



LOGÍSTICA

Agosto/2023

Relatório Gerencial

HSI Logística FII

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

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

Agosto 2023

Valor de Mercado¹

R\$ 1.192.578.311 (R\$ 94,20/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,73/cota

Valor Patrimonial²

R\$ 1.320.614.383 (R\$ 104,31/cota)

Número de Cotistas¹

33.486

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 1.004584

Quantidade de Cotas

12.660.067

¹ Em 31/08/2023 | ² Em 31/07/2023.

Destaques do Portfólio

Logística Last Mile

100% dos ativos a um raio máximo de 30 km da capital (Logística Last Mile)

Controle

FII proprietário de 100% de todos os ativos do portfólio: ABL de 456,8 mil m²

0% Vacância

Portfólio com 0% de vacância e locados a valores condizentes com o mercado.

Property Management

Área de engenharia dedicada aos ativos: + diligência e - custos aos cotistas

Comentário do Gestor

O PIB brasileiro cresceu 0,9% no segundo trimestre de 2023 (acima das estimativas de mercado próximas a 0,3%), após avanço de 1,8% no trimestre anterior¹. Apesar da desaceleração, os números mais recentes não foram ruins, pois o avanço foi disseminado, com todos os setores industriais e de serviços apresentando crescimento. O crescimento econômico, portanto, segue surpreendendo, já que mesmo com uma política monetária contracionista bem-sucedida no controle inflacionário, o país não entrou em recessão, registrando indicadores positivos como aumento da confiança de consumidores e empresários, e expansão do número de pessoas empregadas, dados esses sustentados sobretudo por uma política fiscal expansionista e ganhos de produtividade com reformas estruturantes implementadas nos últimos anos como trabalhista, previdência, privatizações, saneamento, dentre outras. **Entendemos que tal conjuntura, aliada a uma sinalização de mais cortes subsequentes de 0,50 ponto percentual, deve continuar contribuindo para a expansão do crédito e consumo das famílias, bem como contribuir para o crescimento de empresas e do país. Reflexo disso são as projeções de crescimento econômico para 2023 da Pesquisa Focus do Banco Central, que na última semana subiram de 2,31% para 2,56%².**

O mercado de FIIs segue apresentando resiliência com o IFIX registrando 5ª alta consecutiva (apesar de menos intensa) em agosto (+0,5%) vs. Ibovespa retraindo -5,1%³. No ano, o IFIX acumula alta de +12,1% vs. +5,5% do Ibovespa. Paralelamente a isso, temos observado um aumento significativo de emissões bem-sucedidas no mercado, sobretudo em fundos imobiliários de tijolo, o que entendemos que deve se intensificar mantida a tendência atual.

Está 97% concluída a obra do BTS de Manaus (fotos na página 11) com Vistoria Preliminar de Obra da Bemol agendada para o dia 11/09/2023. A expectativa é de entrega definitiva no início de outubro, um mês antes do que estava previsto inicialmente. Cabe ressaltar, que toda a gestão e execução da obra foi realizada pela HSI por meio de sua área interna de engenharia. Entendemos que a atuação ativa da gestora foi fundamental para a provável entrega antes do prazo, fato que mais uma vez comprova a eficiência e agilidade do modelo de gestão HSI, não muito usual no mercado, mas que **vem contribuindo significativamente para a performance positiva operacional do Fundo**. Cabe ressaltar ainda, que a expectativa é que a expansão acrescente **+R\$ 0,05/cota/mês⁴** ao resultado operacional do Fundo.

¹ Fonte: IBGE; | ² Relatório Focus de 01/09/2023; | ³ Fonte: Quantum Axis; | ⁴ Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas;

O portfólio do HSLG11 segue operando com **100% de ocupação, 0% de inadimplência, sem contratos em período de carência e com valor de locação médio de R\$ 22,6/m²**, valor competitivo diante das características e qualidade do portfólio (100% dos ativos a um raio máximo de 30 km da capital mais próxima). A partir do resultado caixa deste mês já foi refletida a revisional integral do contrato do Assaí no ativo de Arujá, feita escalonada em 3 meses, conforme sinalizado no [relatório de abril](#) (+R\$ 150 mil [0,01/cota]). Com isso, o aluguel médio do ativo **subiu de R\$ 21,5/m² para R\$ 22,3/m²**.

Mantivemos o *guidance* de distribuição para os próximos 6 meses para valores entre **R\$ 0,70 e R\$ 0,74/cota⁴**.

Obrigado.

¹ Fonte: IBGE; | ² Relatório Focus de 01/09/2023; | ³ Fonte: Quantum Axis; | ⁴ Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas;

HSI na Expert XP 2023

Participamos nos dias 31/08, 01 e 02/09 do maior evento de investimentos do mundo, a feira Expert XP 2023. Além de ampliarmos o conhecimento dos profissionais assessores de investimentos e o público em geral sobre o grupo HSI, áreas de atuação e nossos fundos imobiliários, foi possível expor o nosso modelo de gestão genuinamente ativa e proprietária. Fizemos algumas publicações disponíveis em nosso Instagram [@hsinvest](#).



Resultado (R\$)

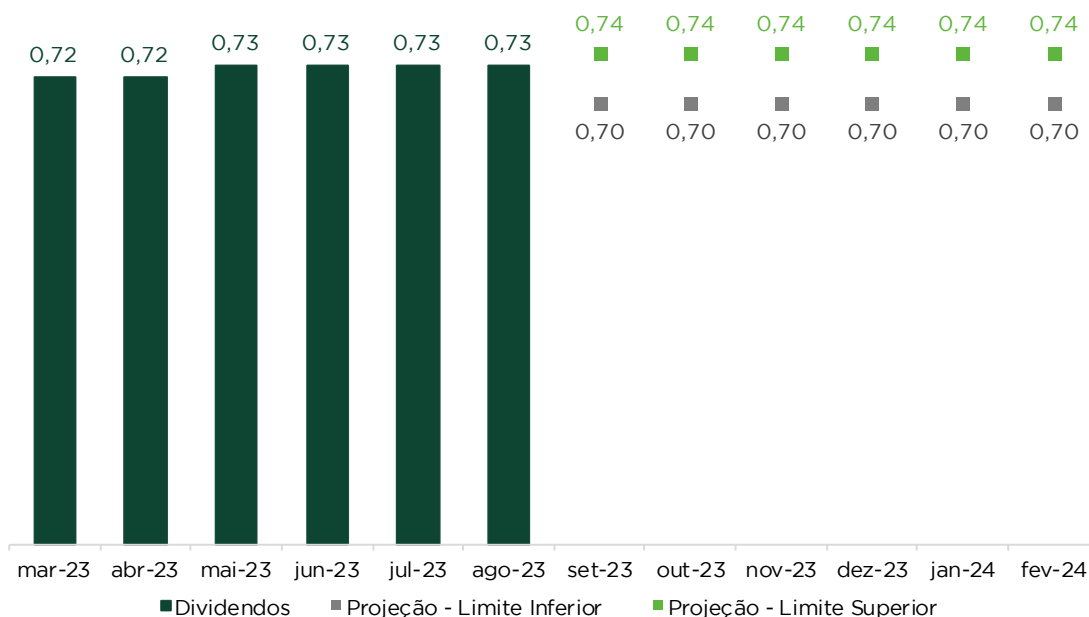
	Ago-23		2S 2023		2023	
Receita Imobiliária	9.963.306		29.888.591		97.729.711	
Receita com Aluguéis	9.963.306		19.809.615		78.266.622	
Ganho de Capital com Venda¹	-		10.078.975		19.463.090	
Receita Financeira	481.763		990.745		4.107.403	
Despesas	-	2.046.596	-	5.191.371	-	18.729.092
Taxa de Administração	-	80.187	-	159.839	-	622.429
Taxa de Escrituração	-	20.047	-	39.633	-	142.431
Taxa de Gestão	-	771.802	-	1.524.569	-	5.430.879
Taxa de Performance	-	-	-	1.110.670	-	2.106.666
Despesas Imobiliárias	-	94.402	-	186.072	-	734.262
Despesa Financeira	-	1.024.631	-	2.050.083	-	8.087.056
Outras Despesas²	-	55.527	-	120.505	-	1.605.368
Resultado	8.398.473		25.687.964		83.108.023	
Resultado Realizado/Cota	0,66		2,03		6,56	
Rendimento/Cota³	0,73		1,46		5,79	
Resultado Acumulado⁴	-	0,07	0,57		0,77	

	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Jul-23) ⁵	15.317.815	1,21
(+) Realizado - Distribuído	- 843.376	0,07
Resultado Acumulado (Ago-23) ⁵	14.474.439	1,14

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\$ 0,73/cota** e o resultado realizado foi de **R\$ 0,66/cota**. Cabe ressaltar, que foi realizado no resultado caixa de julho um lucro líquido de custos de transação de **R\$ 0,75/cota**, que será distribuído aos cotistas ao longo do semestre vigente. O saldo atual de lucro acumulado do Fundo é **R\$ 1,14/cota**.

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

Rendimentos (R\$) | 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

	Ago-23	2023	Últimos 12 meses
HSLGI11	-1,1%	13,4%	8,1%
Dividend Yield Anualizado ²	9,7%	9,4%	9,1%
IFIX	0,5%	12,1%	7,9%
CDI (Liq.) ³	1,0%	7,5%	11,5%
% CDI (Liq.) ⁴	N/A	177,5%	70,1%

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).

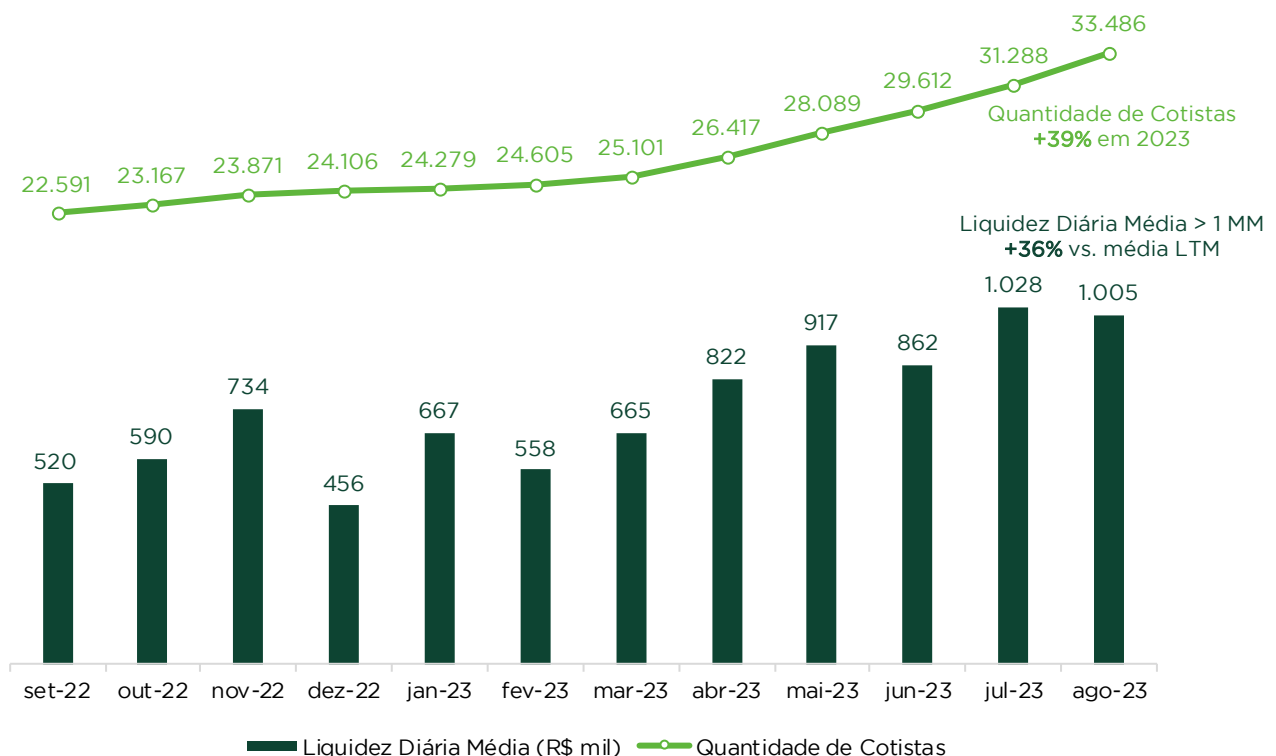
Liquidez

O fundo encerrou o mês de Agosto com **33.486** cotistas e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,2 bilhão**. O volume médio diário de negociações vem aumentando significativamente nos últimos meses e em agosto foi de aproximadamente **R\$ 1 milhão**, **+36%** vs. média dos últimos 12 meses.

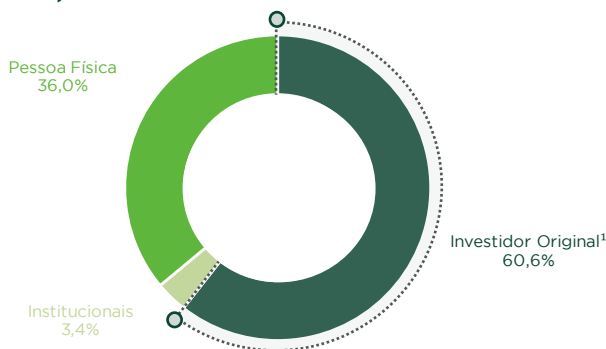
	Ago-23	2023	Últimos 12 meses
Volume Total	R\$ 23.105.436	R\$ 137.776.133	R\$ 185.211.294
Volume Diário Médio	R\$ 1.004.584	R\$ 820.096	R\$ 740.845
Quantidade de Cotas Negociadas	236.474	1.586.515	2.107.609
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹	1,9%	1,6%	1,4%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores – Últimos 12 meses



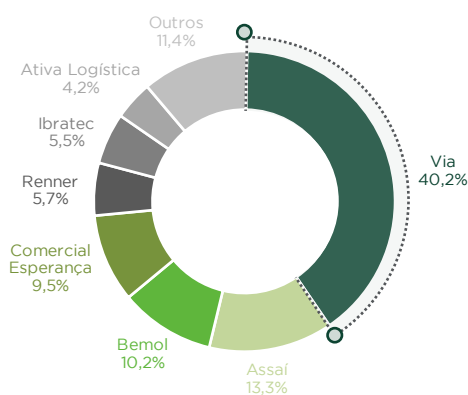
Tipos de Investidores (% Cotas)



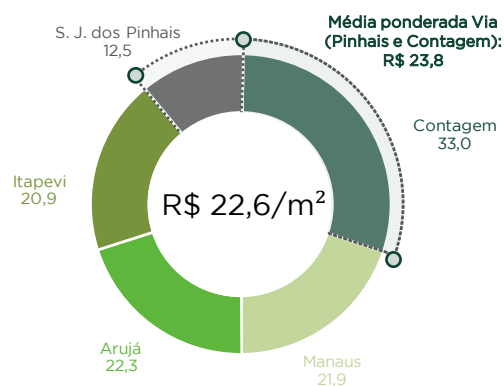
¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo). Em 31/08/2023 (posição inalterada desde IPO).

Carteira de Locatários e Indicadores¹

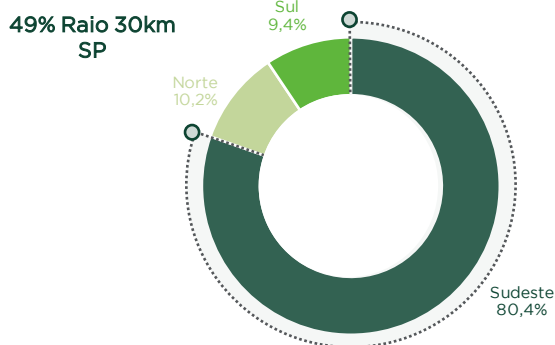
Receita Contratada por Locatário



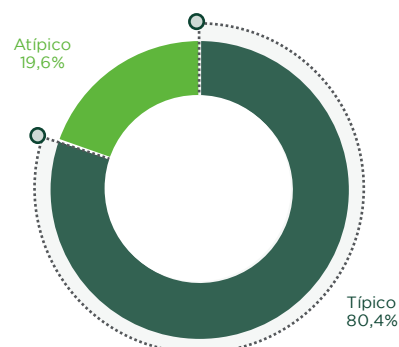
Aluguel Médio (R\$/m²)



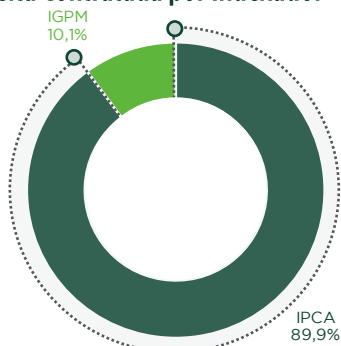
Receita Contratada por Região



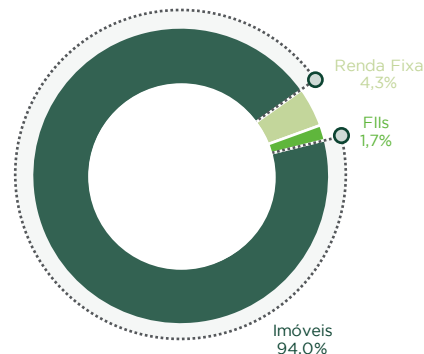
Receita Contratada por Tipicidade



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 06/23).

Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido ¹ do Fundo é de 6,2%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) pelos próximos 4 anos.

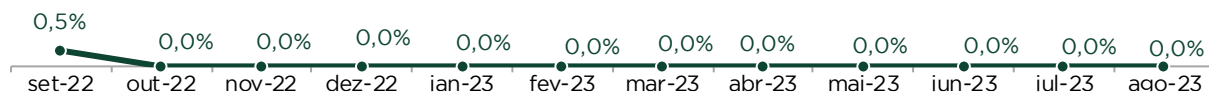
Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - IPCA	22J0978863	Manaus	172,4 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37

Indicador de Solvência (R\$ MM)	
Saldo Atual da Securitização (MM)	172,4
(-) Caixa + FIs com alta liquidez (Jun/23)	86,8
(=) Dívida Líquida	85,6
Saldo em Imóveis	1.370,3
Índice de Alavancagem Líquido (%)	6,2%

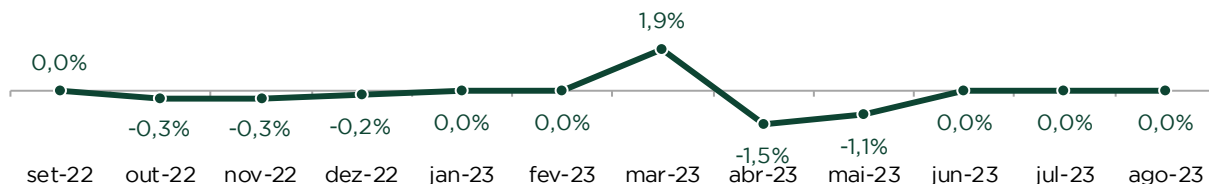
¹ Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - Caixa - FIs com alta liquidez)/Saldo em Imóveis.

² Valor na curva em 31/07/2023.

Vacância Física (%)

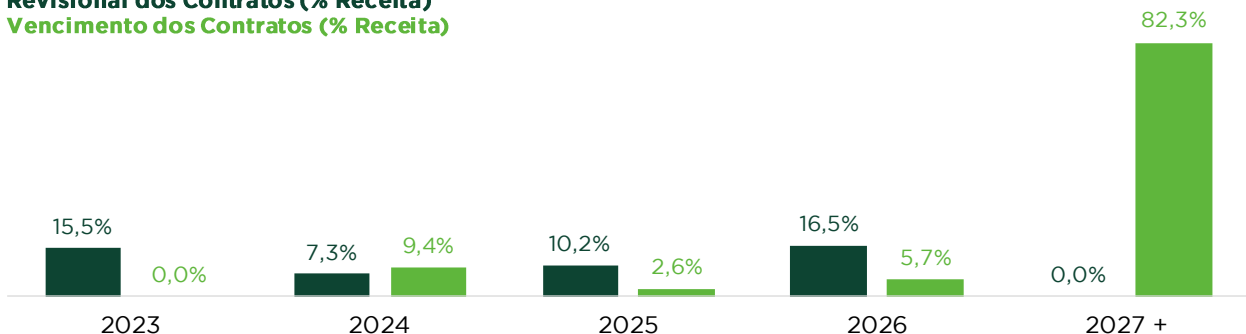


Inadimplência Líquida (%)



Revisional dos Contratos (% Receita)

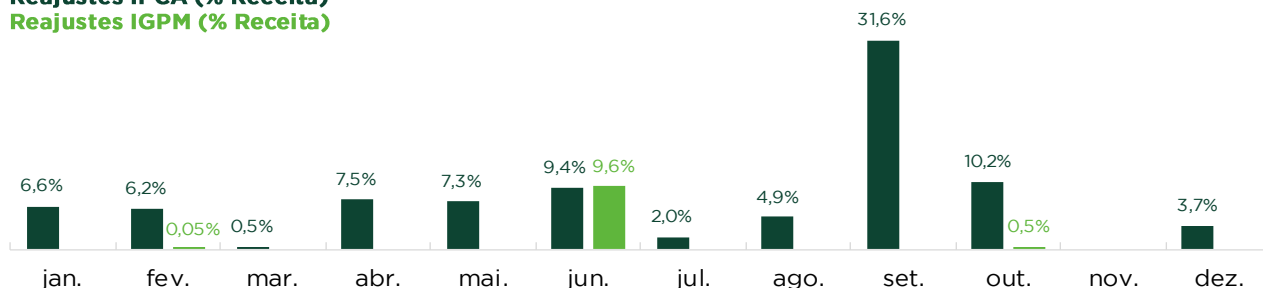
Vencimento dos Contratos (% Receita)



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.

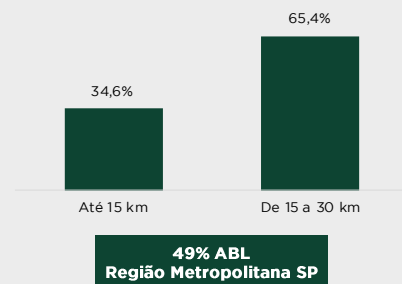
Reajustes IPCA (% Receita)
Reajustes IGPM (% Receita)



Portfólio

Ativo	Localização	ABL Total	Participação do Fundo	Inauguração	Capacidade do Piso	Pé-direito
Arujá - RMSP	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300, Arujá/SP	139.600 m²	100%	2012	5 / ton m²	11 m
São José dos Pinhais - RMC	Rod. BR 116 (Contorno Leste), 7000, São José dos Pinhais/PR	74.200 m²	100%	2016	5 / ton m²	12 m
Contagem - RMBH	Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000, Contagem/MG	92.000 m²	100%	2012	6 / ton m²	12 m
Itapevi - RMSP	Rod. Coronel PM Nelson Tranchesi, 740 e 990, Itapevi/SP	84.800 m²	100%	2016	6 / ton m²	12 m
Manaus - RMM	Av. Torquato Tapajós, 8251, Manaus/AM	66.200 m²	100%	2016	6 / ton m²	12 m
Total		456.800 m²	100%			

Distância Capitais (% ABL)



5
Ativos

R\$ 2.798¹
Valor de mercado/m²

0,0%
Vacância

R\$ 3.078²
Valor Patrimonial/m²

¹ Em 31/08/2023. Valor patrimonial do último informe disponível (07/2023)

Arujá (Eixo Rodoviário | Rod. Dutra | SP)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
139.600 m²	413.813 m²	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 m²	116.758 m²	0%	17 km	Via	Atípico



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

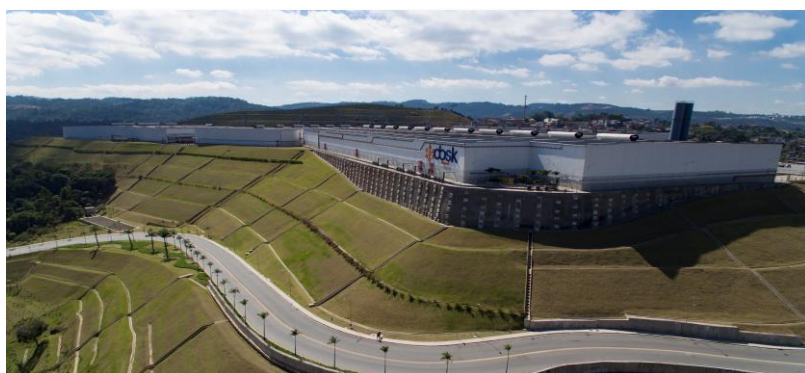
ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
92.000 m²	230.922 m²	0%	13 km	Via	Típico



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 m ²	109.962 m ²	0%	14 km	Bemol	Atípico

¹ Considera a área do BTS ainda em obra.

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



Expansão BTS Manaus – Andamento da Obra

Obra **97% concluída** com vistoria do locatário (Bemol) agendada para 11/09. Cabe ressaltar, que a **gestão e execução da obra foi integralmente realizada pelo grupo HSI por meio de área interna de engenharia**, o que entendemos que foi fator determinante para a maior eficiência e consequente provável entrega antes do prazo (previsão de entrega antecipado de novembro para outubro).



HSLG nas Mídias

26/01/2023: Conexão FIIs | Entrevista com Felipe Gaiad, gestor dos fundos HSLG11 e HSML11

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.

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