



HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório de Resultados - 3º Trimestre de 2022

Sumário

1 Portfólio

2 Resultado

3 Dados Operacionais

4 Dados de Mercado

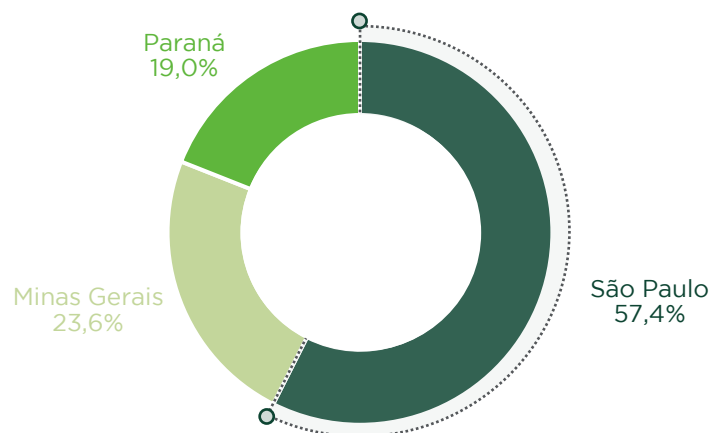


1. PÓRFÓLIO

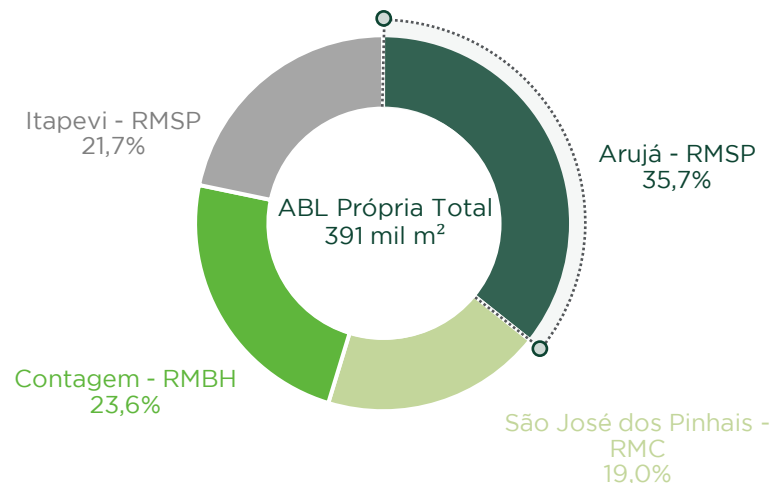
Ativos¹

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 Tranchesini, 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	

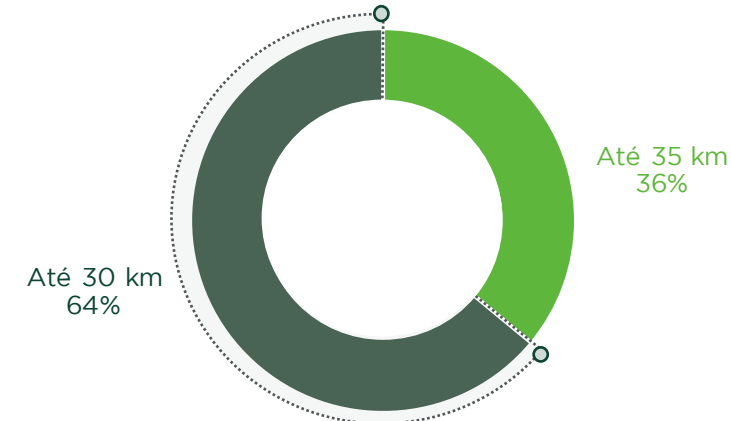
ABL Própria por Estado (%)



ABL Própria por Ativo (%)²



Distância Capitais (% ABL)



¹ Ainda não considera ativo recém adquirido em Manaus (conclusão em 04/11/2022). RMSP, RMBH e RMC: regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte e Curitiba.

Arujá - São Paulo

Av. Comendador Masatoshi, 300



Área do Terreno: 413.813 m²
ABL: 139.600 m²
Ocupação: 100%
Capacidade do Piso: 5/ton m²
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 m²
ABL: 74.200 m²
Ocupação: 100%
Capacidade do Piso: 5/ton m²
Pé Direito: 12 metros
Distância Capital mais próxima: 17 km

Contagem - Minas Gerais

Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000



Área do Terreno: 230.922 m²
ABL: 92.000 m²
Ocupação: 100%
Capacidade do Piso: 6/ton m²
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 m²
ABL: 84.800 m²
Ocupação: 100%
Capacidade do Piso: 6/ton m²
Pé Direito: 12 metros
Distância Capital mais próxima: 29 km



2. RESULTADO

Resultado

	3T 2022	3T 2021	2022 X 2021
Receita Imobiliária	34.213.090	23.941.726	43%
Receita com Aluguéis	24.871.659	23.941.726	4%
Ganho de Capital com Venda¹	9.341.430	-	-
Receita Financeira	1.279.114	1.949.778	-34%
Despesas	- 4.376.191	- 2.763.211	58%
Taxa de Administração	- 248.896	- 263.751	-6%
Taxa de Escrituração	- 56.764	- 65.938	-14%
Taxa de Gestão	- 2.163.558	- 1.269.302	70%
Despesas Imobiliárias	- 522.798	- 1.047.252	-50%
Outras Despesas²	- 1.384.176	- 116.969	1083%
Resultado	31.116.012	23.128.292	35%
Resultado Realizado/Cota	2,46	1,83	35%
Rendimento/Cota³	2,07	1,74	19%
Resultado Acumulado⁴	0,39	0,09	346%

	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (2T 2022)⁵	2.444.630	0,19
(+) Realizado - Distribuído	4.909.673	0,39
Resultado Acumulado (3T 2022)⁵	7.354.303	0,58

¹ Ganho de capital referente à venda do imóvel de Santo André

² Impactada negativamente por despesas de comercialização de aluguel do ativo de Itapevi e da 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.

O resultado do Fundo no 3º trimestre foi de **R\$ 31,1 milhões**, o equivalente a **R\$ 2,46/cota**, 35% superior ao mesmo período de 2021. O montante distribuído foi de **R\$ 2,07/cota**, 19% acima do mesmo período de 2021. A distribuição representou um *dividend yield*⁶ de 8,7% a.a. Vale ressaltar, que ainda há 2 parcelas a receber referente à venda do ativo de Santo André nos próximos 2 semestres (jan/23 e jul/23), somando lucro futuro de cerca de **R\$ 1,46/cota**.

⁶ *Dividend Yield* anualizado considerando o total distribuído no trimestre sobre o valor da cota em 30/09/2022.

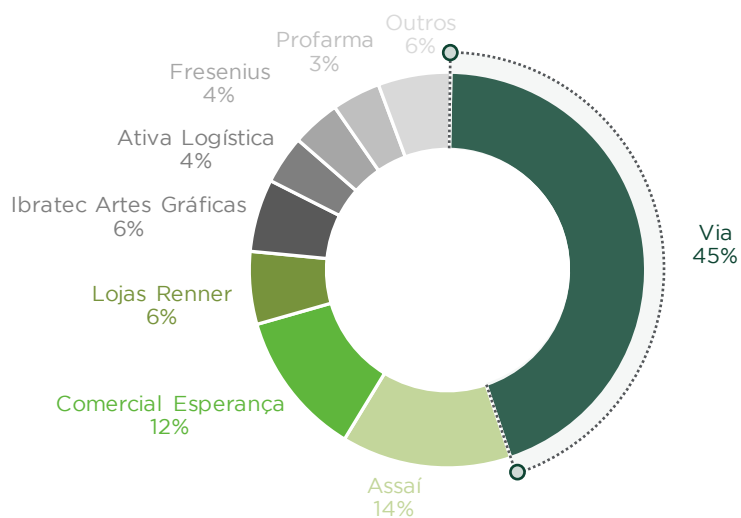


3. DADOS OPERACIONAIS

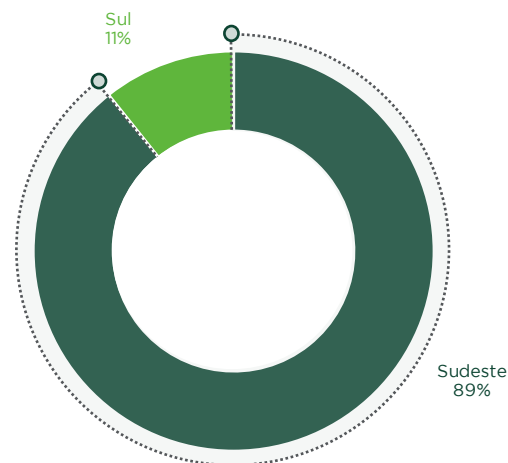
Diversificação (% Receita)¹

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.

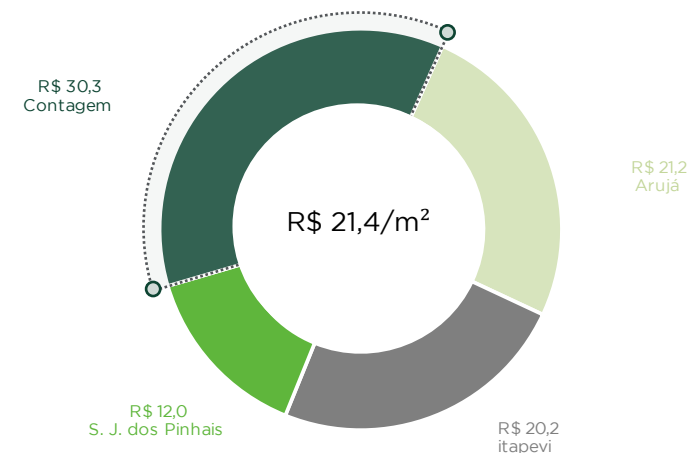
Receita Contratada por Locatário (%)



Receita Contratada por Região (%)

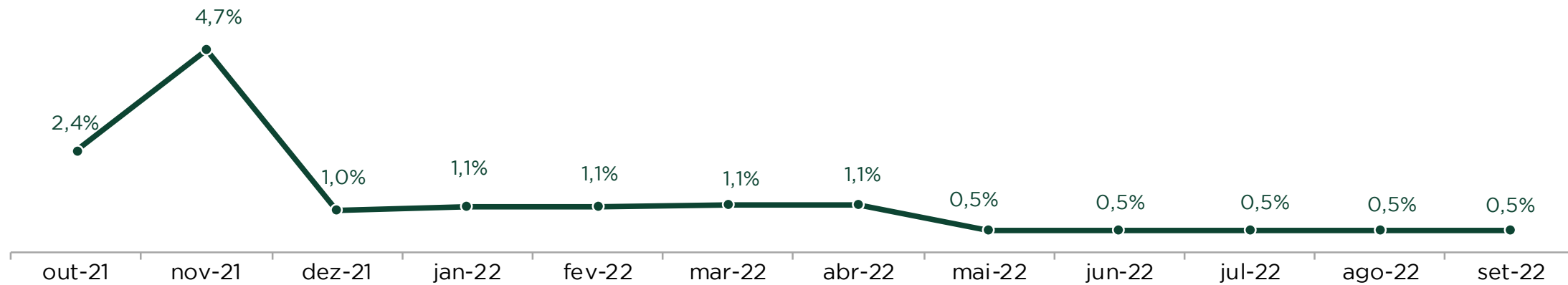


Aluguel Médio (R\$/m²)

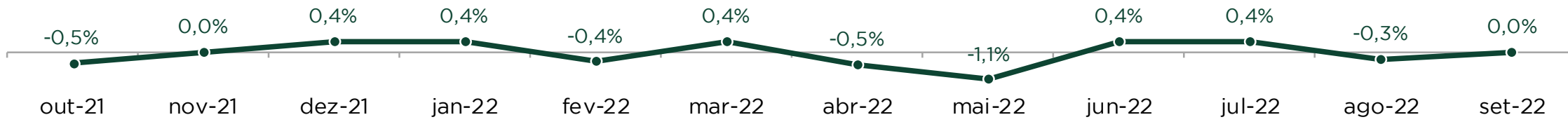


¹ Base caixa set-22. Ainda não considera ativo recém adquirido em Manaus (conclusão em 04/11/2022).

Vacância Física (%)



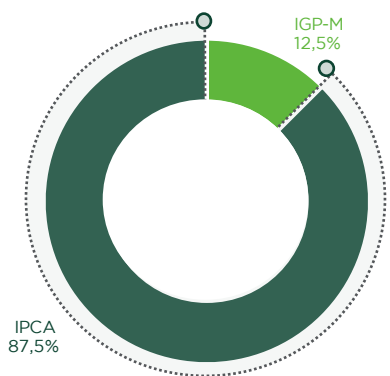
Inadimplência Líquida (%)



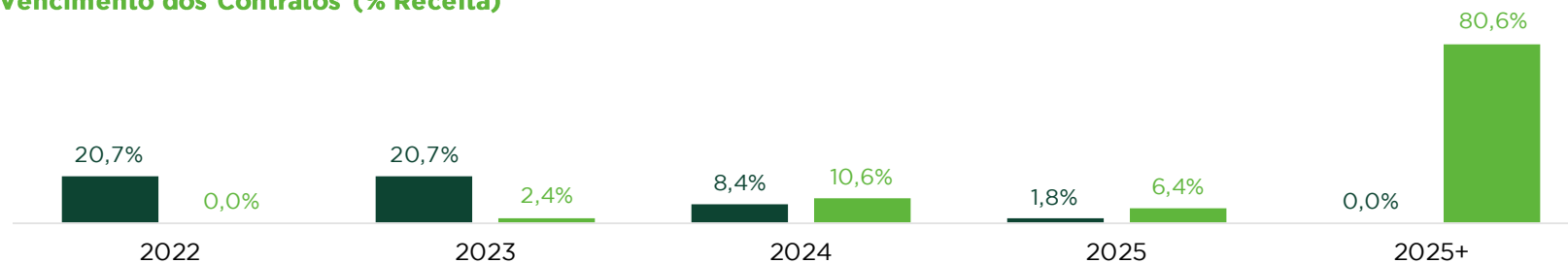
Contratos

Os contratos dos ativos que compõe o HSI Logística são em sua maioria contratos típicos e predominantemente indexados a IPCA. Além disso, 80,6% dos contratos vencem após 2025.

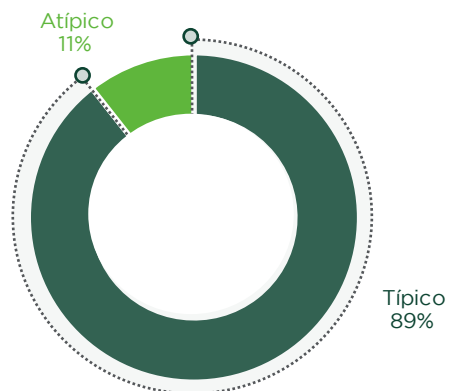
Indexador dos Contratos (% Receita)



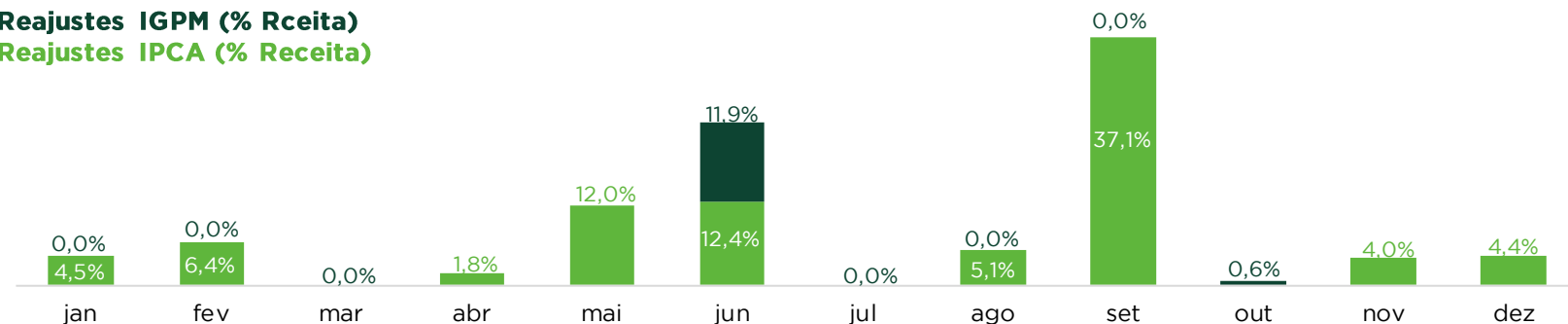
Revisional dos Contratos (% Receita)
Vencimento dos Contratos (% Receita)



Tipicidade dos Contratos (% Receita)



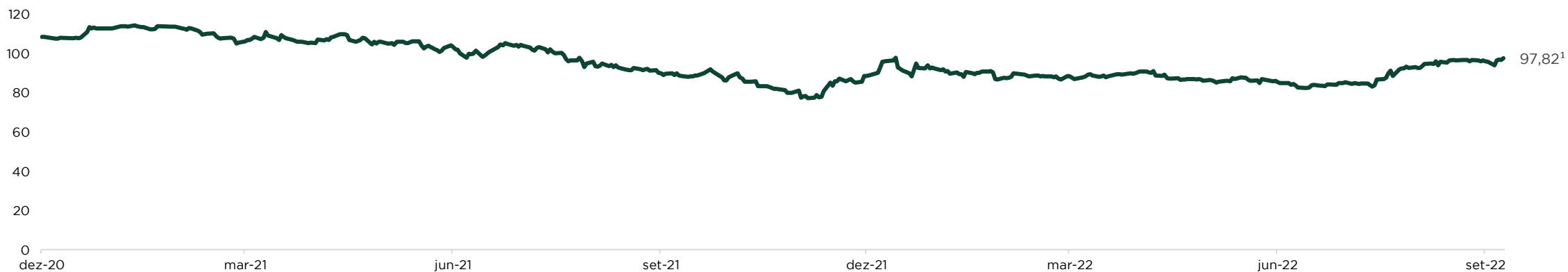
Reajustes IGPM (% Receita)
Reajustes IPCA (% Receita)





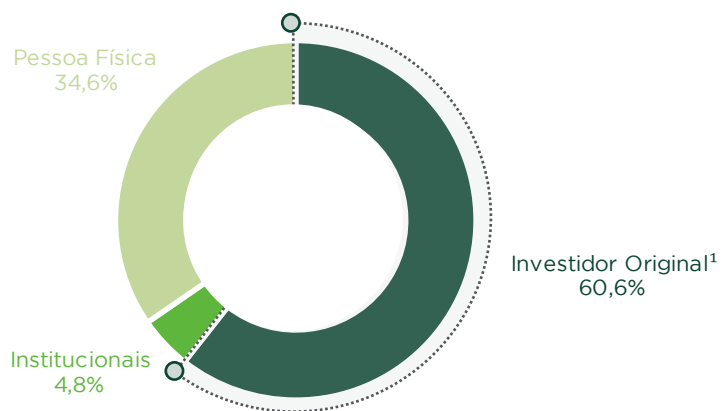
4. DADOS DE MERCADO

Valor de Mercado da Cota (Desde o Início)

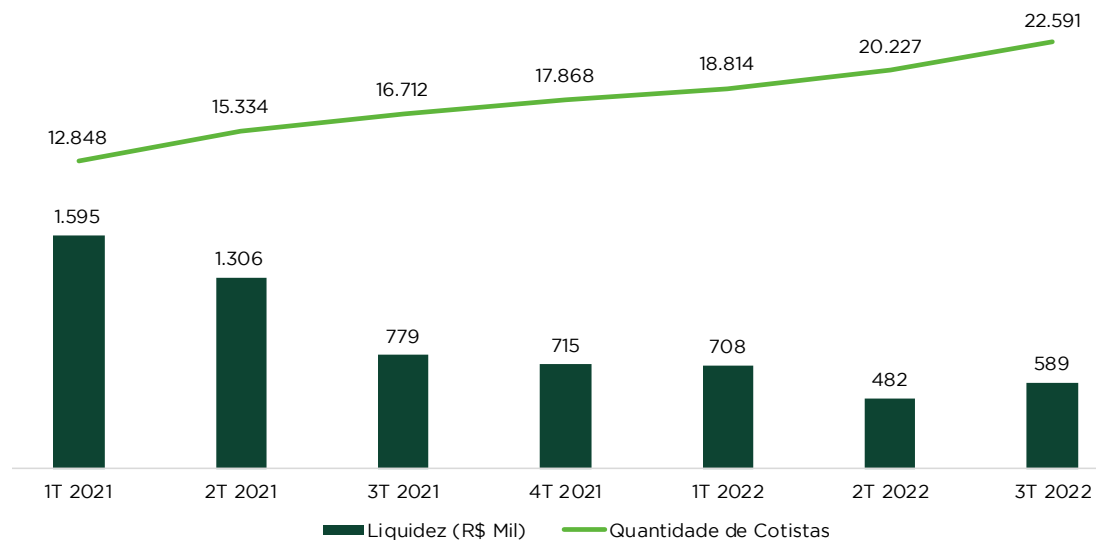


¹ Em 30/09/2022.

Base de Cotistas (% das Cotas)



Liquidez e Quantidade de Cotistas



¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo).



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\$/m²)	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 ² ;
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

www.hsinvest.com

Cadastre-se em nosso mailing

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729 | 7º andar

Itaim Bibi | São Paulo | SP | 04543-000