



LOGÍSTICA

Março/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

Março 2023

Valor de Mercado¹

R\$ 959.126.676 (R\$ 75,76/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,72/cota

Valor Patrimonial²

R\$ 1.326.199.277 (R\$ 104,75/cota)

Número de Cotistas¹

25.101

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 664.750

Quantidade de Cotas

12.660.067

¹ Em 31/03/2023 | ² Em 28/02/2023.

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

Divulgamos neste mês a **análise dos 2 locatários mais relevantes do Fundo (Via e Assaí)** após divulgação de resultados das empresas nos últimos dias. Destaque positivo para a intensificação das **atividades de logística desenvolvida pela Via por meio do *Fullfillment***, serviço de estocagem e entrega dos produtos vendidos por terceiros no e-commerce, que além de otimizar a produtividade da empresa e tempo de entrega dos produtos, **adiciona valor aos galpões, sobretudo ativos localizados próximos aos grande centros consumidores**. A análise completa do resultado de Via e Assaí podem ser verificadas na página seguinte.

Recebemos no final do mês mais uma atualização referente à obra do BTS Manaus, que está **12,6% concluída** (vs. 8,4% previsto para o período). Está sendo realizado até o momento as atividades de escavação e concretagem das estacas após concluído o preparo do canteiros de obras. A gestão mantém a expectativa de **entrega em Novembro de 2023, que irá acrescentar R\$ 0,05/cota ao resultado operacional mensal do Fundo**.¹

O **guidance** atual de distribuição do Fundo é entre **R\$ 0,70 e R\$ 0,73/cota¹**, o que representa no teto da projeção um **dividend yield** sobre o valor da cota no fechamento de fevereiro de **11,9% a.a.**

Obrigado.

¹ Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

Análise Locatários – HSLG11

Mediante às recentes divulgações de resultados das empresas listadas que são locatárias relevantes do HSLG11, a gestão disponibilizou neste mês a análise com os destaques dos indicadores divulgados dos dois maiores locatários do portfólio, sendo Via e Assaí:

Via

VIIA3

No dia 09/03/2023, a VIA divulgou seus resultados do 4º trimestre de 2022, que vieram acima da expectativa do mercado.

Operacionalmente, a empresa demonstrou **crescimento de GMV¹ de 5,7%**, com destaque para a evolução nas lojas físicas e **crescimento da receita bruta de 9,0%**, ambos comparados ao 4T 2021. Apesar dos números mais discretos em relação ao E-commerce, a VIA **está se estabelecendo como uma empresa de logística**, elevando a produtividade dos galpões alugados pela empresa, diminuindo o tempo de entrega e os utilizando como logística de última milha, com destaque:

- I. **72%** das entregas das vendas próprias online aconteceram em malha própria (vs. 59% em dez/2021);
- II. **Fulfillment:**² 21% da quantidade das vendas de terceiros no e-commerce (vs. 0 em dez/2021³), com potencial de atingir 40%;
- III. **Logística as a service**⁴: evolução de 320% na quantidade de entregas vs. 4º tri de 2021. As principais empresas atendidas pela VIA são C&A, Nestle, Bauducco, Cimed etc.

Adicionalmente, atenta ao cenário do varejo brasileiro, a empresa vem focando esforços na geração de caixa operacional (R\$ 2,6 bi em 2022 vs. R\$ - 0,9 bi em 2021) e na alavancagem, a gestão da Via afirmou ter recebido sinalização positiva para rolagem das dívidas com vencimento curto, apesar de 59% ter vencimento após 2024.

Vale ressaltar, que atualmente a VIA ocupa **3 milhões de m² de ABL de galpões, sendo o HSLG detentor de aproximadamente 5% do total**. Somando outros fundos geridos pela HSI, o percentual chega a 9%. A gestão reitera que mantém relacionamento contínuo com a Via e os ativos detidos pelo HSLG11 são considerados estratégicos à empresa.

Fonte: RI – Via. ¹ Volume bruto de mercadorias vendidas. ² Serviço de estocagem e entrega dos produtos vendidos por players terceiros no e-commerce. ³ Serviço de Fulfillment na VIA iniciou em mar/2022. ⁴ Serviço em que a VIA oferece o serviço de logística para outras empresas relevantes

Assaí

ASSAI3

No dia 15/02/2023 o Assaí divulgou seus resultados do 4º trimestre de 2022. O ano de 2022 ficou marcado pelo alto **crescimento nas vendas da Companhia (aprox. R\$ 60 bi, + 31% vs. 2021)**. Apesar do principal *driver* de crescimento ter sido o aumento de número das lojas – conversão de 47 lojas Extra Hipermercado + 13 lojas orgânicas, houve também crescimento de vendas das lojas antigas – **SSS¹ de +10,4%**. Além do crescimento relevante, o Assaí conseguiu manter ou **eleva as suas margens: Bruta: aprox. 16,4% e EBITDA aprox. 7,2%**.

Em 2023, a projeção é crescer em mais 39 lojas, sendo 19 conversões de Extra Hipermercado, que tem maturado rapidamente (vendas 2/2,5x vs no formato Extra), o que deve representar aumento da geração de caixa e consequente redução da alavancagem.

A Companhia manteve o *guidance* de atingir R\$ 100 bilhões de faturamento em 2024. Todo esse crescimento é sustentado pela malha logística, entre eles os 65 mil m² locados no HSLG Arujá, localizado a 30 km do Centro de São Paulo.

Fonte: RI – Assaí. ¹ SSS = Same Store Sales: Crescimento das vendas nas lojas com mais de 1 ano de operação.

Resultado (R\$)

	Mar-23		1S 2023		2023	
Receita Imobiliária		9.477.228		38.207.742	38.207.742	
Receita com Aluguéis		9.477.228		28.823.628	28.823.628	
Ganho de Capital com Venda¹		-		9.384.115	9.384.115	
Receita Financeira		538.185		1.678.464	1.678.464	
Despesas	-	1.745.076	-	7.208.988	-	7.208.988
Taxa de Administração	-	64.482	-	235.826	-	235.826
Taxa de Escrituração	-	14.329	-	52.406	-	52.406
Taxa de Gestão	-	544.517	-	1.991.418	-	1.991.418
Taxa de Performance		-	-	995.996	-	995.996
Despesas Imobiliárias	-	86.069	-	265.501	-	265.501
Despesa Financeira	-	1.001.316	-	2.987.252	-	2.987.252
Outras Despesas²	-	34.363	-	680.589	-	680.589
Resultado		8.270.337		32.677.218		32.677.218
Resultado Realizado/Cota		0,65		2,58		2,58
Rendimento/Cota³		0,72		2,14		2,14
Resultado Acumulado⁴	-	0,07		0,44		0,44

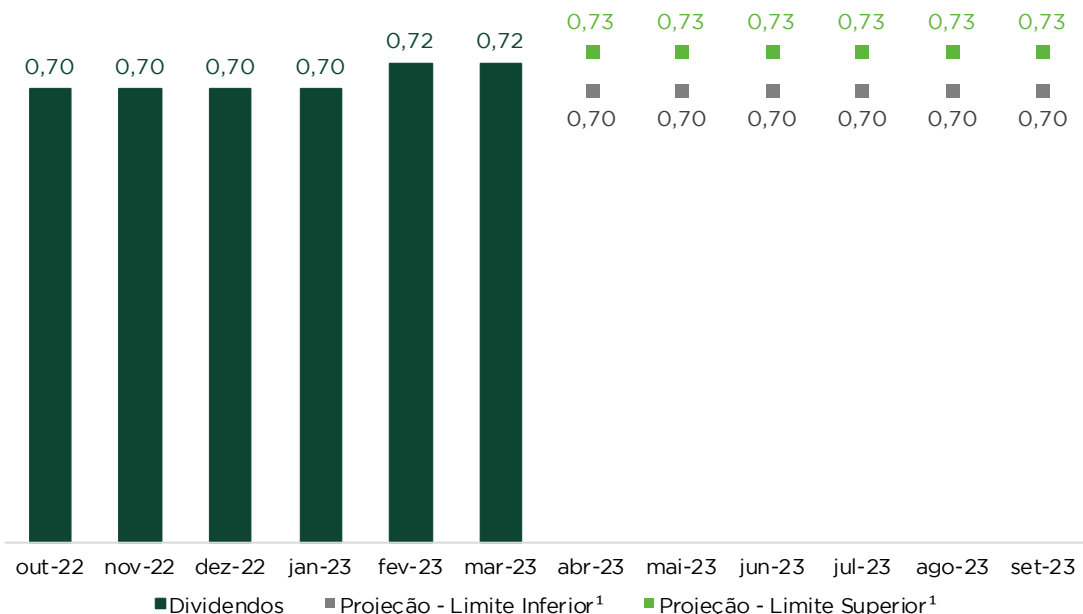
	Total		R\$/Cota
Resultado Acumulado (Fev-23) ⁵	11.097.790		0,88
(+) Realizado - Distribuído	- 844.912	-	0,07
Resultado Acumulado (Mar-23) ⁵	10.252.878		0,81

¹ Ganho de capital referente à venda do Imóvel de Santo André. | ² Despesas envolvendo custos de transações e comercializações (advogados, comissões, cartório etc) e correioiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação etc. Impactada no semestre 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\$ 0,72/cota** e o resultado realizado foi de **R\$ 0,65/cota**. Vale ressaltar, conforme intenção da gestão em gerar valor com compra e vendas de ativos, que o Fundo realizou este semestre um ganho de capital líquido de custos de comercialização equivalente a **R\$ 0,70/cota**, que será distribuído ao longo do semestre vigente. Ainda há mais 1 parcela a receber de mesma proporção, com lucro futuro de cerca de **R\$ 0,73/cota**. Além disso, após conclusão do BTS Manaus, prevista para novembro 2023, a expectativa é que haja um incremento de resultado equivalente a **R\$ 0,05/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

	Mar-23	2023	Últimos 12 meses
HSLG11¹	-5,6%	-12,6%	-7,1%
Dividend Yield Anualizado²	12,0%	11,8%	10,9%
IFIX	-1,7%	-3,7%	-0,7%
CDI (Liq.)³	1,0%	2,8%	11,3%
% CDI (Liq.)⁴	N/A	N/A	N/A

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 Líq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do fundo).

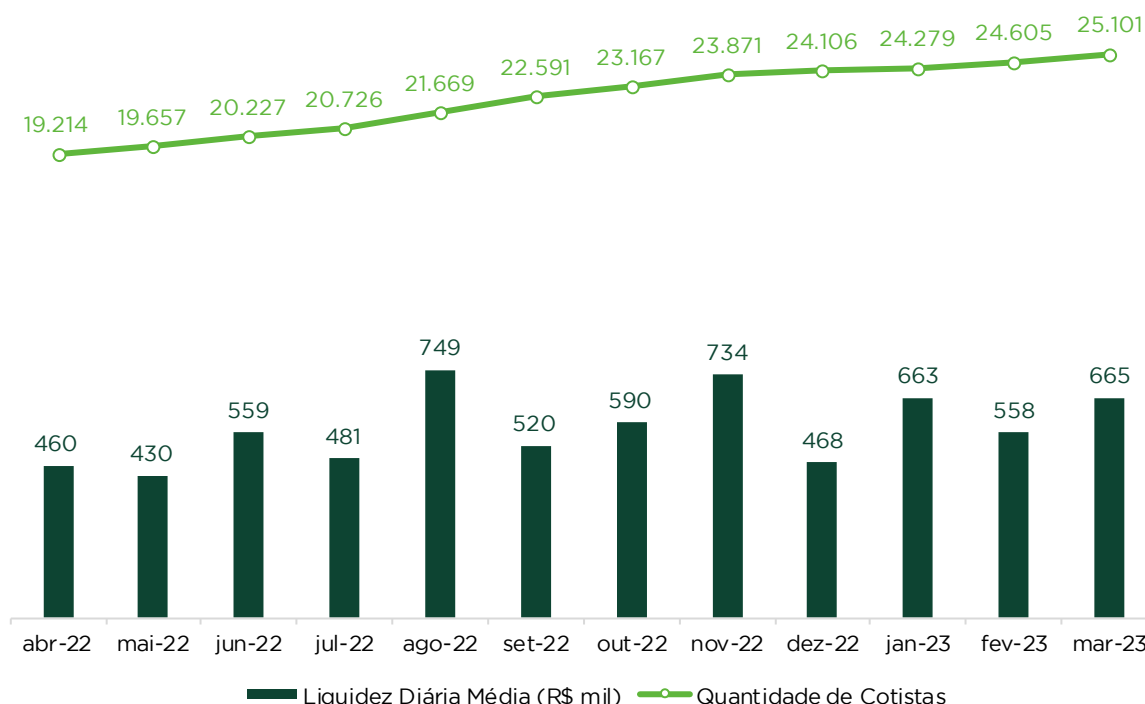
Liquidez

O fundo encerrou o mês de Março com 25.101 cotistas e valor de mercado de aproximadamente R\$ 959 milhões. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 665 mil.

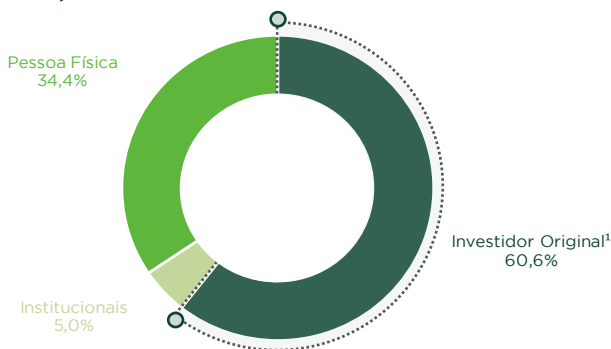
	Mar-23	2023	Últimos 12 meses
Volume	R\$ 15.289.246	R\$ 39.935.600	R\$ 148.424.175
Quantidade de Cotas Negociadas	200.953	498.561	1.676.137
% de Cotas Negociadas (Giro)¹	1,6%	1,3%	13,2%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores - Últimos 12 meses



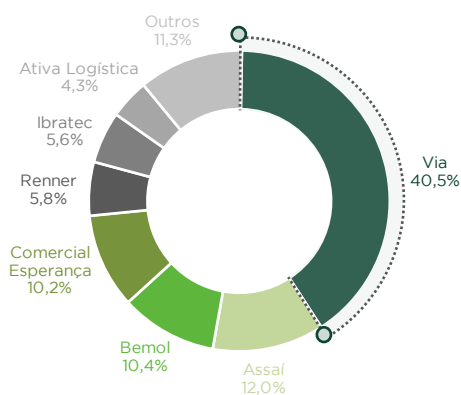
Tipos de Investidores (% Cotas)



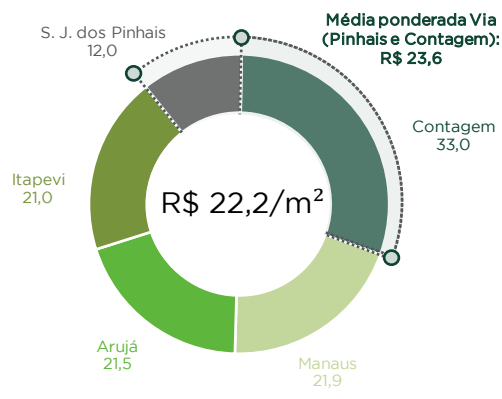
¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo). Em 28/02/2023.

Carteira de Locatários e Indicadores¹

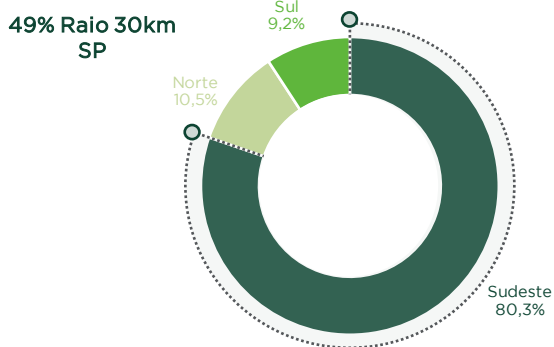
Receita Contratada por Locatário



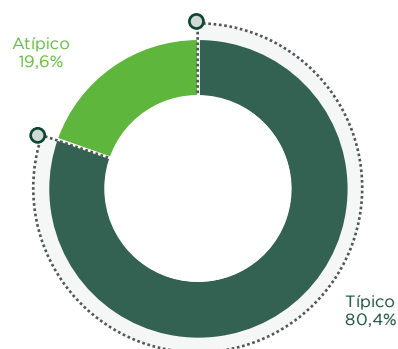
Aluguel Médio (R\$/m²)



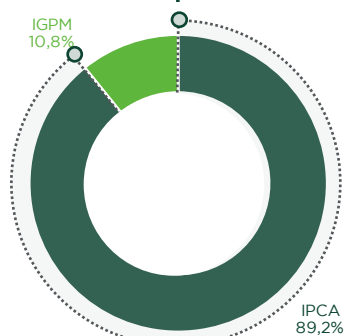
Receita Contratada por Região



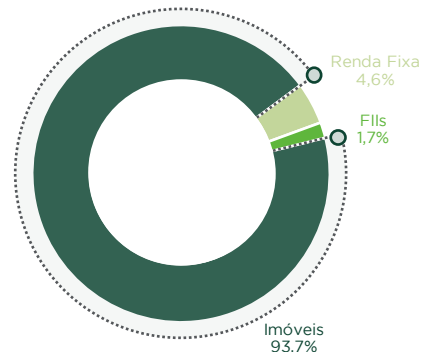
Receita Contratada por Tipicidade



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 01/23).

Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido ¹ do Fundo é de 5,3%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) pelos próximos 4 anos.

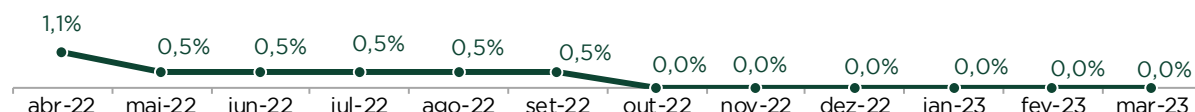
Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - IPCA	22J0978863	Manaus	163,0 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37

Indicador de Solvência (R\$ MM)	
Saldo Atual da Securitização (MM)	163,0
(-) Caixa + FIs com alta liquidez (Jan/23)	90,3
(=) Dívida Líquida	72,7
Saldo em Imóveis	1363,6
Índice de Alavancagem Líquido (%)	5,3%

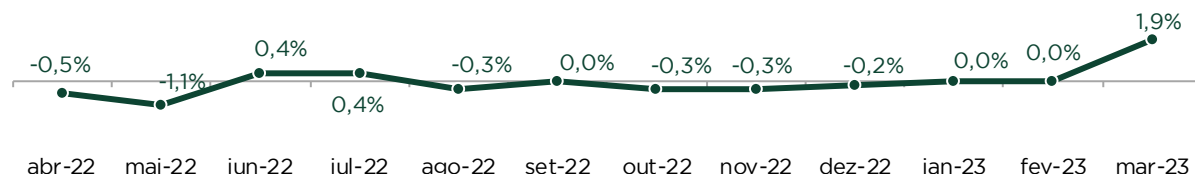
¹ Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - Caixa - FIs com alta liquidez)/Saldo em Imóveis.

² Valor na curva em 28/02/2023.

Vacância Física (%)

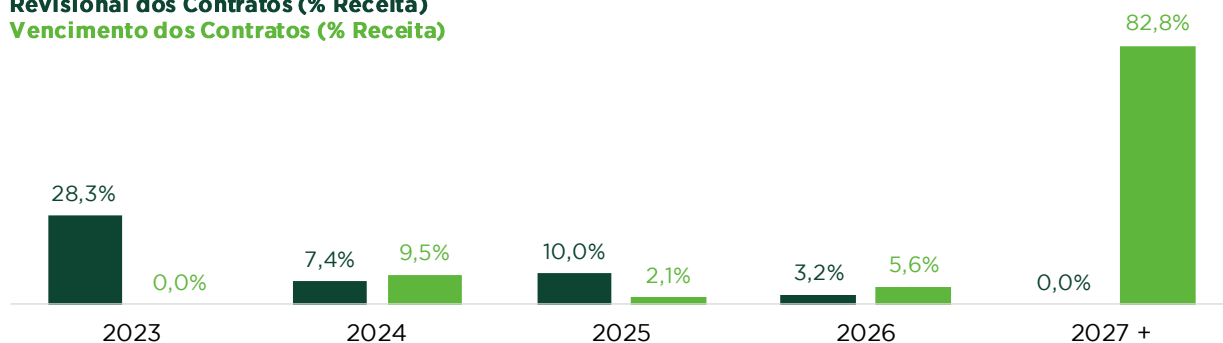


Inadimplência Líquida (%)



Revisional dos Contratos (% Receita)

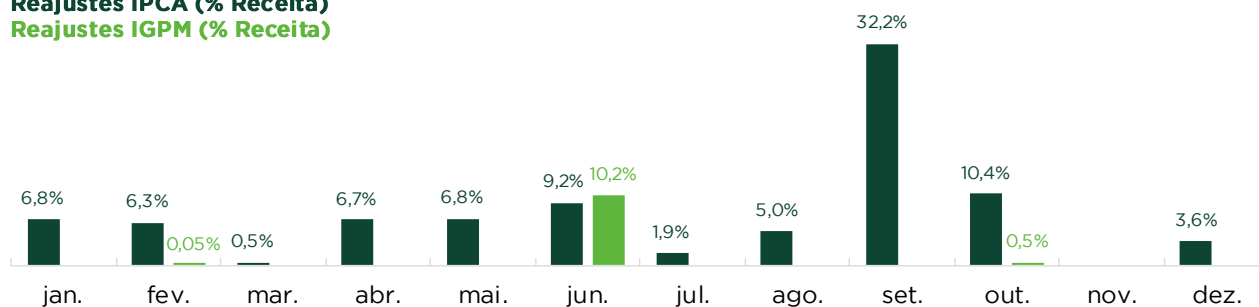
Vencimento dos Contratos (% Receita)



O percentual de revisionais previsto para 2023 é composto por 4 contratos, (i) Assaí (Arujá, 65,5 mil m²); (ii) Comercial Esperança (Arujá, 39,4 mil m²); (iii) Renner (Arujá, 22,6 mil m²); (iv) SOS Docs (Itapevi 1,6 mil m²). Todos esses contratos estão abaixo ou próximos aos valores de mercado. Portanto, a gestão entende que não há possibilidade de redução nesses valores de locação¹

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

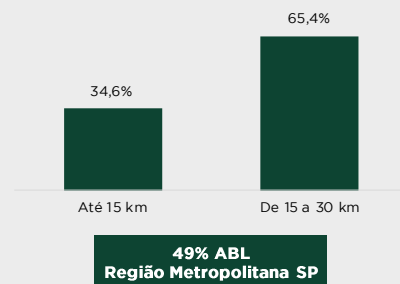
Reajustes IPCA (% Receita)
Reajustes IGPM (% Receita)



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\$ 2.259¹
Valor de mercado/m²

0,0%
Vacância

Aprox. R\$ 2.800²
Custo de reposição/m²

¹ Em 31/03/2023. ² Custo estimado pela equipe de engenharia da HSI para replicar o portfólio do HSLG11 (construção + terreno).

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 m²	116.758 m²	0%	17 km	Via	Atípico



Contagem (Eixo Rodoviário | Rod. Fernão Dias | MG)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
92.000 m²	230.922 m²	0%	13 km	Via	Típico



Itapevi (Eixo Rodoviário | Rod. Castelo Branco | SP)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
84.800 m²	339.337 m²	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 cerca de 12,6% concluída (vs. 8,4% previsto para o período). Está sendo realizado até o momento as atividades de escavação e concretagem das estacas após concluído o preparo do canteiros de obras. A gestão mantém a expectativa de entrega em Novembro de 2023.



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