

HSI

**HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS**

Dezembro 2021

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: Hemisfério Sul Investimentos

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

Dezembro 2021

Valor de Mercado¹

R\$ 1.217.898.445

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,58/cota

Valor Patrimonial¹

R\$ 1.428.239.437

Número de Cotistas¹

17.868

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 521.346

Quantidade de Cotas

12.660.067

Em 30/12/2021

Comentário do Gestor

Em 30/12/2021 concluímos a venda de nosso ativo localizado em Santo André, conforme divulgado em [Fato Relevante](#). O valor da venda foi de R\$ 78.181.903,99 bruto de comissão de comercialização a serem pagos em 4 parcelas semestrais. A primeira parcela, de R\$ 19.951.083,08 já foi recebida pelo Fundo, sendo que as próximas têm vencimento em 11/07/2022, 10/01/2023 e 10/07/2023 e serão corrigidas pela variação positiva do IPCA entre 10/12/2021 e a data de vencimento.

Vale ressaltar ainda, que conforme divulgado em [Fato Relevante](#) de 21 de outubro de 2021, o lucro estimado para os próximos 4 semestres é de R\$ 2,25/cota, sendo que, em linha com a legislação vigente, o Fundo deverá repassar aos cotistas ao menos 95% deste montante. Já o valor que representa o custo do imóvel, este poderá ser utilizado em futuras novas aquisições e oportunidades de investimentos conforme política de investimento do Fundo. A gestão reitera que está ativamente observando oportunidades e comunicará os seus cotistas em momento oportuno.

Referente ao portfólio, tivemos boa atividade comercial no mês. Em nosso único ativo ainda com vacância, em Itapevi, conforme tínhamos adiantado no relatório passado, tivemos a conclusão da negociação e alugamos 5 módulos a um novo locatário, totalizando uma área de cerca de 12 mil m². Além disso, tivemos expansões de 2 atuais. Com isso, a vacância atual do Fundo está em 0,98% e a expectativa é de zerá-la muito em breve, tendo em vista a atual comercialização observada na região nos últimos meses.

Por fim, destacamos a boa performance da cota do HSLG11, com retorno considerando os dividendos de 22,0% no mês, sendo o maior retorno dentre os Fundos do segmento e o segundo maior de todo o índice, que apresentou retorno de 8,8% em dezembro.

Muito obrigado!

Resultado (R\$)

	Dez-21		2021		Desde a 4ª Emissão
Receita Imobiliária		7.995.229		96.502.361	104.789.913
Receita Financeira		152.623		3.144.739	3.226.077
Despesas	-	1.082.222	-	10.838.142	- 15.606.778
Taxa de Administração	-	65.511	-	1.097.299	- 1.171.925
Taxa de Escrituração	-	16.378	-	257.432	- 291.353
Taxa de Gestão	-	315.273	-	4.741.932	- 4.741.932
Despesas de Ocupação	-	361.458	-	3.953.885	- 4.398.362
Outras Despesas	-	323.602	-	787.595	- 5.003.206
Resultado		7.065.630		88.808.958	92.409.213
Resultado Realizado/Cota		0,56		7,01	7,30
Resultado Orçado/Cota		0,58		6,96	7,24
Rendimento/Cota¹		0,58		6,96	7,27
Resultado Acumulado²	-	0,02		0,05	0,03

	Total		R\$/Cota	
Resultado Acumulado (Nov-21)³		1.627.486		0,13
(+) Realizado - Distribuído	-	277.209	-	0,02
Resultado Acumulado (Dez-21)³		1.350.277		0,11

¹ Distribuição de dividendos do período.

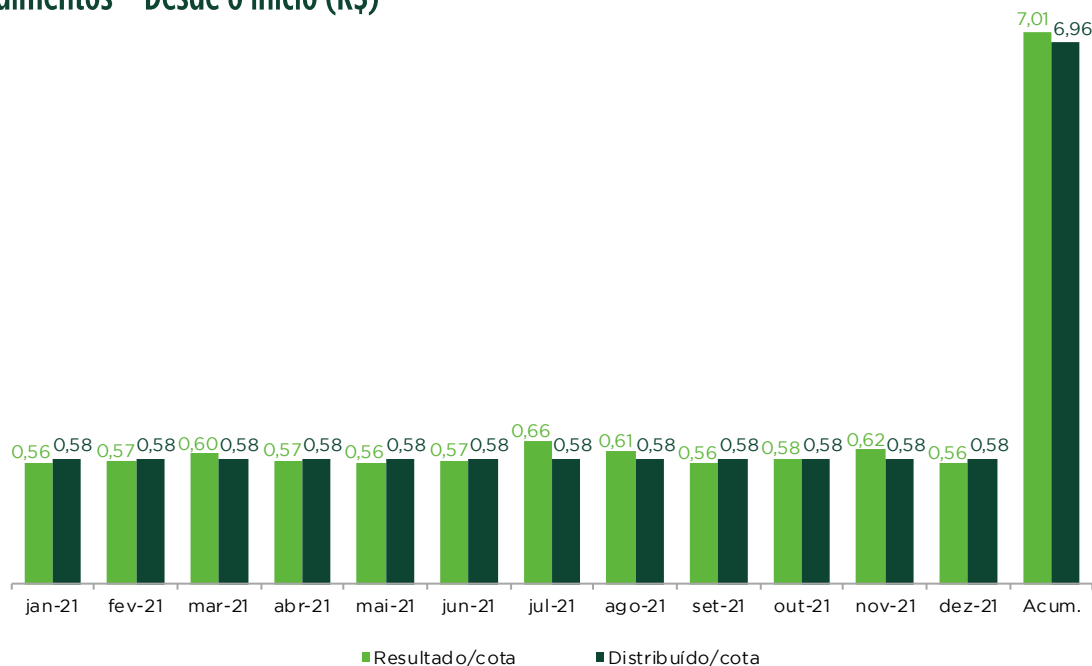
² Diferença entre o resultado e rendimento anunciado no período.

³ Considera resultados acumulados anteriores

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 7.342.839 (R\$0,58/cota)**, o valor corresponde aos rendimentos apurados no mês de Dezembro. O resultado do fundo no mês foi de **R\$ 7.065.630 (R\$0,56/cota)** e o resultado acumulado do fundo atual é de **R\$ 1.350.277 (R\$0,11/cota)**.

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

Rendimentos – Desde o início (R\$)



Acum.: Valores acumulados dos últimos 12 meses

Rentabilidade

	Dez-21	2021	Desde a 4ª Emissão
Valor de Mercado ⁴	1.217.898.445	1.265.690.198	-
Valor Cota (Mercado) ⁴	96,20	99,98	-
HSLG11 ⁵	22,0%	-5,5%	2,3%
IFIX	8,8%	-2,3%	0,4%
CDI (Líqu.) ⁶	0,62%	3,7%	3,8%
Dividend Yield ⁷	0,74%	6,4%	7,3%
% CDI	119,4%	171,4%	190,6%

¹ Para o cálculo acumulado do valor de cota de mercado ("2021"), é utilizadas a média dos valores de fechamento entre os meses.

² Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

³ Considerado a incidência de 15% de Imposto.

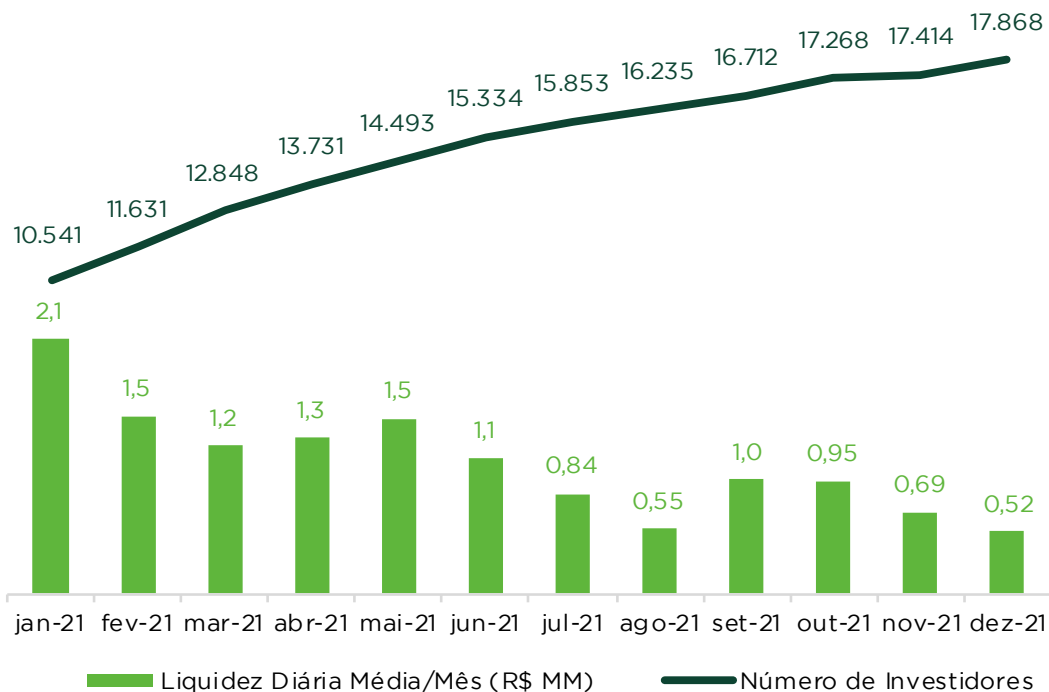
⁴ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

Liquidez

O fundo encerrou o mês de Dezembro com 17.868 e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,2 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 521 mil.

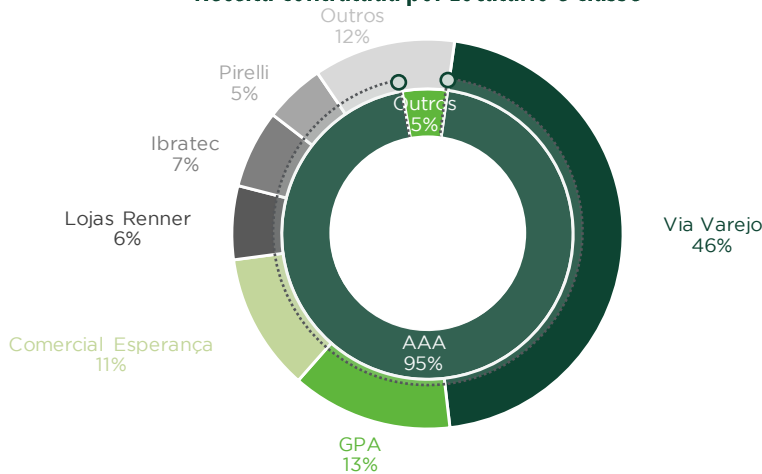
	Dez-21	2021	Desde a 4ª Emissão
Volume	R\$ 10.948.264	R\$ 270.132.508	R\$ 306.589.573
Quantidade de Cotas Negociadas	127.479	2.660.413	2.999.433
% de Cotas Negociadas (Giro) ⁷	1%	2%	2%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores – Últimos 12 meses

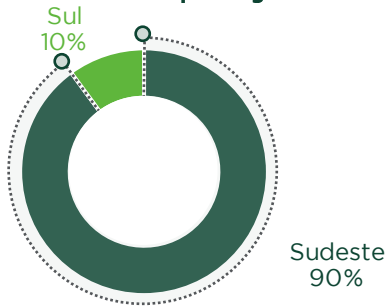


Carteira de Locatários e Indicadores

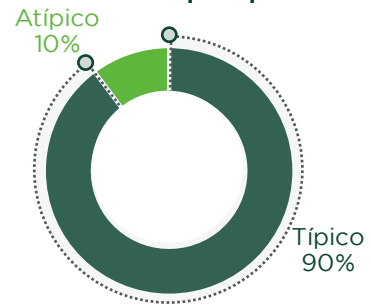
Receita Contratada por Locatário e Classe



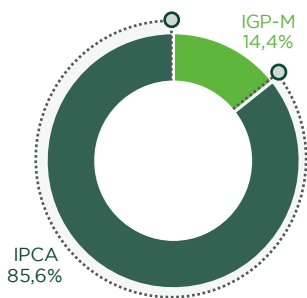
Receita Contratada por Região



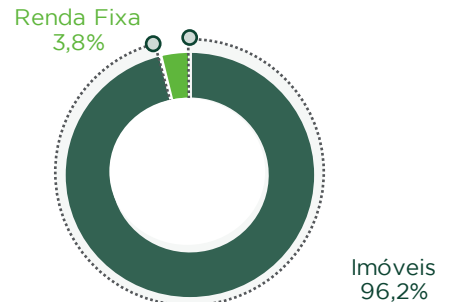
Receita Contratada por Tipicidade



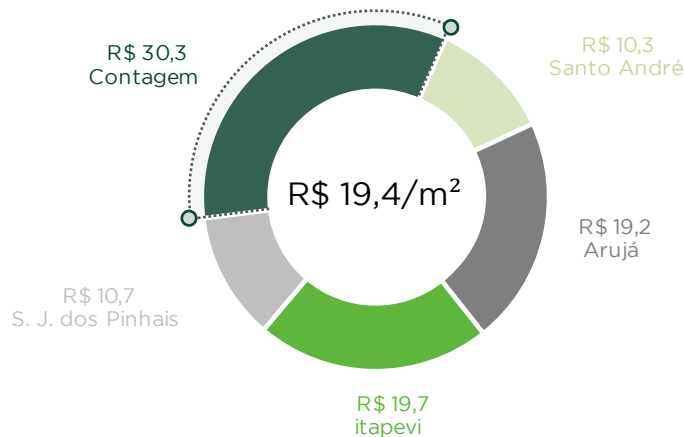
Receita Contratada por Indexador



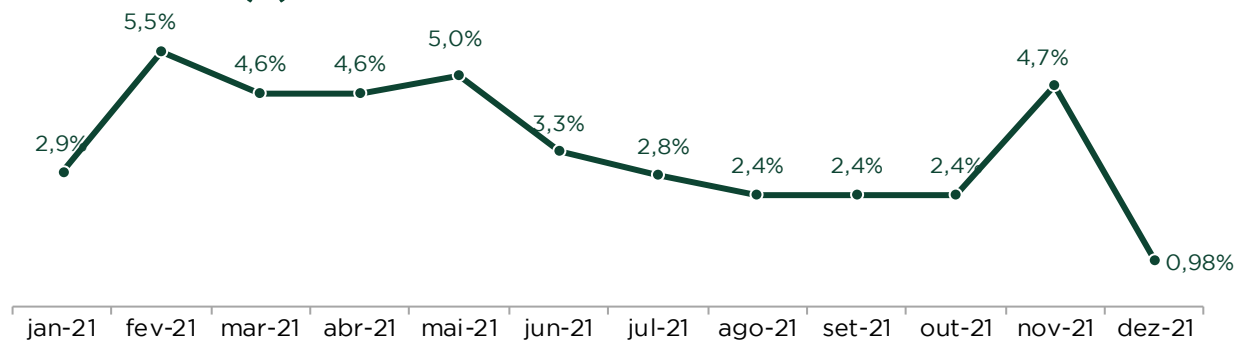
Composição da Carteira



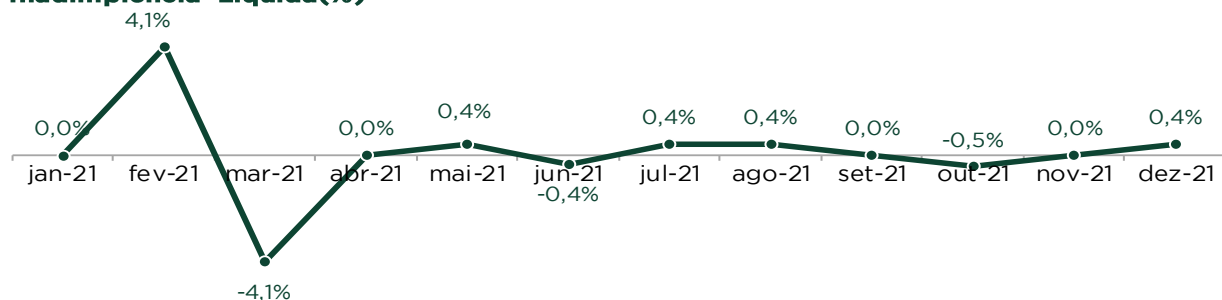
Aluguel médio (R\$/m²)



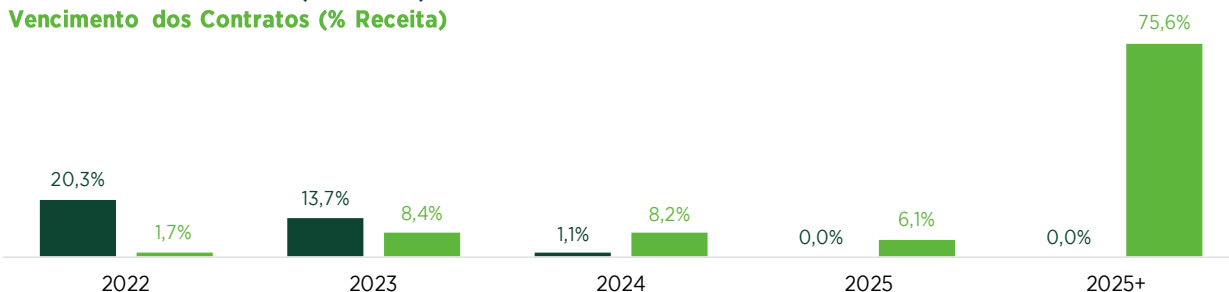
Vacância Física (%)



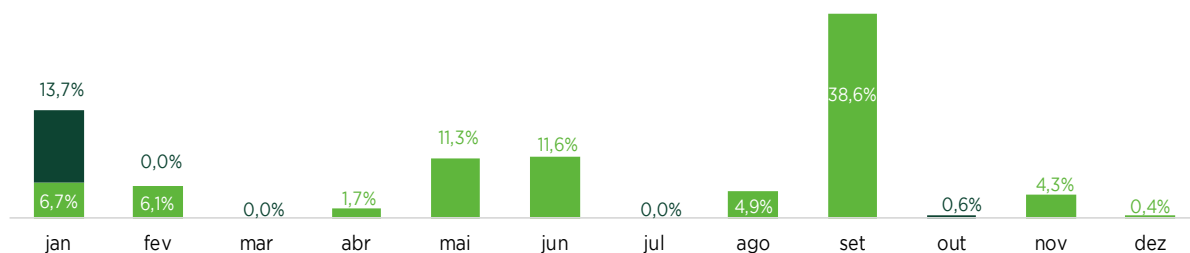
Inadimplência Líquida(%)



Revisão 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%	139.600m ²	2012
Santo André - RMSP	Av. João Pessoa, 500, Santo André/SP	38.000 m ²	100,0%	38.000 m ²	1987
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 Tranchesj, 740 e 990, Itapevi/SP	84.800 m ²	100,0%	84.800 m ²	2016
Total		428.600 m²	100,0%	428.600 m²	

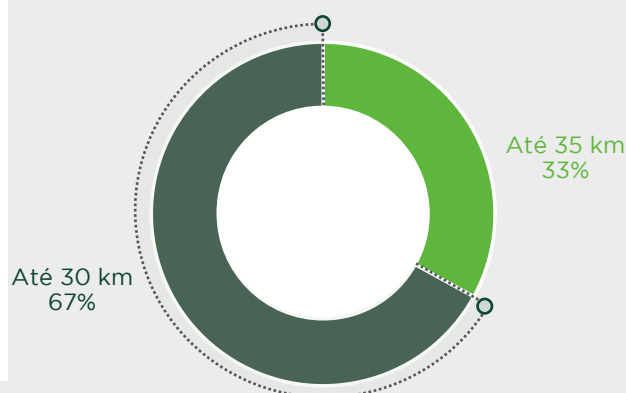
RMSP: Região Metropolitana de São Paulo | RMC: Região Metropolitana de Curitiba | RMBH: Região Metropolitana de Belo Horizonte

5
Ativos

429
mil m² de ABL

0,98%
Vacância

Distância Regiões Metropolitanas (% ABL)



Arujá (Eixo Rodoviário | Rod. Dutra | SP)

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

Condomínio Logístico



Santo André (Eixo Rodoviário | Rod. Imigrantes | SP)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Distância Capital	Principais Locatários	Tipicidade
38.000 m²	61.071 m²	0%	14 km	Pirelli	Típico



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

ABL	Área do Terreno	Vacância	Distância Capital	Principais Locatários	Tipicidade
74.200 m²	116.758 m²	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 m²	230.922 m²	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 m²	339.337 m²	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

www.hsinvest.com