



# HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório de Resultados - 2º Trimestre de 2022

# Sumário

---

**1** Atualizações do Portfólio

**2** Portfólio

**3** Resultado

**4** Dados Operacionais

**5** Dados de Mercado



# 1. ATUALIZAÇÕES DO PORTFÓLIO

## Eventos Recentes

### ➤ Negociações de Aquisição de um novo ativo logístico avançadas:

- O Fundo assinou em 20/06/2022 um acordo não vinculante com uma grande rede varejista da região norte para aquisição de um ativo logístico em Manaus, AM. O ativo é subdividido em 2 partes, sendo: (i) imóvel logístico de ~ 40 mil m<sup>2</sup> de ABL já operando sob um contrato atípico com a contraparte na modalidade *sale and leaseback*; e (ii) área de expansão de ~ 20 mil m<sup>2</sup> de ABL a ser desenvolvida e posteriormente locada para contraparte sob um contrato atípico na modalidade BTS.
- O Preço Proposto, ainda sujeito a eventuais ajustes, é ~ R\$ 120 milhões pela área do S&L e ~ R\$ 60 milhões pela área do BTS, sendo parte destinada ao pagamento do terreno (cerca de 25%) e o restante para o pagamento do custo projetado da obra de expansão, a ser desembolsado ao longo de seu andamento.
- O Fundo manterá os cotistas e o mercado em geral informados quanto ao andamento desta negociação e divulgará os termos e condições, bem como os impactos estimados nas receitas e distribuições quando a aquisição for concluída.

➤ Recebimento em julho<sup>1</sup> da 2ª 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 ao menos 95% e o restante, ~ R\$ 11,3 milhões (0,89/cota) como custo do imóvel. Alocamos taticamente parte do recurso recebido em KNCR11, arbitrando o cap rate da venda do ativo com o dividendo implícito corrente deste fundo. Restam ainda mais 2 parcelas de mesma proporção a serem pagas nos próximos 12 meses e o Fundo conta hoje com um resultado acumulado total de R\$ 9,6 milhões (0,76/cota).<sup>2</sup>

### ➤ Atividade Comercial / Término de Carências:

- Concluímos em maio a locação de mais 1 módulo em Itapevi e com isso há apenas 1 módulo vago em todo portfólio. Vacância atual do fundo de 0,5%.
- Término da carência do aluguel de 3 contratos de Itapevi (~ 16,2 mil m<sup>2</sup>).
- Aluguel médio do Fundo: 20,5/m<sup>2</sup> vs. 20,7/m<sup>2</sup> em março 2022.

### ➤ Perspectivas:

- *Guidance* de distribuição até o final do ano entre R\$ 0,68/cota e R\$ 0,70/cota.<sup>3</sup>



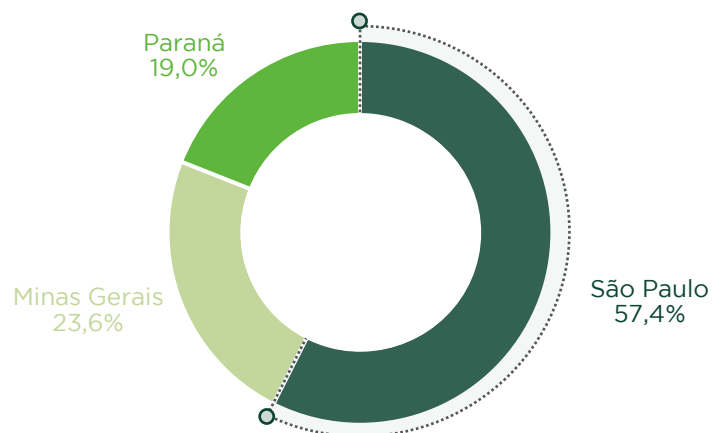
## 2. PÓRTFÓLIO

# Ativos

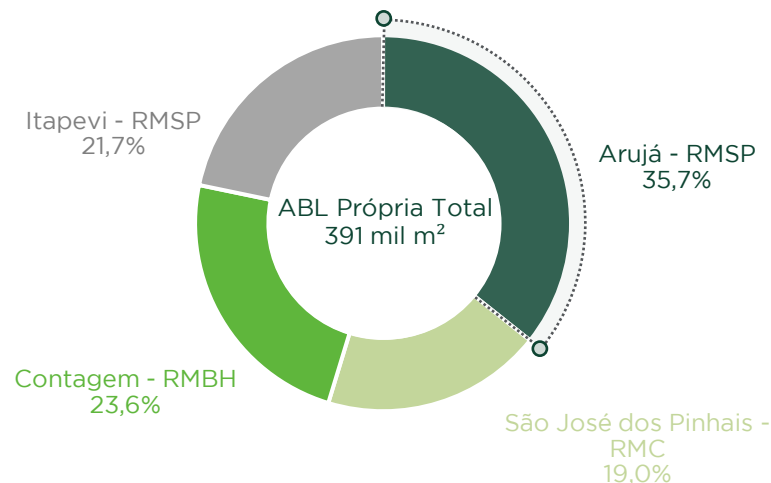
Empreendimento	Localização	ABL Total	Participação do Fundo	ABL Própria	Inauguração
Arujá - RMSP	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300, Arujá/SP	139.600 m <sup>2</sup>	100,0%	139.600 m <sup>2</sup>	2012
São José dos Pinhais -RMC	Rod. BR 116 (Contorno Leste), 7000, São José dos Pinhais/PR	74.200 m <sup>2</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 Tranchesini, 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>	

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

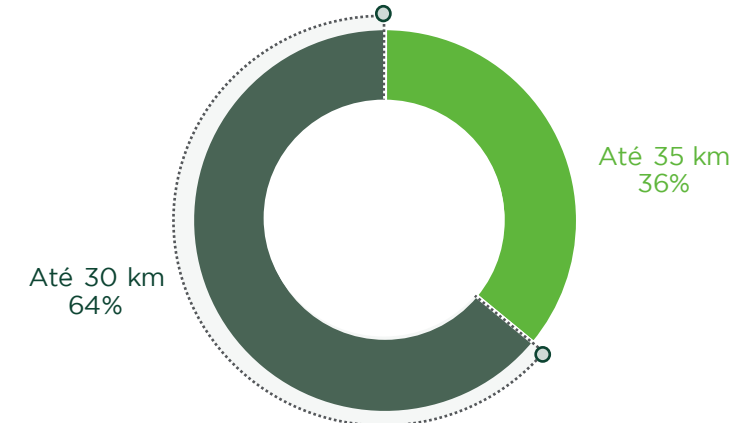
### ABL Própria por Estado (%)



### ABL Própria por Ativo (%)



### Distância Capitais (% ABL)



### Arujá - São Paulo

Av. Comendador Masatoshi, 300



**Área do Terreno:** 413.813 m<sup>2</sup>

**ABL:** 139.600 m<sup>2</sup>

**Ocupação:** 100%

**Capacidade do Piso:** 5/ton m<sup>2</sup>

**Pé Direito:** 11 metros

**Distância Capital mais próxima:** 34 km

### São José dos Pinhais - Paraná

Rod. BR 116 (Contorno Leste), 7000



**Área do Terreno:** 116.758 m<sup>2</sup>

**ABL:** 74.200 m<sup>2</sup>

**Ocupação:** 100%

**Capacidade do Piso:** 5/ton m<sup>2</sup>

**Pé Direito:** 12 metros

**Distância Capital mais próxima:** 17 km

### Contagem - Minas Gerais

Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000



**Área do Terreno:** 230.922 m<sup>2</sup>

**ABL:** 92.000 m<sup>2</sup>

**Ocupação:** 100%

**Capacidade do Piso:** 6/ton m<sup>2</sup>

**Pé Direito:** 12 metros

**Distância Capital mais próxima:** 13 km

### Itapevi - São Paulo

Rod. Coronel PM Nelson Trancheschi, 740 e 990



**Área do Terreno:** 339.337 m<sup>2</sup>

**ABL:** 84.800 m<sup>2</sup>

**Ocupação:** 97,8%

**Capacidade do Piso:** 6/ton m<sup>2</sup>

**Pé Direito:** 12 metros

**Distância Capital mais próxima:** 29 km



## 3. RESULTADO



# Resultado

	2T 2022 <sup>1</sup>		2T 2021		2022 X 2021
<b>Receita Imobiliária</b>	22.911.227		24.072.199		-5%
<b>Receita com Aluguéis</b>	22.911.227		24.072.199		-5%
<b>Ganho de Capital com Venda<sup>1</sup></b>	-		-		-
<b>Receita Financeira</b>	868.094		441.265		97%
<b>Despesas</b>	-	3.075.027	-	2.984.353	3%
<b>Taxa de Administração</b>	-	233.092	-	317.886	-27%
<b>Taxa de Escrituração</b>	-	55.869	-	68.089	-18%
<b>Taxa de Gestão</b>	-	2.141.343	-	1.287.942	66%
<b>Despesas Imobiliárias</b>	-	566.420	-	1.200.322	-53%
<b>Outras Despesas</b>	-	78.302	-	110.116	-29%
<b>Resultado</b>	20.704.294		21.529.111		-4%
<b>Resultado Realizado/Cota</b>	1,64		1,70		-4%
<b>Rendimento/Cota<sup>2</sup></b>	1,93		1,74		11%
<b>Resultado Acumulado<sup>3</sup></b>	-	0,29	-	0,04	-

	Total		R\$/Cota	
<b>Resultado Acumulado (1T 2022)<sup>4</sup></b>	6.174.265		0,49	
<b>(+) Realizado - Distribuído</b>	-	3.729.635	-	0,29
<b>Resultado Acumulado (2T 2022)<sup>4</sup></b>	2.444.630		0,19	

O resultado do fundo no primeiro trimestre foi de **R\$ 20,7 milhões**, o equivalente a **R\$ 1,64/cota** e o montante distribuído foi de **R\$ 1,93/cota**, 11% acima do mesmo período de 2021. A distribuição representou um dividend yield<sup>5</sup> de 9,5% a.a. Vale ressaltar, que a tabela acima ainda não considera o ganho de capital realizado com a 2ª parcela da venda do Ativo de Santo André, recebida em jul/22 a ser distribuído de forma linear ao longo do 2º semestre de 2022. Ainda, o Fundo deve distribuir ao menos 95% do resultado semestral em regime de caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

<sup>1</sup> Ainda não contabilizado a 2ª parcela da venda do imóvel de Santo André (recebimento em jul/22). | <sup>2</sup> Distribuição de dividendos anunciada no período. | <sup>3</sup> Diferença entre o resultado do e o rendimento do período. <sup>4</sup> Considera resultados acumulados de exercícios anteriores. <sup>5</sup> *Dividend Yield* anualizado considerando o total distribuído no trimestre sobre o valor da cota em 30/06/2022.

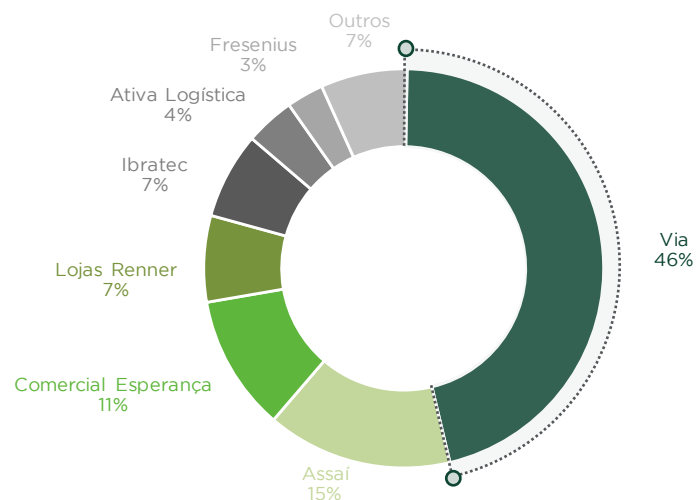


## 4. DADOS OPERACIONAIS

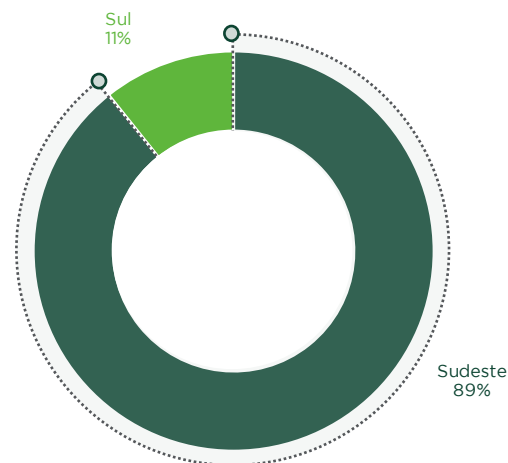
## Diversificação (% Receita)

Os imóveis do HSI Logística estão localizados em três estados diferentes, sendo eles São Paulo, Minas Gerais e Paraná. Todos os imóveis do portfólio contam com 100% de participação do Fundo, sendo que a tese principal de investimento por parte da gestão é buscar bons ativos próximos aos grandes centros urbanos. Atualmente, 100% dos ativos do portfólio estão a uma distância de no máximo 35 km da capital mais próxima, sendo cerca de 60% da ABL na região metropolitana de São Paulo. Além disso, os imóveis são locados por ocupantes reconhecidos no mercado, como Via, Assaí, Lojas Renner, Ibratec, Profarma entre outros.

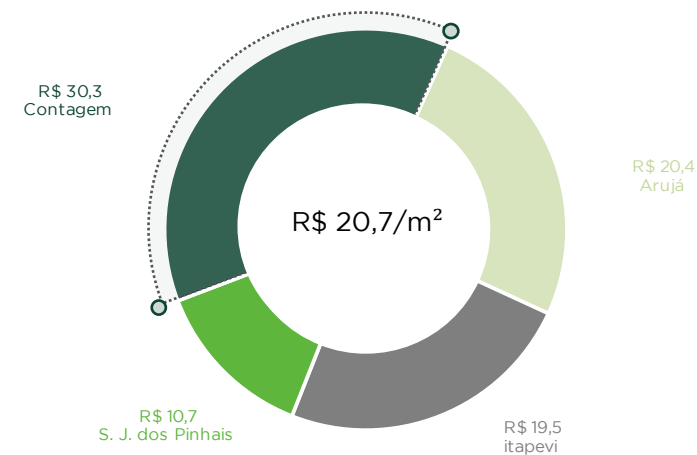
### Receita Contratada por Locatário (%)



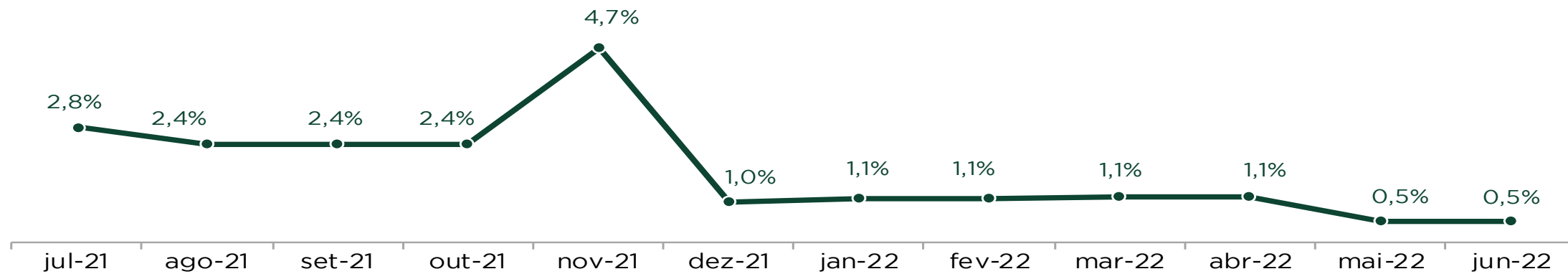
### Receita Contratada por Região (%)



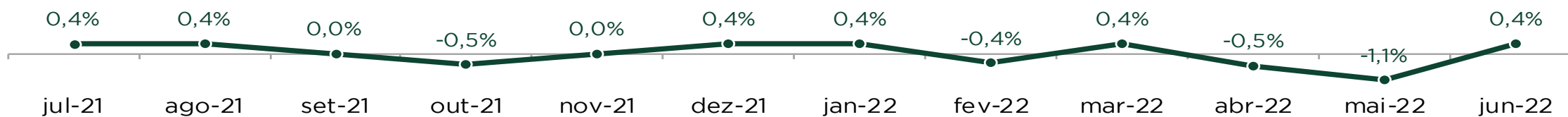
### Aluguel Médio (R\$/m²)



## Vacância Física (%)



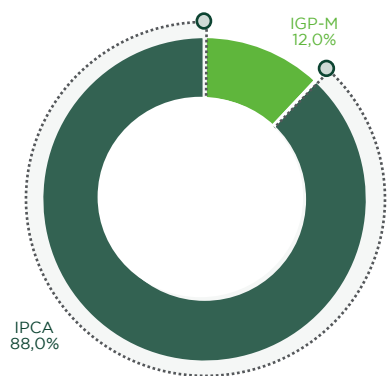
## Inadimplência Líquida (%)



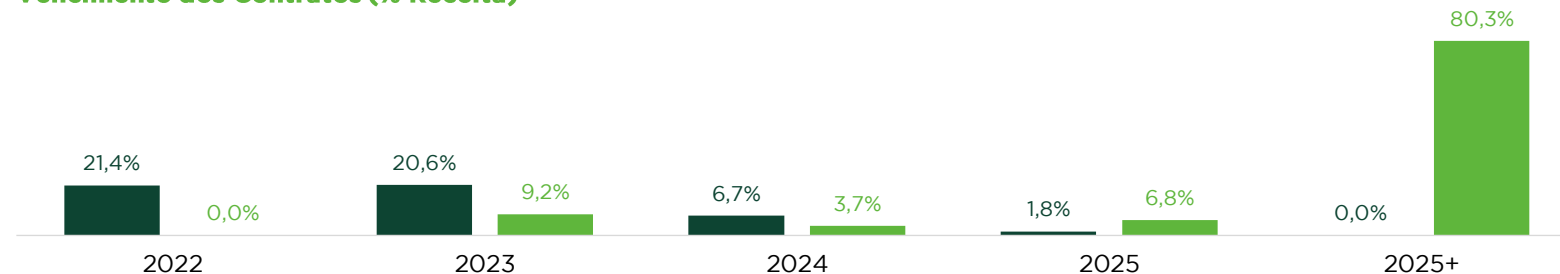
# Contratos

Os contratos dos ativos que compõe o HSI Logística são em sua maioria contratos típicos e predominantemente indexados a IPCA. Além disso, 80,3% dos contratos vencem após 2025.

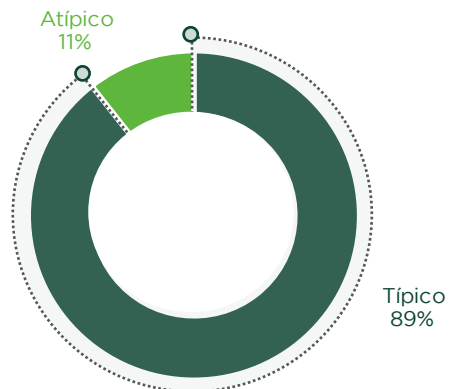
**Indexador dos Contratos (% Receita)**



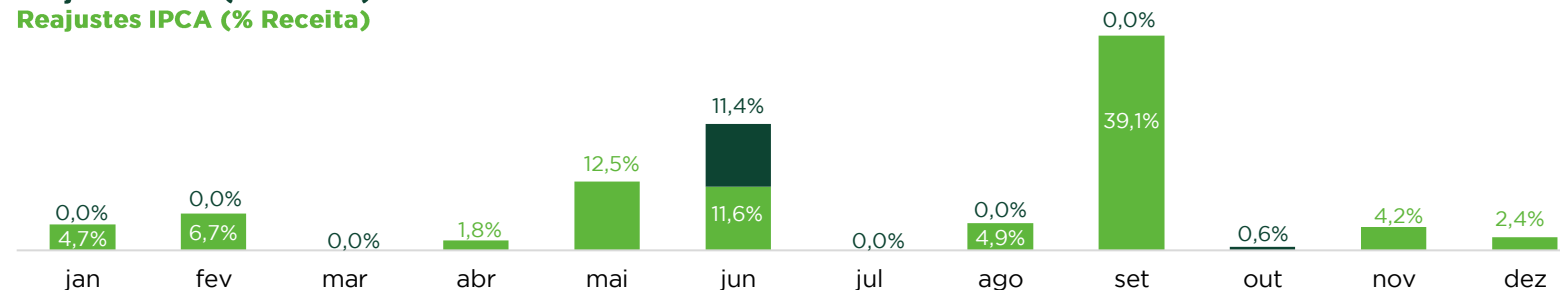
**Revisional dos Contratos (% Receita)**  
**Vencimento dos Contratos (% Receita)**



**Tipicidade dos Contratos (% Receita)**



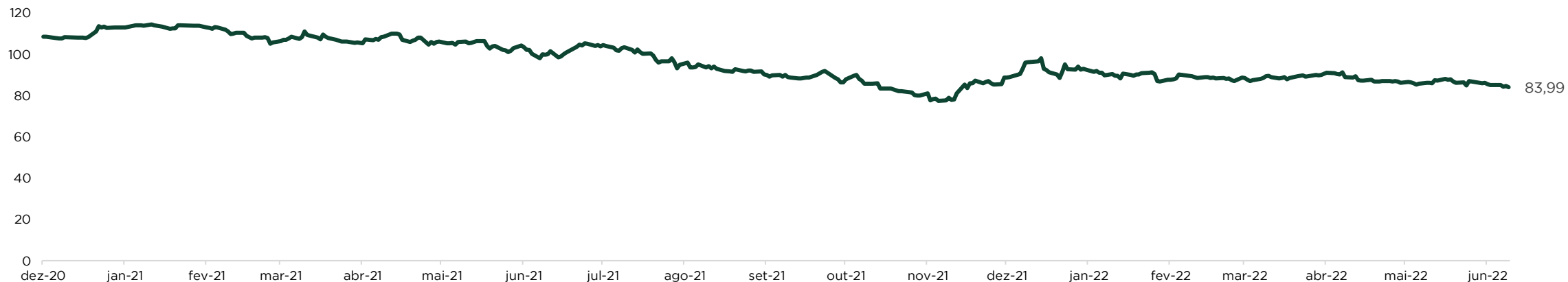
**Reajustes IGPM (% Receita)**  
**Reajustes IPCA (% Receita)**



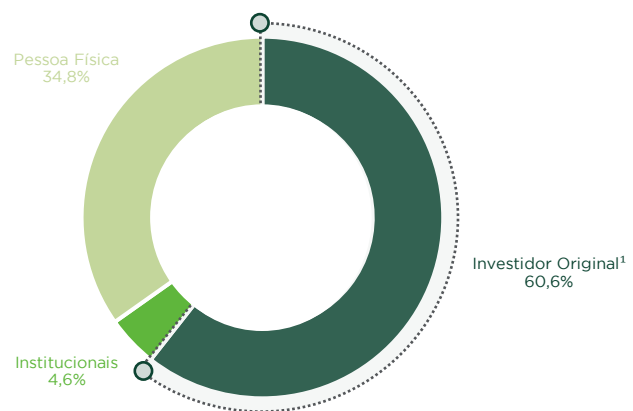


## 5. DADOS DE MERCADO

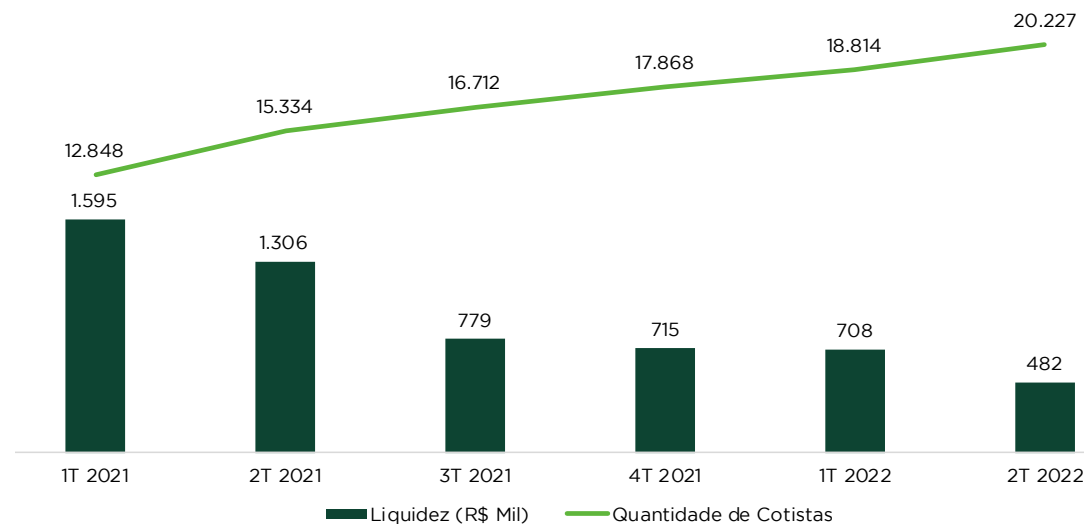
## Valor de Mercado da Cota (Desde o Início)



## Base de Cotistas (% das Cotas)



## Liquidez e Quantidade de Cotistas





## Glossário

ABL   Área Bruta Locável	Soma das áreas de um Galpão Logístico disponíveis para locação;
ABL Próprio	ABL de propriedade do FII;
WAULT	Média ponderada do prazo dos contratos de alugueis pela receita contratada de aluguel próprio;
Aluguel médio (R\$/m <sup>2</sup> )	Receita Contratada dividido pela ABL ocupada;
Pé Direito	Distância ou altura entre o chão e o teto do imóvel;
Capacidade do piso	Peso suportado pelo piso por m <sup>2</sup> ;
Despesas de Ocupação	Correspondem às despesas de manutenção dos espaços comuns dos ativos, bem como a manutenção dos espaços vagos e despesas recorrentes de uso do espaço como IPTU;
Outras Despesas	Inclui despesas como auditorias, despesas jurídicas, laudos de avaliação, tarifas bancárias, etc.;

Tel/WhatsApp Business: +55 11 3127-5544

RI-FII@hsinvest.com

[www.hsifi.com](http://www.hsifi.com)

[www.hsinvest.com](http://www.hsinvest.com)

**Cadastre-se em nosso mailing**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729 | 7º andar  
Itaim Bibi | São Paulo | SP | 04543-000