



HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório de Resultados - 1º Trimestre de 2022

Sumário

1 Atualizações do Portfólio

2 Portfólio

3 Resultado

4 Dados Operacionais

5 Dados de Mercado



1. ATUALIZAÇÕES DO PORTFÓLIO

Eventos Recentes

- Em 30 de dezembro de 2021 concluímos a venda do ativo de Santo André – SP. O valor total foi de R\$ 78.181.903,99 bruto de comissão de comercialização a ser pago em 4 parcelas semestrais, sendo a primeira já recebida pelo Fundo em 05/01/2022 e as outras 3 com vencimentos em 11/07/2022, 10/01/2023 e 10/07/2023. As parcelas ainda serão reajustadas pela variação positiva do IPCA entre 10/12/2021 e a data de vencimento. As estimativas dos impactos financeiros ao Fundo¹, já subtraindo os custos de transação envolvidos são:
 - Taxa Interna de Retorno (TIR): 29,07% a.a. sobre o valor do ativo na 4ª Oferta Pública do Fundo;
 - Múltiplo de Venda: 1,55x sobre o valor do ativo na Oferta Pública inicial do Fundo;
 - Lucro nos próximos 4 semestres: 2,25/cota;
- Atividade Comercial / Renovações / Carências a vencer:
 - Realizamos no mês de fevereiro a renovação de nosso único contrato com vencimento em 2022 no ativo em Arujá-SP. O contrato típico foi renovado por mais 5 anos, sem variação real no preço de locação e acima do valor médio do ativo. Sendo assim, não há mais nenhum contrato a vencer no corrente ano, sendo que 81% da receita contratada do Fundo tem vencimento após 2025.
 - No ativo de Itapevi-SP, o único ainda com vacância residual de apenas 2 módulos (4.188 m² de ABL), a performance comercial continua intensa, sendo que no mês de fevereiro tivemos 3 visitas ao ativo. Vale ressaltar ainda, que os módulos estão em “direito de preferência” aos atuais locatários, o que eleva ainda mais a expectativa de locação breve dos módulos.
 - Ainda há 20.205 m² de ABL em carência, que representará um acréscimo de cerca de R\$ 0,03/cota na receita mensal de aluguel do Fundo, sem considerar eventuais reajustes em contratos.
 - Aluguel médio do Fundo: 20,5/m² vs. 19,4/m² em dezembro 2021 (+6%)
- Perspectivas:
 - 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. Manteremos os nossos cotistas e o mercado em geral atualizados e comunicaremos atualizações em momento oportuno via Fato Relevante.

¹ Vale ressaltar que trata-se de uma estimativa feita pela Gestão, não configurando, portanto, uma promessa ou garantia de rentabilidade.



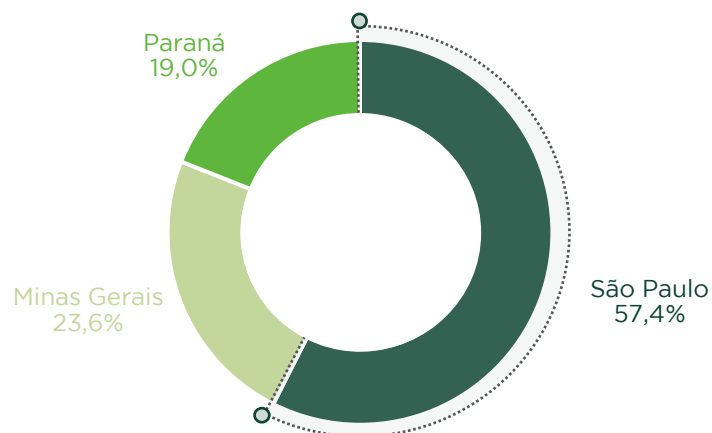
2. PÓRTFÓLIO

Ativos

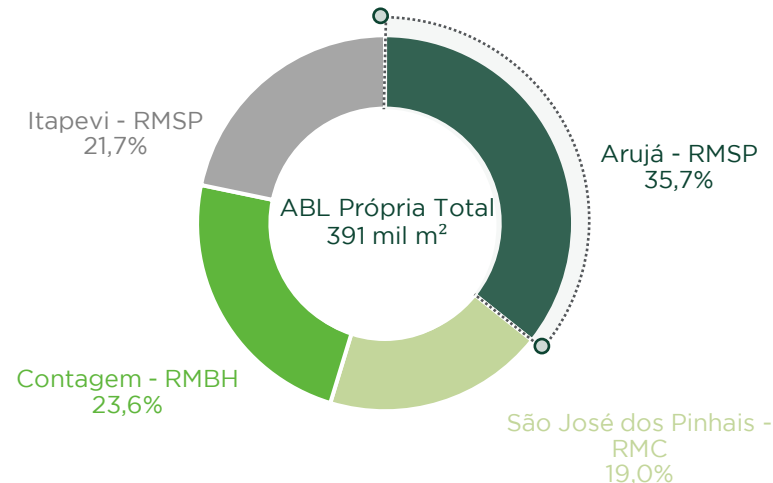
Empreendimento	Localização	ABL Total	Participação do Fundo	ABL Própria	Inauguração
Arujá - RMSP	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300, Arujá/SP	139.600 m ²	100,0%	139.600 m ²	2012
São José dos Pinhais -RMC	Rod. BR 116 (Contorno Leste), 7000, São José dos Pinhais/PR	74.200 m ²	100,0%	74.200 m ²	2006
Contagem - 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	

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

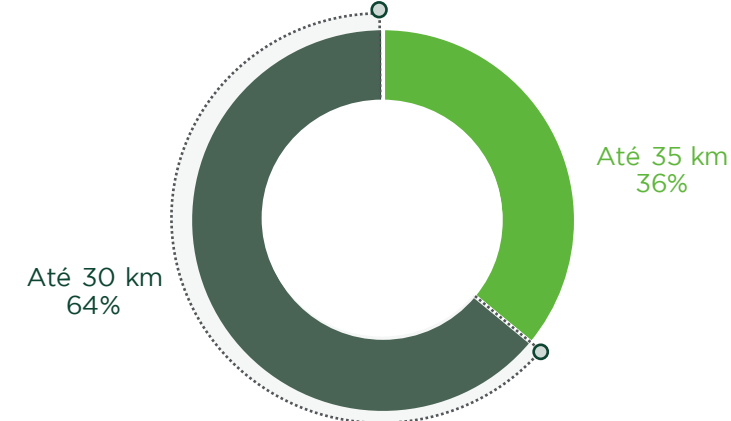
ABL Própria por Estado (%)



ABL Própria por Ativo (%)



Distância Capitais (% ABL)



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 Tranchesini, 740 e 990



Área do Terreno: 339.337 m²

ABL: 84.800 m²

Ocupação: 95,1%

Capacidade do Piso: 6/ton m²

Pé Direito: 12 metros

Distância Capital mais próxima: 29 km



3. RESULTADO

Resultado

	1T 2022	1T 2021	2022 X 2021
Receita Imobiliária	31.278.480	24.070.675	30%
Receita com Aluguéis	22.595.811	24.070.675	-6%
Ganho de Capital com Venda¹	8.682.669	-	-
Receita Financeira	829.451	296.369	180%
Despesas	- 3.377.012	- 2.488.559	36%
Taxa de Administração	- 226.433	- 301.511	-25%
Taxa de Escrituração	- 56.608	- 69.868	-19%
Taxa de Gestão	- 1.794.363	- 1.154.086	55%
Despesas Imobiliárias	- 685.995	- 764.007	-10%
Outras Despesas²	- 613.612	- 199.088	208%
Resultado	28.730.919	21.878.485	31%
Resultado Realizado/Cota	2,27	1,73	31%
Rendimento/Cota³	1,89	1,74	9%
Resultado Acumulado⁴	0,38	- 0,01	-

	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (4T 2021)⁵	1.370.873	0,11
(+) Realizado - Distribuído	4.803.393	0,38
Resultado Acumulado (1T 2022)⁵	6.174.265	0,49

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

² Impactada negativamente pelos custos de corretagem envolvendo a venda do Ativo de Santo André - SP

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 primeiro trimestre foi de **R\$ 28.730.919**, o equivalente a **R\$ 2,27/cota**, 31% acima do realizado no mesmo período do ano passado. Quanto ao montante distribuído, foi de **R\$ 1,89/cota**, 9% acima do mesmo período de 2021. A distribuição representou um dividend yield¹ de 8,7% a.a. Vale ressaltar, que o Fundo deve distribuir ao menos 95% do resultado semestral em regime de caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

¹ Dividend Yield anualizado considerando o total distribuído no trimestre sobre o valor da cota em 31/03/2022.

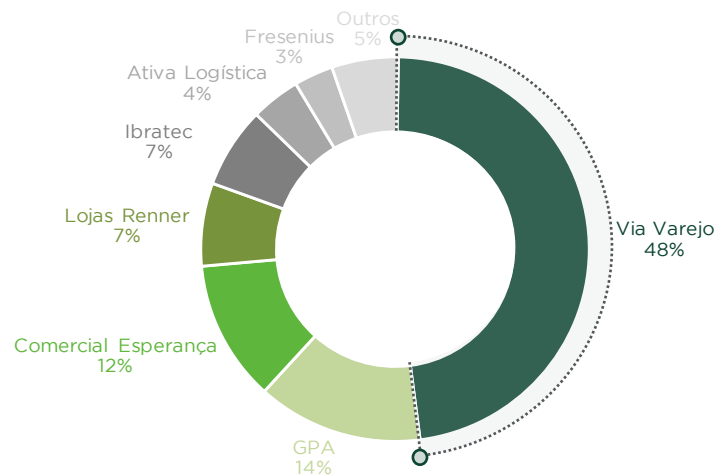


4. DADOS OPERACIONAIS

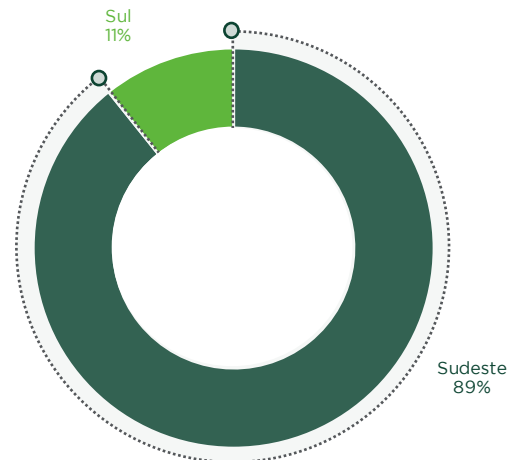
Diversificação (% Receita)

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 Varejo, Grupo Pão de Açúcar, Lojas Renner, Ibratec, entre outros.

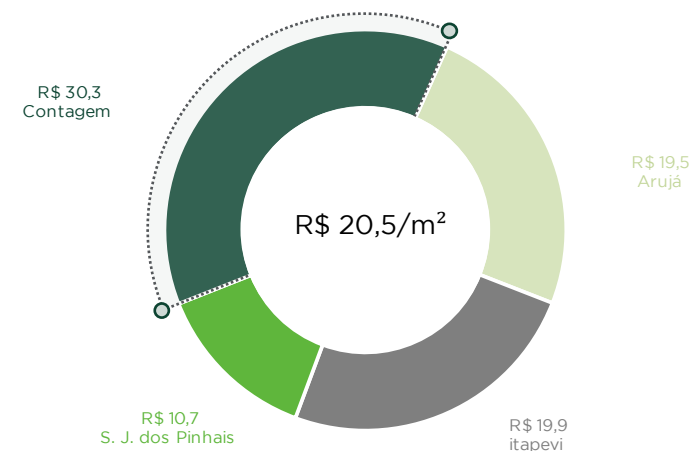
Receita Contratada por Locatário (%)



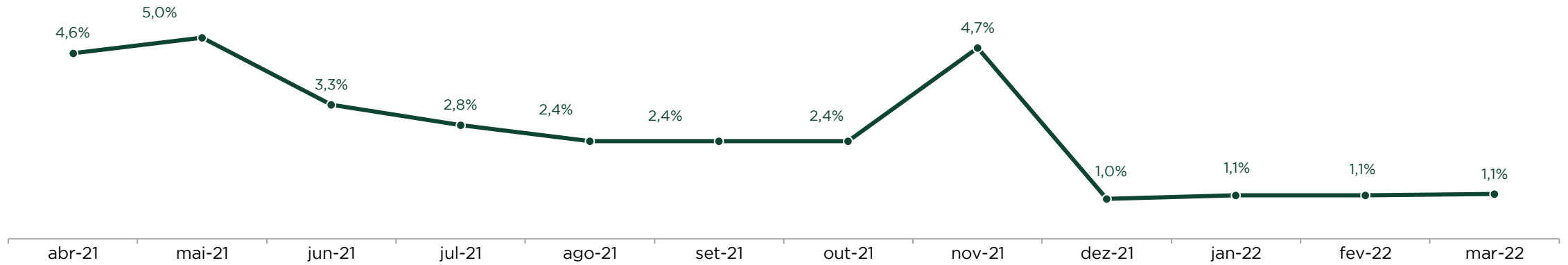
Receita Contratada por Região (%)



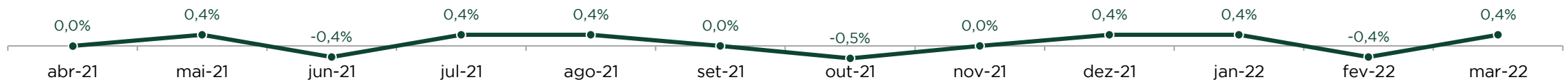
Aluguel Médio (R\$/m²)



Vacância Física (%)



Inadimplência Líquida (%)

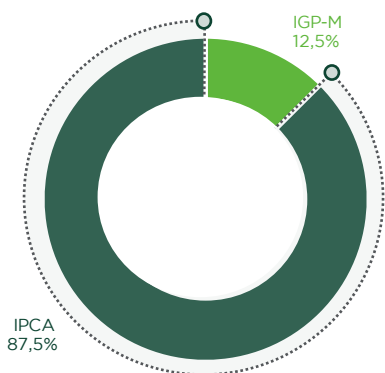


¹ Para 100% dos ativos. | Considera assinaturas de contratos até mar-22.

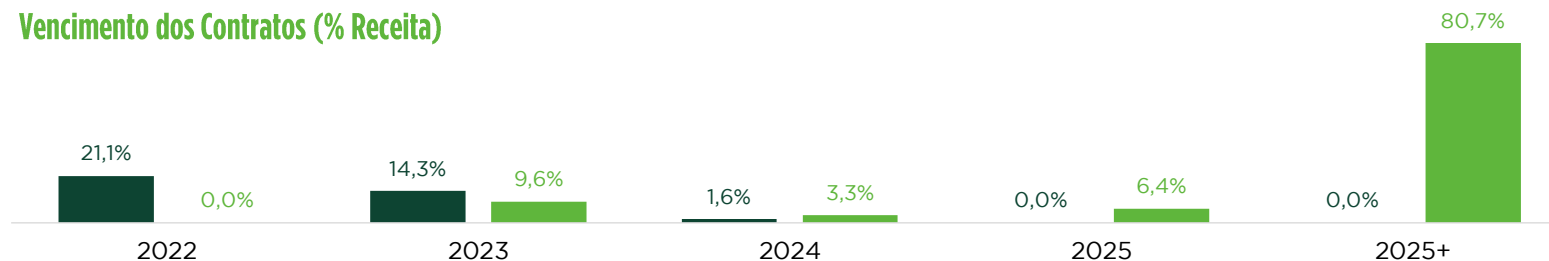
Contratos

Os contratos dos ativos que compõe o HSI Logística são em sua maioria contratos típicos e predominantemente indexados a IPCA. Além disso, 80,7% dos contratos vencem após 2025.

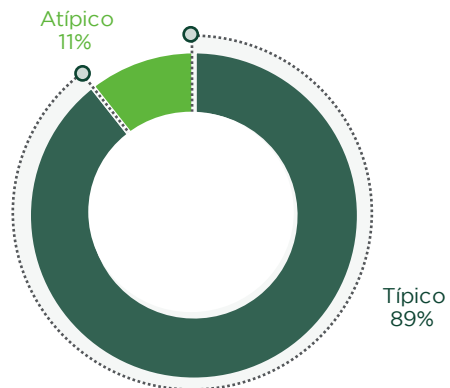
Indexador dos Contratos (% Receita)



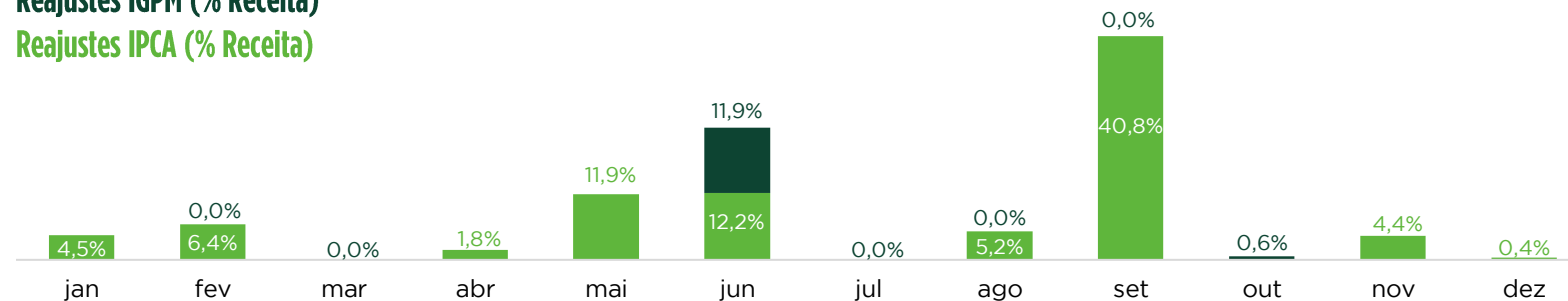
Revisional dos Contratos (% Receita)
Vencimento dos Contratos (% Receita)



Tipicidade dos Contratos (% Receita)



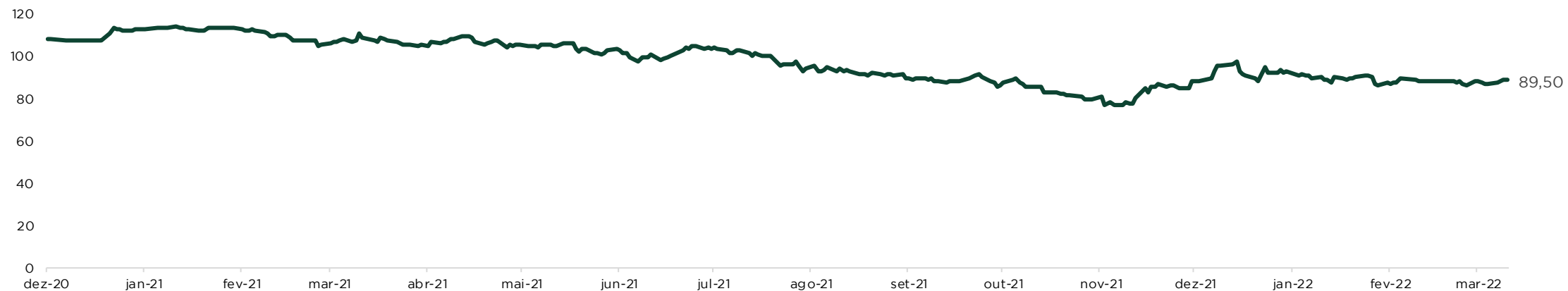
Reajustes IGPM (% Receita)
Reajustes IPCA (% Receita)



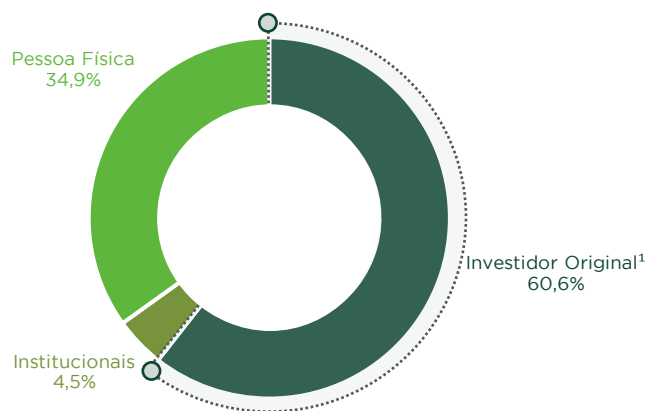


5. DADOS DE MERCADO

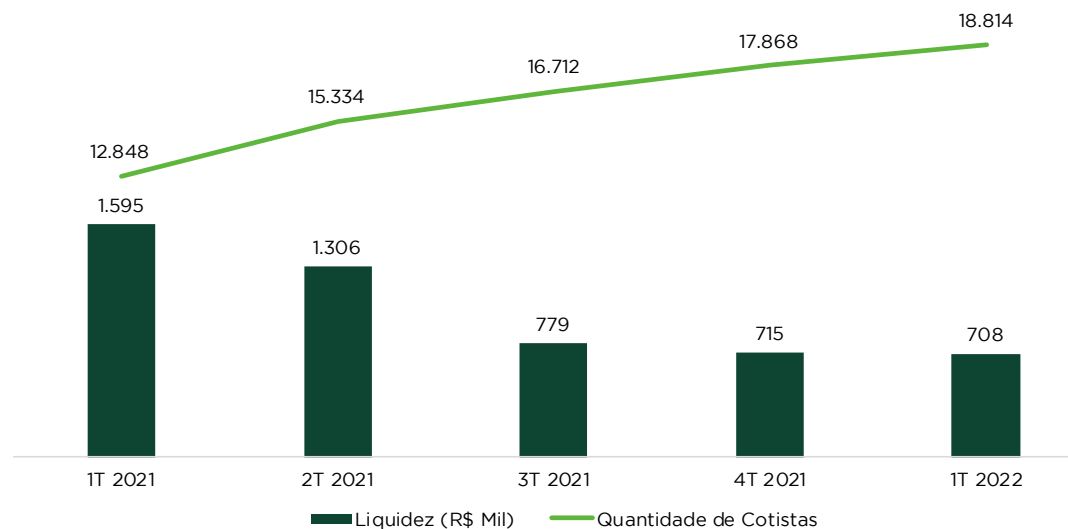
Valor de Mercado da Cota (Desde o Início)



Base de Cotistas (% das Cotas)



Liquidez e Quantidade de Cotistas





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