

HSI

**HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS**

Setembro 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

Setembro 2021

Valor de Mercado¹

R\$ 1.125.479.956

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,58/cota

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 958.015

Número de Cotistas¹

16.712

Em 30/09/2021

Comentário do Gestor

O portfólio tem o seu resultado temporariamente impactado pela transição da troca de locatários no ativo em Itapevi, onde novas locações estão em período de carência que se encerram nos próximos meses do ano. Mantemos nossa expectativa da ocupação de 100% do portfólio até o final de 2021, tendo em vista a alta atividade comercial dos últimos meses.

Com intenção de maximizar valor, a gestora vem avaliando opções estratégicas considerando o desconto via cota aplicado pelo mercado público nos ativos reais com valores do m² significativamente abaixo do valor de laudo vis a vis negociações no mercado privado.

Muito obrigado.

Resultado (R\$)

	Set-21	2021	Desde a 4ª Emissão
Receita Imobiliária	7.755.816	72.084.599	80.372.151
Receita Financeira	133.707	2.687.412	2.768.751
Despesas	- 837.809	- 8.236.124	- 13.004.759
Taxa de Administração	- 86.171	- 883.147	- 957.774
Taxa de Escrituração	- 21.543	- 203.894	- 237.815
Taxa de Gestão	- 414.699	- 3.711.329	- 3.711.329
Despesas de Ocupação	- 286.702	- 3.011.581	- 3.456.057
Outras Despesas	- 28.694	- 426.173	- 4.641.784
Resultado	7.051.714	66.535.888	70.136.143
Resultado Realizado/Cota	0,56	5,26	5,54
Resultado Orçado/Cota	0,58	5,22	5,50
Rendimento/Cota¹	0,58	5,22	5,53
Resultado Acumulado²	- 0,02	0,04	0,01

	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Ago-21)³	1.396.849	0,11
(+) Realizado - Distribuído	- 291.125	- 0,02
Resultado Acumulado (Set-21)	1.105.725	0,09

¹ Distribuição de dividendos anunciada no período

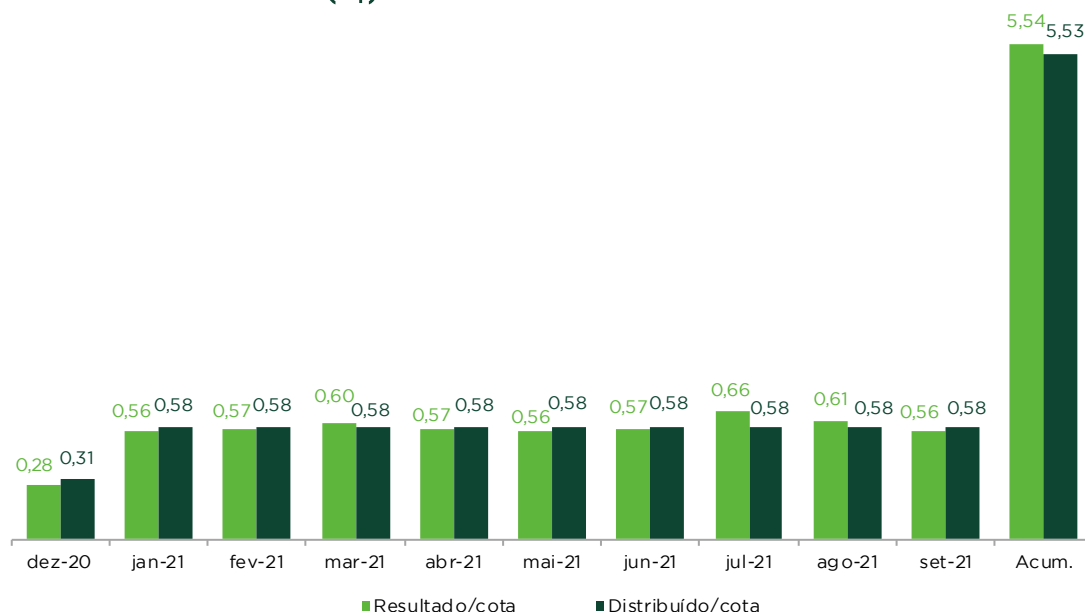
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

³ Considera resultados acumulados de exercícios 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 Setembro. O resultado do fundo no mês foi de **R\$ 7.051.714 (R\$0,56/cota)** e o resultado acumulado do fundo atual é de **R\$ 1.105.725 (R\$0,09/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 desde Dez/20

Rentabilidade

	Set-21	2021	Desde a 4ª Emissão
Valor de Mercado ⁴	1.125.479.956	1.320.557.522	-
Valor Cota (Mercado) ⁴	88,90	104,31	-
HSLG11 ⁵	-5,2%	-13,9%	-6,8%
IFIX	-1,2%	-5,4%	-2,8%
CDI (Líq.) ⁶	0,38%	2,1%	2,2%
Dividend Yield ⁷	0,62%	4,8%	5,5%
% CDI	164,5%	222,0%	248,4%

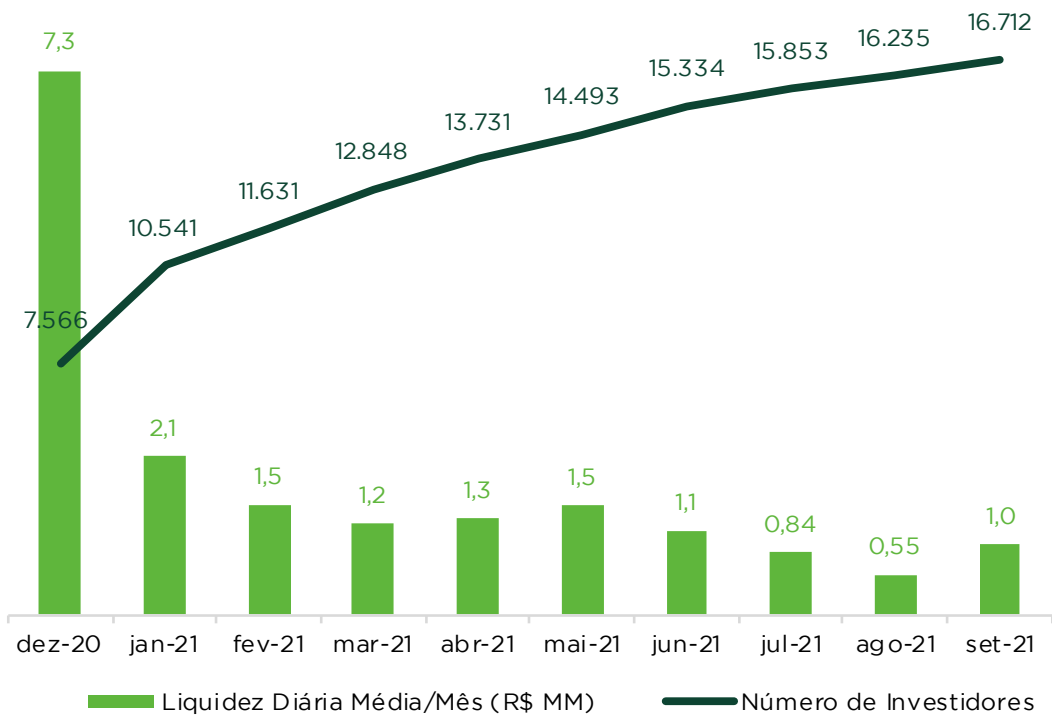
¹ Para o cálculo acumulado do valor de cota de mercado ("2021"), é utilizadas a média dos valores de fechamento entre os meses.
² Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
³ Considerado a incidência de 15% de Imposto.
⁴ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

Liquidez

O fundo encerrou o mês de Setembro com 16.712 cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 958 mil.

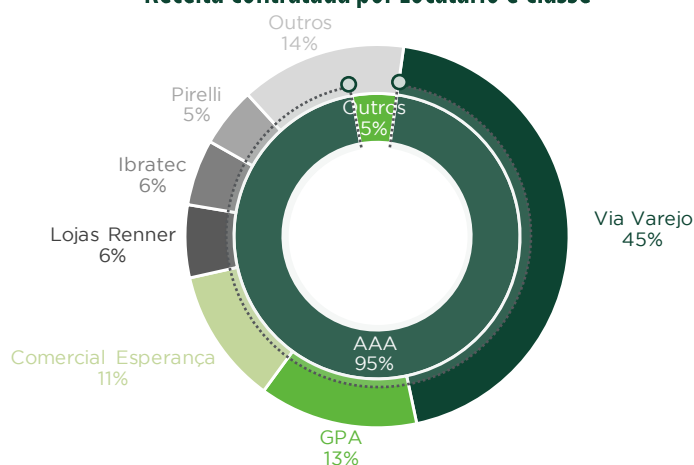
	Set-21	2021	Desde a 4ª Emissão
Volume	20.118.308	226.527.309	262.984.374
Quantidade de Cotas Negociadas	221.622	2.147.295	2.486.315
% de Cotas Negociadas (Giro) ⁷	2%	2%	2%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores (desde o início)

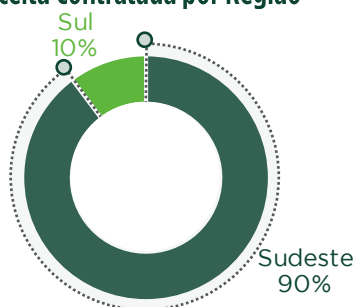


Carteira de Locatários e Indicadores

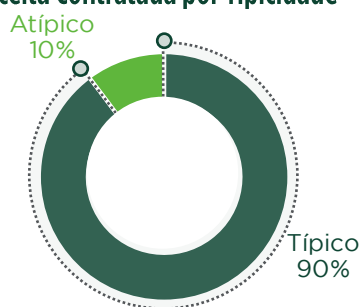
Receita Contratada por Locatário e Classe



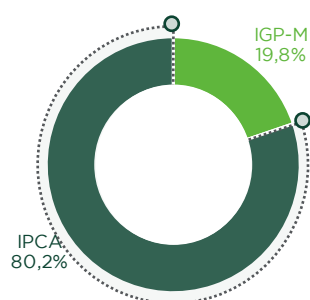
Receita Contratada por Região



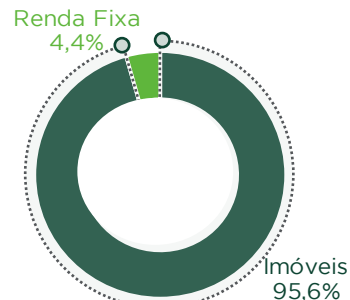
Receita Contratada por Tipicidade



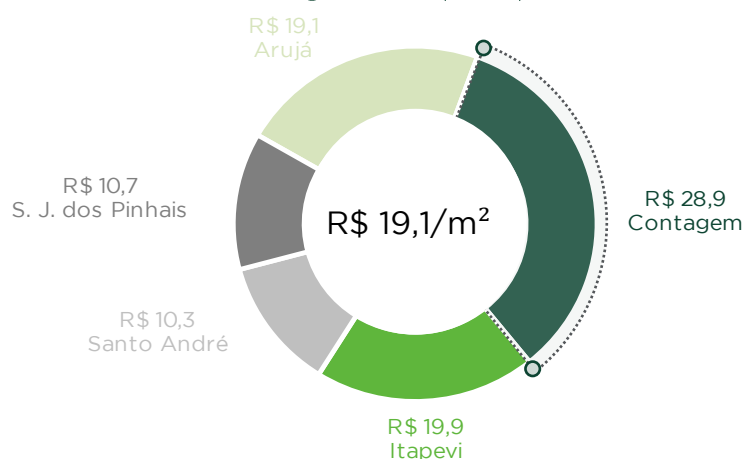
Receita Contratada por Indexador



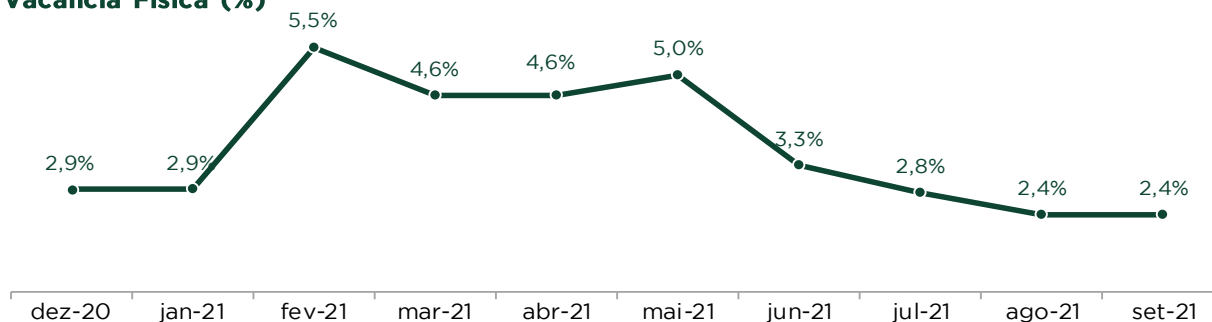
Composição da Carteira



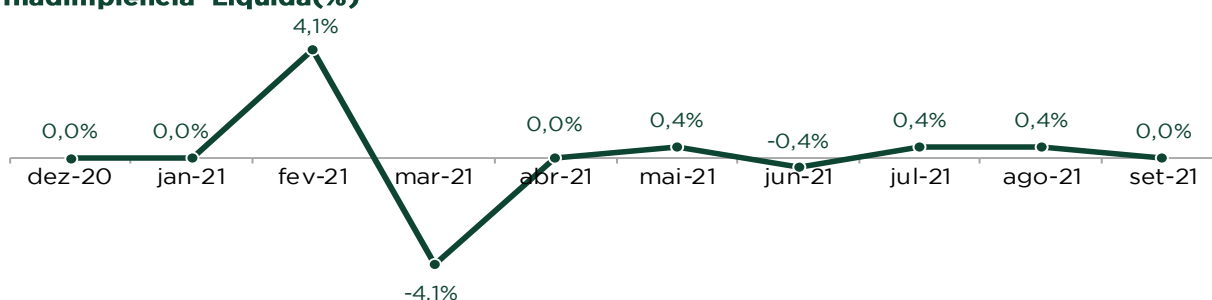
Aluguel médio (R\$/m²)



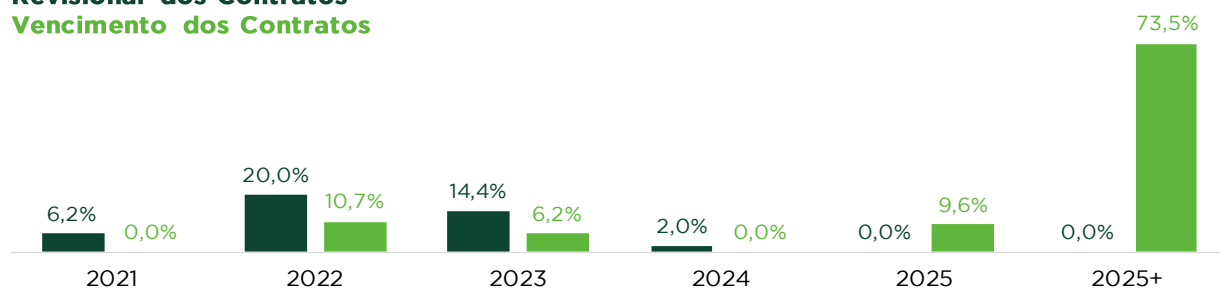
Vacância Física (%)



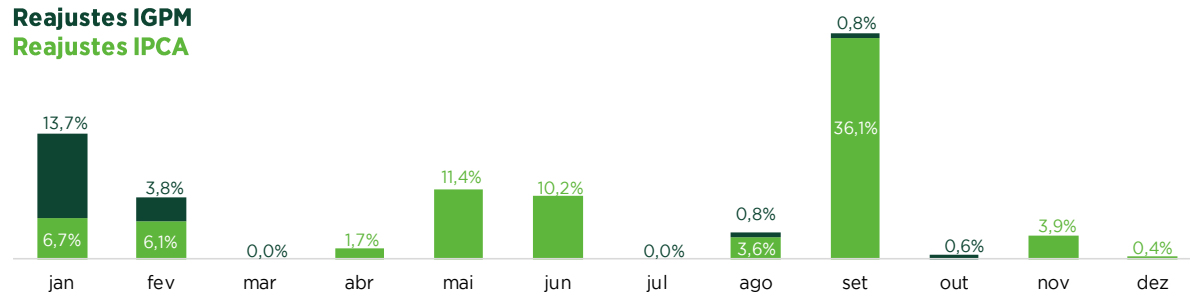
Inadimplência Líquida(%)



Revisão dos Contratos Vencimento dos Contratos



Reajustes IGPM Reajustes IPCA



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 Tranchesí, 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

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 m ²	61.071 m ²	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	12%	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