



**HSI
LOGÍSTICA**

Maio/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

Maio 2023

Valor de Mercado¹

R\$ 1.100.159.822 (R\$ 86,90/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,73/cota

Valor Patrimonial²

R\$ 1.320.392.331 (R\$ 104,30/cota)

Número de Cotistas¹

28.089

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 916.932

Quantidade de Cotas

12.660.067

¹ Em 31/05/2023 | ² Em 28/04/2023.

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

Observamos no mês um forte desempenho do índice de fundos imobiliários (IFIX), apresentando **retorno ajustado em maio de +5,4%**¹. Entendemos que a alta recente dos FIIs, sobretudo de ativos reais, é explicada principalmente pela melhora da expectativa inflacionária para 2023. Segundo o Boletim Focus divulgado em 29/05/2023, a projeção do mercado para o **IPCA no ano passou de 6,05% há 4 semanas para 5,71%**. A ancoragem das expectativas para uma desinflação mais intensa somada a recente aprovação do novo Arcabouço Fiscal na Câmara dos Deputados fornece ainda mais sustentação à tese de **início do ciclo de corte de juros pelo Banco Central** (expectativa é que finalize 2023 em 12,5%, -1,25 p.p. em relação a atual²), e de fechamento da curva de juros de longo prazo. Dessa forma, entendemos que a **perspectiva para o mercado de fundos imobiliários é positiva para o segundo semestre, principalmente para os FIIs de ativos reais** à medida em que a inflação esteja controlada e haja sustentação da política fiscal para o início definitivo do afrouxamento monetário nos próximos meses. Cabe ressaltar ainda, que a melhora do cenário também contribui para viabilizar novas ofertas públicas de fundos de ativos reais uma vez que os valores das cotas a mercado se aproximem dos valores patrimoniais.

O portfólio do HSLG11 segue operando com **100% de ocupação** e sem contratos em período de carência (a carência do último módulo em Itapevi se encerrou em Abril/2023). Assinamos também no mês passado um aditivo de contrato com nosso principal locatário de Arujá (Assaí), que resultou em um acréscimo de aproximadamente **R\$ 50 mil de maio a julho (já vigente neste mês) e R\$ 150 mil (+ R\$ 0,01/cota/mês) a partir de agosto, o que representará um acréscimo do aluguel médio praticado em Arujá de R\$ 21,5 para 22,4/m²**. Cabe ressaltar ainda, que o Fundo tem a receber em julho a última parcela (4/4) referente à venda do ativo de Santo André, com lucro líquido de custos de transação futuro projetado de cerca de **R\$ 0,77/cota²**.

Recebemos ao final do mês mais uma atualização referente à obra em curso em Manaus, que está **41% concluída**. Já está sendo realizada a montagem da cobertura do galpão, sistema de drenagem, instalações de combate a incêndio e parte da alvenaria do galpão. A gestão mantém a expectativa de término para novembro de 2023, que deve acrescentar **+R\$ 0,05/cota/mês** ao resultado operacional mensal do Fundo³.

Obrigado.

¹ Fonte: Quantum Axis

² Boletim Focus de 29/05/2023

³ Cabe ressaltar, que trata-se de projeções, não configurando, portanto, garantia ou promessa de distribuição.

Resultado (R\$)

	Mai-23		1S 2023		2023
Receita Imobiliária	9.914.442		58.023.002		58.023.002
Receita com Aluguéis	9.914.442		48.638.887		48.638.887
Ganho de Capital com Venda¹	-		9.384.115		9.384.115
Receita Financeira	460.993		2.647.362		2.647.362
Despesas	-	1.774.363	-	10.954.028	-
Taxa de Administração	-	63.161	-	378.247	-
Taxa de Escrituração	-	14.036	-	84.055	-
Taxa de Gestão	-	533.356	-	3.194.090	-
Taxa de Performance	-	-	-	995.996	-
Despesas Imobiliárias	-	91.791	-	449.774	-
Despesa Financeira	-	1.016.896	-	5.013.874	-
Outras Despesas²	-	55.124	-	837.991	-
Resultado	8.601.072		49.716.336		49.716.336
Resultado Realizado/Cota	0,68		3,93		3,93
Rendimento/Cota³	0,73		3,60		3,60
Resultado Acumulado⁴	-	0,05	-	0,33	0,33

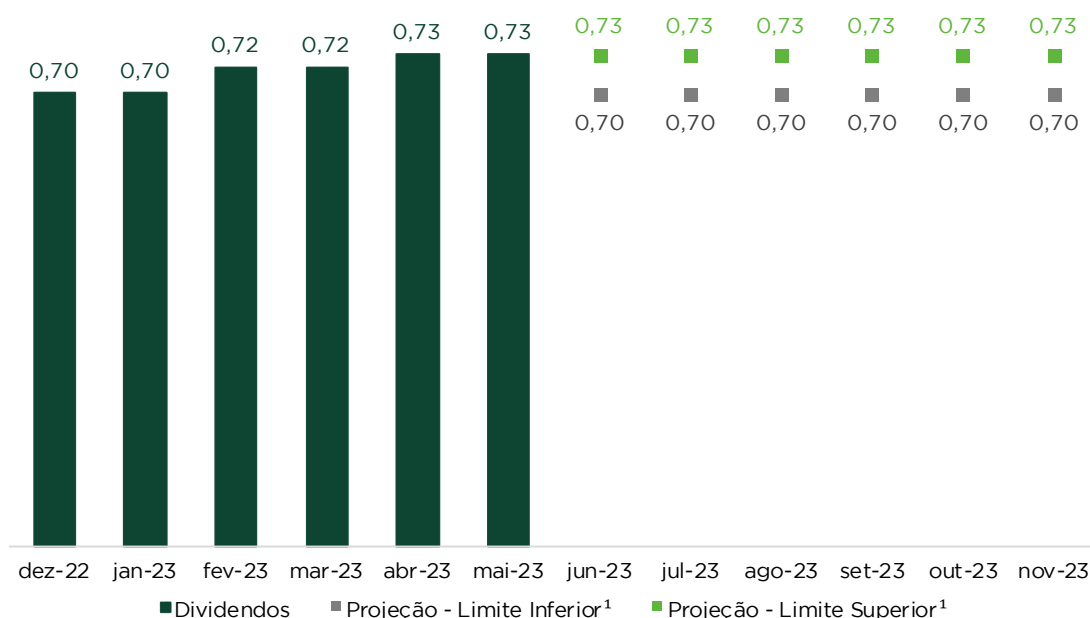
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Abr-23)⁵	9.449.075	0,75
(+) Realizado - Distribuído	- 640.777	0,05
Resultado Acumulado (Mai-23)⁵	8.808.298	0,70

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 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\$ 0,73/cota** e o resultado realizado foi de **R\$ 0,68/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\$ 0,77/cota**. Além disso, após conclusão do BTS (*built to suit*) 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

	Mai-23	2023	Últimos 12 meses
HSLG11¹	4,4%	2,1%	11,1%
Dividend Yield Anualizado²	10,6%	10,2%	9,7%
IFIX	5,4%	5,1%	6,8%
CDI (Liq.)³	1,0%	4,6%	11,5%
% CDI (Liq.)⁴	459,2%	46,7%	97,0%

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 do 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).

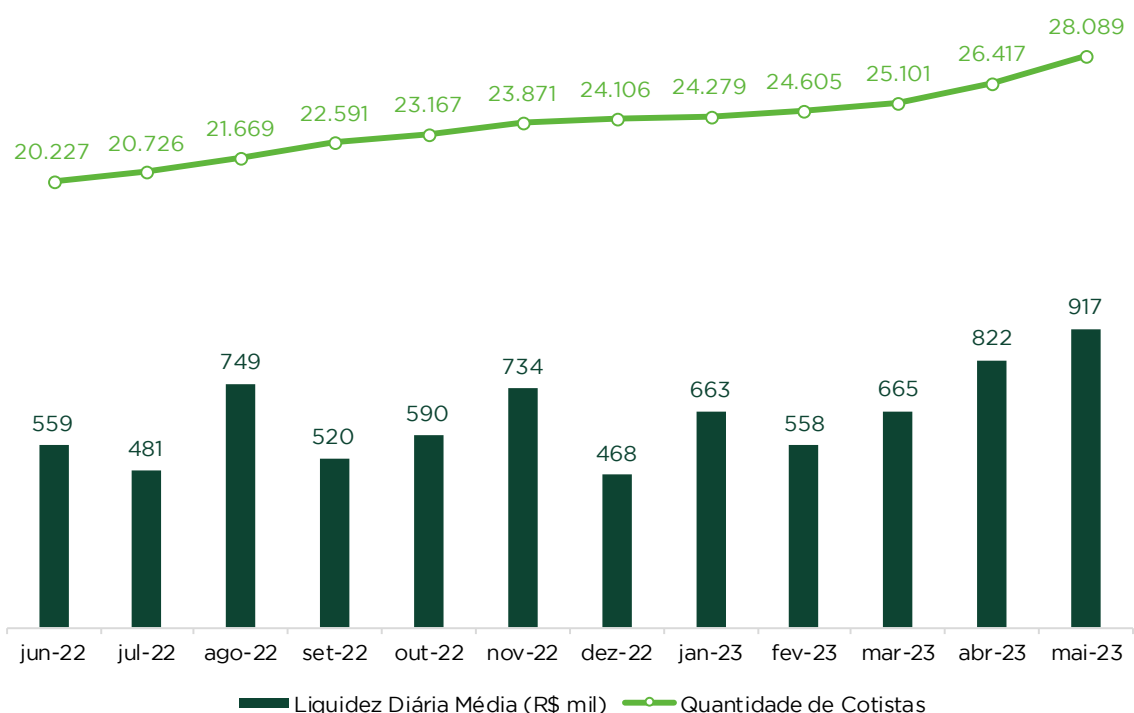
Liquidez

O fundo encerrou o mês de Maio com 28.089 cotistas e valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão. O volume médio diário de negociações foi de aproximadamente R\$ 917 mil.

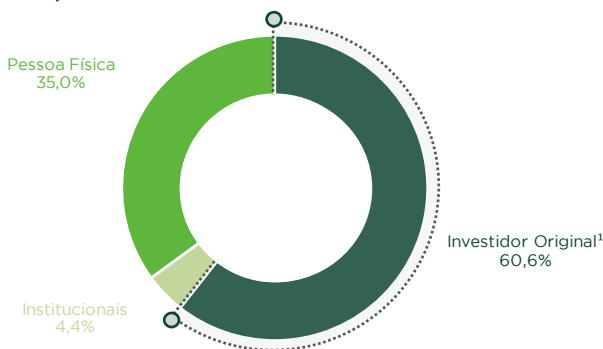
		Mai-23		2023		Últimos 12 meses
Volume	R\$	20.172.496	R\$	74.902.616	R\$	147.462.730
Quantidade de Cotas Negociadas		238.049		925.340		1.894.522
% de Cotas Negociadas (Giro)¹		1,9%		1,5%		13,2%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores – Últimos 12 meses



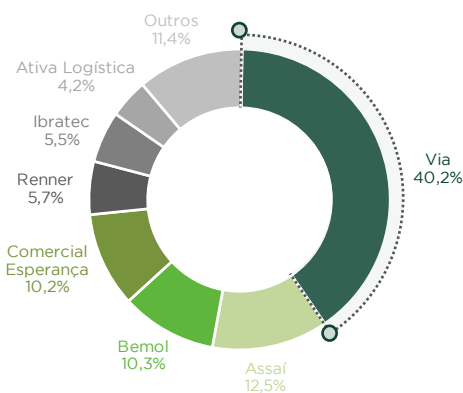
Tipos de Investidores (% Cotas)



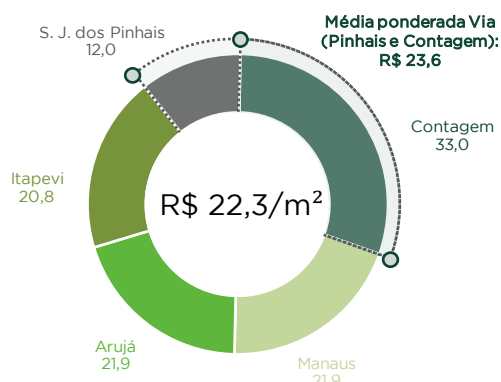
¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo). Em 31/05/2023.

Carteira de Locatários e Indicadores¹

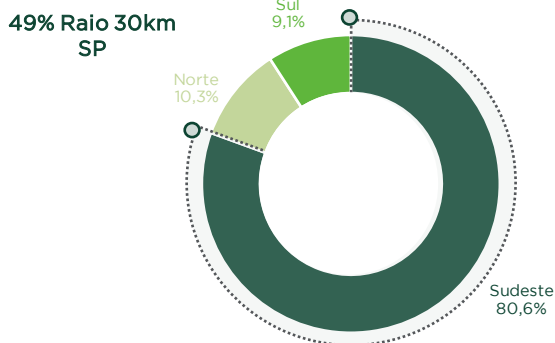
Receita Contratada por Locatário



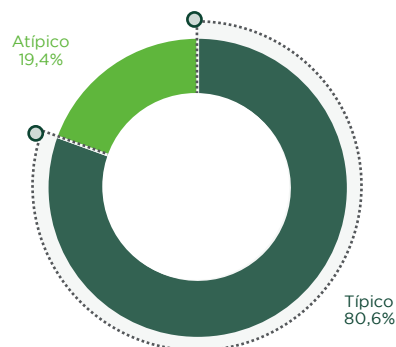
Aluguel Médio (R\$/m²)



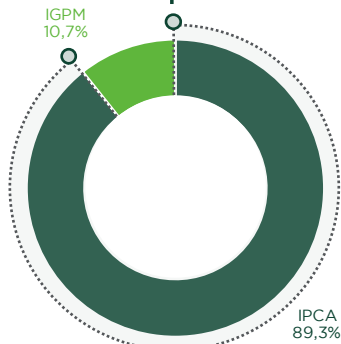
Receita Contratada por Região



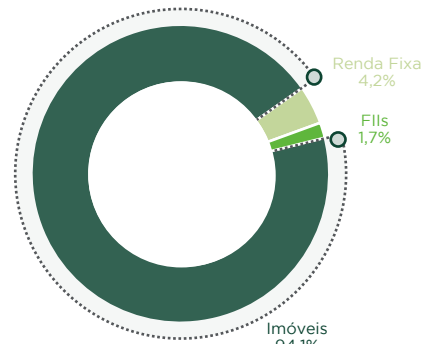
Receita Contratada por Tipicidade



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 04/23).

Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido ¹ do Fundo é de 6,2%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) pelos próximos 4 anos.

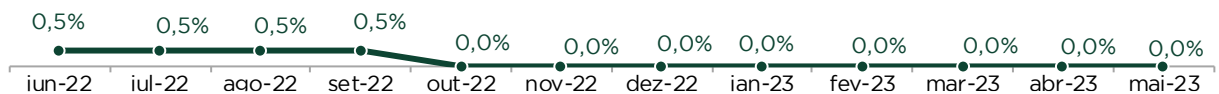
Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - IPCA	22J0978863	Manaus	167,5 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37

Indicador de Solvência (R\$ MM)	
Saldo Atual da Securitização (MM)	167,5
(-) Caixa + FIs com alta liquidez (Mar/23)	83,0
(=) Dívida Líquida	84,4
Saldo em Imóveis	1.364,1
Índice de Alavancagem Líquido (%)	6,2%

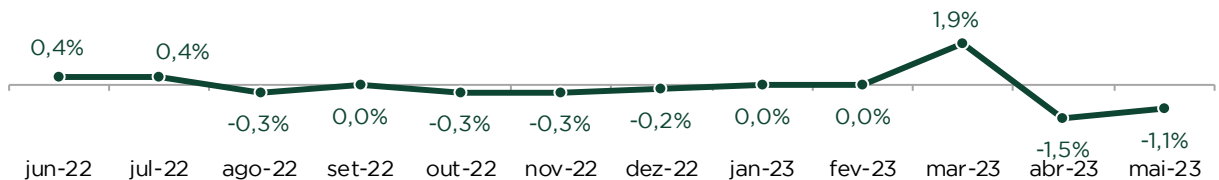
¹ Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - Caixa - FIs com alta liquidez)/Saldo em Imóveis.

² Valor na curva em 28/04/2023.

Vacância Física (%)

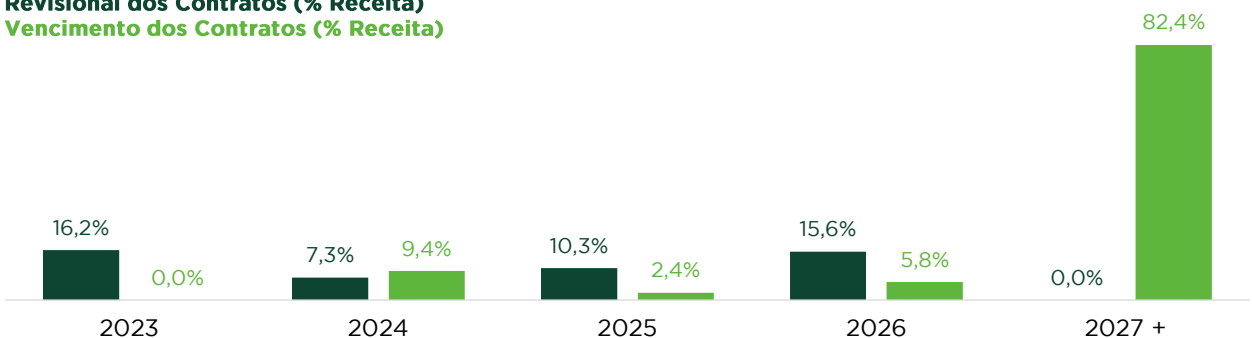


Inadimplência Líquida (%)



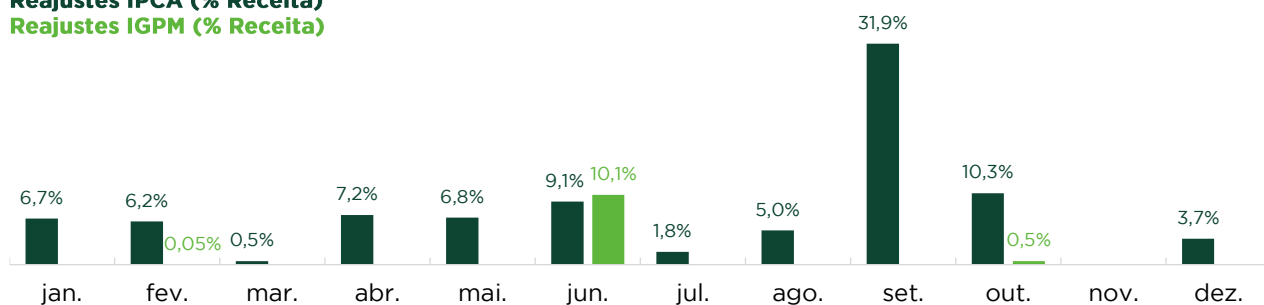
Revisonal dos Contratos (% Receita)

Vencimento dos Contratos (% Receita)



Com a 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%			

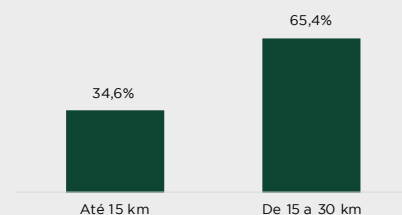
Distância Capitais (% ABL)

5
Ativos

R\$ 2.593¹
Valor de mercado/m²

0,0%
Vacância

Aprox. R\$ 2.800²
Custo de reposição/m²



49% ABL
Região Metropolitana SP

¹ Em 31/05/2023. 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 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 cerca de **41% concluída**. Já estão sendo instaladas as estruturas metálicas do galpão e a gestão mantém a **expectativa de término para Novembro de 2023**. Já está sendo realizada a montagem da cobertura do galpão, sistema de drenagem, instalações de combate a incêndio e parte da alvenaria do galpão.



HSLG nas Mídias

26/01/2023: Conexão FII's | 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