

Outubro 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

Outubro 2022

Valor de Mercado¹

R\$ 1.272.746.330 (R\$ 96,03/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,70/cota

Valor Patrimonial²

R\$ 1.333.086.389 (R\$ 105,30/cota)

Número de Cotistas¹

23.167

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 590.084

Quantidade de Cotas

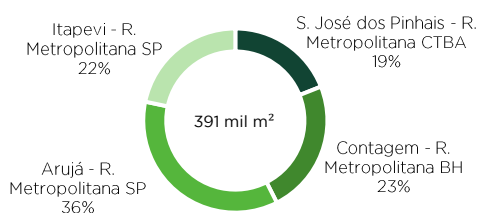
12.660.067

¹ Em 31/10/2022 | ² Em 30/09/2022

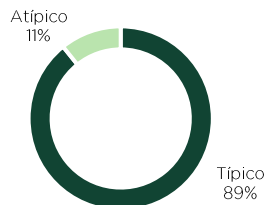
Comentário do Gestor

Conforme anunciado em Fato Relevante de 4/11/2022, concluímos a compra do novo ativo em Manaus locado integralmente a rede varejista Bemol. A aquisição foi feita por meio de uma estrutura combinada entre securitização de recebíveis (86%) e recursos em caixa (14%). Trata-se de um ativo subdividido em 2 partes, sendo um imóvel logístico e uma loja já em operação (adquirido a cap rate de 10,0%) e área de expansão a ser desenvolvida e posteriormente locada a Bemol após término da obra com prazo previsto de até 12 meses (cap rate aquisição de 10,5%). A expectativa da gestão é que o ativo gere resultado adicional mensal de R\$0,05/cota uma vez finalizada a obra do BTS. A nova aquisição representou um acréscimo de ABL ao de 66.200 m², com o Fundo passando a ser proprietário de 5 galpões, todos localizados em capitais ou regiões metropolitanas, totalizando 456.800 m² de ABL. Ainda, a transação adiciona um novo contrato atípico ao Fundo e contribui para a diversificação tanto geográfica, quanto de locatários. A partir do próximo mês incluiremos o ativo nas seções “Carteira de Locatários e Indicadores” e “Portfólio” do relatório. Maiores informações podem ser consultadas pelo [Fato Relevante](#) publicado. Abaixo, as diversificações que o ativo promoverá em termos geográficos, tipos de contrato e locatários.

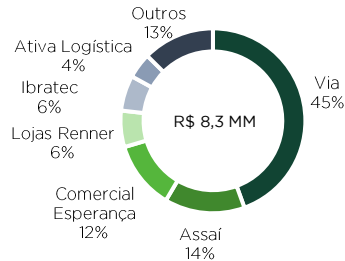
ABL Pré Aquisição



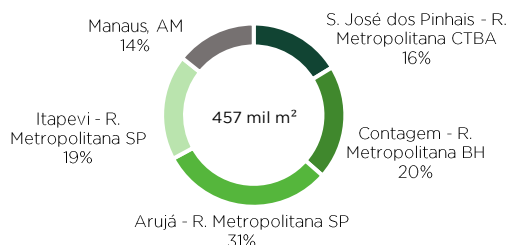
Tipo de Contrato Pré Aquisição



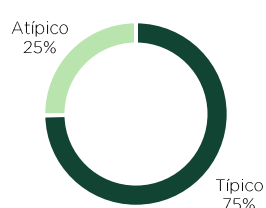
Receita/Locatário Pré Aquisição



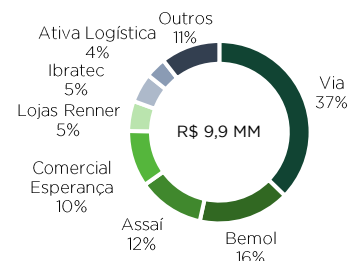
ABL Pós Aquisição



Tipo de Contrato Pós Aquisição¹



Receita/Locatário Pós Aquisição



Concluímos neste mês a locação do único módulo que ainda estava vago em Itapevi - SP a valores em linha ao já praticado no ativo. Trata-se de uma expansão da operação de um locatário que já ocupa o ativo e com isso, a vacância do Fundo foi a 0%. Mantivemos a projeção de distribuição de R\$ 0,70 até o final do ano.² O resultado acumulado atual do Fundo é de R\$ 0,52/cota.

Obrigado.

¹ Receita Bemol já considera tanto o SLB quanto o BTS. | ² Cabe ressaltar, que trata-se de projeções, não configurando, portanto, garantia ou promessa de distribuição.

Resultado (R\$)

	Out-22		2S 2022		2022
Receita Imobiliária		8.663.945		42.877.035	97.066.741
Receita com Aluguéis		8.663.945		33.535.604	79.042.642
Ganho de Capital com Venda¹		-		9.341.430	18.024.099
Receita Financeira		396.376		1.675.489	3.373.034
Despesas	-	1.021.655	-	5.397.847	- 11.849.885
Taxa de Administração	-	81.208	-	330.104	- 789.629
Taxa de Escrituração	-	20.302	-	77.066	- 189.543
Taxa de Gestão	-	781.628	-	2.945.186	- 6.880.892
Despesas Imobiliárias	-	118.894	-	641.692	- 1.894.107
Outras Despesas	-	19.624	-	1.403.799	- 2.095.714
Resultado		8.038.665		39.154.677	88.589.890
Resultado Realizado/Cota		0,63		3,09	7,00
Rendimento/Cota²		0,70		2,77	6,59
Resultado Acumulado³	-	0,07	-	0,32	0,41

	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Set-22)⁴	7.354.303	0,58
(+) Realizado - Distribuído	- 823.382	0,07
Resultado Acumulado (Out-22)⁴	6.530.921	0,52

¹ Ganho de capital referente à venda do Imóvel de Santo André.

² Distribuição de dividendos anunciada no período.

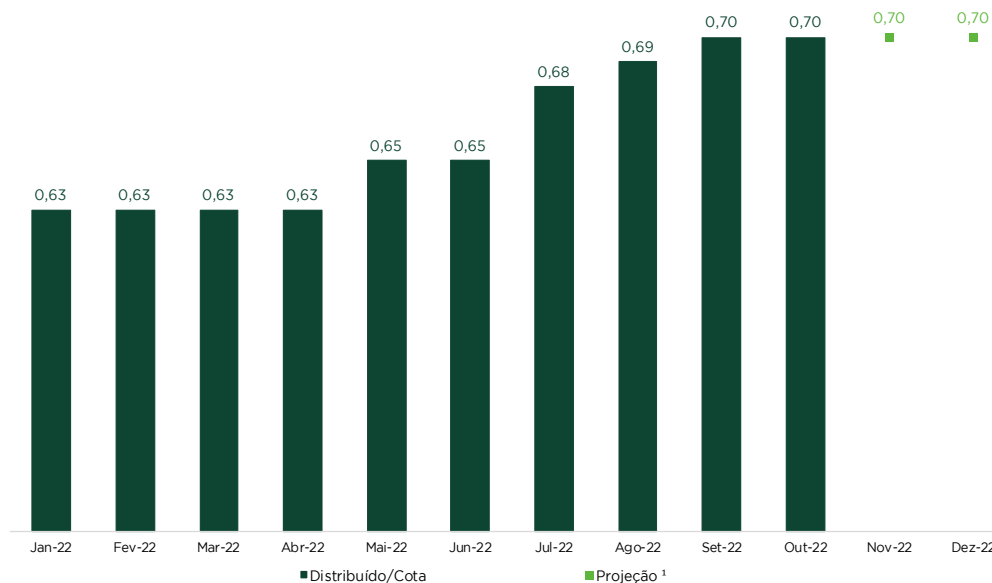
³ Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

⁴ Considera resultados acumulados de exercícios anteriores.

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 0,70/cota** e o resultado realizado foi de **R\$ 0,63/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\$ 0,52/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\$)



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

Rentabilidade

	Out-22	2022	Últimos 12 meses
HSLG11¹	-1,1%	7,3%	22,1%
Dividend Yield Anualizado²	9,1%	9,3%	8,1%
IFIX	0,0%	6,7%	11,8%
CDI (Liq.)³	0,9%	8,5%	9,8%
% CDI (Liq.)⁴	-129,4%	85,6%	225,9%

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 Liq. do período.

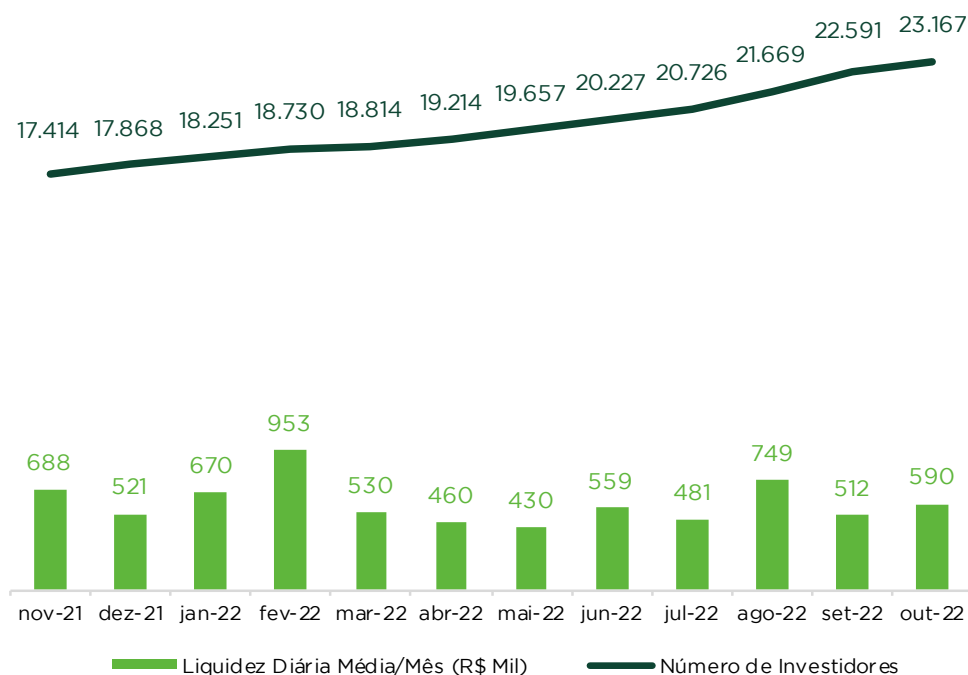
Liquidez

O fundo encerrou o mês de Outubro com 23.167 cotistas e valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,3 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 590 mil.

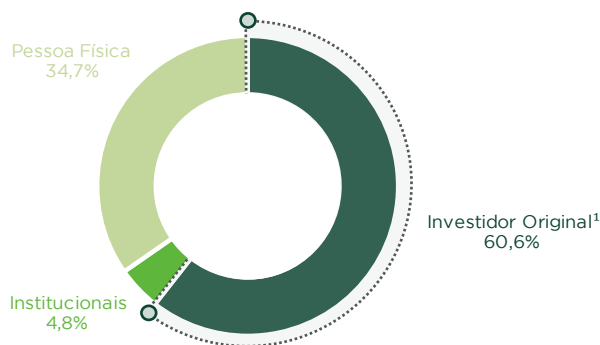
	Out-22	2022	Últimos 12 meses
Volume	R\$ 11.801.672	R\$ 124.393.087	R\$ 258.650.189
Quantidade de Cotas Negociadas	121.276	1.381.136	1.690.653
% de Cotas Negociadas (Giro)¹	1,0%	1,1%	19,3%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores – Últimos 12 meses



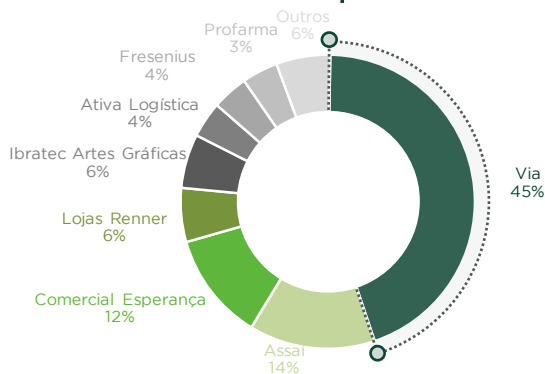
Tipos de Investidores (% Cotas)



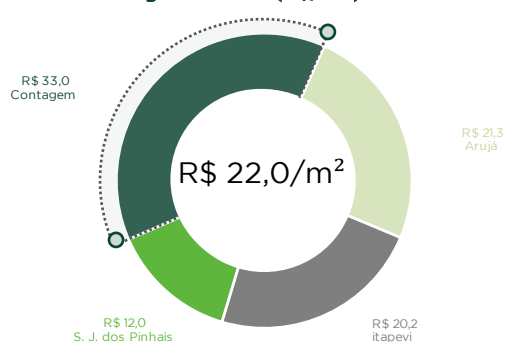
¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo). Em 31/10/2022.

Carteira de Locatários e Indicadores

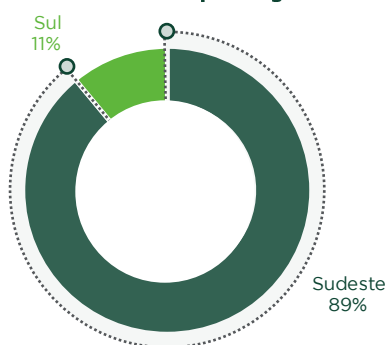
Receita Contratada por Locatário



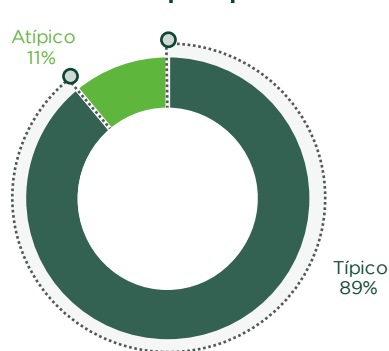
Aluguel Médio (R\$/m²)



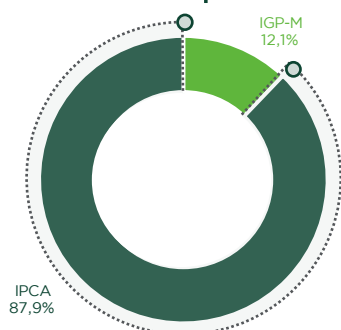
Receita Contratada por Região



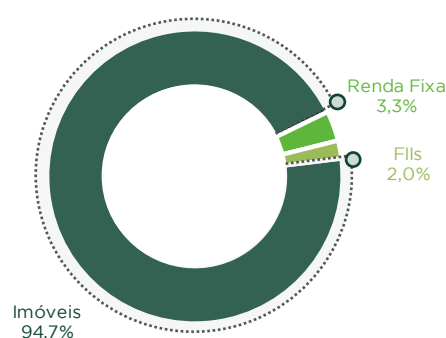
Receita Contratada por Tipicidade



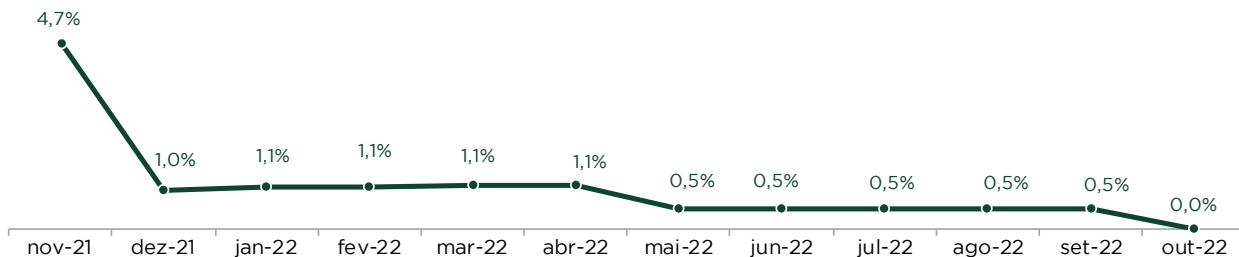
Receita Contratada por Indexador



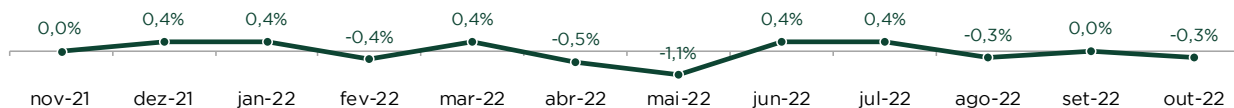
Composição da Carteira¹



Vacância Física (%)

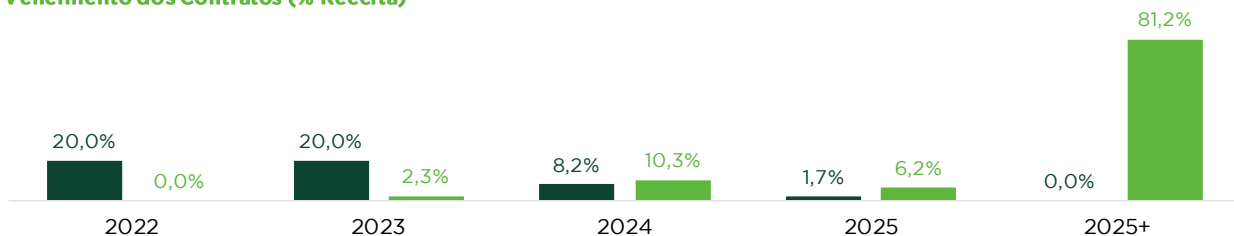


Inadimplência Líquida (%)

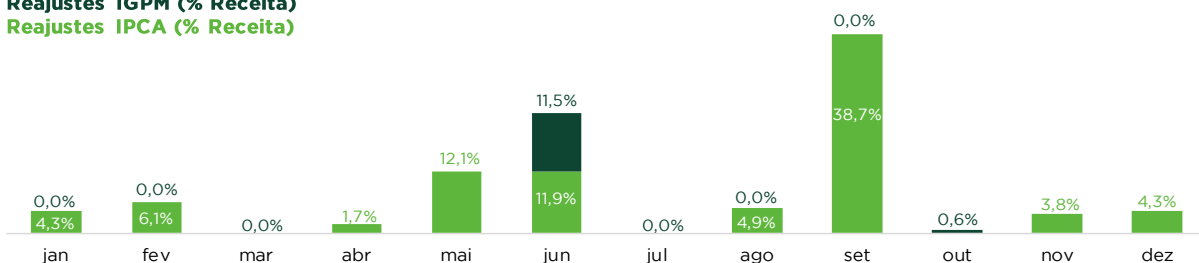


Valores dos últimos 12 meses.

Revisional 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 Tranches, 740 e 990, Itapevi/SP	84.800 m ²	100,0%	84.800 m ²	2016
Total		390.600 m²	100,0%	390.600 m²	

RMSP: Região Metropolitana de São Paulo | RMC: Região Metropolitana de Curitiba | RMBH: Região Metropolitana de Belo Horizonte

4
Ativos

391
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 m ²	116.758 m ²	0%	17 km	Via	Atípico



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	Via	Típico



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

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
84.800 m ²	339.337 m ²	0,0%	29 km	Ibratec, Ativa Logística, Fresenius, Profarma	Típico

Condomínio Logístico | 32 Módulos



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