

Junho 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

Junho 2022

Valor de Mercado ¹ R\$ 1.063.319.027 (R\$ 83,99/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,65/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 1.401.752.936 (R\$ 110,72/cota)	Número de Cotistas ¹ 20.227
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 559.473	Quantidade de Cotas 12.660.067

¹ Em 30/06/2022 | ² Em 31/05/2022

Comentário do Gestor

Neste mês houve o término da carência de um dos locatários de Itapevi, que ocupa 5 módulos do ativo (~12,1 mil m²). Esse primeiro aluguel foi cobrado de maneira *pro rata*, mas já a partir do próximo mês passaremos a recebê-lo por completo.

Além disso, reajustamos integralmente um contrato relevante (12,5% da receita total do fundo) pelo IPCA do período de 12,13%. Vale ressaltar, que em geral não estamos tendo dificuldade até o momento de repassar o índice, sobretudo pela qualidade operacional de nossos locatários, além de se tratar de ativos bem localizados (raio 35 km) e com altas especificidades técnicas. O indicativo da gestão para as distribuições até o final do ano é de R\$ 0,67/cota como limite inferior e R\$ 0,69/cota como limite superior¹.

No início de julho, receberemos a segunda parcela da Venda do ativo de Santo André no valor aproximado de R\$ 20,6mm. Deste montante, aproximadamente R\$ 8,7mm (R\$ 0,69/cota) serão contabilizados como lucro. Portanto, o lucro acumulado projetado para o fundo em 31/07/2022 será de aproximadamente R\$9,8mm (R\$ 0,78/cota).¹ Após o pagamento, ainda restarão 2 parcelas das quais serão recebidas nos 2 semestres subsequentes.

Conforme divulgado em Fato Relevante de 20/06/2022, assinamos um Acordo não Vinculante de Aquisição de um ativo logístico na região norte com uma grande rede varejista do país. O ativo é subdividido em duas partes : (i) imóvel logístico em operação, com área bruta locável (“ABL”) de aproximadamente 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados), atualmente ocupado em sua totalidade pela rede varejista contraparte, sob um contrato atípico na modalidade *sale and leaseback* (“S&L”); e (ii) área de expansão, com aproximadamente 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) de ABL, a ser desenvolvida pela contraparte e posteriormente locada para ela sob um contrato atípico na modalidade *built to suit* (“BTS”). As negociações com a contraparte estão adiantadas e divulgaremos os detalhes da transação aos investidores e ao mercado em geral em momento oportuno.

Obrigado.

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

Resultado (R\$)

	Jun-22	1 S 2022	2022
Receita Imobiliária	7.803.599	54.189.706	54.189.706
Receita com Aluguéis	7.803.599	45.507.038	45.507.038
Ganho de Capital com Venda¹	-	8.682.669	8.682.669
Receita Financeira	285.817	1.697.545	1.697.545
Despesas	- 1.053.736	- 6.452.039	- 6.452.039
Taxa de Administração	- 86.545	- 459.525	- 459.525
Taxa de Escrituração	- 19.232	- 112.477	- 112.477
Taxa de Gestão	- 730.825	- 3.935.706	- 3.935.706
Despesas Imobiliárias	- 194.985	- 1.252.416	- 1.252.416
Outras Despesas	- 22.148	- 691.914	- 691.914
Resultado	7.035.681	49.435.213	49.435.213
Resultado Realizado/Cota	0,56	3,90	3,90
Rendimento/Cota²	0,65	3,82	3,82
Resultado Acumulado³	- 0,09	0,08	0,08

	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Mai-22)⁴	3.637.993	0,29
(+) Realizado - Distribuído	- 1.193.363	0,09
Resultado Acumulado (Jun-22)⁴	2.444.630	0,19

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

² Distribuição de dividendos anunciada no período.

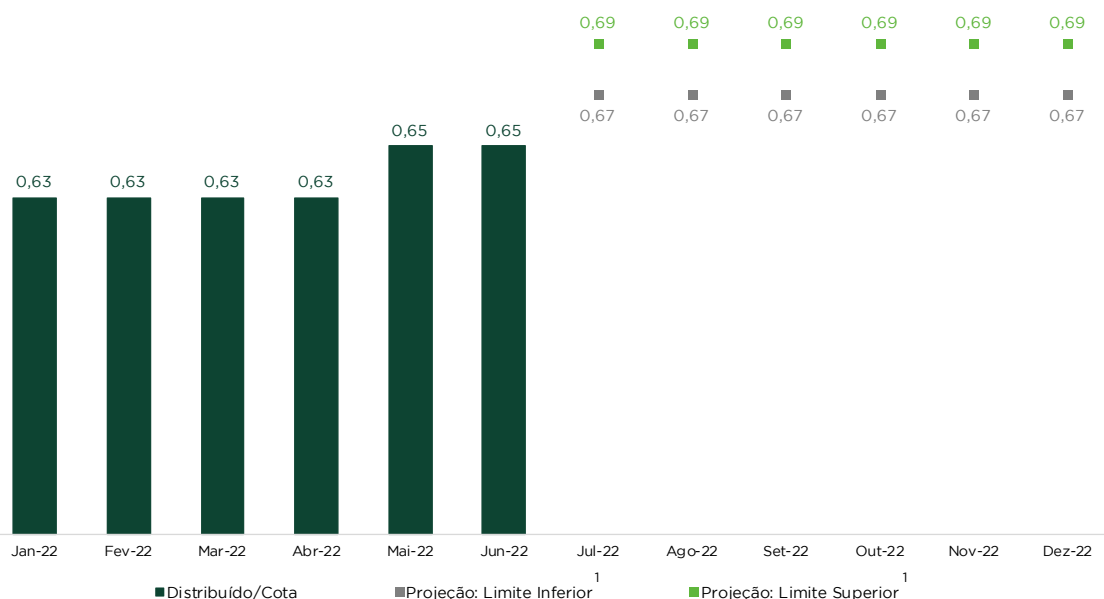
³ Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

⁴ Considera resultados acumulados de exercícios anteriores.

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 0,65/cota**, o valor corresponde aos rendimentos apurados no mês de Junho. O resultado do fundo no mês foi de **R\$ 7.035.681 (R\$ 0,56/cota)** e o resultado acumulado do fundo atual é de **R\$ 2.444.630 (R\$ 0,19/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

	Jun-22	2022	Últimos 12 meses
HSLG11¹	-1,8%	-9,0%	-8,8%
Dividend Yield Anualizado²	9,7%	9,3%	8,7%
IFIX	-0,9%	-0,3%	1,5%
CDI (Liq.)³	10,8%	9,4%	7,4%
% CDI	89,8%	99,1%	117,4%

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

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.

² Considerado a incidência de 15% de Imposto.

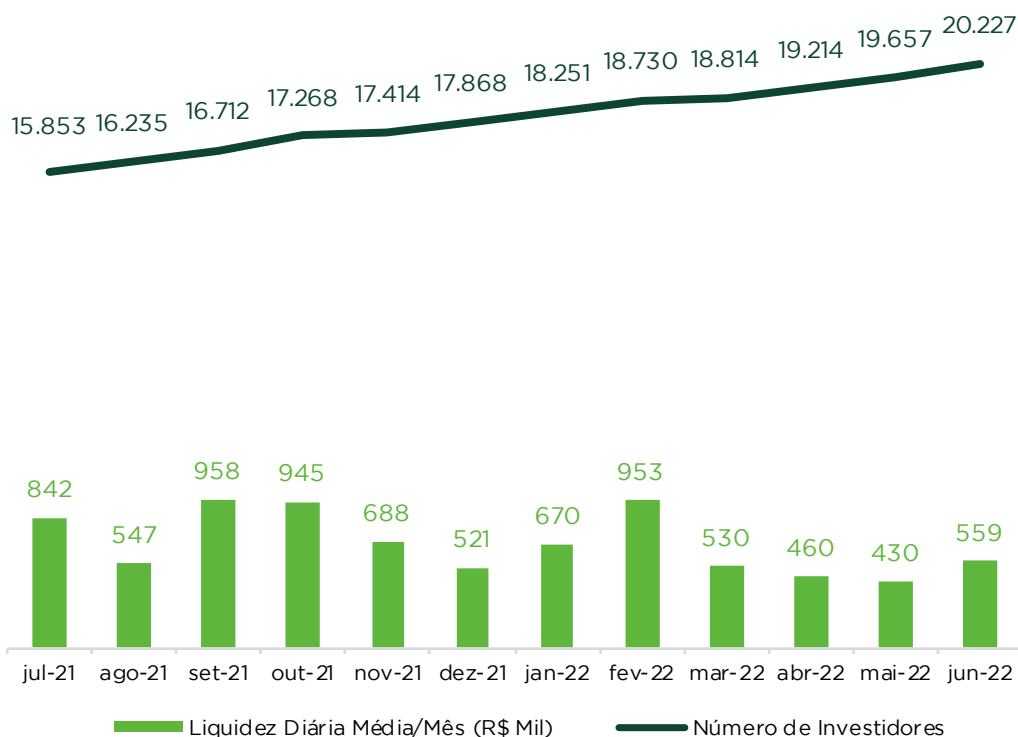
Liquidez

O fundo encerrou o mês de Junho com 20.227 cotistas e valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 559 mil.

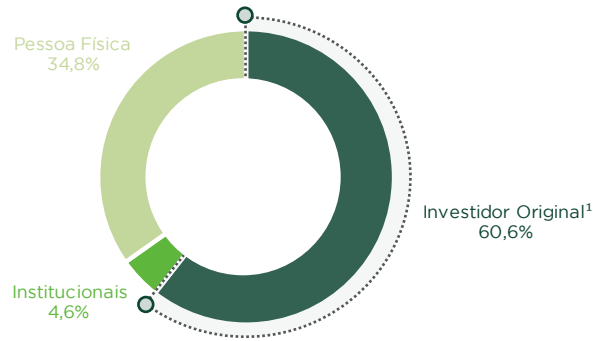
	Jun-22	2022	Últimos 12 meses
Volume	R\$ 11.748.931	R\$ 73.613.791	R\$ 263.473.546
Quantidade de Cotas Negociadas	136.818	827.560	1.862.815
% de Cotas Negociadas (Giro)¹	1,1%	1,1%	19,3%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores – Últimos 12 meses



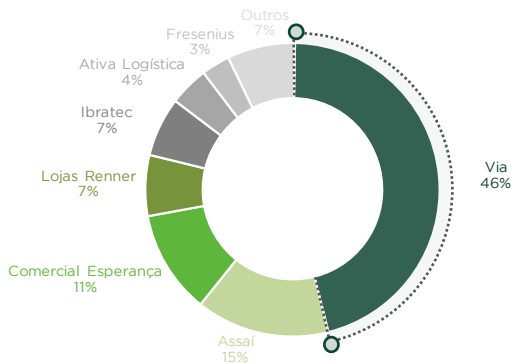
Tipos de Investidores (% Cotas)



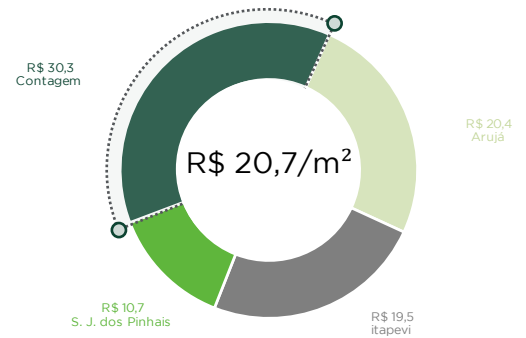
¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo). Em 30/06/2022.

Carteira de Locatários e Indicadores

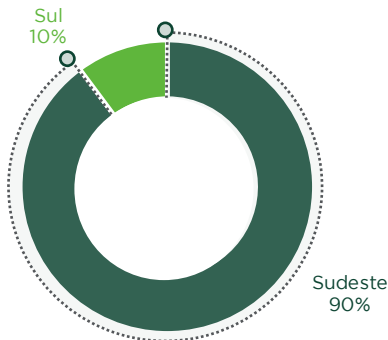
Receita Contratada por Locatário



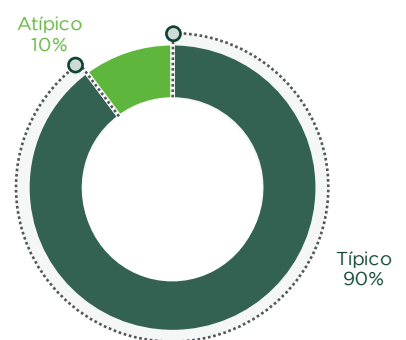
Aluguel Médio (R\$/m²)



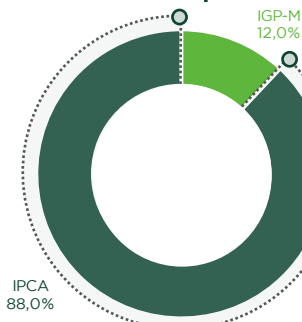
Receita Contratada por Região



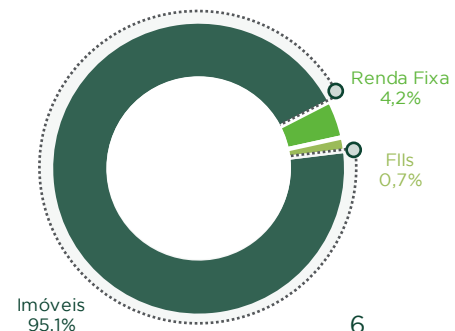
Receita Contratada por Tipicidade



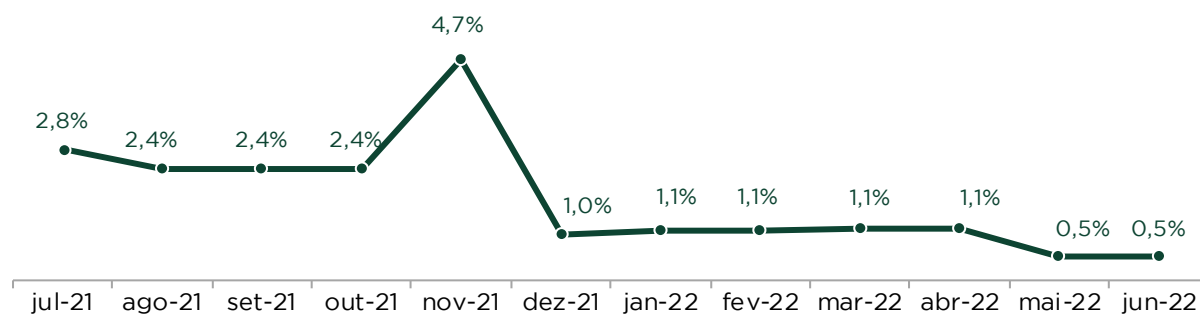
Receita Contratada por Indexador



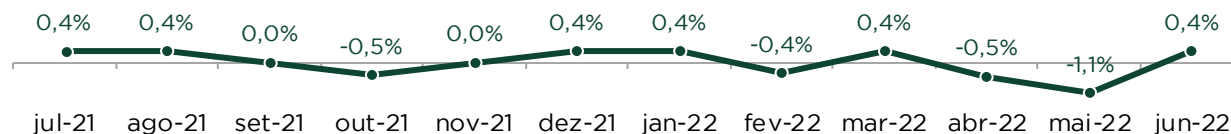
Composição da Carteira



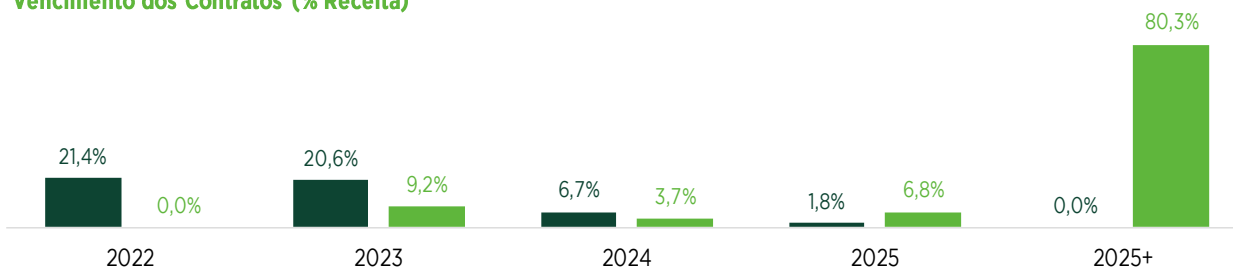
Vacância Física (%)



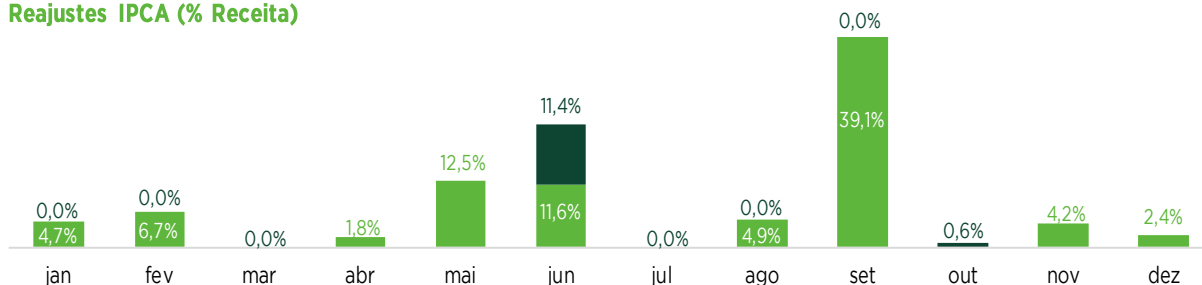
Inadimplência Líquida (%)



Revisonal 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	

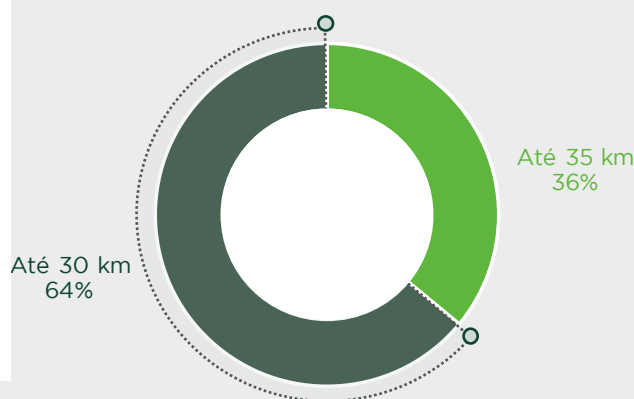
RMSP: Região Metropolitana de São Paulo | RMC: Região Metropolitana de Curitiba | RMBH: Região Metropolitana de Belo Horizonte

4
Ativos

391
mil m² de ABL

0,5%
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	2,2%	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 expresse 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