

Julho 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](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

Julho 2022

Valor de Mercado<sup>1</sup>

**R\$ 1.075.219.490 (R\$ 84,93/cota)**

Distribuição de Dividendos

**R\$ 0,68/cota**

Valor Patrimonial<sup>2</sup>

**R\$ 1.331.175.064 (R\$ 105,15/cota)**

Número de Cotistas<sup>1</sup>

**20.726**

Liquidez Diária Média (mês)

**R\$ 481.099**

Quantidade de Cotas

**12.660.067**

<sup>1</sup> Em 29/07/2022 | <sup>2</sup> Em 30/06/2022

## Comentário do Gestor

Recebemos neste mês a segunda parcela da venda do ativo de Santo André no valor de ~ R\$ 20,6 milhões, sendo cerca de R\$ 8,8 milhões (0,69/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, ~ R\$ 11,3 milhões (0,89/cota) como custo do imóvel, sendo o lucro acumulado atual do Fundo após o recebimento de R\$ 9,6 milhões (0,76/cota). Até o momento (2 parcelas pagas) foi realizado um ganho de capital líquido de custos de comercialização de ~ R\$ 17 milhões (1,33/cota), restando ainda mais 2 parcelas de mesma proporção nos próximos 12 meses. Alocamos taticamente parte do recurso recebido em KNCR11, arbitrando o *cap rate* da venda do ativo com o dividendo implícito corrente deste fundo.

Houve a cobrança do 1º aluguel completo de um de nossos locatários no ativo de Itapevi, que saiu do período de carência no mês passado, mas recebemos de maneira pro rata. Por fim, houve o fim do período de carência de mais um contrato de Itapevi (~ R\$ 29 mil) e com isso ainda restam 2 contratos em carência no ativo (~ R\$ 95 mil) que integralizarão à receita do Fundo nos próximos 3 meses.

A linha “Outras despesas” foi impactada no mês pelas despesas com custos de comercializações de aluguel do ativo de Itapevi e comissões de comercialização da venda do ativo de Santo André, sendo os custos somados cerca de R\$ 950 mil.

Obrigado.

## Resultado (R\$)

	Jul-22	2S 2022	2022
<b>Receita Imobiliária</b>	17.599.268	17.599.268	71.788.975
<b>Receita com Aluguéis</b>	8.300.807	8.300.807	53.807.845
<b>Ganho de Capital com Venda<sup>1</sup></b>	9.341.430	9.341.430	18.024.099
<b>Receita Financeira</b>	351.752	351.752	2.049.297
<b>Despesas</b>	- 2.154.730	- 2.154.730	- 8.606.769
<b>Taxa de Administração</b>	- 81.834	- 81.834	- 541.359
<b>Taxa de Escrituração</b>	- 18.185	- 18.185	- 130.663
<b>Taxa de Gestão</b>	- 691.045	- 691.045	- 4.626.751
<b>Despesas Imobiliárias</b>	- 101.770	- 101.770	- 1.354.186
<b>Outras Despesas<sup>2</sup></b>	- 1.261.896	- 1.261.896	- 1.953.810
<b>Resultado</b>	15.796.290	15.796.290	65.231.503
<b>Resultado Realizado/Cota</b>	1,25	1,25	5,15
<b>Rendimento/Cota<sup>3</sup></b>	0,68	0,68	4,50
<b>Resultado Acumulado<sup>4</sup></b>	0,57	0,57	0,65

	Total	R\$/Cota
<b>Resultado Acumulado (Jun-22)<sup>5</sup></b>	2.444.630	0,19
<b>(+) Realizado - Distribuído</b>	7.187.444	0,57
<b>Resultado Acumulado (Jul-22)<sup>5</sup></b>	9.632.074	0,76

<sup>1</sup> Ganho de capital referente à venda do Imóvel de Santo André.

<sup>2</sup> Impactada negativamente por despesas de comercialização de aluguel do ativo de Itapevi e da venda do ativo de Santo André

<sup>3</sup> Distribuição de dividendos anunciada no período.

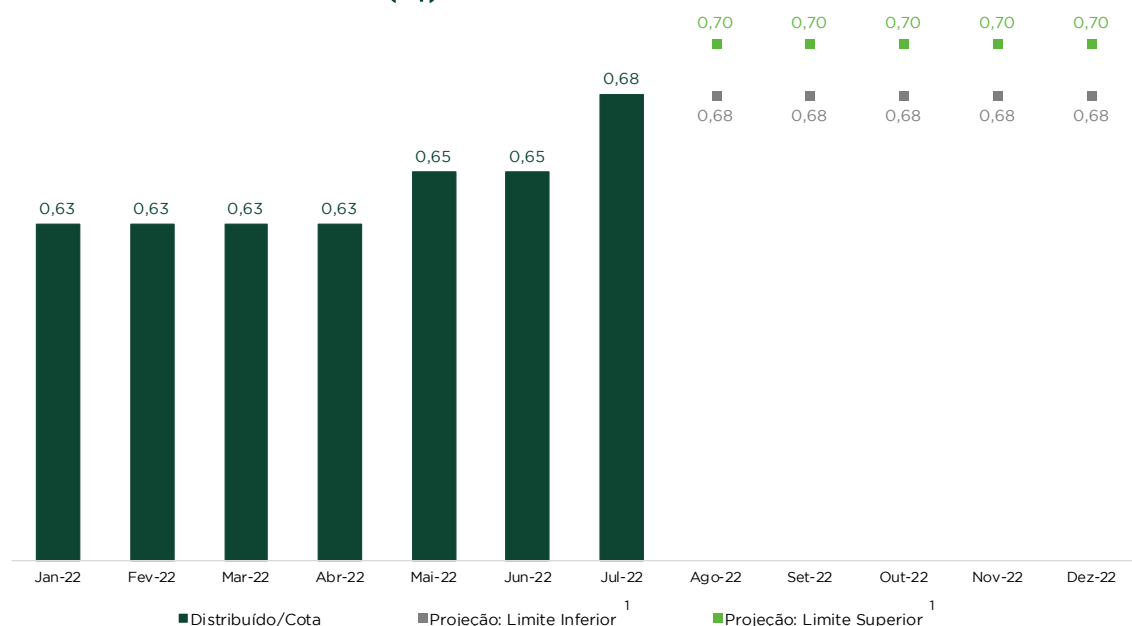
<sup>4</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

<sup>5</sup> Considera resultados acumulados de exercícios anteriores.

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 0,68/cota** e resultado realizado foi de **R\$ 1,25/cota**. Vale ressaltar, que houve no mês um ganho de capital líquido de custos de comercialização equivalente a **R\$ 0,69/cota** que serão distribuídos linearmente ao longo do semestre vigente. O lucro acumulado atual do Fundo é de **R\$ 0,76/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\$)



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

## Rentabilidade

	Jul-22	2022	Últimos 12 meses
<b>HSLG11<sup>1</sup></b>	1,1%	-8,0%	-11,5%
<b>Dividend Yield Anualizado<sup>2</sup></b>	10,0%	9,3%	8,7%
<b>IFIX</b>	0,7%	0,3%	-0,4%
<b>CDI (Liq.)<sup>3</sup></b>	11,1%	9,6%	8,0%
<b>% CDI</b>	91,0%	96,1%	108,8%

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Considerado a incidência de 15% de Imposto.

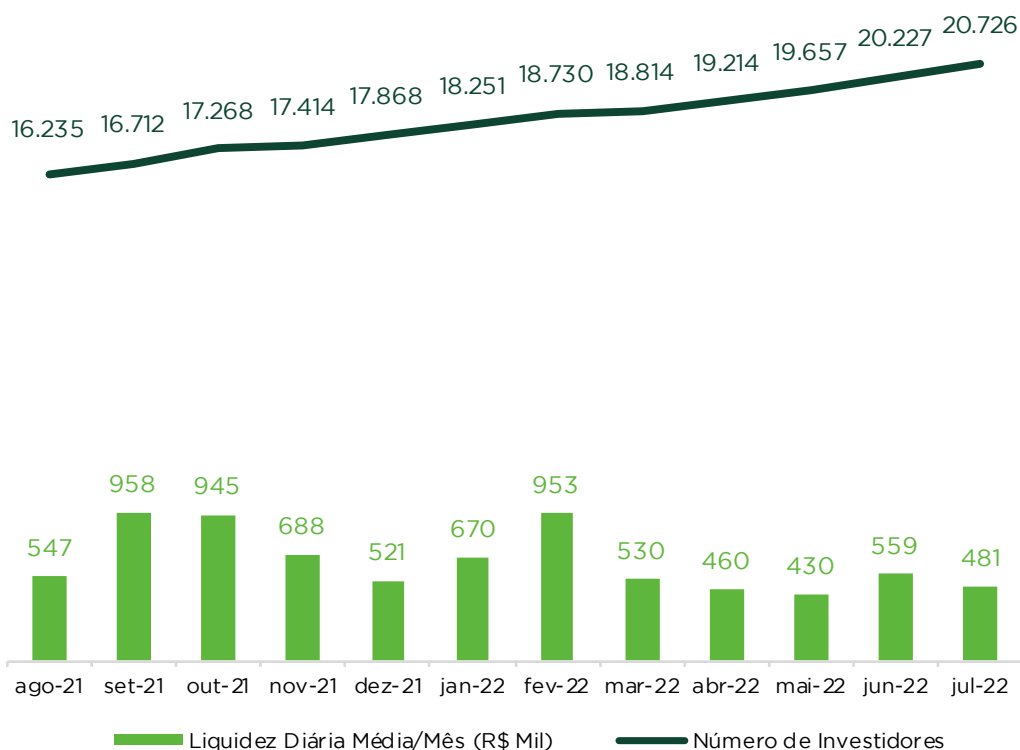
## Liquidez

O fundo encerrou o mês de Julho com 20.726 cotistas e valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 481 mil.

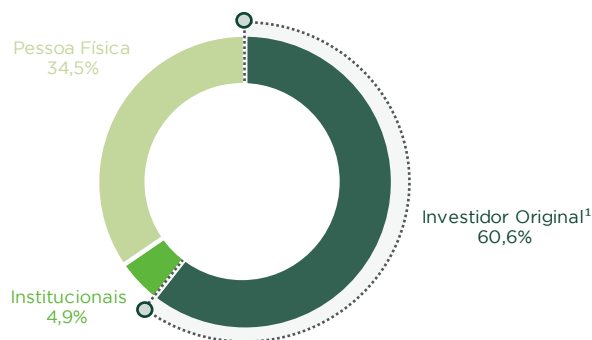
	Jul-22	2022	Últimos 12 meses
<b>Volume</b>	R\$ 10.103.073	R\$ 83.716.864	R\$ 261.636.449
<b>Quantidade de Cotas Negociadas</b>	120.426	947.986	1.809.703
<b>% de Cotas Negociadas (Giro)<sup>1</sup></b>	1,0%	1,1%	19,3%
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%	100%

<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



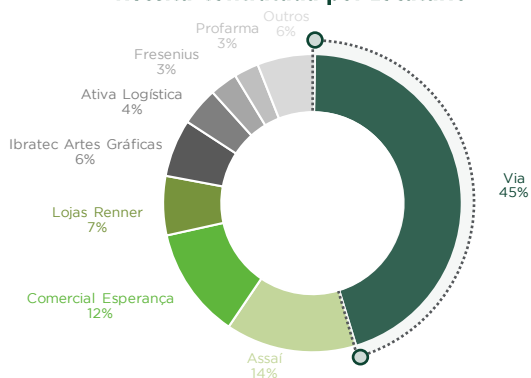
## Tipos de Investidores (% Cotas)



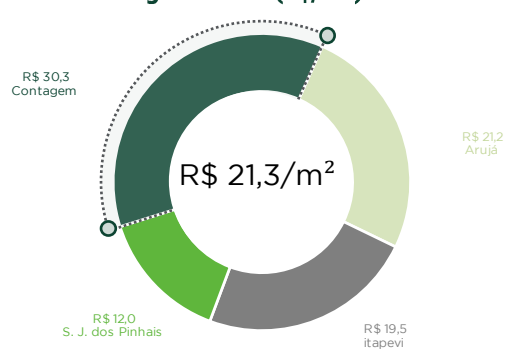
<sup>1</sup> Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo). Em 29/07/2022.

## Carteira de Locatários e Indicadores

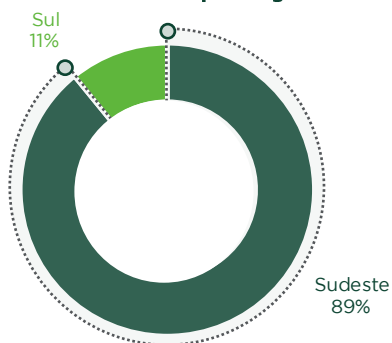
### Receita Contratada por Locatário



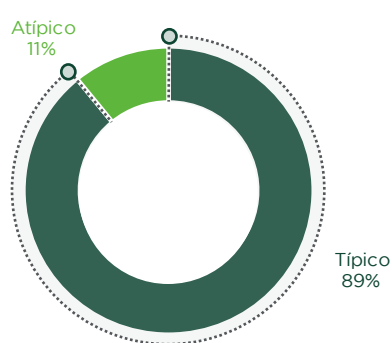
### Aluguel Médio (R\$/m²)



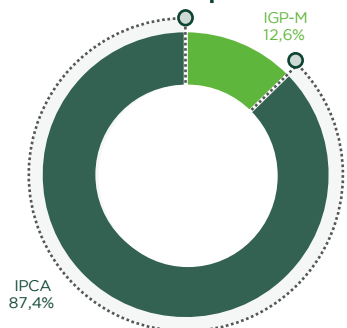
### Receita Contratada por Região



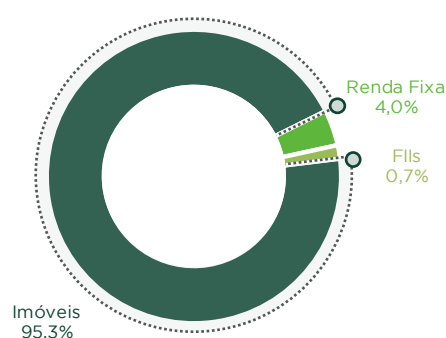
### Receita Contratada por Tipicidade



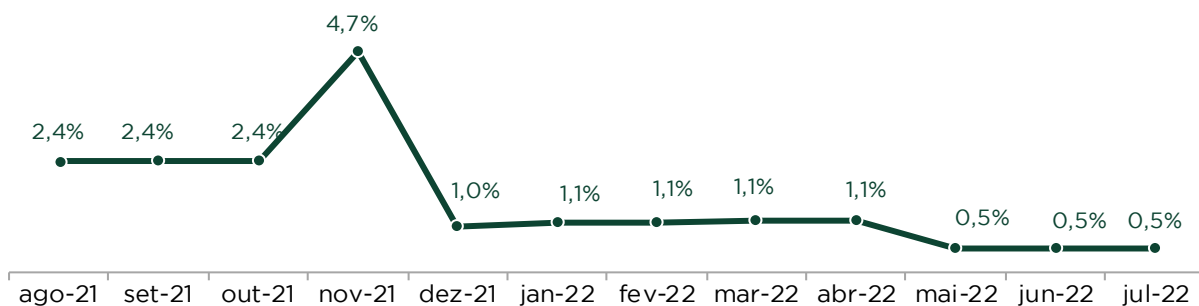
### Receita Contratada por Indexador



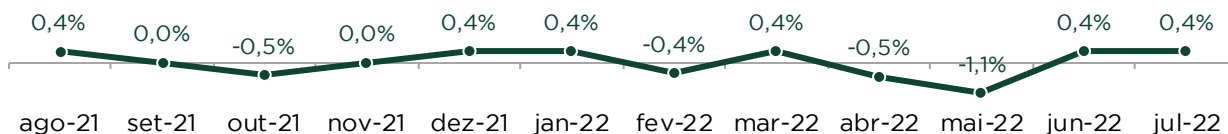
### Composição da Carteira<sup>1</sup>



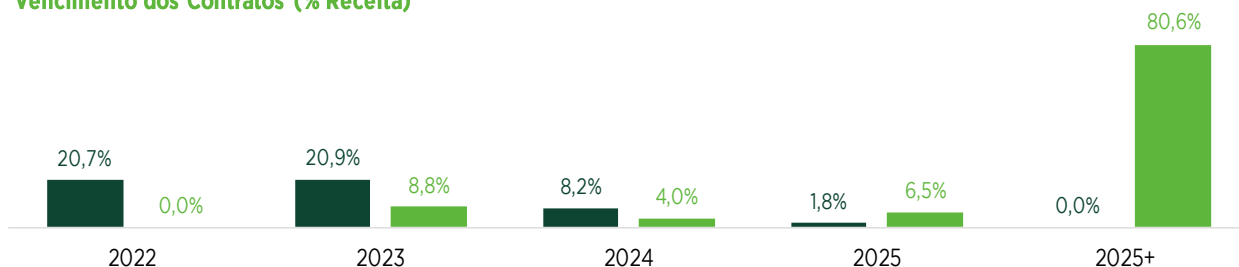
### Vacância Física (%)



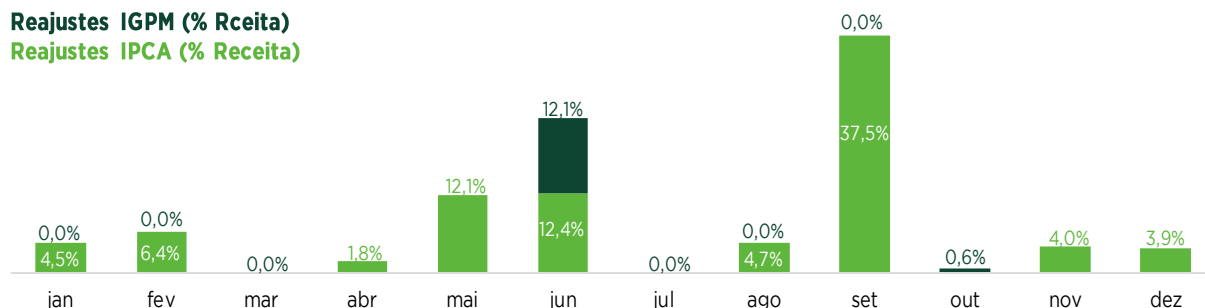
### Inadimplência Líquida (%)



### 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 <sup>2</sup>	100,0%	139.600 m <sup>2</sup>	2012
São José dos Pinhais -RMC	Rod. BR 116 (Contorno Leste), 7000, São José dos Pinhais/PR	74.200 m <sup>2</sup>	100,0%	74.200 m <sup>2</sup>	2006
Contagem - RMBH	Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000, Contagem/MG	92.000 m <sup>2</sup>	100,0%	92.000 m <sup>2</sup>	2012
Itapevi - RMSP	Rod. Coronel PM Nelson Tranches, 740 e 990, Itapevi/SP	84.800 m <sup>2</sup>	100,0%	84.800 m <sup>2</sup>	2016
<b>Total</b>		<b>390.600 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>	<b>390.600 m<sup>2</sup></b>	

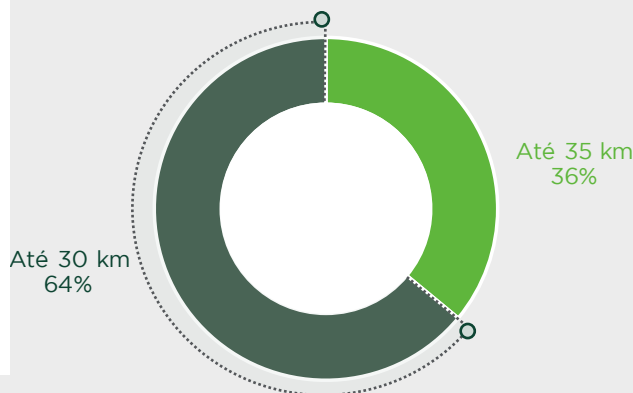
RMSP: Região Metropolitana de São Paulo | RMC: Região Metropolitana de Curitiba | RMBH: Região Metropolitana de Belo Horizonte

### Distância Regiões Metropolitanas (% ABL)

**4**  
**Ativos**

**391**  
**mil m<sup>2</sup> de ABL**

**0,5%**  
**Vacância**



### 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 m <sup>2</sup>	116.758 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	230.922 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	339.337 m <sup>2</sup>	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 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)