



# LOGÍSTICA

**Fevereiro/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](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

### Fevereiro 2023

Valor de Mercado<sup>1</sup>

**R\$ 1.025.465.427 (R\$ 81,00/cota)**

Distribuição de Dividendos

**R\$ 0,72/cota**

Valor Patrimonial<sup>2</sup>

**R\$ 1.327.747.793 (R\$ 104,88/cota)**

Número de Cotistas<sup>1</sup>

**24.605**

Liquidez Diária Média (mês)

**R\$ 558.492**

Quantidade de Cotas

**12.660.067**

<sup>1</sup> Em 28/02/2023 | <sup>2</sup> Em 31/01/2023.

## Comentário do Gestor

Conforme adiantado no último relatório gerencial, assinamos neste mês a renovação por mais 4 anos do único contrato (aprox. 8,7 mil m<sup>2</sup>) que tinha vencimento em 2023 sem alteração real no valor de locação. Dessa forma, hoje aproximadamente 90% da receita atual do Fundo tem vencimento após 2026.

Recebemos no final do mês mais uma atualização referente à obra do BTS Manaus, que está cerca de 4% concluída. Está sendo realizado até o momento o preparo do canteiro de obras e execução das estacas de fundação. A gestão mantém a expectativa de término da obra para novembro de 2023.

O resultado do Fundo projetado para o 1º semestre de 2023 considerando apenas a receita de locação é de cerca de R\$ 0,65/cota (similar ao apresentado neste mês). Apesar disso, não está prevista redução de distribuição após o fim do recebimento das parcelas referente à venda do Imóvel de Santo André/SP, visto que a expectativa da gestão é que o início da cobrança de aluguel do BTS Bemol equivalente a R\$ 0,05/cota somado aos reajustes de locações do fundo compensarão essa diferença<sup>1</sup>. Disponibilizamos um vídeo ilustrando o ativo de Manaus: [link](#).

Passamos a incluir na página 8 do relatório o Valor de Mercado/m<sup>2</sup> <sup>2</sup> do portfólio do HSLG11, métrica que entendemos ser relevante para auxiliar na análise. O FII encerrou o mês de fevereiro negociando a R\$ 2.399/m<sup>2</sup> vs. custo estimado de reposição<sup>3</sup> superior a 2.800/m<sup>2</sup>.

Tendo em vista a performance do portfólio até o momento e as perspectivas positivas para o 1º semestre de 2023, já elevamos neste mês a distribuição para R\$ 0,72/cota. O *guidance* atual é entre R\$ 0,70 e R\$ 0,73/cota<sup>1</sup>, o que representa no teto da projeção um *dividend yield* sobre o valor da cota no fechamento de fevereiro de 11,9% a.a.

Acreditamos que o valor médio de locação do portfólio está adequado às características dos seus ativos e não há discussões comerciais que questionam os valores de aluguel com os locatários dos ativos.

Obrigado.

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

<sup>2</sup> Valor de mercado/m<sup>2</sup> = (Valor de Mercado - Total em Caixa - FIIs com alta liquidez + Operação de securitização Ativo Manaus)/ ABL Total FII.

<sup>3</sup> Custo estimado pela equipe de engenharia da HSI para replicar o portfólio do HSLG11 (construção + terreno).

## Resultado (R\$)

|                                         | Fev-23    |           | 1S 2023    |           | 2023        |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-------------|
| <b>Receita Imobiliária</b>              | 9.684.560 |           | 28.730.515 |           | 28.730.515  |
| Receita com Aluguéis                    | 9.684.560 |           | 19.346.400 |           | 19.346.400  |
| Ganho de Capital com Venda <sup>1</sup> | -         |           | 9.384.115  |           | 9.384.115   |
| <b>Receita Financeira</b>               | 553.068   |           | 1.140.278  |           | 1.140.278   |
| <b>Despesas</b>                         | -         | 1.958.463 | -          | 5.463.912 | - 5.463.912 |
| Taxa de Administração                   | -         | 85.131    | -          | 171.344   | - 171.344   |
| Taxa de Escrituração                    | -         | 18.918    | -          | 38.076    | - 38.076    |
| Taxa de Gestão                          | -         | 718.886   | -          | 1.446.902 | - 1.446.902 |
| Taxa de Performance                     | -         | -         | -          | 995.996   | - 995.996   |
| Despesas Imobiliárias                   | -         | 89.525    | -          | 179.431   | - 179.431   |
| Despesa Financeira                      | -         | 996.037   | -          | 1.985.937 | - 1.985.937 |
| Outras Despesas <sup>2</sup>            | -         | 49.966    | -          | 646.226   | - 646.226   |
| <b>Resultado</b>                        | 8.279.165 |           | 24.406.881 |           | 24.406.881  |
| <b>Resultado Realizado/Cota</b>         | 0,65      |           | 1,93       |           | 1,93        |
| <b>Rendimento/Cota<sup>3</sup></b>      | 0,72      |           | 1,42       |           | 1,42        |
| <b>Resultado Acumulado<sup>4</sup></b>  | -         | 0,07      | -          | 0,51      | 0,51        |

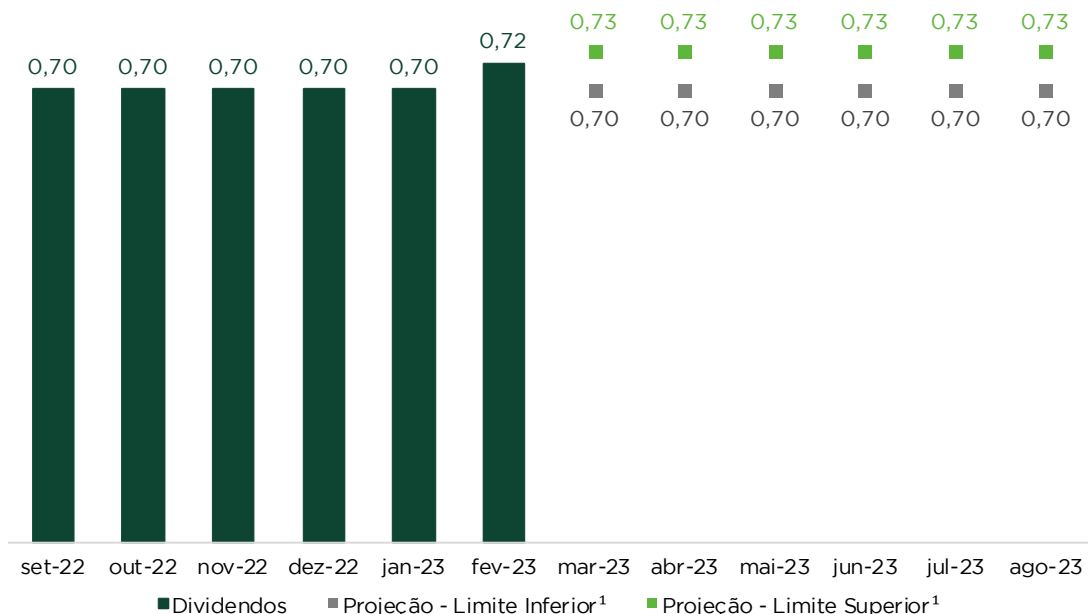
|                                                 | Total      |         | R\$/Cota |
|-------------------------------------------------|------------|---------|----------|
| <b>Resultado Acumulado (Jan-23)<sup>5</sup></b> | 11.933.873 |         | 0,94     |
| <b>(+) Realizado - Distribuído</b>              | -          | 836.083 | - 0,07   |
| <b>Resultado Acumulado (Fev-23)<sup>5</sup></b> | 11.097.790 |         | 0,88     |

<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 corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação etc. Impactada no semestre por comissões com a venda do ativo de Santo André | <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\$ 0,72/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 este semestre 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, com lucro futuro de cerca de **R\$ 0,73/cota**. Além disso, após conclusão do BTS Manaus, prevista para novembro 2023, a expectativa é que haja um incremento de resultado equivalente a **R\$ 0,05/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\$) <sup>1</sup>



<sup>1</sup> Projeção para os próximos 6 meses. Cabe ressaltar, que trata-se de projeções, não configurando, portanto, garantia ou promessa de distribuição.

## Rentabilidade

|                                              | Fev-23       | 2023         | Últimos 12 meses |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|------------------|
| <b>HSLG11<sup>1</sup></b>                    | 1,7%         | -7,4%        | -1,6%            |
| <b>Dividend Yield Anualizado<sup>2</sup></b> | <b>11,2%</b> | <b>11,0%</b> | <b>10,1%</b>     |
| <b>IFIX</b>                                  | -0,5%        | -2,0%        | 2,5%             |
| <b>CDI (Líq.)<sup>3</sup></b>                | 0,8%         | 1,7%         | 11,0%            |
| <b>% CDI (Líq.)<sup>4</sup></b>              | 217,2%       | N/A          | N/A              |

<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).

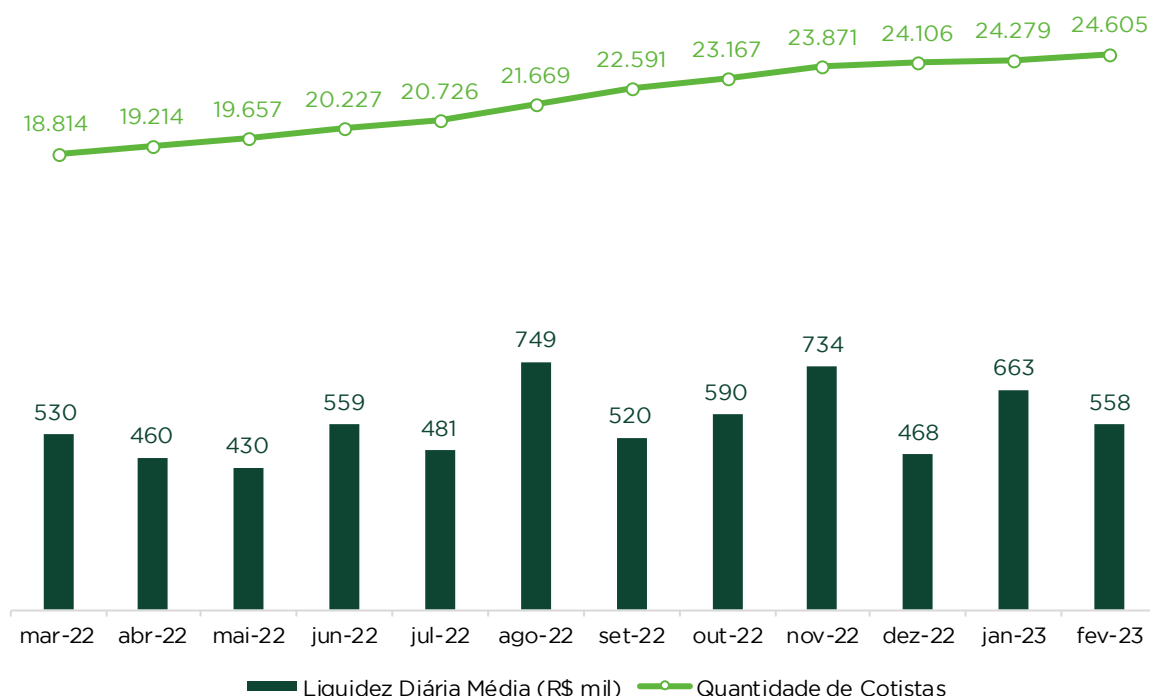
## Liquidez

O fundo encerrou o mês de Fevereiro com 24.605 cotistas e valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 558 mil.

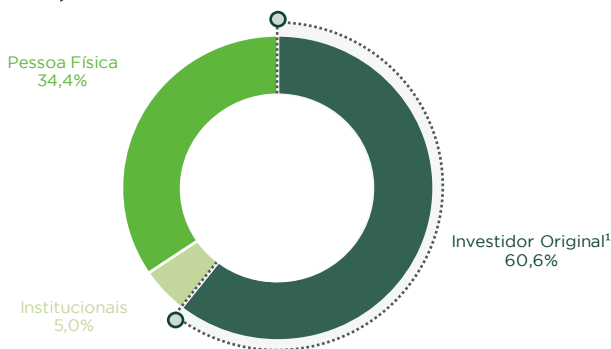
|                                                 | Fev-23         | 2023           | Últimos 12 meses |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>Volume</b>                                   | R\$ 10.052.864 | R\$ 24.646.354 | R\$ 149.662.805  |
| <b>Quantidade de Cotas Negociadas</b>           | 127.043        | 297.608        | 1.601.607        |
| <b>% de Cotas Negociadas (Giro)<sup>1</sup></b> | 1,0%           | 1,2%           | 13,2%            |
| <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



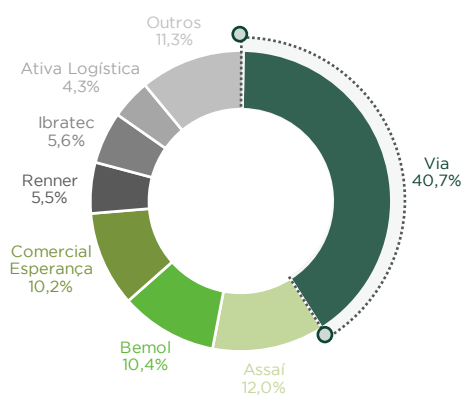
## Tipos de Investidores (% Cotas)



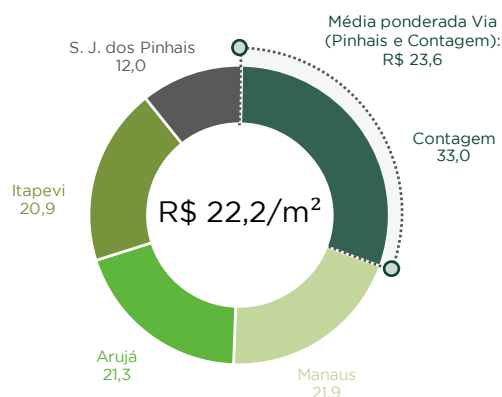
<sup>1</sup> Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo). Em 28/02/2023.

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

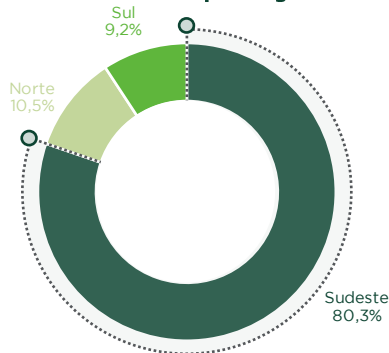
### Receita Contratada por Locatário



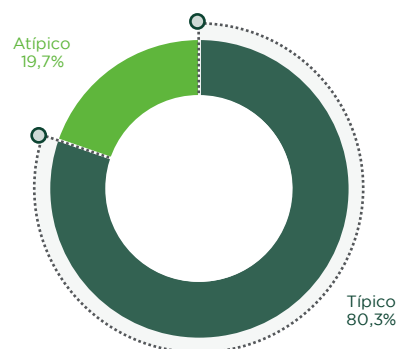
### Aluguel Médio (R\$/m²)



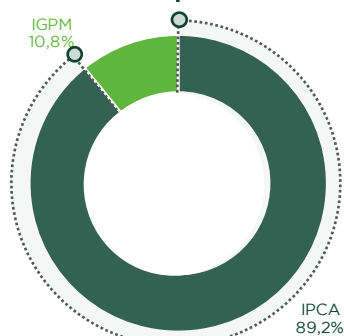
### Receita Contratada por Região



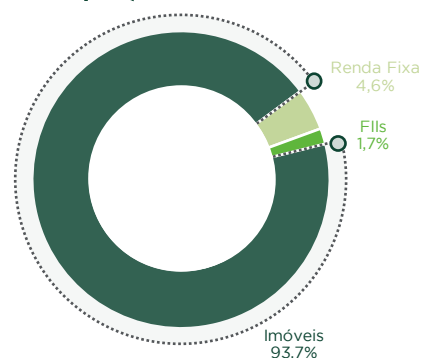
### Receita Contratada por Tipicidade



### 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 01/23).

## Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido <sup>1</sup> do Fundo é de 5,2%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) pelos próximos 4 anos.

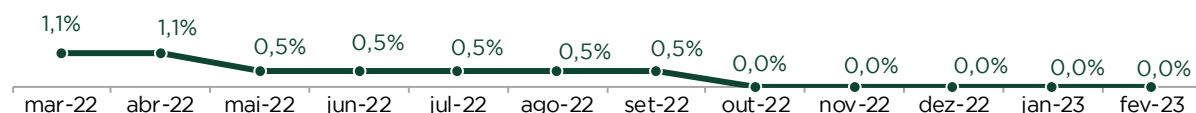
| Obrigações | Código IF                  | Ativo  | Saldo <sup>2</sup> | Taxa         | Data de Emissão | Vencimento |
|------------|----------------------------|--------|--------------------|--------------|-----------------|------------|
| CRI - IPCA | <a href="#">22J0978863</a> | Manaus | 161,7 MM           | IPCA + 7,61% | out-22          | out-37     |

| Indicador de Solvência (R\$ MM)            |         |
|--------------------------------------------|---------|
| Saldo Atual da Securitização (MM)          | 161,7   |
| (-) Caixa + FIs com alta liquidez (Jan/23) | 91,2    |
| (=) Dívida Líquida                         | 70,6    |
| Saldo em Imóveis                           | 1.363,6 |
| Índice de Alavancagem Líquido (%)          | 5,2%    |

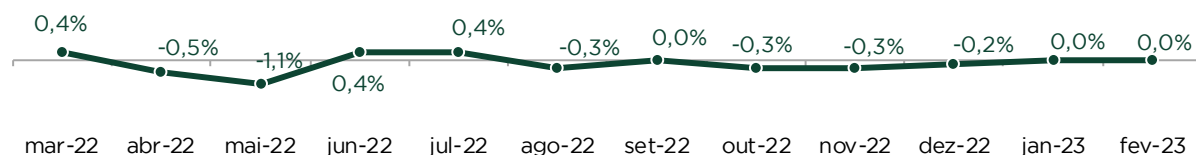
<sup>1</sup> Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - Caixa - FIs com alta liquidez)/Saldo em Imóveis.

<sup>2</sup> Valor na curva em 31/01/2023.

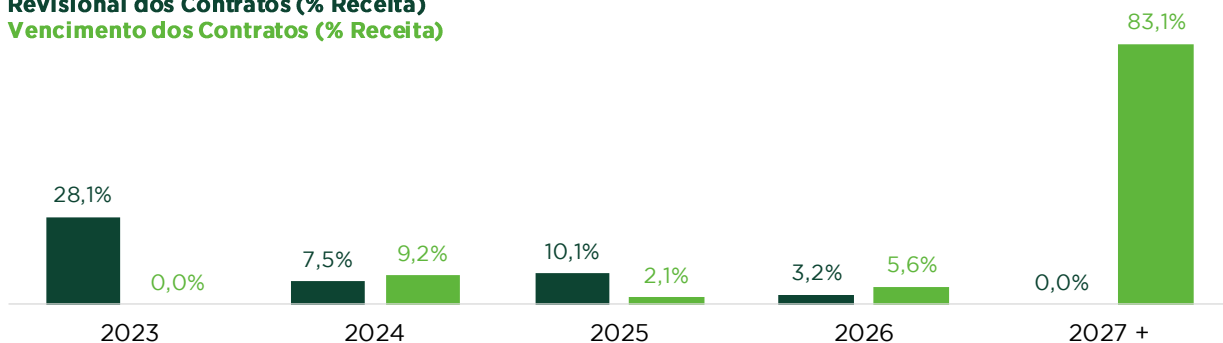
### Vacância Física (%)



### Inadimplência Líquida (%)



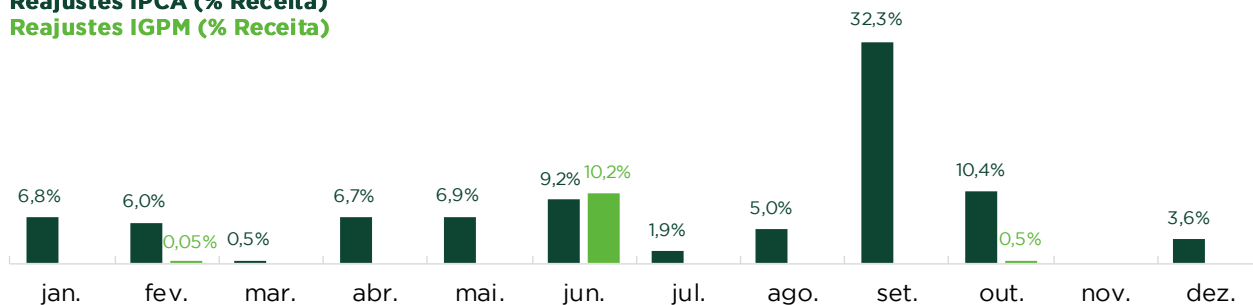
### Revisional dos Contratos (% Receita) Vencimento dos Contratos (% Receita)



O percentual de revisionais previsto para 2023 é composto por 4 contratos, (i) Assaí (Arujá, 65,5 mil m<sup>2</sup>); (ii) Comercial Esperança (Arujá, 39,4 mil m<sup>2</sup>); (iii) Renner (Arujá, 22,6 mil m<sup>2</sup>); (iv) SOS Docs (Itapevi, 1,6 mil m<sup>2</sup>). Todos esses contratos estão abaixo ou próximos aos valores de mercado. Portanto, a gestão entende que não há possibilidade de redução nesses valores de locação<sup>1</sup>

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 m <sup>2</sup>       | 100%                  | 2012        | 5 / ton m <sup>2</sup> | 11 m       |
| São José dos Pinhais - RMC | Rod. BR 116 (Contorno Leste), 7000, São José dos Pinhais/PR | 74.200 m <sup>2</sup>        | 100%                  | 2016        | 5 / ton m <sup>2</sup> | 12 m       |
| Contagem - RMBH            | Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000, Contagem/MG    | 92.000 m <sup>2</sup>        | 100%                  | 2012        | 6 / ton m <sup>2</sup> | 12 m       |
| Itapevi - RMSP             | Rod. Coronel PM Nelson Tranchesi, 740 e 990, Itapevi/SP     | 84.800 m <sup>2</sup>        | 100%                  | 2016        | 6 / ton m <sup>2</sup> | 12 m       |
| Manaus - RMM               | Av. Torquato Tapajós, 8251, Manaus/AM                       | 66.200 m <sup>2</sup>        | 100%                  | 2016        | 6 / ton m <sup>2</sup> | 12 m       |
| <b>Total</b>               |                                                             | <b>456.800 m<sup>2</sup></b> | <b>100%</b>           |             |                        |            |

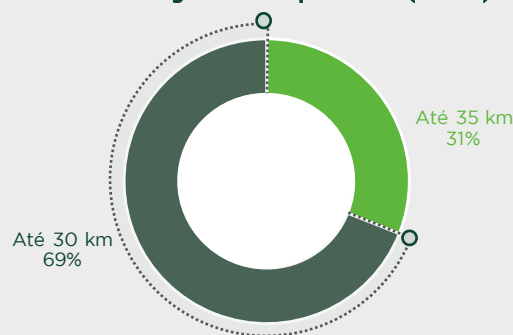
**5**  
Ativos

**R\$ 2.399<sup>1</sup>**  
Valor de mercado/m<sup>2</sup>

**0,0%**  
Vacância

**Aprox. R\$ 2.800<sup>2</sup>**  
Custo de reposição/m<sup>2</sup>

### Distância Regiões Metropolitanas (% ABL)



<sup>1</sup> Em 28/02/2023. <sup>2</sup> Custo estimado pela equipe de engenharia da HSI para replicar o portfólio do HSLG11 (construção + terreno).

### 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.

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



## 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 e execução das estacas de fundação (compactação da areia de fundo de rio, escavação e concretagem das estacas). Obra cerca de 4% completa com previsão de término até novembro de 2023.



Preparo do terreno com areia de fundo de rio



Escavação das estacas

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)