

Maio 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

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



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

Maio 2022

Valor de Mercado ¹ R\$ 1.090.664.772 (R\$ 86,15/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,65/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 1.402.940.179 (R\$ 110,82/cota)	Número de Cotistas ¹ 19.657
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 429.625	Quantidade de Cotas 12.660.067

¹ Em 31/05/2022 | ² Em 29/04/2022

Comentário do Gestor

Concluimos neste mês a locação de 1 módulo em Itapevi-SP no total de 2.286 m² de ABL, conforme adiantado no último Relatório Gerencial. Trata-se da expansão de um atual locatário do ativo, com preço de locação em linha ao já praticado. Com isso, resta apenas 1 módulo disponível em todo o portfólio.

No mês de maio/2022 aumentamos a distribuição de dividendos para R\$ 0,65/cota. Vale ressaltar que existe descasamento mensal entre a distribuição de rendimentos e o resultado do fundo, devido ao ganho de capital realizado após o recebimento da 1ª parcela da Venda do Ativo em Santo André, realizado em janeiro/2022. O ativo foi vendido no início do ano com a previsão de pagamento em quatro parcelas iguais semestrais tendo o Fundo recebido a primeira parte em Janeiro. A venda gerará um ganho de capital de aproximadamente R\$ 30 milhões que serão diluídos em 24 meses de distribuições.

O Fundo terá ainda o capital de aproximadamente R\$ 50 milhões para reciclagem. Considerando os contratos em carência e o investimento das parcelas do capital desinvestido, o HSLG tem a valores de hoje Receita Imobiliária e Financeira contratada potencial de R\$ R\$ 8.732.735 além do ganho de capital da venda.

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\$)

	Mai-22		1S 2022		2022	
Receita Imobiliária	7.645.254		46.386.107		46.386.107	
Receita com Aluguéis	7.645.254		37.703.438		37.703.438	
Ganho de Capital com Venda ¹	-		8.682.669		8.682.669	
Receita Financeira	306.228		1.411.728		1.411.728	
Despesas	-	1.113.917	-	5.398.302	-	5.398.302
Taxa de Administração	-	68.389	-	372.980	-	372.980
Taxa de Escrituração	-	17.097	-	93.245	-	93.245
Taxa de Gestão	-	658.243	-	3.204.881	-	3.204.881
Despesas Imobiliárias ²	-	331.899	-	1.057.430	-	1.057.430
Outras Despesas	-	38.289	-	669.766	-	669.766
Resultado	6.837.566		42.399.532		42.399.532	
Resultado Realizado/Cota	0,54		3,35		3,35	
Rendimento/Cota³	0,65		3,17		3,17	
Resultado Acumulado⁴	-	0,11	-	0,18	-	0,18

	Total		R\$/Cota	
Resultado Acumulado (Abr-22)⁵	5.029.471		0,40	
(+) Realizado - Distribuído	-	1.391.478	-	0,11
Resultado Acumulado (Mai-22)⁵	3.637.993		0,29	

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

² Do total do mês, cerca de 65% são despesas não recorrentes.

³ Distribuição de dividendos anunciada no período.

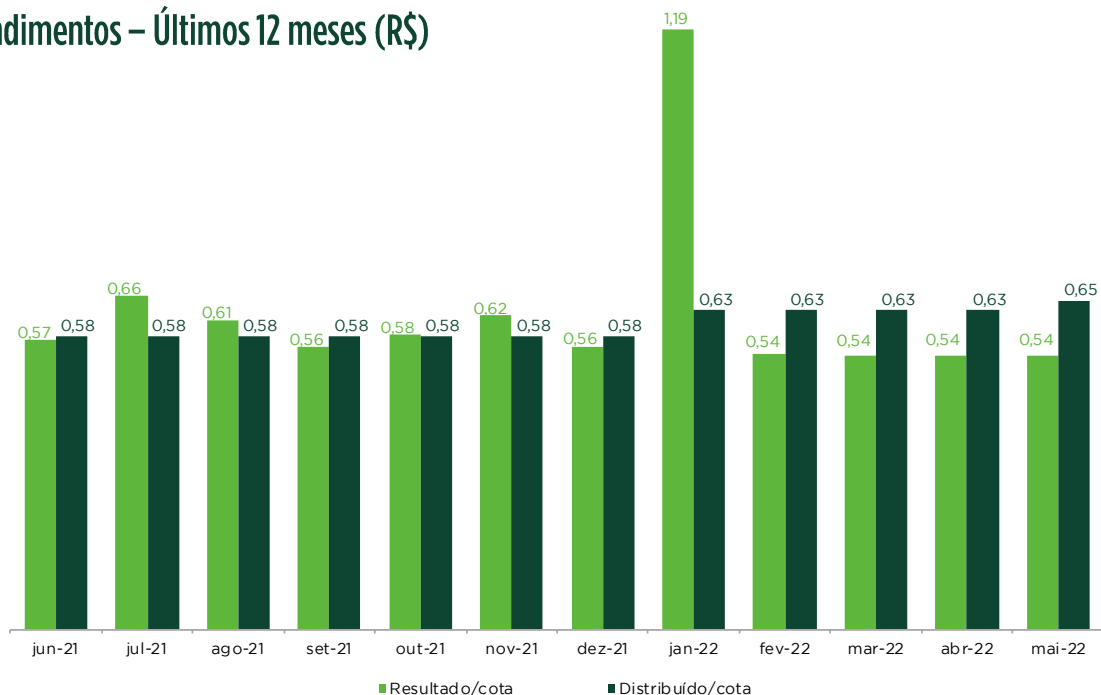
⁴ Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

⁵ Considera resultados acumulados de exercícios anteriores.

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 0,65/cota**, o valor corresponde aos rendimentos apurados no mês de Maio. O resultado do fundo no mês foi de **R\$ 6.837.566 (R\$ 0,54/cota)** e o resultado acumulado do fundo atual é de **R\$ 3.637.993 (R\$ 0,29/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.

Rentabilidade

	Mai-22	2022	Últimos 12 meses
HSLG11¹	-2,4%	-7,3%	-12,3%
Dividend Yield Anualizado²	9,4%	9,1%	8,4%
IFIX	0,3%	0,6%	0,1%
CDI (Líqu.)³	11,0%	9,1%	6,7%
% CDI	86,1%	99,7%	124,1%

¹ 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.

² Considerado a incidência de 15% de Imposto.

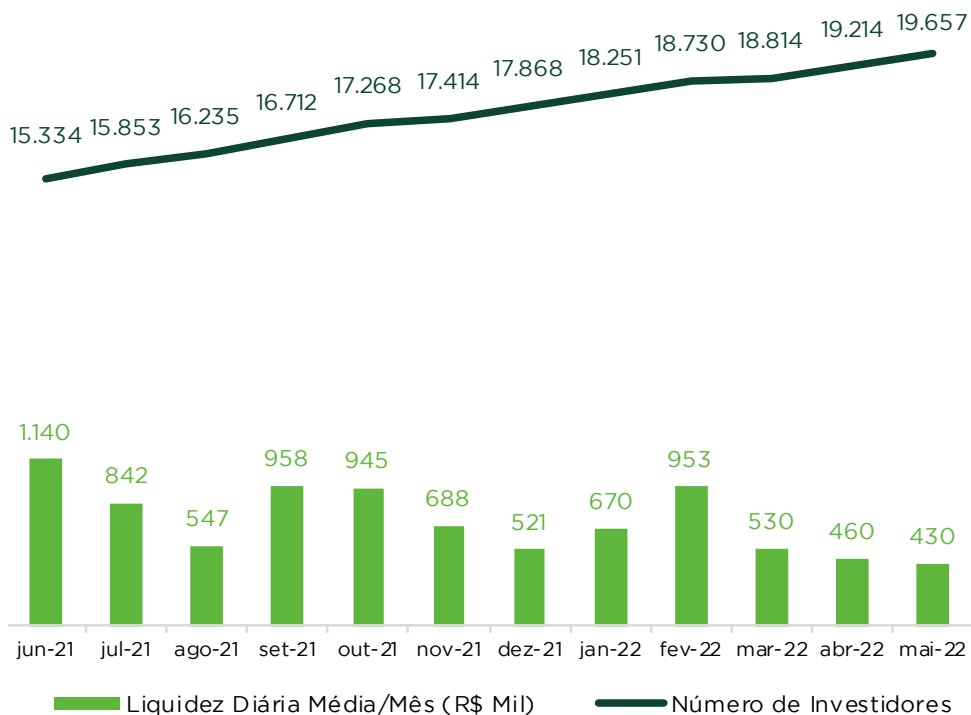
Liquidez

O fundo encerrou o mês de Maio com 19.657 cotistas e valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 430 mil.

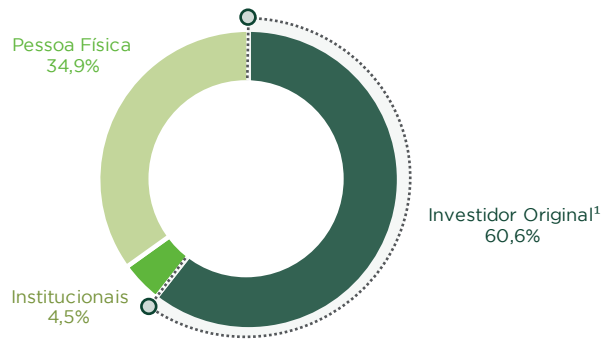
	Mai-22	2022	Últimos 12 meses
Volume	R\$ 9.487.535	R\$ 61.864.860	R\$ 265.322.395
Quantidade de Cotas Negociadas	108.607	690.742	1.958.903
% de Cotas Negociadas (Giro)¹	0,9%	1,1%	19,3%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores – Últimos 12 meses



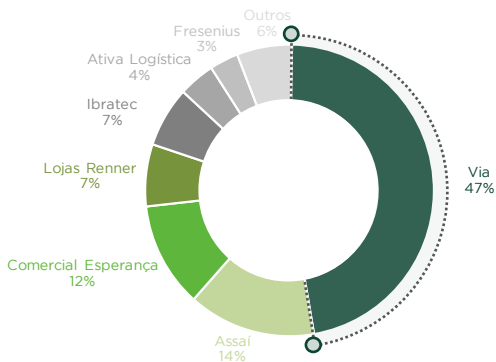
Tipos de Investidores (% Cotas)



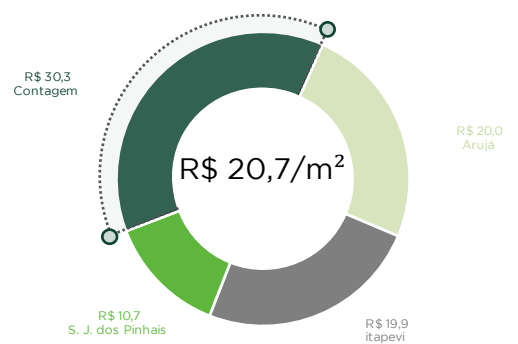
¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo). Em 31/05/2022.

Carteira de Locatários e Indicadores

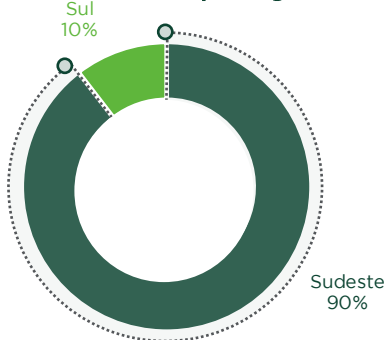
Receita Contratada por Locatário



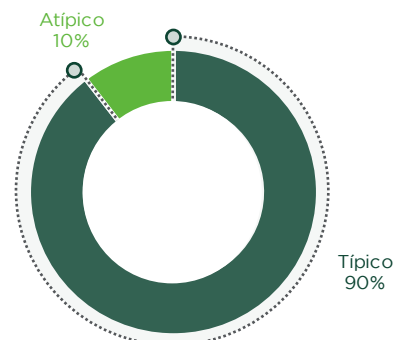
Aluguel Médio (R\$/m²)



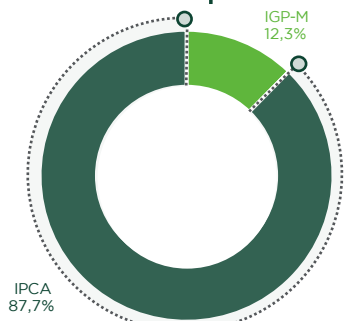
Receita Contratada por Região



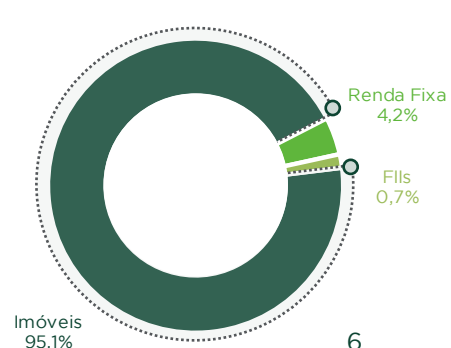
Receita Contratada por Tipicidade



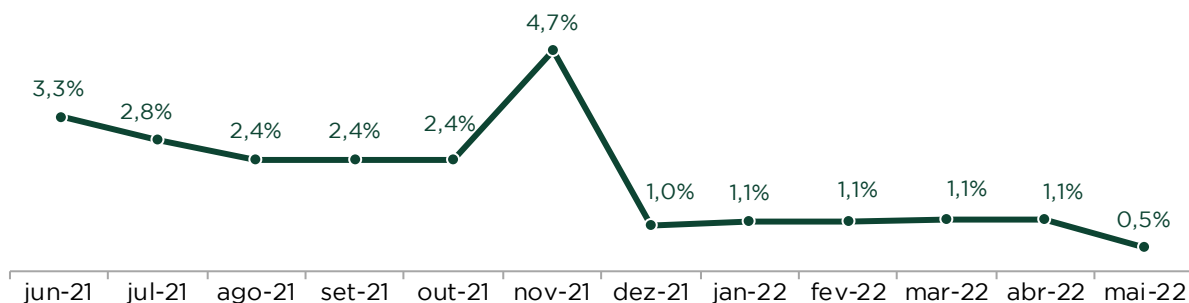
Receita Contratada por Indexador



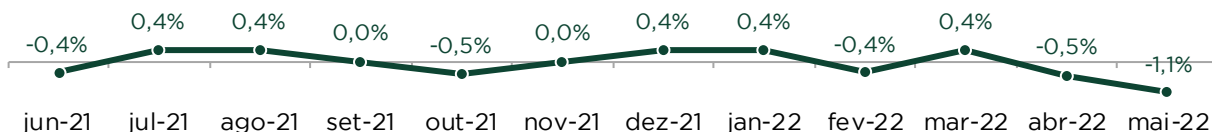
Composição da Carteira



Vacância Física (%)

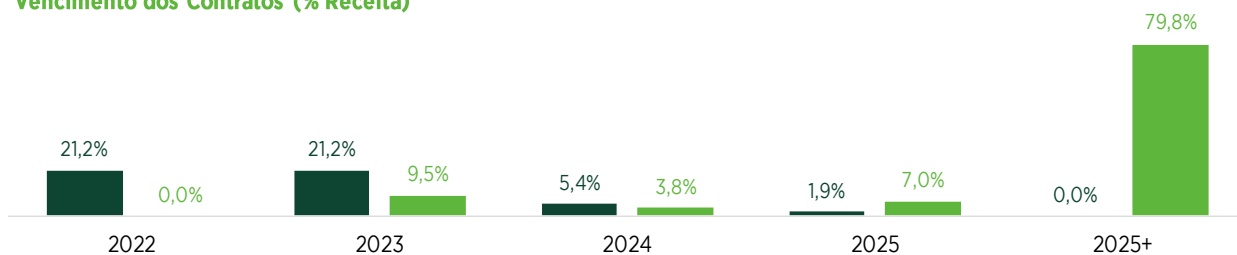


Inadimplência Líquida (%)

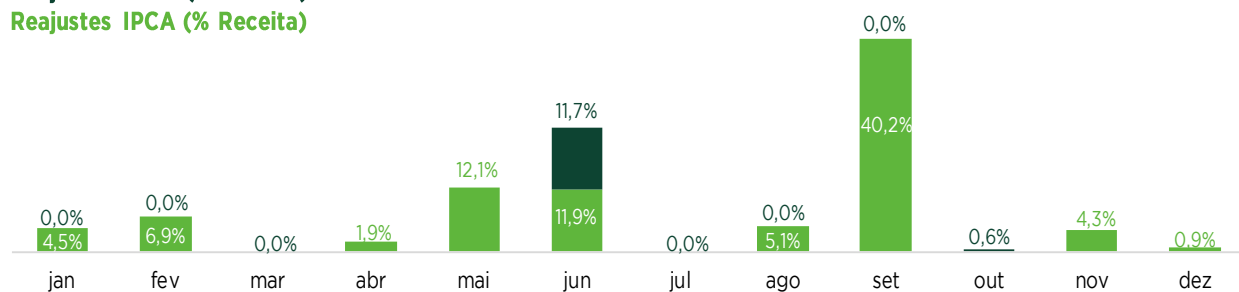


Valores dos últimos 12 meses.

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



Reajustes IGPM (% Receita) 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 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 Tranches, 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	

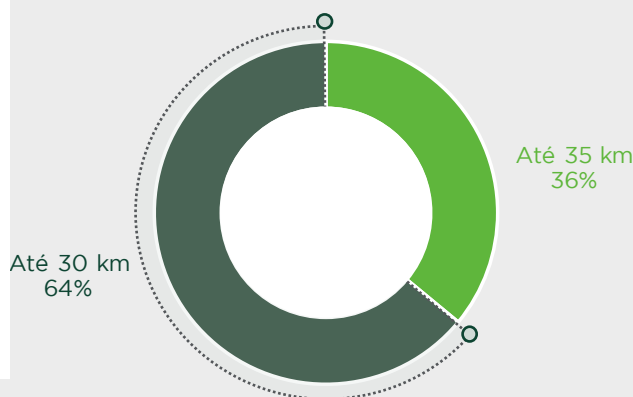
RMSP: Região Metropolitana de São Paulo | RMC: Região Metropolitana de Curitiba | RMBH: Região Metropolitana de Belo Horizonte

4
Ativos

391
mil m² de ABL

0,5%
Vacância

Distância Regiões Metropolitanas (% ABL)



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%	34 km	GPA, Lojas Renner	Típico

Condomínio Logístico



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

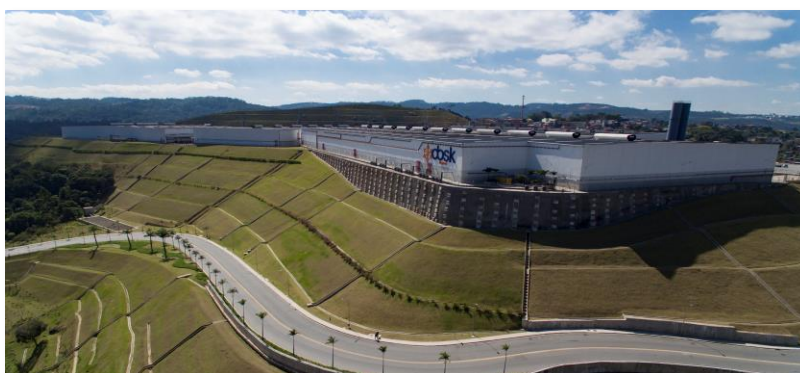
ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
74.200 m ²	116.758 m ²	0%	17 km	Via	Atípico


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	2,2%	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

www.hsinvest.com