

Setembro 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

Setembro 2022

Valor de Mercado ¹ R\$ 1.238.407.852 (R\$ 97,82/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,70/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 1.333.601.659 (R\$ 105,34/cota)	Número de Cotistas ¹ 22.591
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 842.679	Quantidade de Cotas 12.660.067

¹ Em 30/09/2022 | ² Em 31/08/2022

Comentário do Gestor

Continuamos observando um forte desempenho da cota do HSLG11, encerrando o trimestre (período até 30/09/2022) com retorno ajustado pelos dividendos de +8,5% no ano e +19,9% nos últimos 12 meses. O bom momento de mercado dos FIIs de ativos reais coincide com o momento de manutenção da taxa básica de juros na última reunião do Copom e uma prévia inflacionária (IPCA-15) registrando em setembro nova deflação de -0,37%. De acordo com o Boletim Focus, publicado em 03/10/2022, a projeção para o IPCA é de 5,74% em 2022 e 5,00% em 2023. Em relação à Selic, hoje em 13,75%, a previsão para o final de 2023 é de 11,25%.

Em setembro, recebemos o primeiro aluguel, após o fim da carência de um dos módulos de Itapevi/SP (~2,3 mil m² de ABL) e o aluguel reajustado de um contrato relevante do Fundo no mesmo ativo (~20,6 mil m² de ABL), gerando uma receita adicional ao Fundo de, aproximadamente, 75 mil reais. Com isso, temos apenas 1 módulo em carência (~2,3 mil m² de ABL) e 1 módulo vago (~1,9 mil m² de ABL), que está em vias de ser locado por um ocupante do ativo, que elevará a receita do ativo em mais 80 mil reais aproximadamente.

Devemos realizar o fechamento definitivo da aquisição do novo ativo em Manaus, região norte do país nas próximas semanas. Lembrando que o fundo assinou um Acordo não Vinculante com uma grande rede varejista da região, conforme divulgado em Fato Relevante de 20/06/2022. O ativo é subdividido em duas partes : (i) imóvel logístico em operação, com área bruta locável de aproximadamente 40.000 m², 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 de ABL, a ser desenvolvida e posteriormente locada para a contraparte sob um contrato atípico na modalidade *built to suit* (“BTS”). Divulgaremos os detalhes da transação aos investidores e ao mercado em geral assim que o negócio for concluído.

Obrigado.

Resultado (R\$)

	Set-22		2S 2022		2022
Receita Imobiliária	8.329.306		34.213.090		88.402.796
Receita com Aluguéis	8.329.306		24.871.659		70.378.697
Ganho de Capital com Venda ¹	-		9.341.430		18.024.099
Receita Financeira	471.928		1.279.114		2.976.659
Despesas	-	1.138.266	-	4.376.191	- 10.828.230
Taxa de Administração	-	87.203	-	248.896	- 708.421
Taxa de Escrituração	-	20.832	-	56.764	- 169.241
Taxa de Gestão	-	798.154	-	2.163.558	- 6.099.265
Despesas Imobiliárias	-	165.084	-	522.798	- 1.775.214
Outras Despesas	-	66.993	-	1.384.176	- 2.076.090
Resultado	7.662.968		31.116.012		80.551.225
Resultado Realizado/Cota	0,61		2,46		6,36
Rendimento/Cota²	0,70		2,07		5,89
Resultado Acumulado³	-	0,09	-	0,39	0,47

	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Ago-22)⁴	8.553.382	0,68
(+) Realizado - Distribuído	- 1.199.079	- 0,09
Resultado Acumulado (Set-22)⁴	7.354.303	0,58

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

² Distribuição de dividendos anunciada no período.

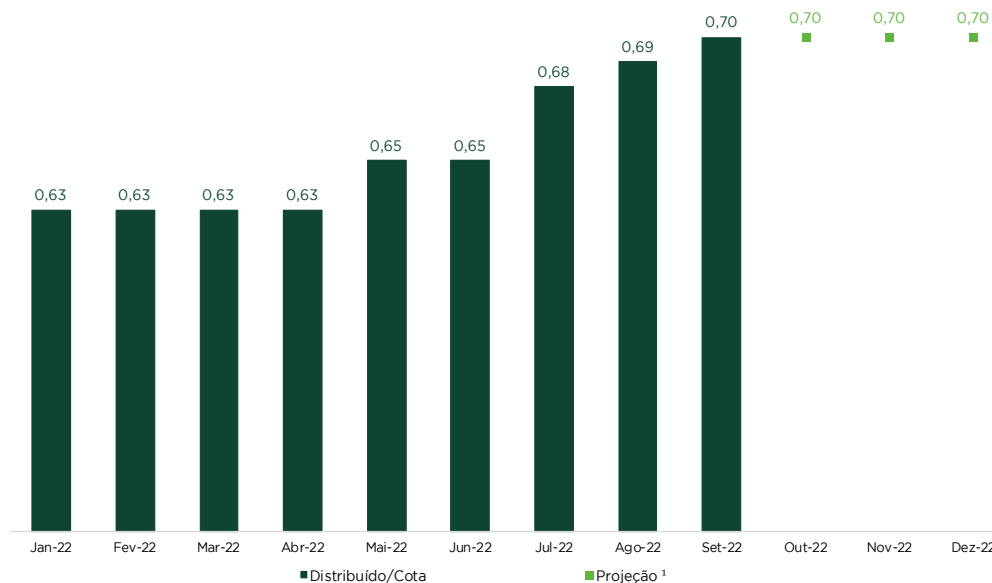
³ Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

⁴ Considera resultados acumulados de exercícios anteriores.

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 0,70/cota** e o resultado realizado foi de **R\$ 0,61/cota**. Vale ressaltar, conforme intenção da gestão em gerar valor com compra e vendas de ativos, que o Fundo realizou no início do semestre um ganho de capital líquido de custos de comercialização equivalente a **R\$ 0,69/cota**, que serão distribuídos linearmente ao longo do semestre vigente e ainda há mais 2 parcelas de mesma proporção a receber nos próximos 2 semestres (jan/23 e jul/23), somando lucro futuro de cerca de **R\$ 1,46/cota**. O lucro acumulado atual do Fundo é de **R\$ 0,58/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

	Set-22	2022	Últimos 12 meses
HSLG11¹	2,6%	8,5%	19,9%
Dividend Yield Anualizado²	8,9%	8,1%	7,8%
IFIX	0,5%	6,6%	10,1%
CDI (Liq.)³	0,9%	7,6%	9,3%
% CDI (Liq.)⁴	283,1%	112,4%	214,4%

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

² 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.

³ Considerado a incidência de 15% de imposto.

⁴ Retorno Ajustado do Fundo no período em relação ao CDI Liq. do período.

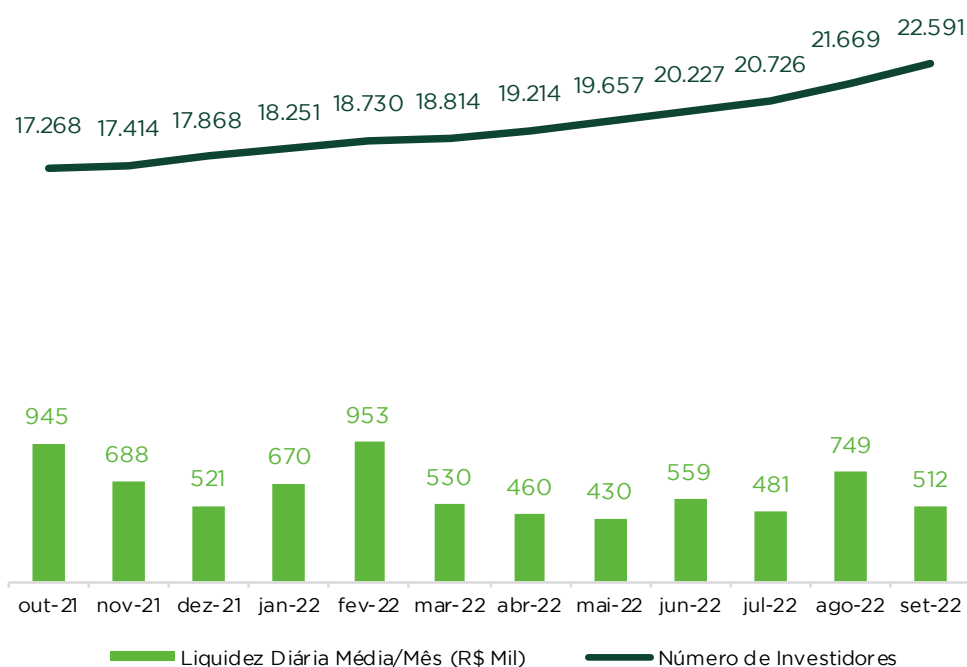
Liquidez

O fundo encerrou o mês de Setembro com 22.591 cotistas e valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,2 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 843 mil.

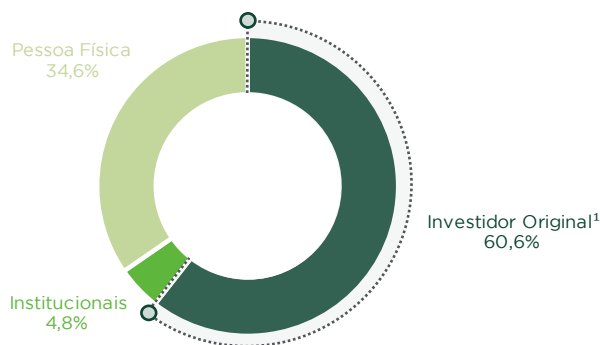
	Set-22	2022	Últimos 12 meses
Volume	R\$ 10.758.456	R\$ 112.591.415	R\$ 258.177.017
Quantidade de Cotas Negociadas	111.787	1.259.860	1.785.736
% de Cotas Negociadas (Giro)¹	0,9%	1,1%	19,3%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores – Últimos 12 meses



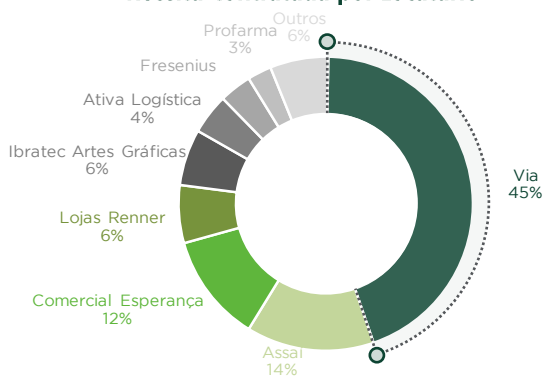
Tipos de Investidores (% Cotas)



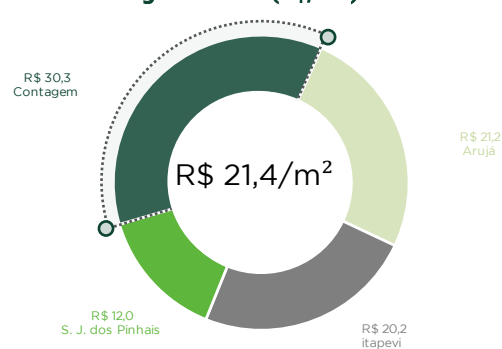
¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo). Em 31/08/2022.

Carteira de Locatários e Indicadores

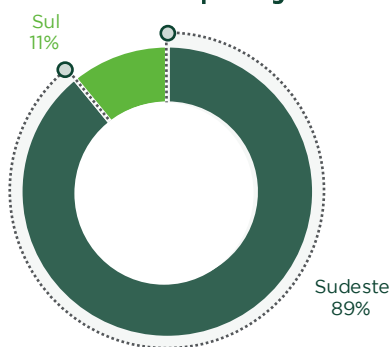
Receita Contratada por Locatário



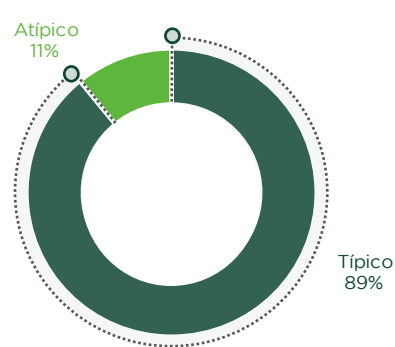
Aluguel Médio (R\$/m²)



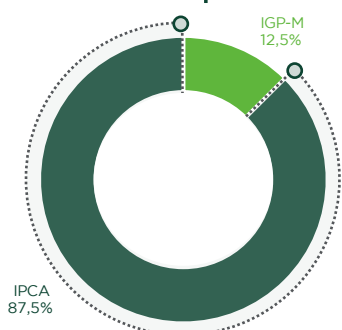
Receita Contratada por Região



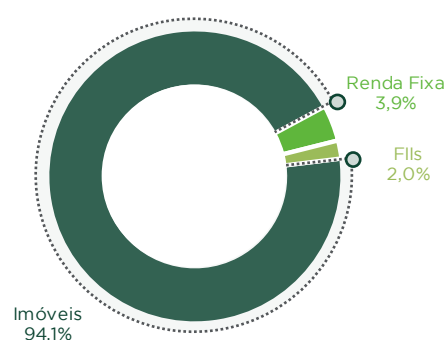
Receita Contratada por Tipicidade



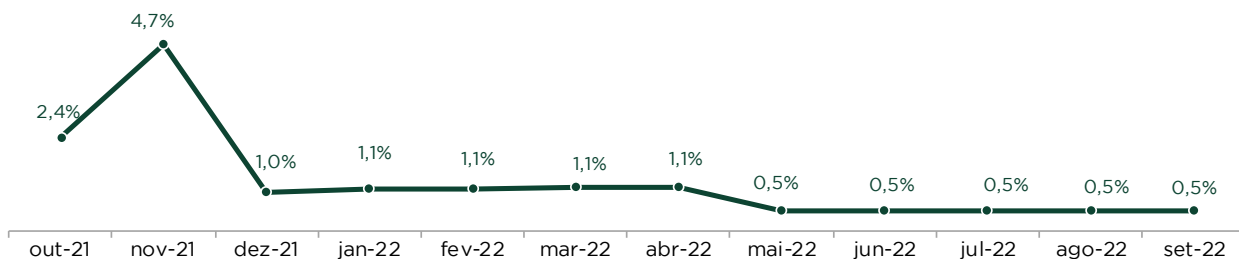
Receita Contratada por Indexador



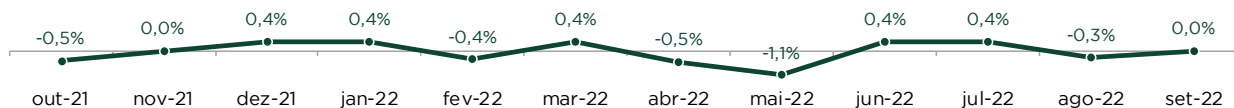
Composição da Carteira¹



Vacância Física (%)

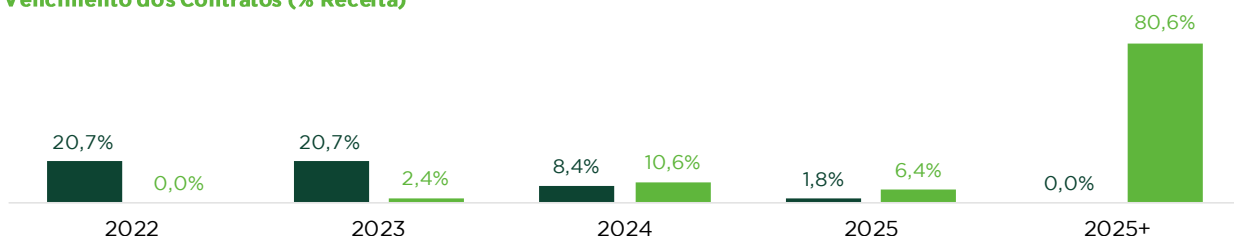


Inadimplência Líquida (%)

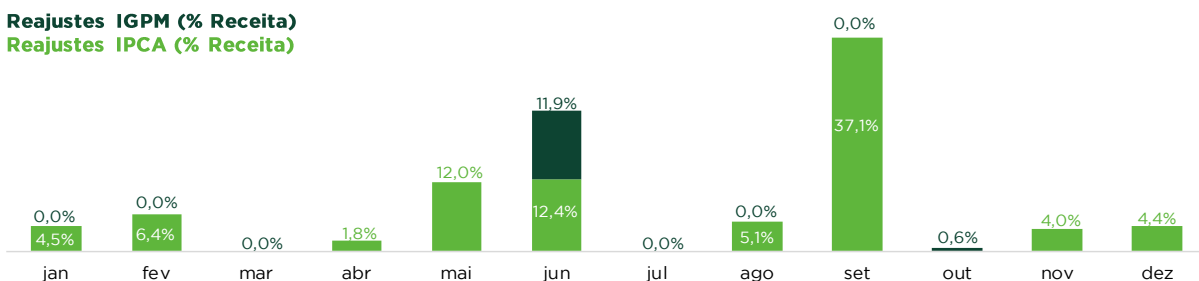


Valores dos últimos 12 meses.

Revisional 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	

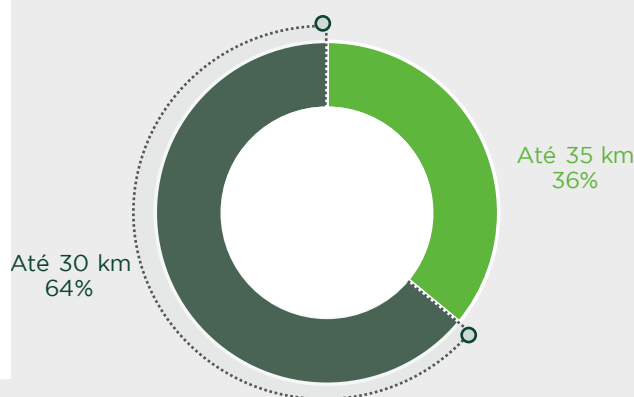
RMSP: Região Metropolitana de São Paulo | RMC: Região Metropolitana de Curitiba | RMBH: Região Metropolitana de Belo Horizonte

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)

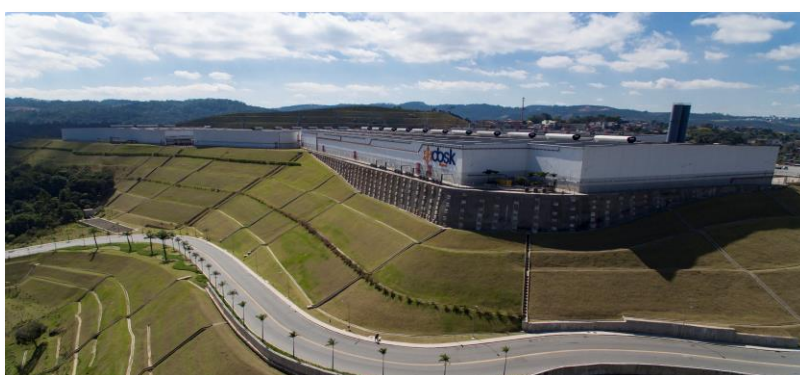
ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
92.000 m ²	230.922 m ²	0%	13 km	Via	Típico



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 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