



**HSI
LOGÍSTICA**

Julho/2023

Relatório Gerencial

HSI Logística FII

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

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

Julho 2023

Valor de Mercado¹

R\$ 1.215.366.432 (R\$ 96,00/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,73/cota

Valor Patrimonial²

R\$ 1.320.337.156 (R\$ 104,29/cota)

Número de Cotistas¹

31.288

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 1.028.481

Quantidade de Cotas

12.660.067

¹ Em 31/07/2023 | ² Em 30/06/2023.

Destaques do Portfólio

Logística Last Mile

100% dos ativos a um raio máximo de 30 km da capital (Logística Last Mile)

Controle

FII proprietário de 100% de todos os ativos do portfólio: ABL de 456,8 mil m²

0% Vacância

Portfólio com 0% de vacância e locados a valores condizentes com o mercado.

Property Management

Área de engenharia dedicada aos ativos: + diligência e - custos aos cotistas

Comentário do Gestor

Foi confirmado em reunião do Copom de 02/08/2023 o **corte de 0,50 ponto percentual** na Taxa Selic para 13,25% ao ano, com o Banco Central (BC) sinalizando novos cortes de 0,50 ponto percentual nas próximas reuniões, uma vez mantidas em controle as expectativas inflacionárias. A decisão superou as expectativas do mercado, que previa uma diminuição de 0,25 ponto percentual. Importante destacar que o corte veio após sucesso de execução da política monetária brasileira, com queda da inflação de, aproximadamente, 12,10% em abril de 2022 para 3,20% em junho de 2023¹, com as expectativas igualmente convergindo em trajetória decrescente (projeção para o IPCA de 4,84%, 3,89% e 3,50% em 2023, 2024 e 2025, respectivamente)². Além disso, apesar da desinflação recente, não se observou uma recessão econômica, evidenciado sobretudo por dados recentes do mercado de trabalho, com expansão do emprego e consequente aumento da renda das famílias, culminando na melhora nos indicadores de confiança, tanto de consumidores, quanto de empresários. Diante da resiliência apresentada até o momento pela economia brasileira, somada às expectativas de subseqüentes cortes de juros, **em nossa visão, a perspectiva para a economia brasileira é positiva, com indicativo de aceleração do crescimento.**

A recente decisão do BC também deve favorecer de forma relevante o mercado de fundos imobiliários, intensificando ainda mais o movimento de apreciação das cotas, principalmente dos fundos de ativos reais. Dessa forma, entendemos que devemos observar um aumento no ritmo de novas emissões, à medida em que os fundos negociem sem desconto em relação aos valores patrimoniais. **Julho foi o 4º mês consecutivo de alta do IFIX (+1,3%),** que acumula retorno no ano de **+11,5%**, impulsionado pelos fundos de tijolo. O HSLG11, por sua vez, acumula retorno ajustado no ano superior ao IFIX, atingindo **+14,7%**, sendo observado também aumento relevante da liquidez e quantidade de cotistas. Em julho, a liquidez do FII ultrapassou **R\$ 1 MM, +43% vs. média dos últimos 12 meses** e a quantidade de cotistas ultrapassou a marca de **31 mil investidores, crescimento de 30% no ano.**

No âmbito operacional, o portfólio do HSLG segue operando com **100%** de ocupação, sem contratos em período de carência e com valor de locação médio de **R\$ 22,4/m²**, valor competitivo diante das características do portfólio. Neste mês houve reajuste por IPCA do período no contrato de São José dos Pinhais. Importante destacar que, apesar do atual índice negativo do IGP-M dos últimos 12 meses, nossos

¹ Fonte: IBGE: IPCA dos últimos 12 meses. | ² Fonte: Boletim Focus de 28/07/2023.

contratos não preveem reajuste negativo de aluguel. Foi refletido no resultado caixa deste mês a 4ª e última parcela referente à venda do ativo de Santo André firmada em 30/12/2021 no valor de R\$ 21.347.389 (R\$ 1,67/ cota), representando um **lucro líquido de custos de transação de R\$ 9.511.255 0,75/cota**, montante que deverá ser distribuído aos cotistas ao longo do 2º semestre de 2023. Os impactos da transação como um todo foram divulgados no último [Relatório Gerencial](#).

Ao final do mês, a obra em curso em Manaus evoluiu para **85%** (mais informações na página 11 do relatório). Importante relembrar que o valor do aluguel foi negociado a um **cap rate de 10,5%** aplicado sobre o custo da obra. A expectativa é que a expansão acrescente **+R\$ 0,05/cota/mês³** ao resultado operacional do Fundo.

Mantivemos o *guidance* de distribuição para os próximos 6 meses para valores entre **R\$ 0,70 e R\$ 0,74/cota³**.

¹ Fonte: IBGE; IPCA dos últimos 12 meses. | ² Fonte: Boletim Focus de 28/07/2023. | ³ Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

Resultado (R\$)

	Jul-23	2S 2023	2023
Receita Imobiliária	19.925.284	19.925.284	87.766.405
Receita com Aluguéis	9.846.309	9.846.309	68.303.315
Ganho de Capital com Venda ¹	10.078.975	10.078.975	19.463.090
Receita Financeira	508.982	508.982	3.625.640
Despesas	- 3.144.775	- 3.144.775	- 16.682.495
Taxa de Administração	- 79.652	- 79.652	- 542.241
Taxa de Escrituração	- 19.586	- 19.586	- 122.384
Taxa de Gestão	- 752.767	- 752.767	- 4.659.077
Taxa de Performance	- 1.110.670	- 1.110.670	- 2.106.666
Despesas Imobiliárias	- 91.670	- 91.670	- 639.860
Despesa Financeira	- 1.025.451	- 1.025.451	- 7.062.425
Outras Despesas ²	- 64.978	- 64.978	- 1.549.841
Resultado	17.289.491	17.289.491	74.709.550
Resultado Realizado/Cota	1,37	1,37	5,90
Rendimento/Cota³	0,73	0,73	5,06
Resultado Acumulado⁴	0,64	0,64	0,84

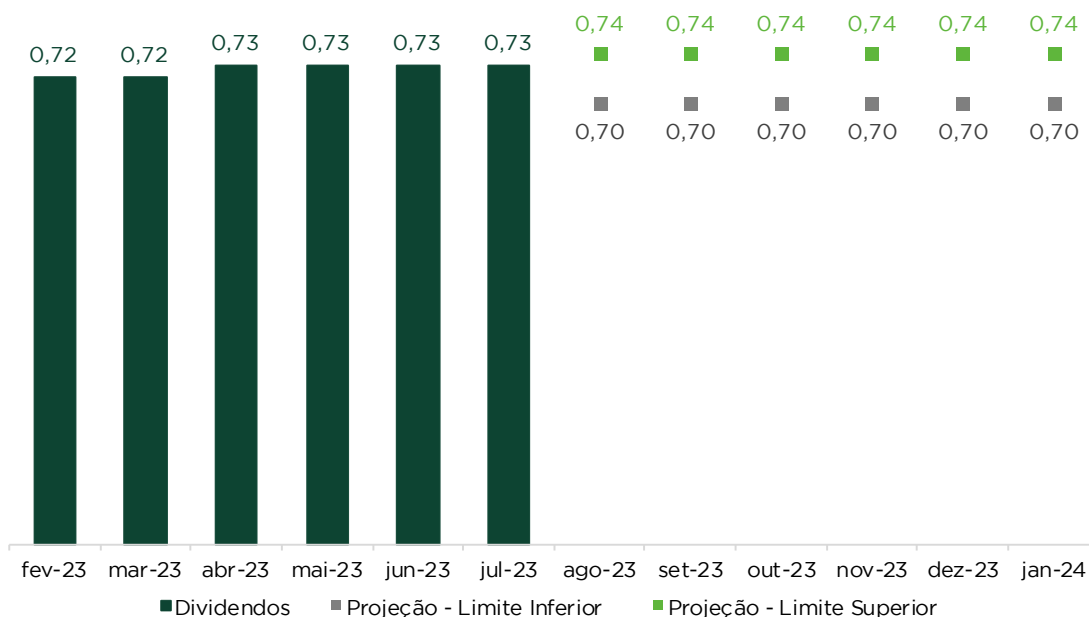
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Jun-23)⁵	7.270.172	0,57
(+) Realizado - Distribuído	8.047.642	0,64
Resultado Acumulado (Jul-23)⁵	15.317.815	1,21

¹ Ganho de capital referente à venda do imóvel de Santo André. | ² Despesas envolvendo custos de transações e comercializações (advogados, comissões de aluguel e vendas, cartório etc) e corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação etc. Impactada no ano por comissões com a 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.

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 0,73/cota** e o resultado realizado foi de **R\$ 1,37/cota**. Cabe ressaltar, que foi realizado neste mês um lucro líquido de custos de transação de R\$ 0,75/cota, que será distribuído aos cotistas ao longo do semestre vigente. O saldo atual de lucro acumulado do Fundo é **R\$ 1,21/cota**.

Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

Rendimentos (R\$) | Projeção de Distribuição (R\$) ¹



¹ Projeção para os próximos 6 meses. Cabe ressaltar que trata-se de projeções, não configurando, portanto, garantia ou promessa de distribuição.

Rentabilidade

	Jul-23	2023	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	1,9%	14,7%	24,6%
Dividend Yield Anualizado ²	9,5%	9,2%	8,9%
IFIX	1,3%	11,5%	13,6%
CDI (Liq.) ³	0,9%	6,5%	11,5%
% CDI (Liq.) ⁴	205,0%	225,8%	213,2%

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

² Mensal / 2023: 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 (comparativo apenas para retornos positivos do fundo).

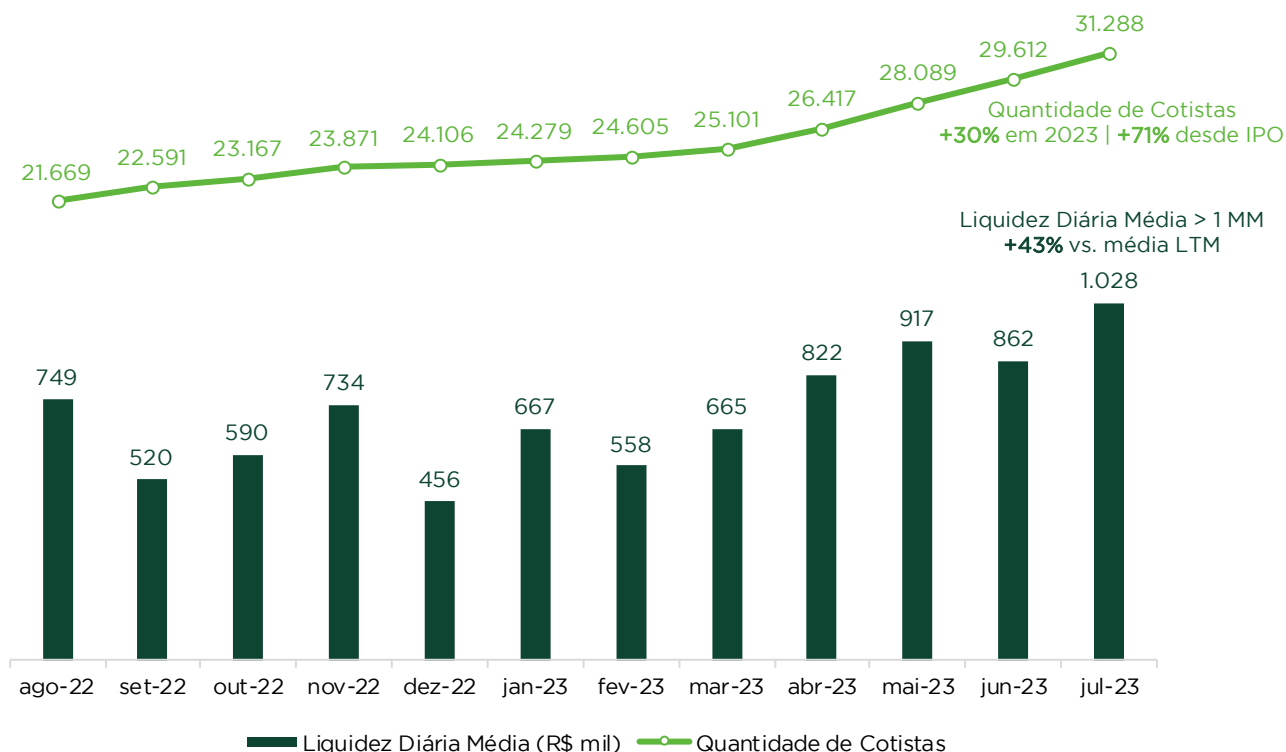
Liquidez

O fundo encerrou o mês de Julho com **31.288** cotistas e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,2 bilhão**. O volume médio diário de negociações vem aumentando significativamente nos últimos meses e em julho foi de aproximadamente **R\$ 1 milhão, +43%** vs. média dos últimos 12 meses.

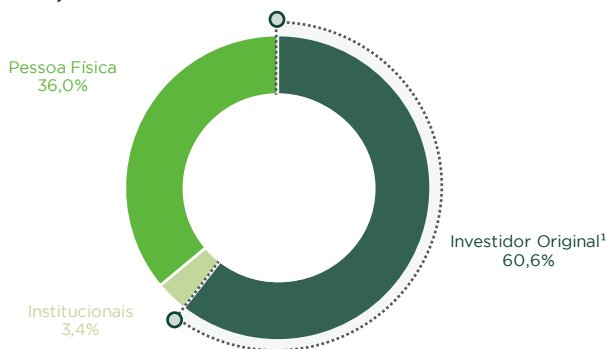
	Jul-23	2023	Últimos 12 meses
Volume Total	R\$ 21.598.096	R\$ 114.670.697	R\$ 179.334.192
Volume Diário Médio	R\$ 1.028.481	R\$ 790.832	R\$ 717.337
Quantidade de Cotas Negociadas	227.592	1.350.041	2.060.210
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹	1,8%	1,5%	1,4%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores – Últimos 12 meses



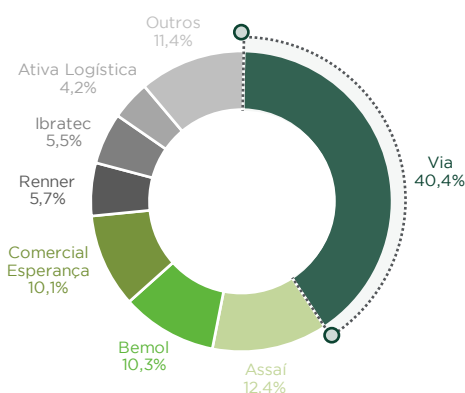
Tipos de Investidores (% Cotas)



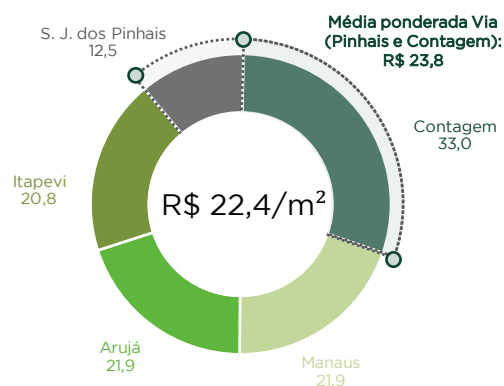
¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo). Em 31/07/2023 (posição inalterada desde IPO).

Carteira de Locatários e Indicadores¹

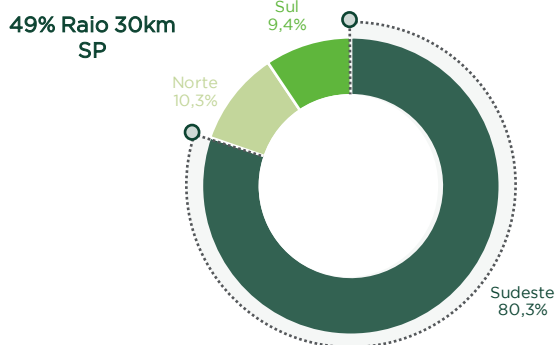
Receita Contratada por Locatário



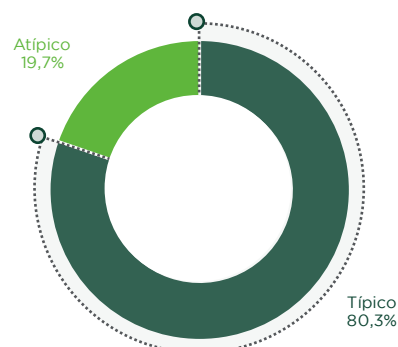
Aluguel Médio (R\$/m²)



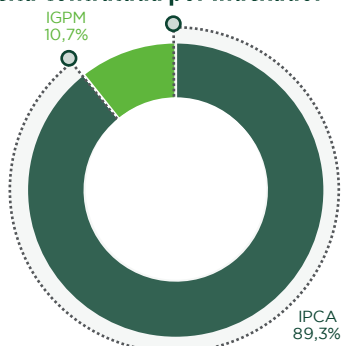
Receita Contratada por Região



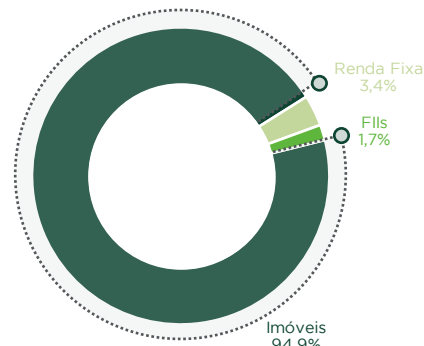
Receita Contratada por Tipicidade



Receita Contratada por Indexador



Composição da Carteira²



¹ Ainda não contemplado a parcela BTS do aluguel de Manaus. | ² Baseado no último Informe Mensal (base 06/23).

Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido ¹ do Fundo é de 7,1%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) pelos próximos 4 anos.

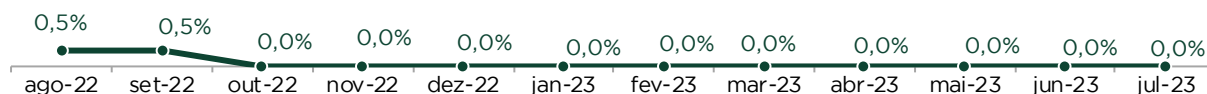
Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - IPCA	22J0978863	Manaus	170,9 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37

Indicador de Solvência (R\$ MM)	
Saldo Atual da Securitização (MM)	170,9
(-) Caixa + FIs com alta liquidez (Jun/23)	73,0
(=) Dívida Líquida	97,9
Saldo em Imóveis	1.370,1
Índice de Alavancagem Líquido (%)	7,1%

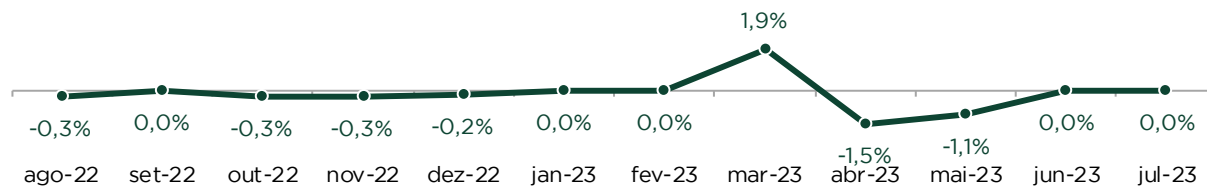
¹ Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - Caixa - FIs com alta liquidez)/Saldo em Imóveis.

² Valor na curva em 30/06/2023.

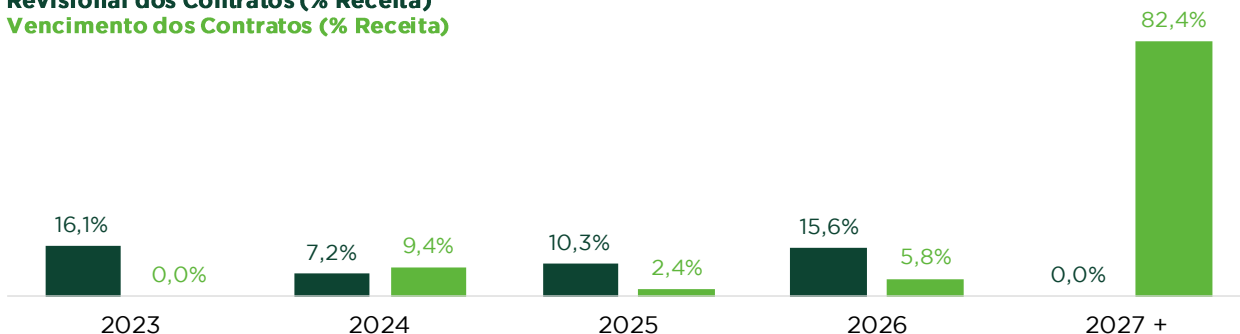
Vacância Física (%)



Inadimplência Líquida (%)

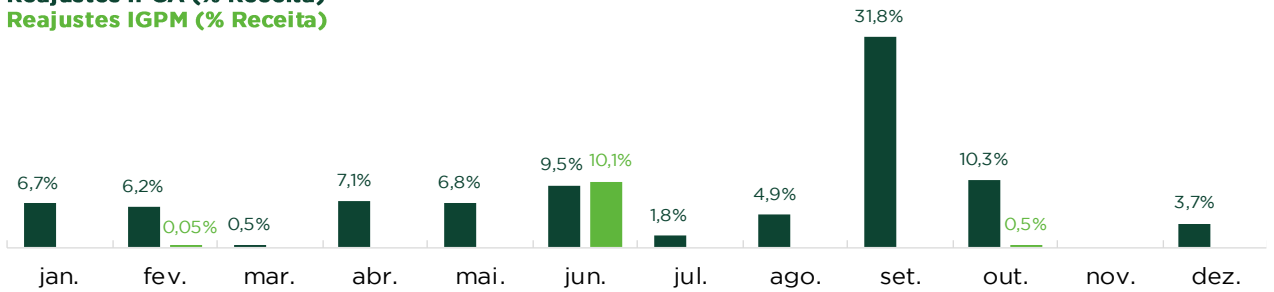


Revisonal dos Contratos (% Receita) Vencimento dos Contratos (% Receita)



Além da revisonal negociada com o locatário Assaí, ocupante de Arujá, realizada em Abril de 2023, que proporcionou ganhos reais na Receita de Locação, ainda estão previstas para o restante do ano +3 revisionais, sendo: (i) Comercial Esperança (Arujá, 39,4 mil m²); (ii) Renner (Arujá, 22,6 mil m²); (iii) SOS Docs (Itapevi 1,6 mil m²). Todos esses contratos estão abaixo ou próximos aos valores de mercado.

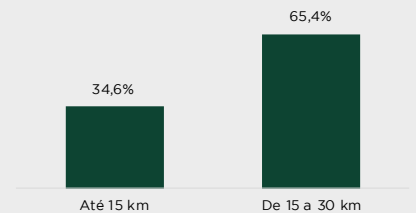
Cabe ressaltar, que trata-se de projeções, não configurando, portanto, garantia ou promessa de distribuição.

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

Portfólio

Ativo	Localização	ABL Total	Participação do Fundo	Inauguração	Capacidade do Piso	Pé-direito
Arujá - RMSP	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300, Arujá/SP	139.600 m ²	100%	2012	5 / ton m ²	11 m
São José dos Pinhais - RMC	Rod. BR 116 (Contorno Leste), 7000, São José dos Pinhais/PR	74.200 m ²	100%	2016	5 / ton m ²	12 m
Contagem - RMBH	Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000, Contagem/MG	92.000 m ²	100%	2012	6 / ton m ²	12 m
Itapevi - RMSP	Rod. Coronel PM Nelson Tranchesi, 740 e 990, Itapevi/SP	84.800 m ²	100%	2016	6 / ton m ²	12 m
Manaus - RMM	Av. Torquato Tapajós, 8251, Manaus/AM	66.200 m ²	100%	2016	6 / ton m ²	12 m
Total		456.800 m²	100%			

Distância Capitais (% ABL)
5
Ativos

R\$ 2.875¹
Valor de mercado/m²
0,0%
Vacância

R\$ 3.105²
Valor Patrimonial/m²

49% ABL
Região Metropolitana SP

¹ Em 31/07/2023. Valor patrimonial do último informe disponível (06/2023)

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%	30 km	Assaí, Lojas Renner	Típico

Condomínio Logístico


São José dos Pinhais (Eixo Rodoviário | Rod. Regis Bittencourt | PR)

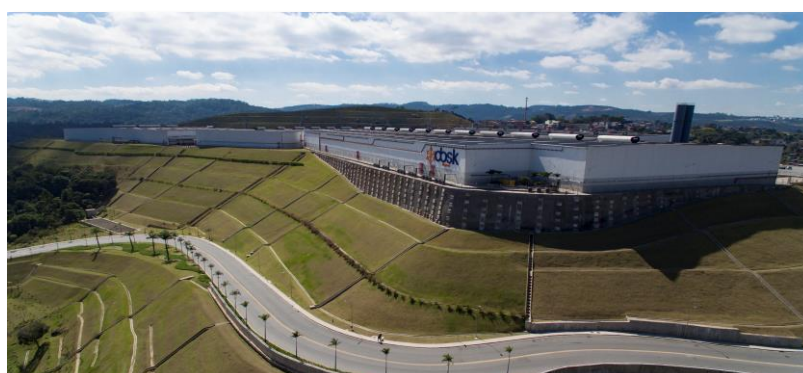
ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
74.200 m ²	116.758 m ²	0%	17 km	Via	Atípico


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	0,0%	29 km	Ibratec, Ativa Logística, Fresenius, Profarma	Típico

Condomínio Logístico | 32 Módulos


Manaus (Bemol) (Av. Torquato Tapajós, Manaus | AM)

ABL ¹	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
66.200 m ²	109.962 m ²	0%	14 km	Bemol	Atípico

¹ Considera a área do BTS ainda em obra.

[Assista ao vídeo](#) | Galpão Manaus (Bemol)



Expansão BTS Manaus – Andamento da Obra

Obra **85% concluída**. Já está sendo finalizada a cobertura do galpão, concretagem área interna e externa e execução do reboco e pintura da área externa. A **expectativa é que a obra finalize no máximo até novembro de 2023**.



HSLG nas Mídias

26/01/2023: Conexão FII | Entrevista com Felipe Gaiad, gestor dos fundos HSLG11 e HSML11

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