



**HSI
LOGÍSTICA**

Junho/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

Junho 2023

Valor de Mercado¹

R\$ 1.202.326.563 (R\$ 94,97/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,73/cota

Valor Patrimonial²

R\$ 1.317.187.344 (R\$ 104,04/cota)

Número de Cotistas¹

29.612

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 861.567

Quantidade de Cotas

12.660.067

¹ Em 30/06/2023 | ² Em 31/05/2023.

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 portfólio do HSLG segue operando com 100% de ocupação, sem contratos em período de carência e com valor de locação médio de **R\$ 22,3/m²**. Receberemos no dia 10/07/2023 a 4ª e última parcela referente à venda do ativo de Santo André firmada em 30/12/2021 no valor de R\$ 21.347.389 (R\$ 1,67/cota), representando um **lucro líquido de custos de transação de R\$ 9.511.255 (R\$ 0,75/cota)**, montante que deverá ser distribuído aos cotistas ao longo do 2º semestre de 2023. Dessa forma, segue abaixo o resumo dos impactos da transação, uma vez finalizado o pagamento das parcelas:

- Total das parcelas recebidas no montante de R\$ 82.560.846 (R\$ 6,52/cota), sendo **R\$ 35.216.219 (R\$ 2,78/cota) contabilizados como lucro líquido de custos de transação** e o restante como custo do ativo.
- TIR (Taxa Interna de Retorno) da transação: 31,21% ao ano** sobre o valor do ativo na 4ª Oferta Pública do fundo (IPO);
- Múltiplo de Venda: 1,59x** o valor do ativo na 4ª Oferta Pública do fundo (IPO);

Cabe lembrar que o desinvestimento ocorreu após intenso trabalho de negociação realizado pela gestão à época das revisionais, em que o imóvel teve ajuste de aluguel de **+63,9%** (de R\$ 7,6/m² para 12,4/m²) em menos de 1 ano após 4ª Oferta Pública do fundo (IPO), em dezembro de 2020.

Ao final do mês a obra em curso em Manaus evoluiu para 62%. Continua sendo realizada a montagem da cobertura do galpão, iniciou-se a instalação do piso de concreto e o tratamento do solo para instalação do piso externo. A gestão mantém a expectativa de término para novembro de 2023, que deve acrescentar **+R\$ 0,05/cota/mês¹** ao resultado operacional mensal do Fundo.

Observamos mais um mês de forte desempenho dos fundos imobiliários, com o IFIX apresentando retorno ajustado em maio de **+4,7%** e **+10,1%**² no acumulado do ano. Os fundos de ativos reais vêm se destacando no movimento recente de apreciação de cotas. O HSLG11 apresentou retorno ajustado em junho de **+10,2%** (vs. média FIIs Logístico de +7,7%)² e **+12,6%** no acumulado do ano. Em paralelo, as projeções de juros, inflação e PIB vêm melhorando constantemente a cada Boletim Focus divulgado, sendo o último, publicado

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

em 30/06, com novas reduções de projeções do IPCA (**4,98% vs. 5,69% há 4 semanas**) e Taxa Selic (**12,00% vs. 12,50% há 4 semanas**), contando ainda com novo aumento da projeção para o PIB em 2023 (**2,19% vs. 1,68% há 4 semanas**).

Entendemos que o cenário favorável aos FIIs refletido na recente apreciação das cotas, já antecipando o início do corte de juros, viabilizam uma nova janela de emissões aos fundos, sobretudo de ativos reais, à medida em que as cotas se aproximam dos valores patrimoniais, conforme já vem ocorrendo em alguns FIIs do mercado. Aumentamos o limite superior de nosso *guidance* de distribuição para os próximos 6 meses em 1 centavo para valores entre **R\$ 0,70 e R\$ 0,74/cota**³.

Obrigado.

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

² Fonte: Quantum Axis. Retorno ajustado médio dos FIIs de galpões logísticos se refere à média aritmética do retorno dos FIIs do segmento logístico que compõem o IFIX no mês de junho de 2023.

³ Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

Resultado (R\$)

	Jun-23		1S 2023		2023
Receita Imobiliária	9.818.119		67.841.121		67.841.121
Receita com Aluguéis	9.818.119		58.457.006		58.457.006
Ganho de Capital com Venda ¹	-		9.384.115		9.384.115
Receita Financeira	469.297		3.116.658		3.116.658
Despesas	-	2.583.692	-	13.537.720	-
Taxa de Administração	-	84.342	-	462.589	-
Taxa de Escrituração	-	18.743	-	102.798	-
Taxa de Gestão	-	712.220	-	3.906.310	-
Taxa de Performance	-	-	-	995.996	-
Despesas Imobiliárias	-	98.416	-	548.190	-
Despesa Financeira	-	1.023.099	-	6.036.973	-
Outras Despesas ²	-	646.873	-	1.484.864	-
Resultado	7.703.723		57.420.059		57.420.059
Resultado Realizado/Cota	0,61		4,54		4,54
Rendimento/Cota³	0,73		4,33		4,33
Resultado Acumulado⁴	-	0,12	-	0,21	0,21

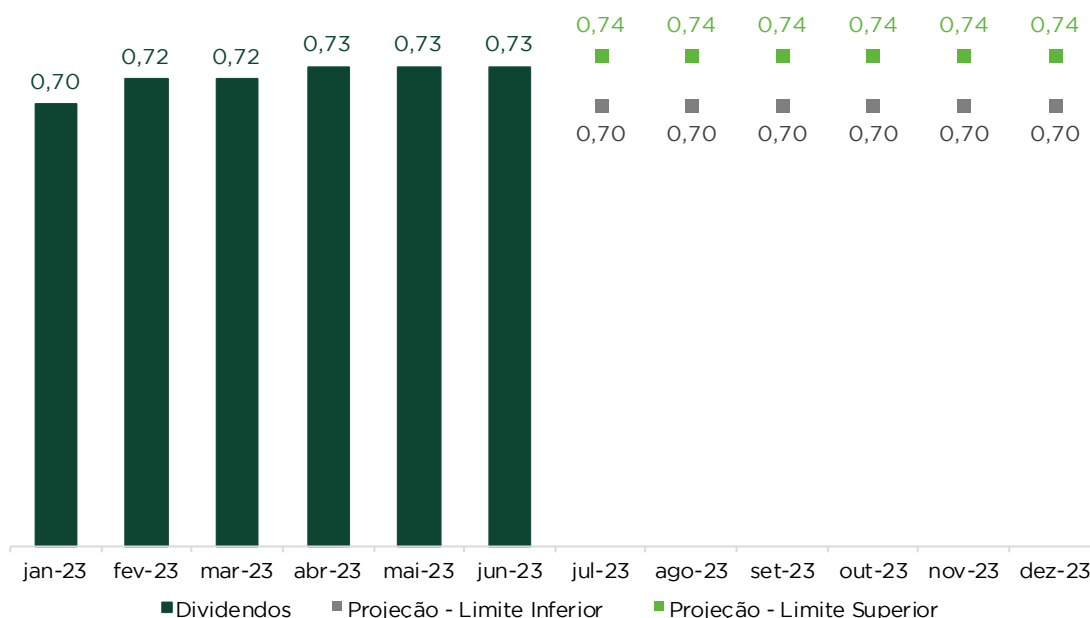
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Mai-23)⁵	8.808.298	0,70
(+) Realizado - Distribuído	- 1.538.126	- 0,12
Resultado Acumulado (Jun-23)⁵	7.270.172	0,57

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 correioiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação etc, impactada no semestre 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\$ 0,61/cota. Cabe ressaltar, que o resultado realizado no mês foi negativamente impactado pelo adiantamento do custo de venda do ativo desinvestido em Santo André (aprox. R\$ 568 mil). A última parcela (R\$ 0,75/cota de lucro) será refletida no resultado caixa do próximo mês e o montante deverá ser distribuído ao longo do 2º semestre de 2023.

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

	Jun-23	2023	Últimos 12 meses
HSLG11¹	10,2%	12,6%	24,7%
Dividend Yield Anualizado²	9,6%	9,3%	9,0%
IFIX	4,7%	10,1%	12,9%
CDI (Liq.)³	0,9%	5,5%	11,5%
% CDI (Liq.)⁴	1120,8%	227,4%	214,2%

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).

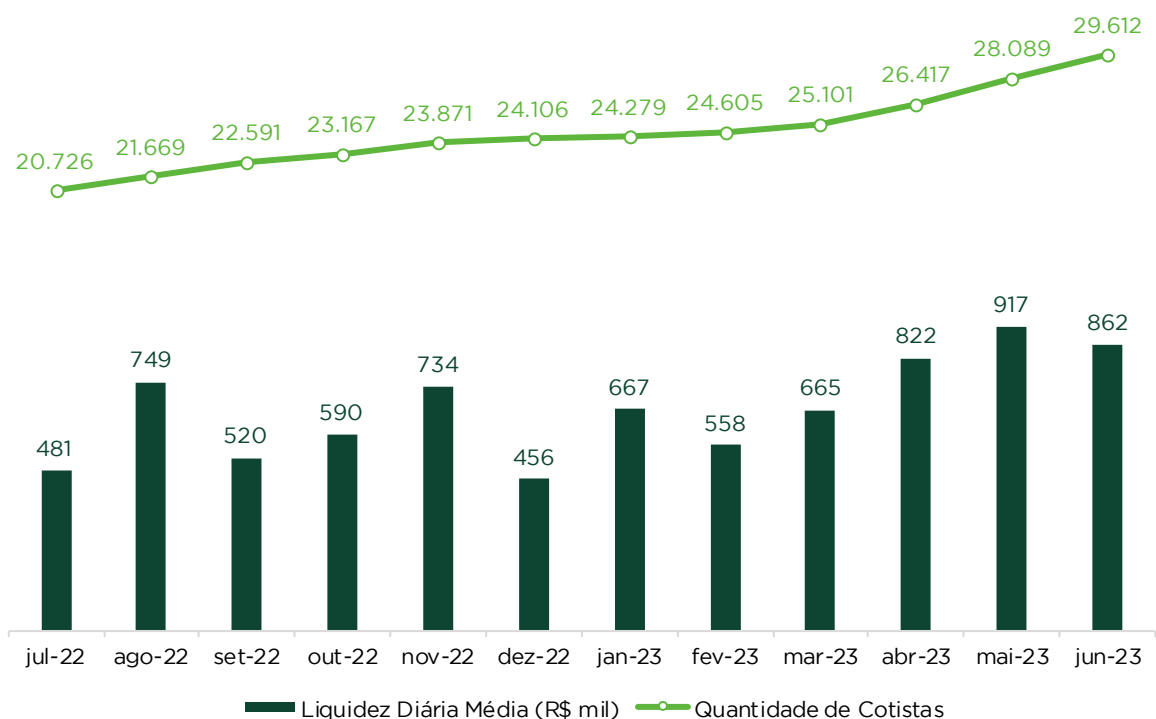
Liquidez

O fundo encerrou o mês de Junho com 29.612 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 junho foi de aproximadamente R\$ 862 mil, cerca de 30% superior à média dos últimos 12 meses.

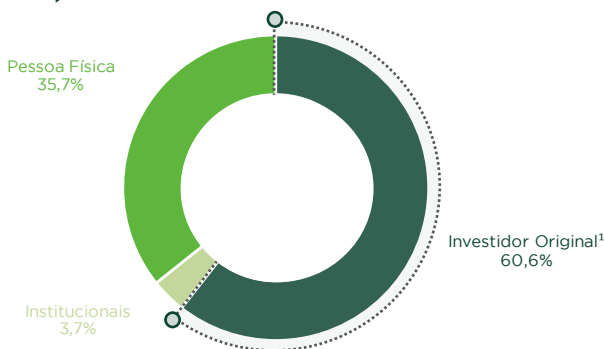
	Jun-23		2023		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	18.092.916	R\$	93.072.601	R\$ 167.839.169
Volume Diário Médio	R\$	861.567	R\$	750.585	R\$ 671.357
Quantidade de Cotas Negociadas		196.247		1.122.449	1.957.543
% de Cotas Negociadas (Giro)¹		1,6%		1,5%	1,3%
Presença em Pregões		100%		100%	100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores – Últimos 12 meses



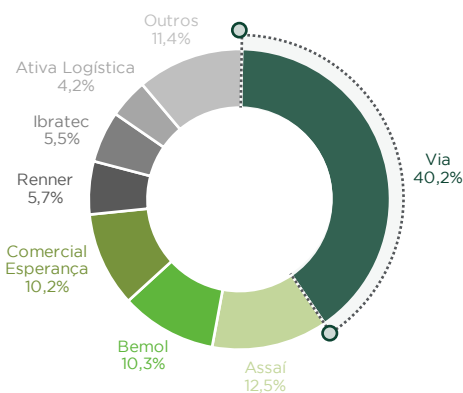
Tipos de Investidores (% Cotas)



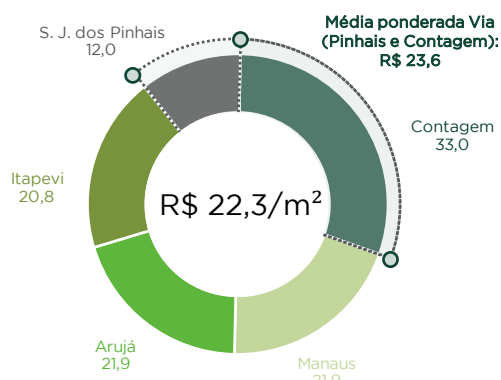
¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo). Em 30/06/2023.

Carteira de Locatários e Indicadores¹

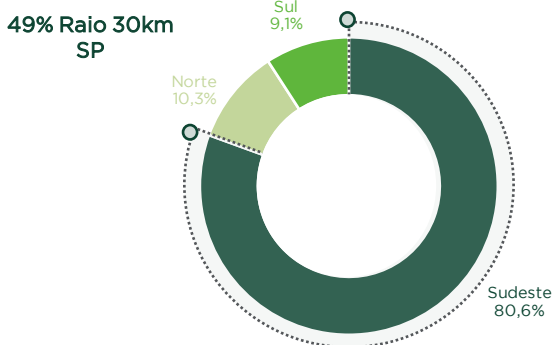
Receita Contratada por Locatário



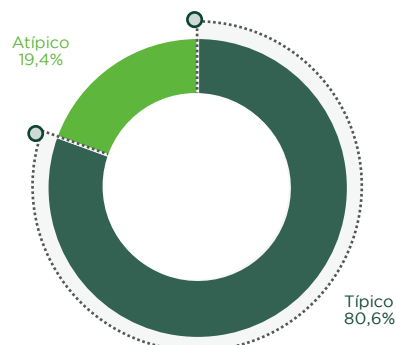
Aluguel Médio (R\$/m²)



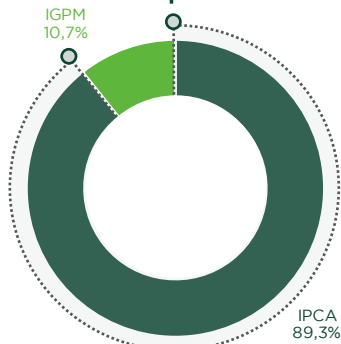
Receita Contratada por Região



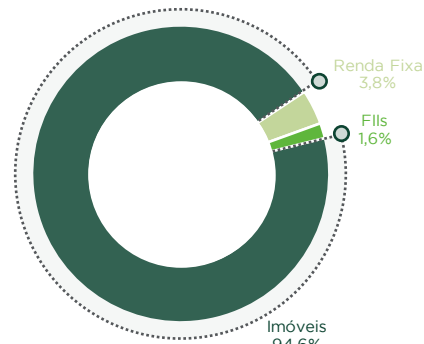
Receita Contratada por Tipicidade



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 05/23).

Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido ¹ do Fundo é de 6,8%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) pelos próximos 4 anos.

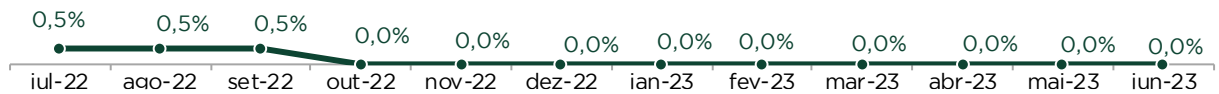
Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - IPCA	22J0978863	Manaus	169,7 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37

Indicador de Solvência (R\$ MM)	
Saldo Atual da Securitização (MM)	169,7
(-) Caixa + FIs com alta liquidez (Mai/23)	77,5
(=) Dívida Líquida	92,2
Saldo em Imóveis	1.364,4
Índice de Alavancagem Líquido (%)	6,8%

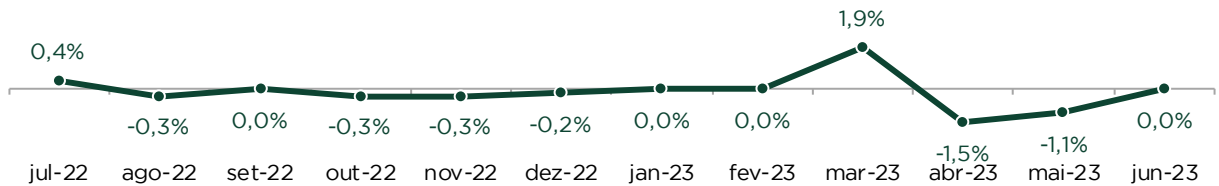
¹ Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - Caixa - FIs com alta liquidez)/Saldo em Imóveis.

² Valor na curva em 31/05/2023.

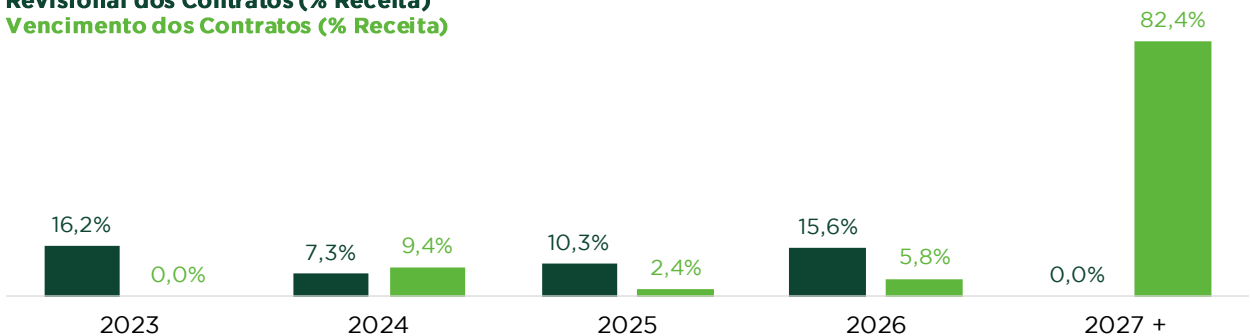
Vacância Física (%)



Inadimplência Líquida (%)

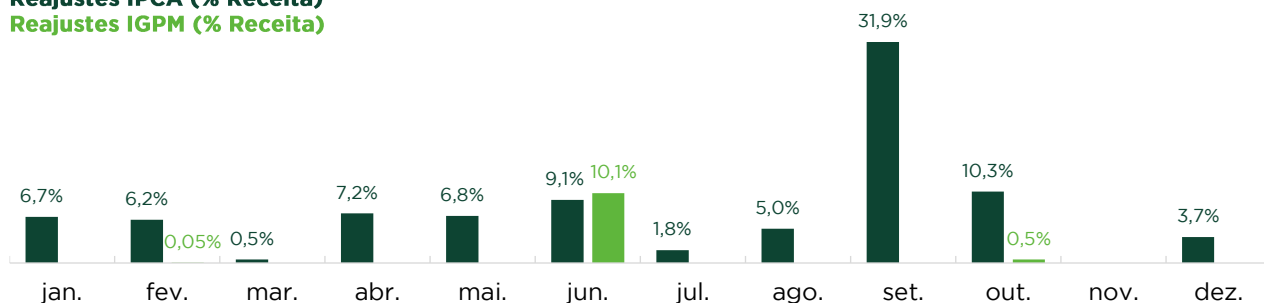


Revisonal dos Contratos (% Receita) Vencimento dos Contratos (% Receita)



Além da revisonal 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.

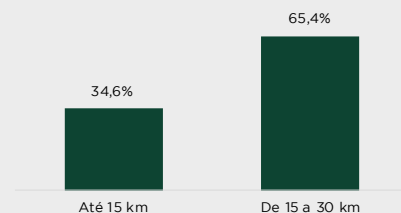
Cabe ressaltar, que trata-se de projeções, não configurando, portanto, garantia ou promessa de distribuição.

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 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%			

Distância Capitais (% ABL)
5
Ativos

R\$ 2.834¹
Valor de mercado/m²
0,0%
Vacância

R\$ 3.085²
Valor Patrimonial/m²

49% ABL
Região Metropolitana SP

¹ Em 30/06/2023. ² Valor patrimonial do último informe disponível (05/2023)

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%	30 km	Assaí, Lojas Renner	Típico

Condomínio Logístico


São José dos Pinhais (Eixo Rodoviário | Rod. Regis Bittencourt | PR)

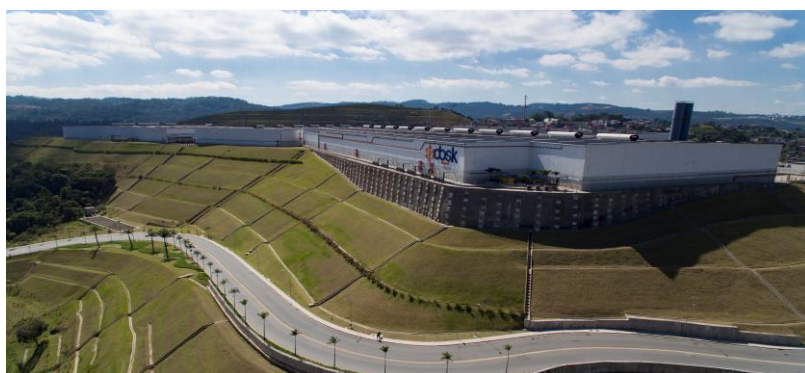
ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
74.200 m ²	116.758 m ²	0%	17 km	Via	Atípico


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


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 cerca de **62% concluída**. Já estão sendo instaladas as estruturas metálicas do galpão e a gestão mantém a **expectativa de término para Novembro de 2023**. Continua sendo realizada a montagem da cobertura do galpão, iniciou-se a instalação do piso de concreto e o tratamento do solo para instalação do pisto externo.



HSLG nas Mídias

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

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