

Novembro 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](http://www.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

### Novembro 2022

Valor de Mercado<sup>1</sup>

**R\$ 1.146.242.557 (R\$ 90,54/cota)**

Distribuição de Dividendos

**R\$ 0,70/cota**

Valor Patrimonial<sup>2</sup>

**R\$ 1.332.738.182 (R\$ 105,27/cota)**

Número de Cotistas<sup>1</sup>

**23.871**

Liquidez Diária Média (mês)

**R\$ 734.130**

Quantidade de Cotas

**12.660.067**

<sup>1</sup> Em 30/11/2022 | <sup>2</sup> Em 31/10/2022

## Comentário do Gestor

Iniciamos no mês de novembro a obra do BTS Manaus adquirido em 04/11/2022, conforme detalhado em [Fato Relevante](#). Lembrando que o ativo adquirido é subdividido em 2 partes, (i) Imóvel SLB referente a um galpão logístico e uma loja já em operação e (ii) Imóvel BTS, galpão logístico com previsão de entrega até novembro/2023. Divulgaremos atualizações da obra todo mês em nossos relatórios e estamos à disposição via canais de RI para eventuais dúvidas que possam surgir.

A partir de dezembro/2022, o aluguel do Imóvel SLB (aprox. R\$ 1mm) começará a impactar o resultado caixa do HSLG, montante 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 do Imóvel BTS, começaremos a receber também o aluguel dessa parcela, que incrementará o resultado líquido<sup>1</sup> do HSLG em R\$0,05/cota/mês<sup>2</sup>.

O portfólio está performando conforme projetado pela gestão para o período, com 100% de ocupação, apenas R\$ 34 mil de aluguel em carência e zero inadimplência. Adicionalmente ao atual portfólio do Fundo, ainda temos mais 2 parcelas a receber da venda do ativo de Santo André em janeiro e julho de 2023, que somam lucro futuro de cerca de R\$ 1,46/cota, dos quais serão distribuídos de forma linear aos cotistas nos próximos 2 semestres. O indicativo de distribuição para dezembro se mantém nos R\$ 0,70/cota<sup>2</sup>.

Obrigado.

<sup>1</sup> Resultado Líquido = Aluguel - Custo Operação de Securitização de Recebíveis. | <sup>2</sup> Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

## Resultado (R\$)

|                                         | Nov-22      | 2S 2022     | 2022         |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|--------------|
| <b>Receita Imobiliária</b>              | 8.663.230   | 51.540.264  | 105.729.971  |
| Receita com Aluguéis                    | 8.663.230   | 42.198.834  | 87.705.872   |
| Ganho de Capital com Venda <sup>1</sup> | -           | 9.341.430   | 18.024.099   |
| <b>Receita Financeira</b>               | 510.500     | 2.185.989   | 3.883.534    |
| <b>Despesas</b>                         | - 1.546.873 | - 6.944.720 | - 13.396.758 |
| Taxa de Administração                   | - 78.336    | - 408.440   | - 867.965    |
| Taxa de Escrituração                    | - 19.584    | - 96.650    | - 209.127    |
| Taxa de Gestão                          | - 753.989   | - 3.699.175 | - 7.634.881  |
| Despesas Imobiliárias                   | - 125.563   | - 767.255   | - 2.019.671  |
| Despesa Financeira                      | - 538.299   | - 538.299   | - 538.299    |
| Outras Despesas <sup>2</sup>            | - 31.101    | - 1.434.900 | - 2.126.815  |
| <b>Resultado</b>                        | 7.626.856   | 46.781.534  | 96.216.747   |
| <b>Resultado Realizado/Cota</b>         | 0,60        | 3,70        | 7,60         |
| <b>Rendimento/Cota<sup>3</sup></b>      | 0,70        | 3,47        | 7,29         |
| <b>Resultado Acumulado<sup>4</sup></b>  | - 0,10      | 0,23        | 0,31         |

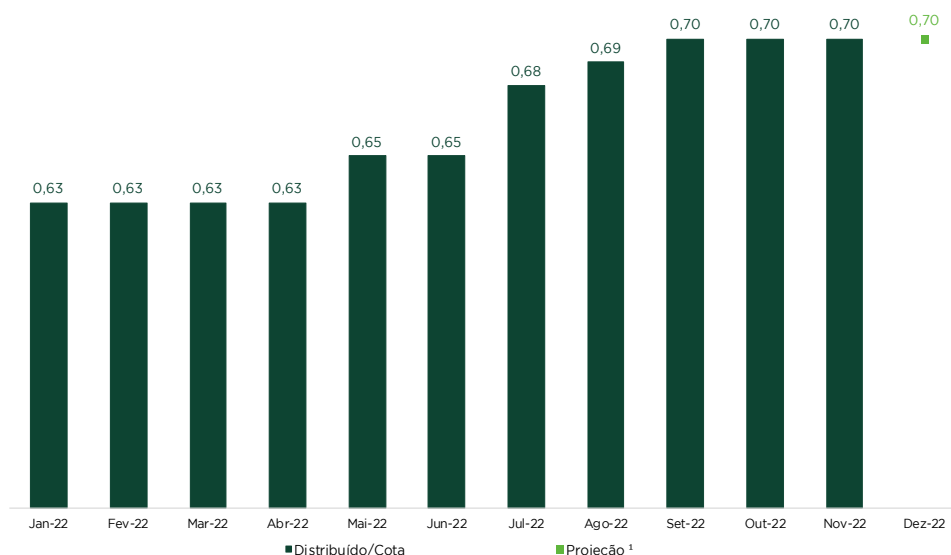
|                                                 | Total       | R\$/Cota |
|-------------------------------------------------|-------------|----------|
| <b>Resultado Acumulado (Out-22)<sup>5</sup></b> | 6.530.921   | 0,52     |
| <b>(+) Realizado - Distribuído</b>              | - 1.235.191 | - 0,10   |
| <b>Resultado Acumulado (Nov-22)<sup>5</sup></b> | 5.295.731   | 0,42     |

<sup>1</sup> Ganho de capital referente à venda do Imóvel de Santo André. | <sup>2</sup> Despesas envolvendo custos de transações e comercializações (advogados, comissões, cartório etc) e correioiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação etc. | <sup>3</sup> Distribuição de dividendos anunciada no período. | <sup>4</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período. | <sup>5</sup> 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\$ 0,60/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**, que serão distribuídos linearmente ao longo do semestre vigente e 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**. O lucro acumulado atual do Fundo é de **R\$ 0,42/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\$)



<sup>1</sup> Cabe ressaltar, que trata-se de projeções, não configurando, portanto, garantia ou promessa de distribuição.

## Rentabilidade

|                                              | Nov-22 | 2022  | Últimos 12 meses |
|----------------------------------------------|--------|-------|------------------|
| <b>HSLG11<sup>1</sup></b>                    | -5,0%  | 1,9%  | 25,0%            |
| <b>Dividend Yield Anualizado<sup>2</sup></b> | 9,7%   | 10,9% | 8,7%             |
| <b>IFIX</b>                                  | -4,2%  | 2,2%  | 11,2%            |
| <b>CDI (Liq.)<sup>3</sup></b>                | 0,9%   | 9,5%  | 10,2%            |
| <b>% CDI (Liq.)<sup>4</sup></b>              | N/A    | 19,9% | 246,0%           |

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

<sup>2</sup> 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.

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

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

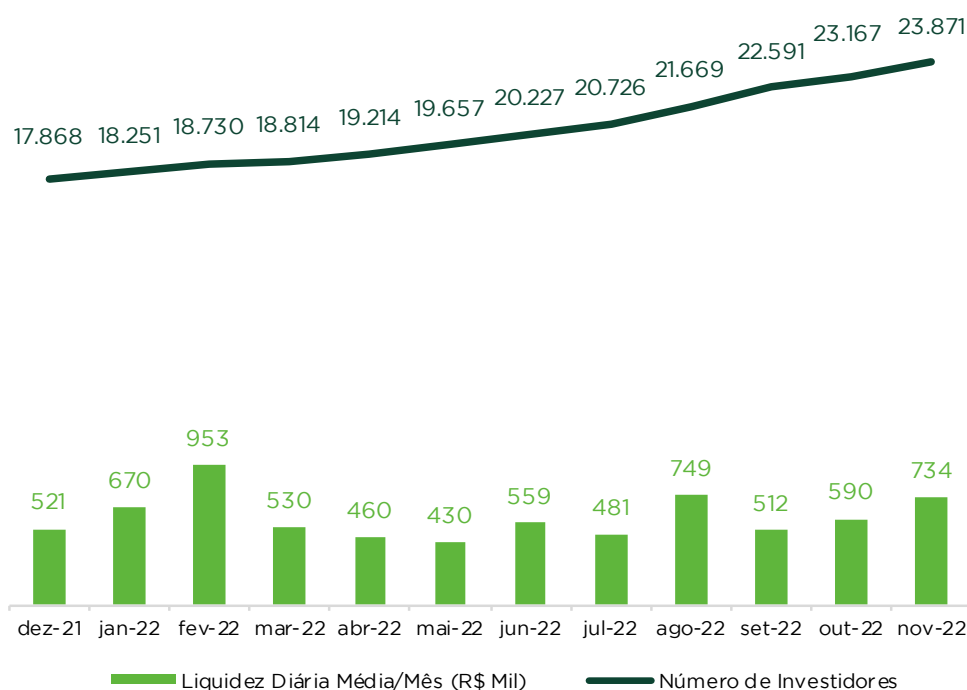
## Liquidez

O fundo encerrou o mês de Novembro com 23.871 cotistas e valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 734 mil.

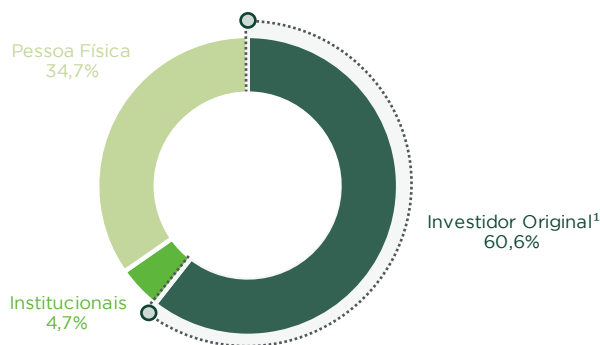
|                                                 | Nov-22         | 2022            | Últimos 12 meses |
|-------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| <b>Volume</b>                                   | R\$ 14.682.601 | R\$ 139.075.688 | R\$ 257.319.692  |
| <b>Quantidade de Cotas Negociadas</b>           | 161.874        | 1.543.010       | 1.676.160        |
| <b>% de Cotas Negociadas (Giro)<sup>1</sup></b> | 1,3%           | 1,1%            | 19,3%            |
| <b>Presença em Pregões</b>                      | 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 – Últimos 12 meses



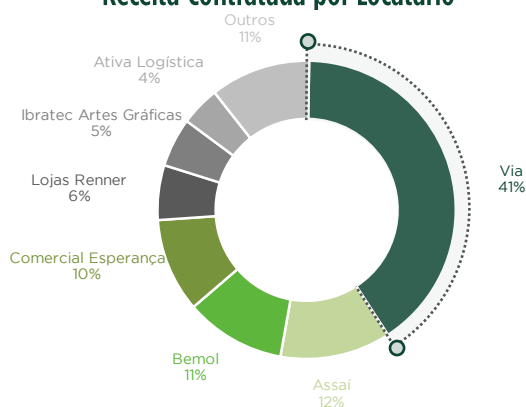
## Tipos de Investidores (% Cotas)



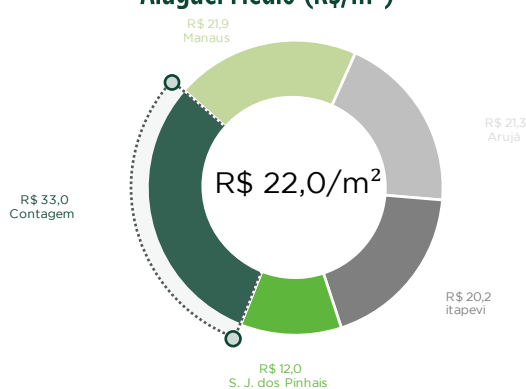
<sup>1</sup> Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo). Em 31/10/2022.

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

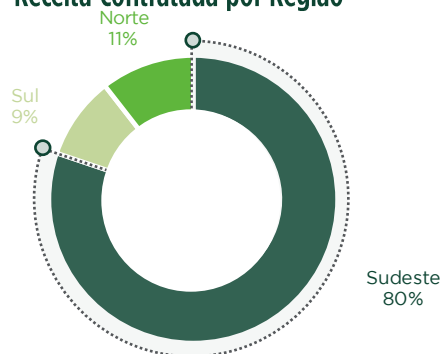
### Receita Contratada por Locatário



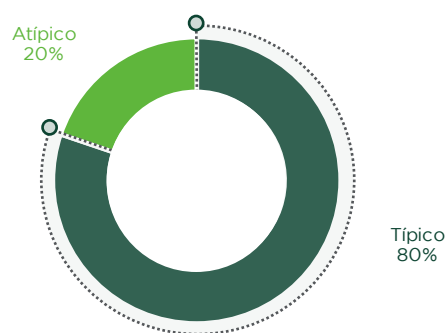
### Aluguel Médio (R\$/m²)



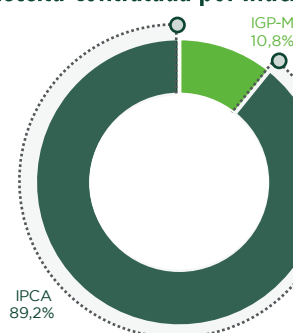
### Receita Contratada por Região



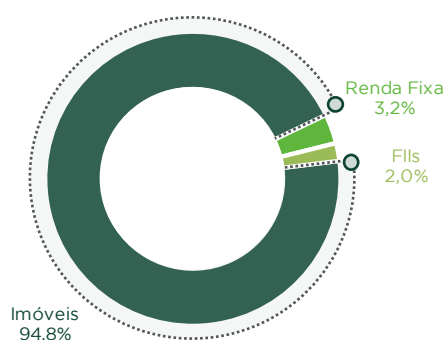
### Receita Contratada por Tipicidade



### Receita Contratada por Indexador

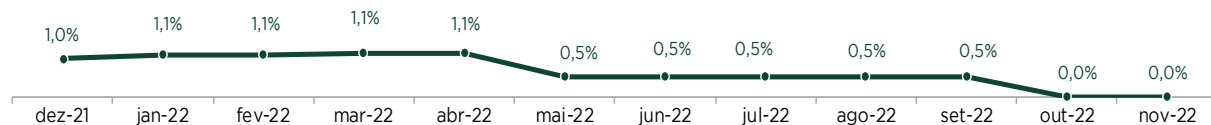


### Composição da Carteira<sup>2</sup>

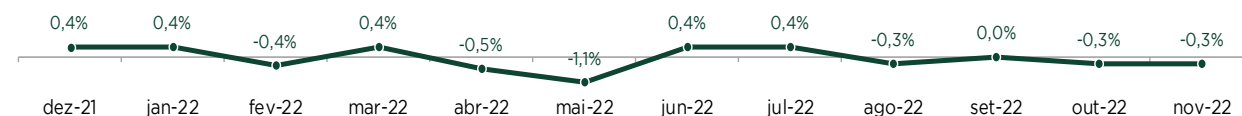


<sup>1</sup> Ainda não contemplado a parcela BTS do aluguel de Manaus. | <sup>2</sup> Baseado no último Informe Mensal (base 10/22).

### Vacância Física (%)

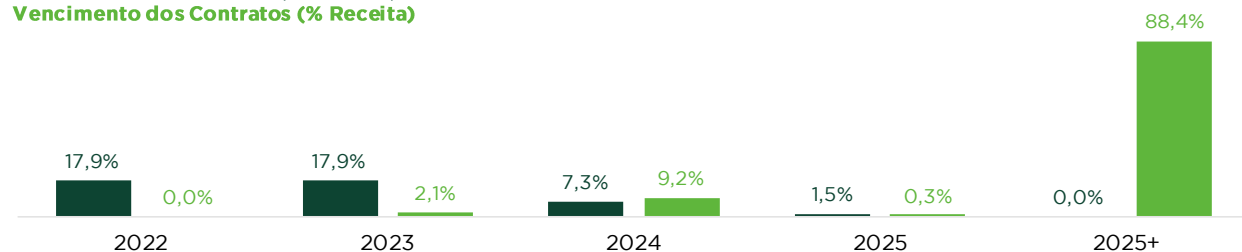


### Inadimplência Líquida (%)

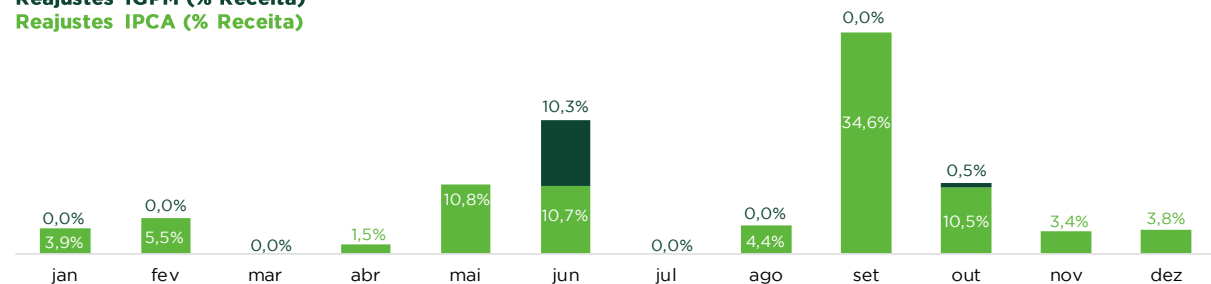


Valores dos últimos 12 meses.

### 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 <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> |             |

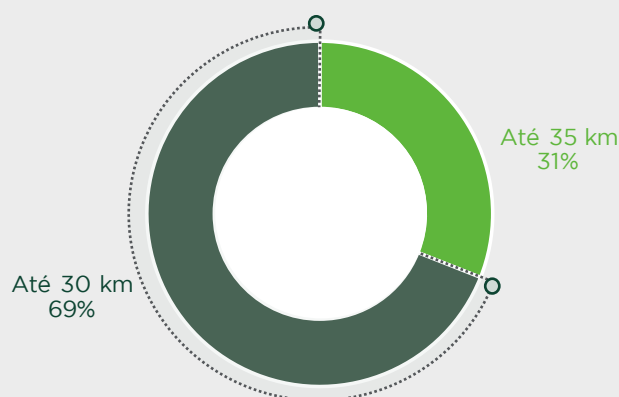
RM SP: Região Metropolitana de São Paulo | RM C: Região Metropolitana de Curitiba | RM BH: Região Metropolitana de Belo Horizonte | RM M: Região Metropolitana de Manaus  
 ABL do ativo Manaus (Bemol) já considera a área do BTS ainda em obra.

**5**  
Ativos

**457**  
mil m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | 413.813 m <sup>2</sup> | 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 <sup>1</sup>      | 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    |

<sup>1</sup> 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](http://www.hslg.hsifii.com)  
[www.hsinvest.com](http://www.hsinvest.com)