



LOGÍSTICA

janeiro/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

Janeiro 2023

Valor de Mercado¹

R\$ R\$ 1.017.236.464 (R\$ 80,35/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,70/cota

Valor Patrimonial²

R\$ 1.328.600.696 (R\$ 104,94/cota)

Número de Cotistas¹

24.279

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 663.340

Quantidade de Cotas

12.660.067

¹ Em 31/01/2023 | ² Em 30/12/2022

Comentário do Gestor

Recebemos neste mês a 3ª parcela da venda do ativo de Santo André no valor de ~ R\$ 20,7 milhões, sendo cerca de R\$ 8,8 milhões (0,70/cota) contabilizados como lucro líquido de comissão de comercialização, que será distribuído linearmente durante o semestre, respeitando a regra da distribuição de 95% e o restante, aprox. R\$ 11,3 milhões (0,89/cota) como custo do imóvel, sendo o resultado acumulado atual do Fundo após o recebimento de R\$ 11,9 milhões (0,94/cota). Até o momento (3 parcelas pagas) foi realizado um ganho de capital líquido de custos de comercialização de ~ R\$ 25 milhões (1,97/cota), restando ainda mais 1 parcela de mesma proporção a receber em julho de 2023.

Recebemos neste mês atualizações referente à obra no ativo de Manaus que está cerca de 1% completa. Está sendo realizado até o momento o preparo do canteiro de obras (limpeza do terreno, terraplanagem, instalações dos containers de vestiários e banheiros, instalação do gerador e concretagem para receber os containers finais), além de sondagem de solos e mobilização dos equipamentos de fundação (fotos na página 10 do relatório). A gestão mantém a expectativa original de término de obra para até novembro de 2023. Após concluída, a projeção é que o ativo gere um resultado adicional ao Fundo de R\$ 0,05/cota/mês.¹

Está em processo de assinatura a renovação de um contrato relevante no ativo de Itapevi, SP (aprox. 8,7 mil m²) por mais 3 anos a valores em linha ao já praticados no ativo. Com isso, não devemos ter vencimentos no corrente ano, sendo que aproximadamente 90% da receita contratada do Fundo deverá vencer após 2026.

A expectativa da gestão para o 1º semestre de 2023 é positiva, com projeção de receita imobiliária de cerca de R\$ 58,5 milhões (R\$ 4,62/cota)^{1,2}. Dessa forma, o *guidance* de distribuição para o semestre é entre R\$ 0,70/cota e R\$ 0,72/cota.¹

Obrigado.

¹ Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

² Não inclui lucro com venda de ativos (apenas receita de locação).

Resultado (R\$)

	Jan-23	1S 2023	2023
Receita Imobiliária	19.045.954	19.045.954	19.045.954
Receita com Aluguéis	9.661.840	9.661.840	9.661.840
Ganho de Capital com Venda ¹	9.384.115	9.384.115	9.384.115
Receita Financeira	587.210	587.210	587.210
Despesas	- 3.505.449	- 3.505.449	- 3.505.449
Taxa de Administração	- 86.212	- 86.212	- 86.212
Taxa de Escrituração	- 19.158	- 19.158	- 19.158
Taxa de Gestão	- 728.015	- 728.015	- 728.015
Taxa de Performance	- 995.996	- 995.996	- 995.996
Despesas Imobiliárias	- 89.907	- 89.907	- 89.907
Despesa Financeira	- 989.900	- 989.900	- 989.900
Outras Despesas ²	- 596.260	- 596.260	- 596.260
Resultado	16.127.716	16.127.716	16.127.716
Resultado Realizado/Cota	1,27	1,27	1,27
Rendimento/Cota³	0,70	0,70	0,70
Resultado Acumulado⁴	0,57	0,57	0,57

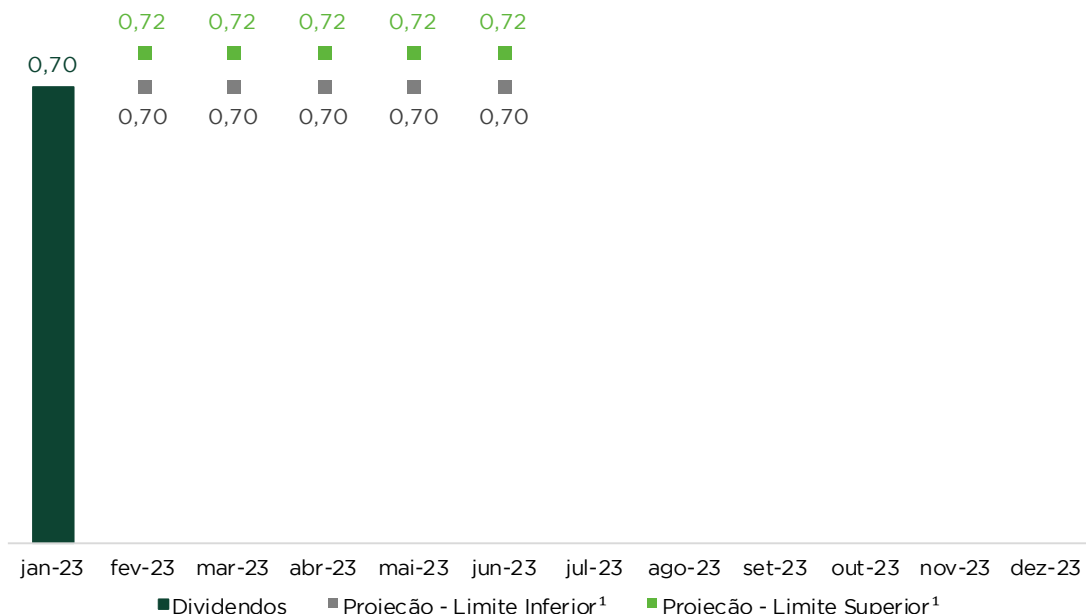
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Dez-22)⁵	4.668.204	0,37
(+) Realizado - Distribuído	7.265.669	0,57
Resultado Acumulado (Jan-23)⁵	11.933.873	0,94

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 corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação etc. Impactada no mês 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\$ 0,70/cota** e o resultado realizado foi de **R\$ 1,27/cota**. Vale ressaltar, conforme intenção da gestão em gerar valor com compra e vendas de ativos, que o Fundo realizou neste mês um ganho de capital líquido de custos de comercialização equivalente a **R\$ 0,70/cota**, que será distribuído ao longo do semestre vigente. Ainda há mais 1 parcela a receber de mesma proporção, somando lucro futuro de cerca de **R\$ 0,73/cota**.

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

Rendimentos 2023 (R\$) | Projeção de Distribuição (R\$) (1º sem. 2023)¹



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

Rentabilidade

	Jan-23	2023	Últimos 12 meses
HSLG11¹	-8,9%	-8,9%	-3,0%
Dividend Yield Anualizado²	11,0%	11,0%	10,0%
IFIX	-1,6%	-1,6%	1,6%
CDI (Líq.)³	1,0%	1,0%	10,9%
% CDI (Líq.)⁴	N/A	N/A	N/A

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).

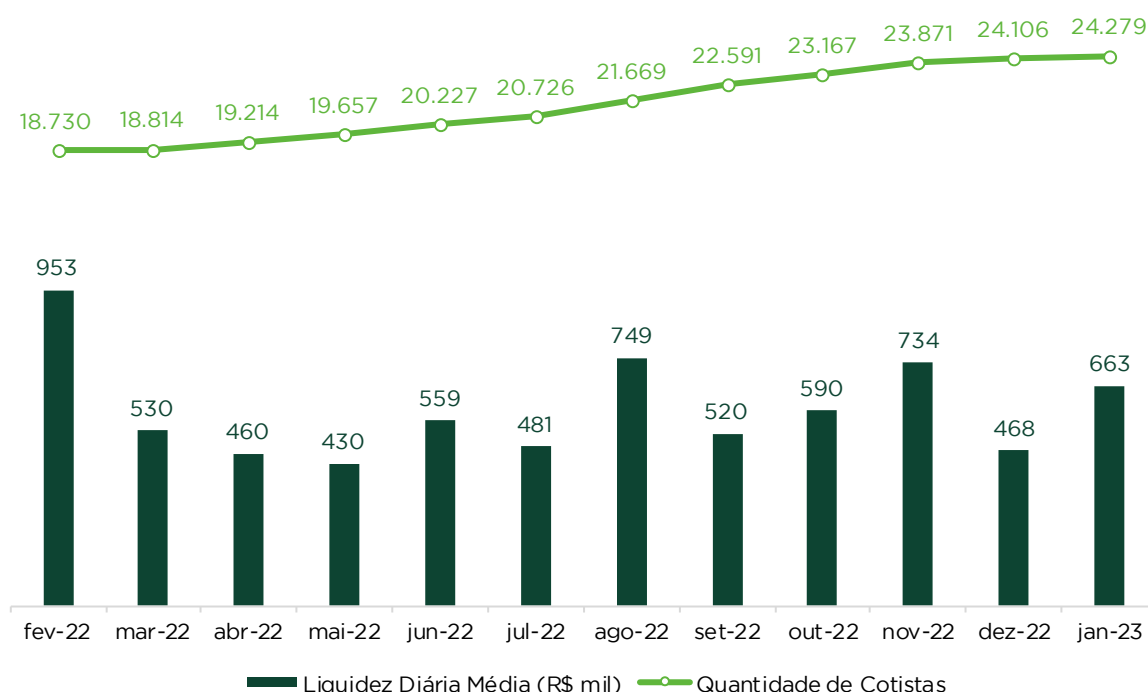
Liquidez

O fundo encerrou o mês de Janeiro com 24.279 cotistas e valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 663 mil.

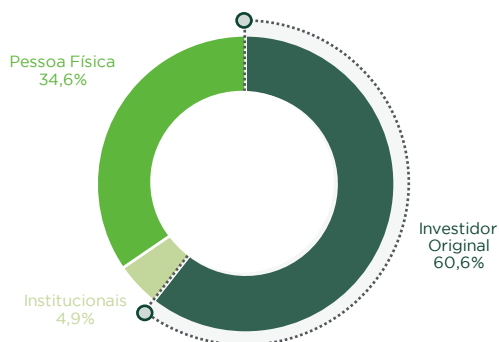
	Jan-23	2023	Últimos 12 meses
Volume	R\$ 14.670.559	R\$ 14.670.559	R\$ 148.843.097
Quantidade de Cotas Negociadas	171.427	171.427	1.679.284
% de Cotas Negociadas (Giro)¹	1,4%	1,4%	13,2%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores – Últimos 12 meses



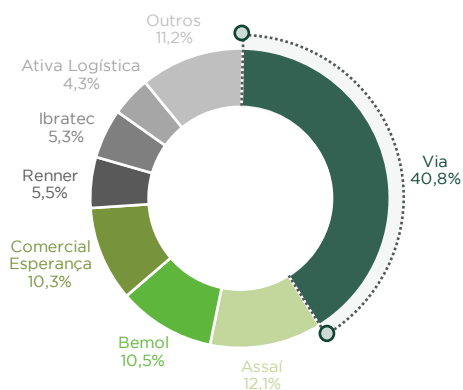
Tipos de Investidores (% Cotas)



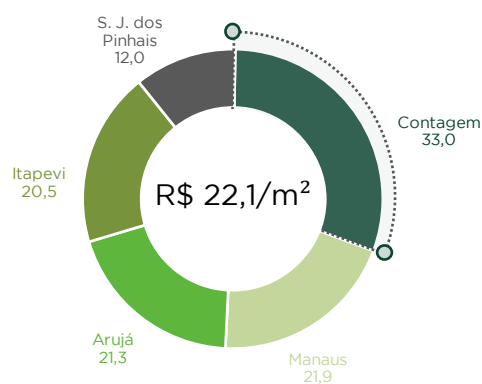
¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo). Em 31/01/2023.

Carteira de Locatários e Indicadores¹

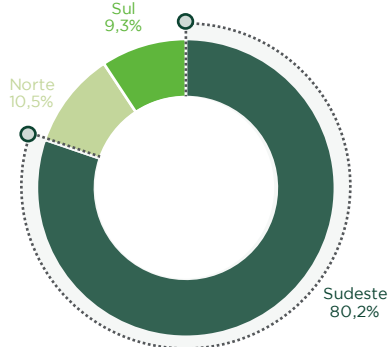
Receita Contratada por Locatário



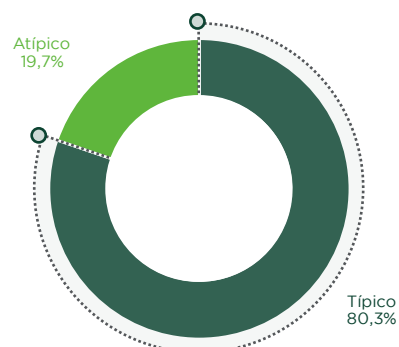
Aluguel Médio (R\$/m²)



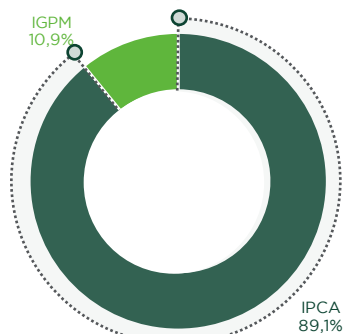
Receita Contratada por Região



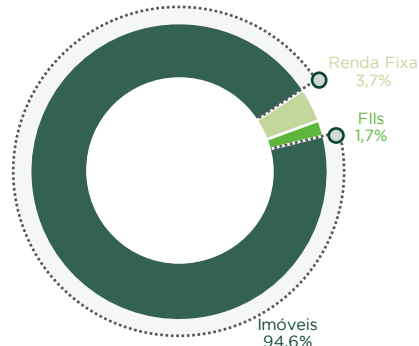
Receita Contratada por Tipicidade



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 6,0%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) pelos próximos 4 anos.

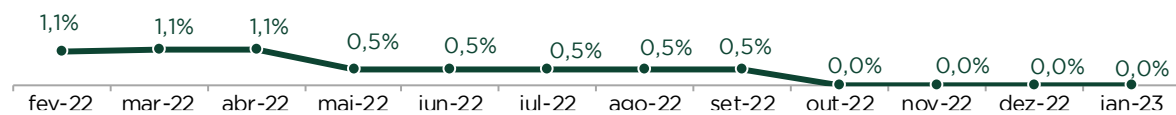
Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - IPCA	22J0978863	Manaus	159,8 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37

Indicador de Solvência (R\$ MM)	
Saldo Atual da Securitização (MM)	159,8
(-) Caixa + FIs com alta liquidez (Dez/22)	77,7
(=) Dívida Líquida	82,2
Saldo em Imóveis	1362,8
Índice de Alavancagem Líquido (%)	6,0%

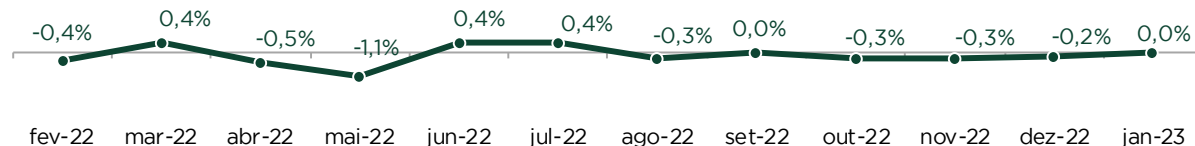
¹ Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - Caixa - FIs com alta liquidez)/Saldo em Imóveis.

² Valor na curva em 30/12/2022.

Vacância Física (%)

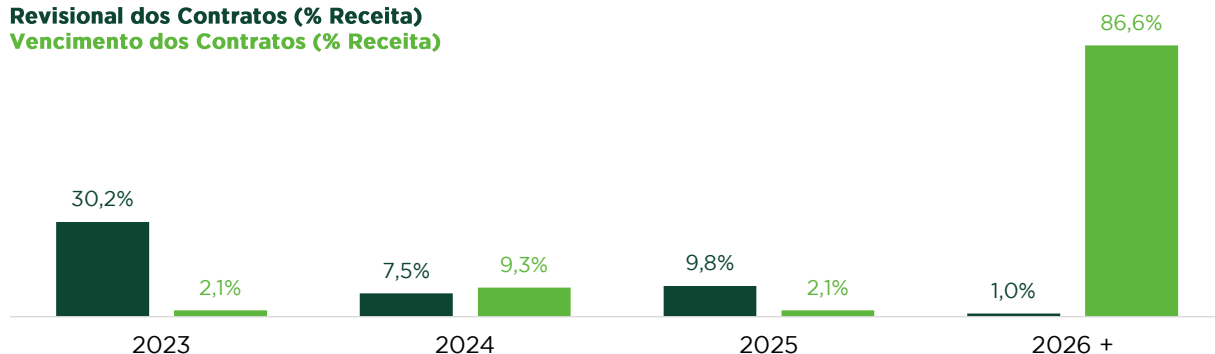


Inadimplência Líquida (%)

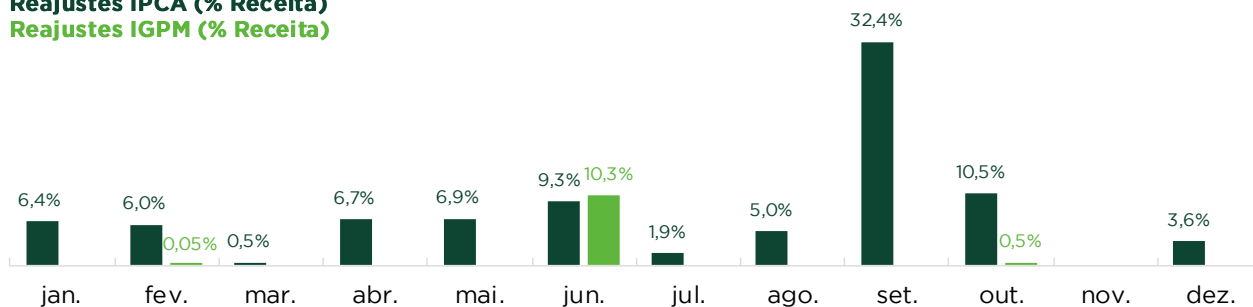


Valores dos últimos 12 meses.

Revisonal dos Contratos (% Receita) Vencimento dos Contratos (% Receita)



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



Portfólio

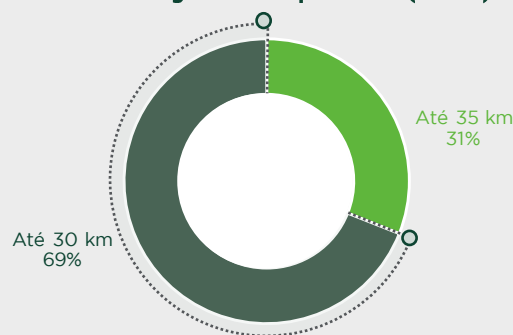
Ativo	Localização	ABL Total	Participação do Fundo	Inauguração	Capacidade do Piso	Pé-direito
Arujá - RMSP	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300, Arujá/SP	139.600 m ²	100%	2012	5 / ton m ²	11 m
São José dos Pinhais - RMC	Rod. BR 116 (Contorno Leste), 7000, São José dos Pinhais/PR	74.200 m ²	100%	2016	5 / ton m ²	12 m
Contagem - RMBH	Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000, Contagem/MG	92.000 m ²	100%	2012	6 / ton m ²	12 m
Itapevi - RMSP	Rod. Coronel PM Nelson Tranchesi, 740 e 990, Itapevi/SP	84.800 m ²	100%	2016	6 / ton m ²	12 m
Manaus - RMM	Av. Torquato Tapajós, 8251, Manaus/AM	66.200 m ²	100%	2016	6 / ton m ²	12 m
Total		456.800 m²	100%			

5
Ativos

456,8
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)

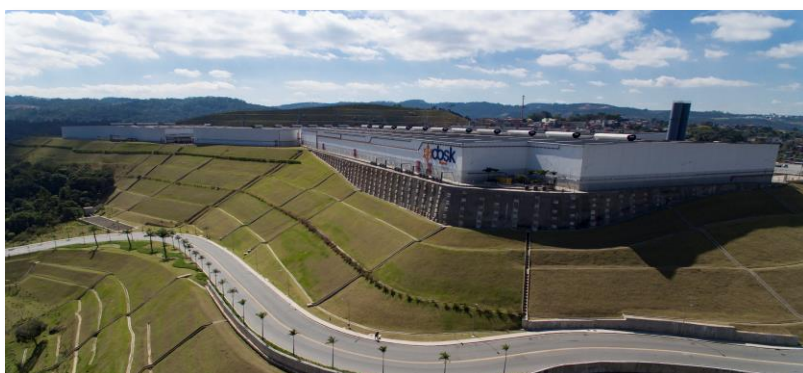
ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
92.000 m²	230.922 m²	0%	13 km	Via	Típico



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 m ²	109.962 m ²	0%	14 km	Bemol	Atípico

¹ Considera a área do BTS ainda em obra.



Expansão BTS Manaus – Andamento da Obra

A obra referente à expansão já se iniciou e está sendo realizado até o momento o preparo do canteiro de obras (limpeza do terreno, terraplanagem, instalações dos containers de vestiários e banheiros, instalação do gerador e concretagem para receber os containers finais), além de sondagem de solos e mobilização dos equipamentos de fundação. Obra cerca de 1% completa com previsão de término até novembro de 2023.



Vista aérea da obra.



Instalações dos containers de vestiários e banheiros.



Atividades de terraplenagem e limpeza do terreno.



Instalação do gerador

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