

**Abril 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](http://www.hslg.hsifii.com)

[www.hsinvest.com](http://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](mailto:RI-FII@hsinvest.com)

**WhatsApp Business:** (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

## Redes Sociais



## Informe de Rendimentos

Informe de Rendimentos enviado via e-mail cadastrado na corretora em que operam pelo Escriturador /Administrador do Fundo (BRL Trust DTVM).

## HSI Logística FII

### HSLG11 - Fundo de Investimento Imobiliário

#### Abril 2022

Valor de Mercado <sup>1</sup> <b>R\$ 1.125.606.557 (R\$ 88,91/cota)</b>	Distribuição de Dividendos <b>R\$ 0,63/cota</b>
Valor Patrimonial <sup>2</sup> <b>R\$ 1.403.875.981 (R\$ 110,89/cota)</b>	Número de Cotistas <sup>1</sup> <b>19.214</b>
Liquidez Diária Média (mês) <b>R\$ 457.840</b>	Quantidade de Cotas <b>12.660.067</b>

<sup>1</sup> Em 29/04/2022 | <sup>2</sup> Em 31/03/2022

## Comentário do Gestor

Estamos finalizando as discussões contratuais para concluir a locação de mais 1 módulo em Itapevi/SP no total de 2.286 m<sup>2</sup> de ABL. Concluindo essa locação, a vacância do ativo será de 2,2% e do portfólio 0,5% e haverá cerca de R\$ 410.000 (0,03/cota) em carência de locação, sem considerar eventuais reajustes, que começaram a impactar a receita imobiliária no resultado caixa de Maio/2022.

Oportunidades de aquisição estão sendo avaliadas com o objetivo de reciclar os valores procedentes da venda do ativo em Santo André e pretendemos oferecer novas oportunidades de investimentos na segunda parte do ano.

Obrigado.

## Resultado (R\$)

	Abr-22		1 S 2022		2022
<b>Receita Imobiliária</b>	7.462.373		38.740.852		38.740.852
Receita com Aluguéis	7.462.373		30.058.184		8.682.669
Ganho de Capital com Venda <sup>1</sup>	-		8.682.669		8.682.669
<b>Receita Financeira</b>	276.049		1.105.499		1.105.499
<b>Despesas</b>	-	907.374	-	4.284.385	-
Taxa de Administração	-	78.158	-	304.591	-
Taxa de Escrituração	-	19.540	-	76.148	-
Taxa de Gestão	-	752.275	-	2.546.638	-
Despesas Imobiliárias	-	39.536	-	725.531	-
Outras Despesas	-	17.865	-	631.477	-
<b>Resultado</b>	6.831.047		35.561.967		35.561.967
<b>Resultado Realizado/Cota</b>	0,54		2,81		2,81
<b>Rendimento/Cota<sup>2</sup></b>	0,63		2,52		2,52
<b>Resultado Acumulado<sup>3</sup></b>	-	0,09	-	0,29	0,29

	Total		R\$/Cota
<b>Resultado Acumulado (Mar-22)<sup>4</sup></b>	6.174.265		0,49
<b>(+) Realizado - Distribuído</b>	-	1.144.795	-
<b>Resultado Acumulado (Abr-22)<sup>4</sup></b>	5.029.471		0,40

<sup>1</sup> Ganho de capital referente à venda do Imóvel de Santo André.

<sup>2</sup> Distribuição de dividendos anunciada no período.

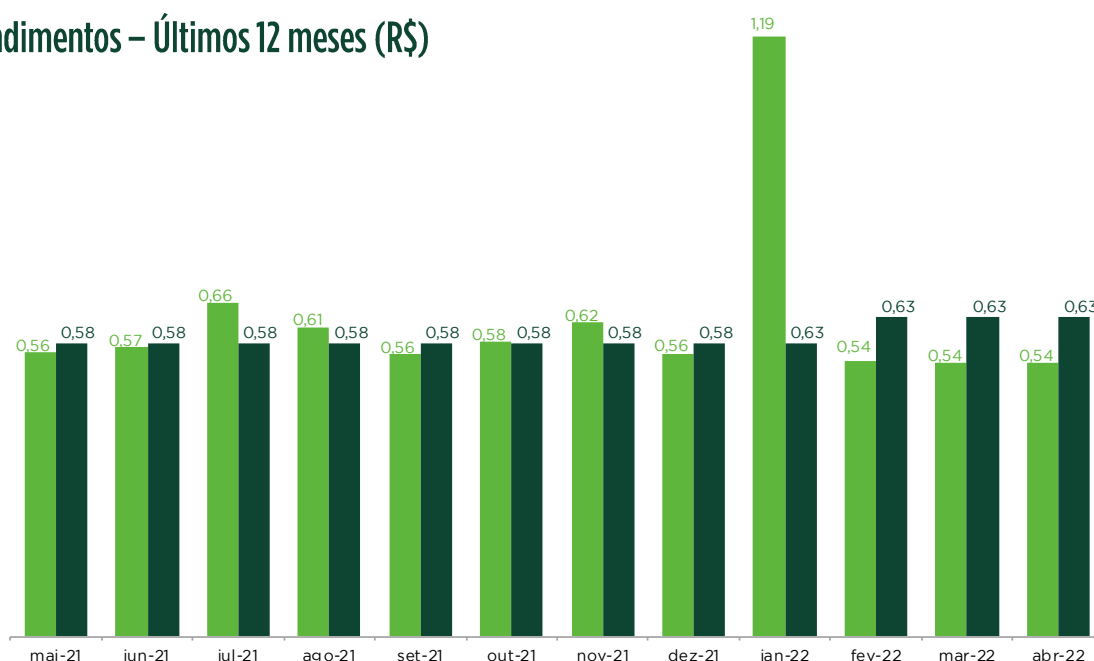
<sup>3</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

<sup>4</sup> Considera resultados acumulados de exercícios anteriores.

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 0,63/cota**, o valor corresponde aos rendimentos apurados no mês de Abril. O resultado do fundo no mês foi de **R\$ 6.831.047 (R\$ 0,54/cota)** e o resultado acumulado do fundo atual é de **R\$ 5.029.471 (R\$ 0,40/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\$)



Acum.: Valores acumulados dos últimos 12 meses.

HSI Investimentos - [www.hslg.hsifii.com](http://www.hslg.hsifii.com)

## Rentabilidade

	<b>Abr-22</b>	<b>2022</b>	<b>Últimos 12 meses</b>
<b>HSLG11<sup>1</sup></b>	0,0%	-5,0%	-11,6%
<b>Dividend Yield Anualizado<sup>2</sup></b>	8,8%	8,7%	8,1%
<b>IFIX</b>	1,2%	0,3%	-1,7%
<b>CDI (Líqu.)<sup>3</sup></b>	8,9%	8,6%	6,0%
<b>% CDI</b>	99,9%	101,7%	132,6%

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

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.

<sup>2</sup> Considerado a incidência de 15% de Imposto.

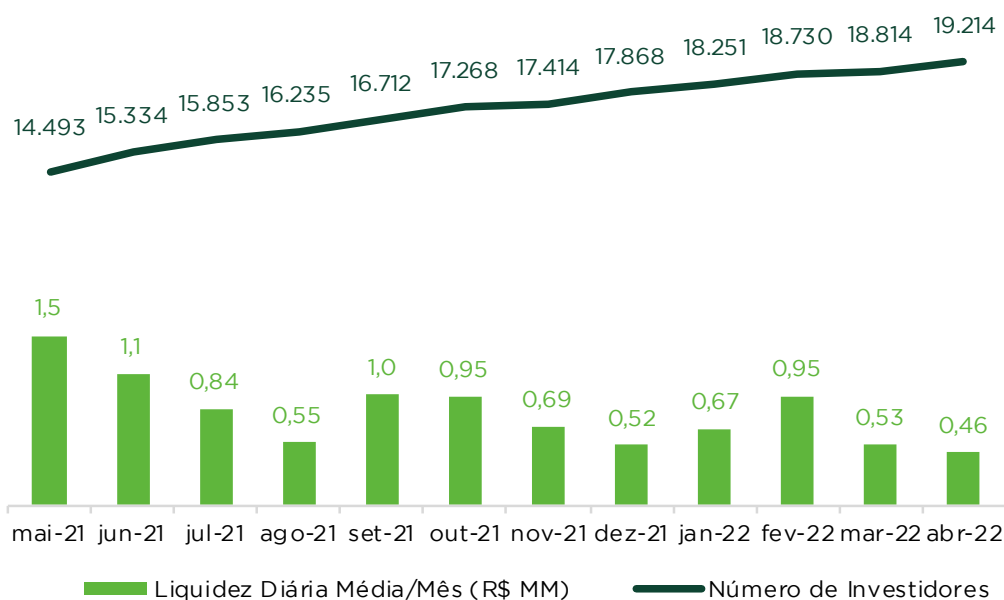
## Liquidez

O fundo encerrou o mês de Abril com 19.214 cotistas e valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 458 mil.

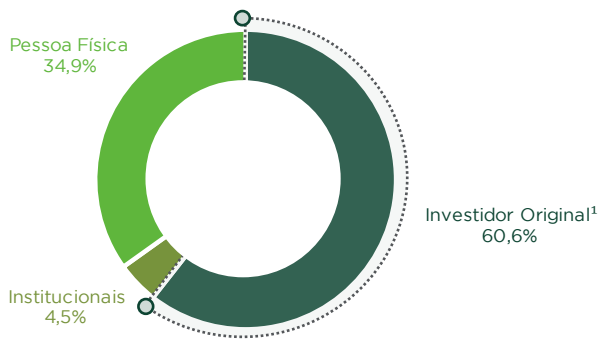
	<b>Abr-22</b>		<b>2022</b>		<b>Últimos 12 meses</b>
<b>Volume</b>	R\$	8.698.966	R\$	52.377.325	R\$ 269.353.575
<b>Quantidade de Cotas Negociadas</b>		96.914		582.135	2.157.365
<b>% de Cotas Negociadas (Giro)<sup>1</sup></b>		0,8%		1,1%	19,3%
<b>Presença em Pregões</b>		100%		100%	100%

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

## Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores – Últimos 12 meses



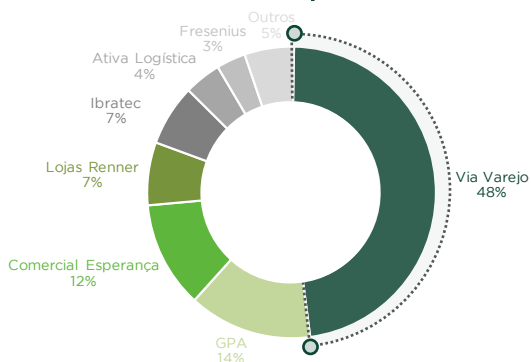
## Tipos de Investidores (% Cotas)



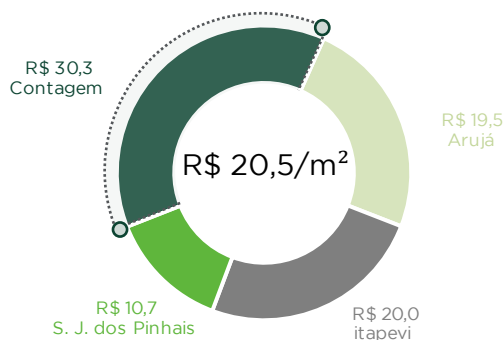
<sup>1</sup> Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo). Em 29/04/2022.

## Carteira de Locatários e Indicadores

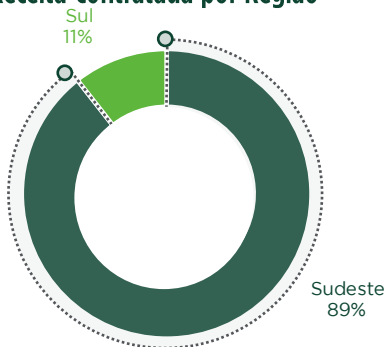
### Receita Contratada por Locatário



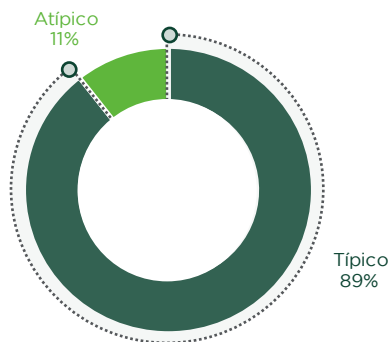
### Aluguel Médio (R\$/m<sup>2</sup>)



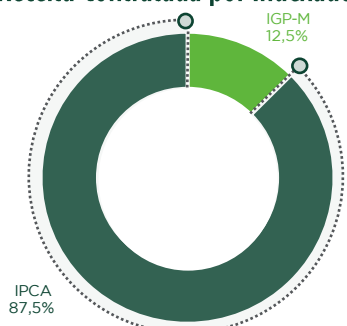
### Receita Contratada por Região



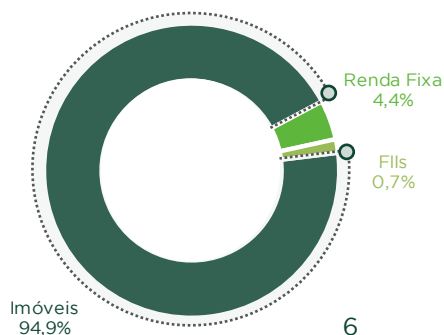
### Receita Contratada por Tipicidade



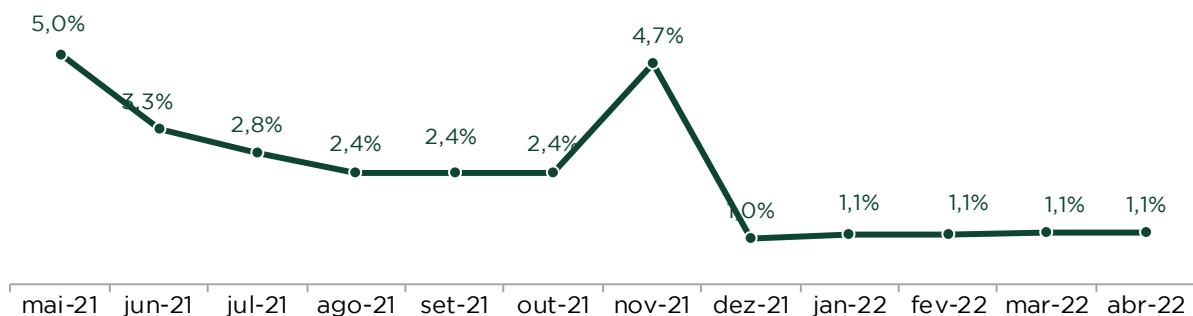
### Receita Contratada por Indexador



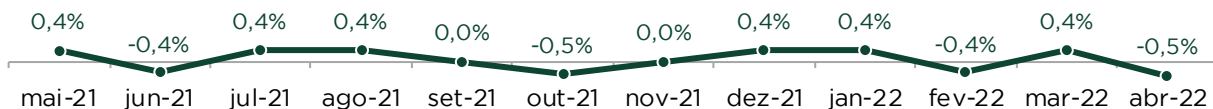
### Composição da Carteira



### Vacância Física (%)

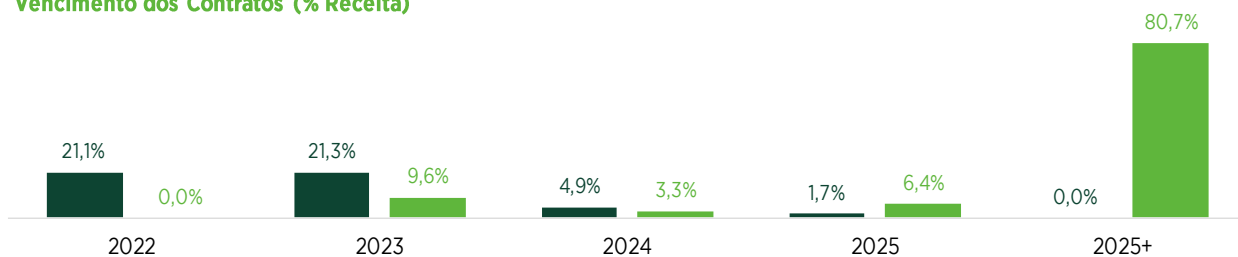


### Inadimplência Líquida (%)

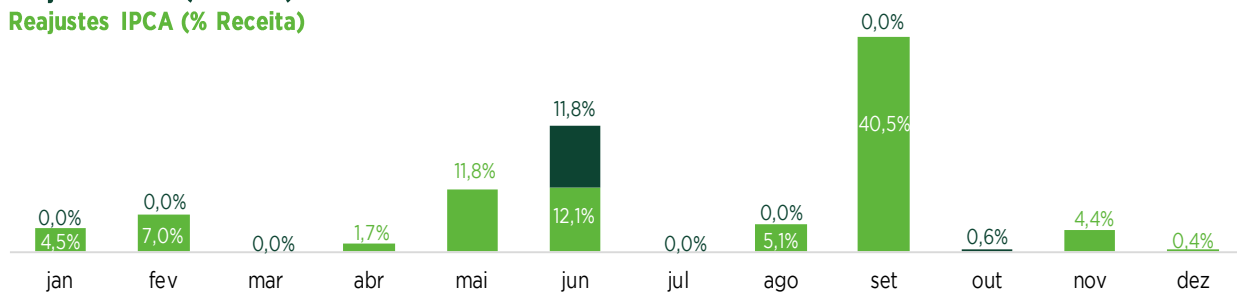


Valores dos últimos 12 meses.

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



### Reajustes IGPM (% Rceita) 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 <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 Tranches, 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>	

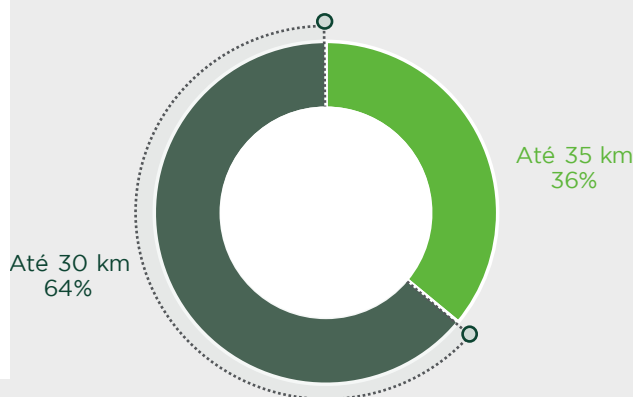
RMSP: Região Metropolitana de São Paulo | RMC: Região Metropolitana de Curitiba | RMBH: Região Metropolitana de Belo Horizonte

**4**  
**Ativos**

**391**  
**mil m<sup>2</sup> de ABL**

**1,1%**  
**Vacância**

### Distância Regiões Metropolitanas (% ABL)



### Arujá (Eixo Rodoviário | Rod. Dutra | SP)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Distância Capital	Principais Locatários	Tipicidade
139.600 m <sup>2</sup>	413.813 m <sup>2</sup>	0%	34 km	GPA, Lojas Renner	Típico

### Condomínio Logístico





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

ABL	Área do Terreno	Vacância	Distância Capital	Principais Locatários	Tipicidade
74.200 m <sup>2</sup>	116.758 m <sup>2</sup>	0%	17 km	Via Varejo	Atípico


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

ABL	Área do Terreno	Vacância	Distância Capital	Principais Locatários	Tipicidade
92.000 m <sup>2</sup>	230.922 m <sup>2</sup>	0%	13 km	Via Varejo	Típico


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

ABL	Área do Terreno	Vacância	Distância Capital	Principais Locatários	Tipicidade
84.800 m <sup>2</sup>	339.337 m <sup>2</sup>	4,9%	29 km	Ibratec, Ativa Logística, Fresenius	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](http://www.hslg.hsifii.com)**

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