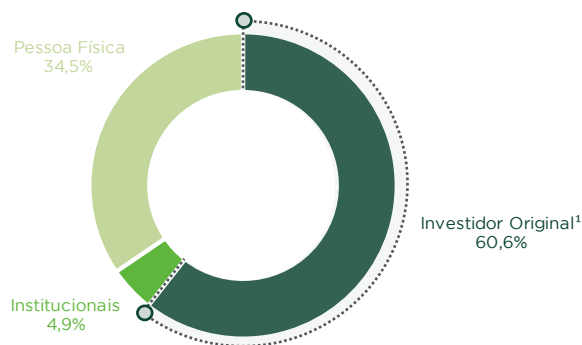
	Dez-22	2022	Últimos 12 meses
Volume	R\$ 10.026.561	R\$ 149.102.250	R\$ 149.102.250
Quantidade de Cotas Negociadas	116.246	1.659.256	1.659.256
% de Cotas Negociadas (Giro)¹	0,9%	1,1%	1,1%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores – Últimos 12 meses



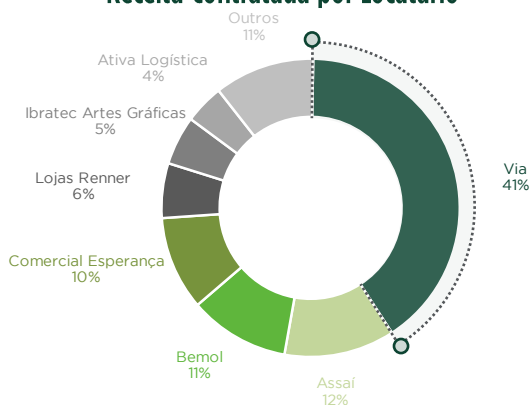
Tipos de Investidores (% Cotas)



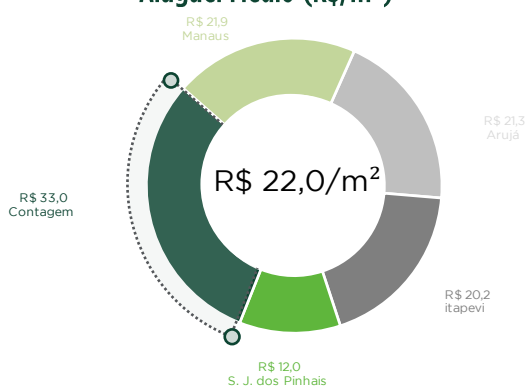
¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo). Em 29/12/2022.

Carteira de Locatários e Indicadores¹

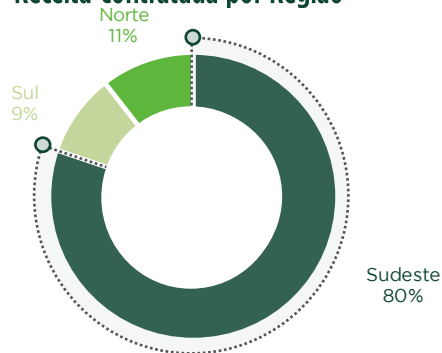
Receita Contratada por Locatário



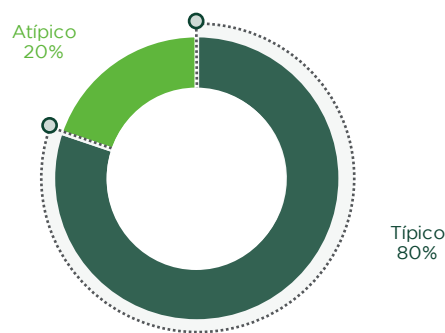
Aluguel Médio (R\$/m²)



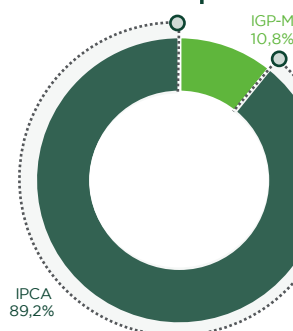
Receita Contratada por Região



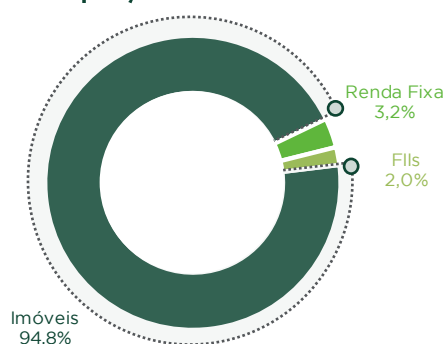
Receita Contratada por Tipicidade



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 11/22).

Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido ¹ do Fundo é de 5,3%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) pelos próximos 4 anos.

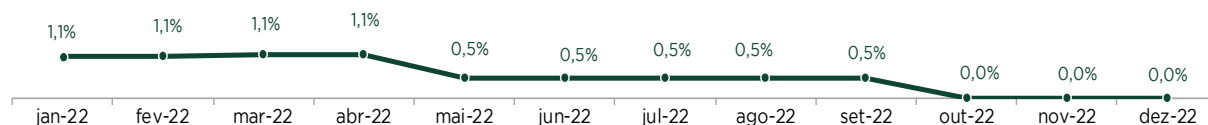
Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - IPCA	22J0978863	Manaus	159,7 MM	IPCA + 7,61%	nov-22	nov-37

Indicador de Solvência	
Saldo Atual da Securitização	159,7
(-) Caixa + FIs com alta liquidez (Nov/22)	88,0
(=) Dívida Líquida 2022	71,7
Saldo em Imóveis	1.360,0
Índice de Alavancagem Líquido (%)	5,3%

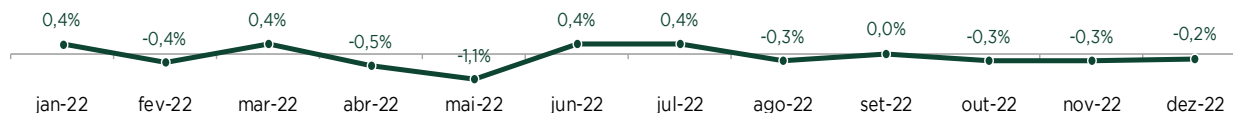
¹ Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - Caixa - FIs com alta liquidez)/Saldo em Imóveis.

² Valor na curva em 30/11/2022.

Vacância Física (%)

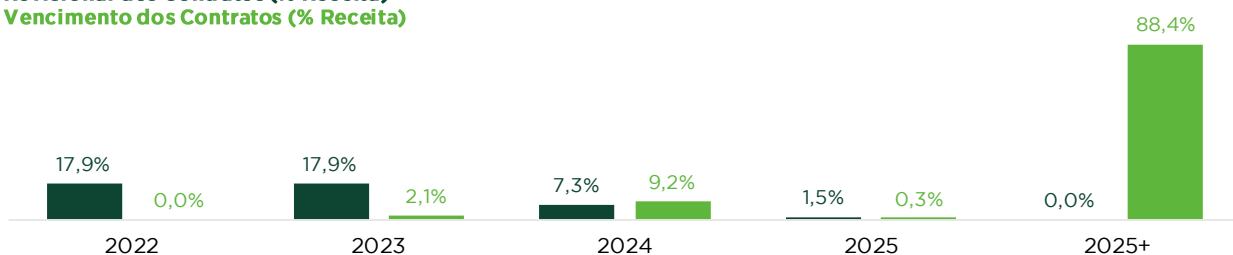


Inadimplência Líquida (%)

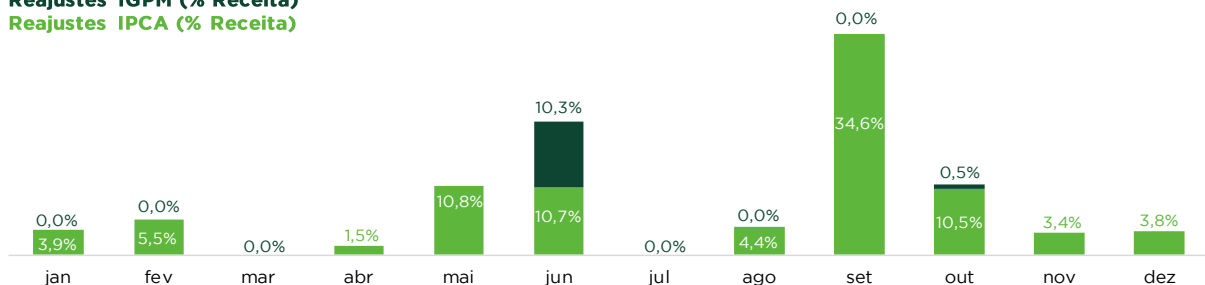


Valores dos últimos 12 meses.

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



Reajustes IGPM (% Receita)
Reajustes IPCA (% 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	

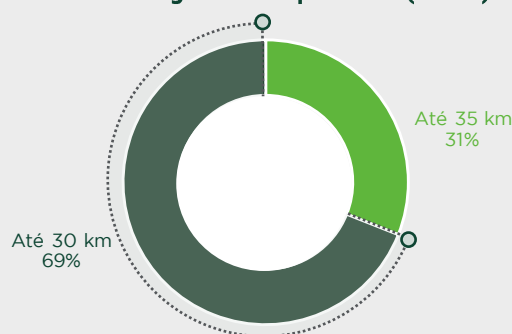
RM SP: Região Metropolitana de São Paulo | RMC: Região Metropolitana de Curitiba | RMBH: Região Metropolitana de Belo Horizonte | RMM: Região Metropolitana de Manaus
ABL do ativo Manaus (Bemol) já considera a área do BTS ainda em obra.

5
Ativos

457
mil m² de ABL

0,0%
Vacância

Distância Regiões Metropolitanas (% ABL)



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%	34 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 m²	116.758 m²	0%	17 km	Via	Atípico



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

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
92.000 m²	230.922 m²	0%	13 km	Via	Típico



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

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
84.800 m²	339.337 m²	0,0%	29 km	Ibratec, Ativa Logística, Fresenius, Profarma	Típico

Condomínio Logístico | 32 Módulos



Manaus (Bemol) (Av. Torquato Tapajós, Manaus | AM)

ABL ¹	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
66.200 m²	109.962 m²	0%	14 km	Bemol	Atípico

¹ Considera a área do BTS ainda em obra.



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.

HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729 | 7º andar
Itaim Bibi | CEP 04538-905 | São Paulo | SP
www.hslg.hsifii.com
www.hsinvest.com