

HSI

**HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS**

Outubro 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

Outubro 2021

Valor de Mercado¹

R\$ 1.085.600.745

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,58/cota

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 945.088

Número de Cotistas¹

17.268

Em 29/10/2021

Comentário do Gestor

A performance comercial do ativo em Itapevi-SP, no eixo da Rodovia Castello Branco se mantém aquecida. No mês de outubro, tivemos 3 propostas para comercialização de áreas e as negociações estão em andamento. Caso sejam concluídas, a expectativa de zerar a vacância do HSI Logística será atingida.

Com intuito de gerar valor aos cotistas do HSI Logística, foi assinado no mês um memorando de entendimentos para a venda do nosso Ativo em Santo André, locado para a Pirelli, condicionado a superação de condições precedentes. Apesar da boa localização, o Ativo conta com especificações técnicas abaixo da média do portfólio do Fundo e a gestão julgou como positiva a antecipação do ganho no investimento.

A precificação deste Imóvel, na 4ª Oferta do Fundo, realizada em dezembro de 2020 foi de R\$ 50.200.000,00 (cinquenta milhões e duzentos mil reais). Desde então, o valor nominal da locação do Imóvel saiu de R\$ 7,59/m² (sete reais e cinquenta e nove centavos por metro quadrado) para R\$ 12,44/m² (doze reais e quarenta e quatro centavos por metro quadrado)¹, representando um acréscimo nominal de 63,9% (sessenta e três vírgula nove por cento).

Sendo assim, as estimativas dos impactos financeiros ao Fundo, já subtraindo os custos de transação envolvidos são:

a. TIR (Taxa Interna de Retorno) da transação: 29,07% (vinte e nove décimos e sete centésimos) ao ano sobre o valor do ativo na 4ª Oferta Pública do Fundo;

b. Múltiplo de Venda: 1,55x (um vírgula cinquenta e cinco vezes) sobre o valor do ativo na Oferta Pública inicial do Fundo;

c. Lucro nos próximos 4 semestres²: R\$ 28.439.410 (vinte e oito milhões, quatrocentos e trinta e nove mil, quatrocentos e dez reais), o equivalente a R\$ 2,25 (dois reais e vinte e cinco centavos) por cota;

Mais informações estão disponíveis no [Fato Relevante](#) divulgado em 21 de outubro de 2021.

Com base no fechamento de outubro de 2021, o Valor de Mercado do Fundo é inferior a R\$ 2.400/m², valor abaixo da expectativa do custo de reposição de Ativos AAA, 100% localizados em regiões metropolitanas e menos de 35 km da capital mais próxima.

Muito obrigado.

¹ Valor vigente ao locatário a partir de julho de 2022. Aluguel aumentará de forma escalonada, sendo que a diferença até o valor final no período será paga pelo Vendedor. | ² Valor acrescido da projeção de inflação para o período. Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

Resultado (R\$)

	Out-21	2021	Desde a 4ª Emissão
Receita Imobiliária	7.959.906	80.044.505	88.332.057
Receita Financeira	149.862	2.837.274	2.918.613
Despesas	- 744.218	- 8.980.342	- 13.748.977
Taxa de Administração	- 77.243	- 960.390	- 1.035.016
Taxa de Escrituração	- 19.311	- 223.205	- 257.126
Taxa de Gestão	- 371.731	- 4.083.060	- 4.083.060
Despesas de Ocupação	- 257.048	- 3.268.629	- 3.713.105
Outras Despesas	- 18.885	- 445.058	- 4.660.669
Resultado	7.365.549	73.901.437	77.501.693
Resultado Realizado/Cota	0,58	5,84	6,12
Resultado Orçado/Cota	0,58	5,80	6,08
Rendimento/Cota¹	0,58	5,80	6,11
Resultado Acumulado²	0,00	0,04	0,01

	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Set-21)³	1.105.725	0,09
(+) Realizado - Distribuído	22.711	0,00
Resultado Acumulado (Out-21)³	1.128.435	0,09

¹ Distribuição de dividendos do período.

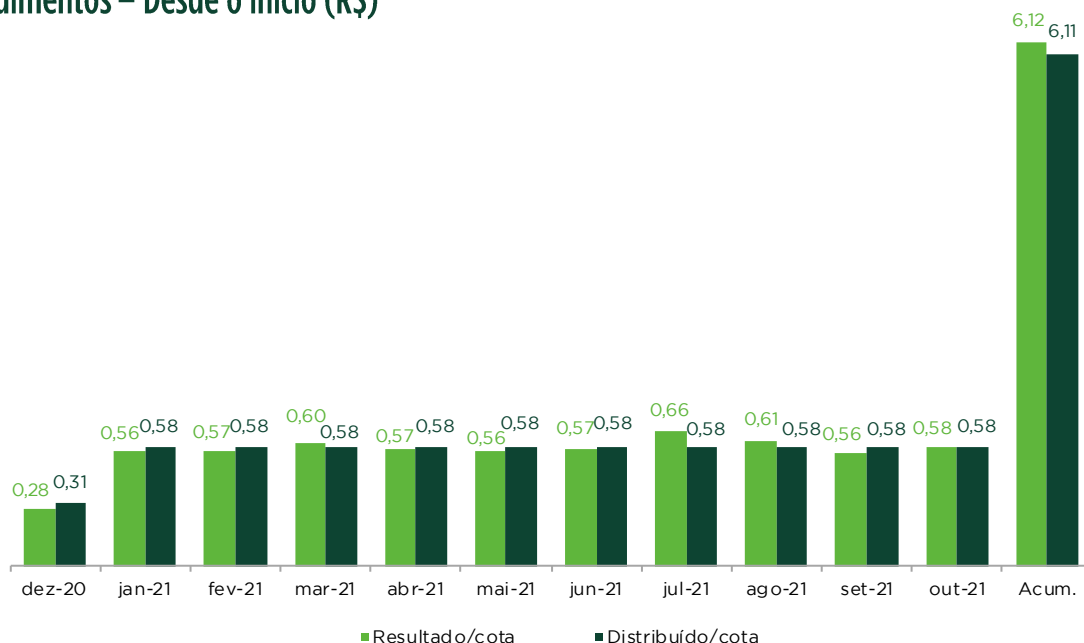
² Diferença entre o resultado e rendimento anunciado no período.

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 Outubro. O resultado do fundo no mês foi de **R\$ 7.365.549 (R\$0,58/cota)** e o resultado acumulado do fundo atual é de **R\$ 1.128.435 (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

	Out-21	2021	Desde a 4ª Emissão
Valor de Mercado⁴	1.085.600.745	1.297.061.844	-
Valor Cota (Mercado)⁴	85,75	102,45	-
HSLG11⁵	-2,9%	-16,4%	-9,5%
IFIX	-1,5%	-6,8%	-4,3%
CDI (Liq.)⁶	0,41%	2,5%	2,6%
Dividend Yield⁷	0,66%	5,4%	6,1%
% CDI	160,7%	207,4%	231,5%

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.

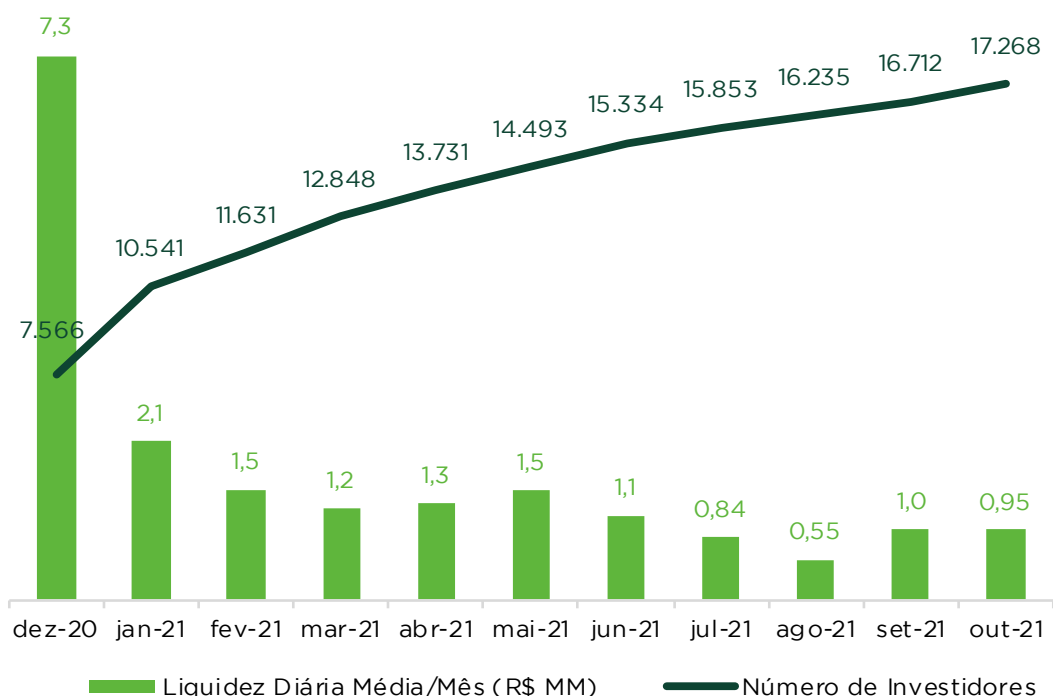
⁴ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

Liquidez

O fundo encerrou o mês de Outubro com 17.268 e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 945 mil.

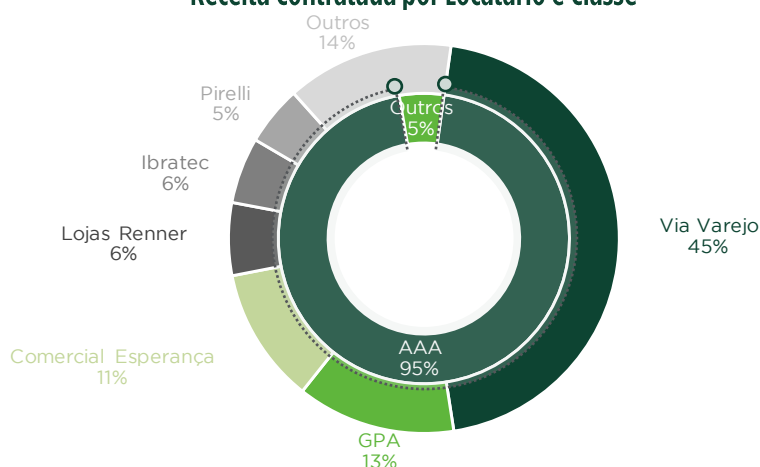
	Out-21	2021	Desde a 4ª Emissão
Volume	18.901.756	245.429.065	281.886.130
Quantidade de Cotas Negociadas	215.734	2.363.029	2.702.049
% de Cotas Negociadas (Giro)⁷	2%	2%	2%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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

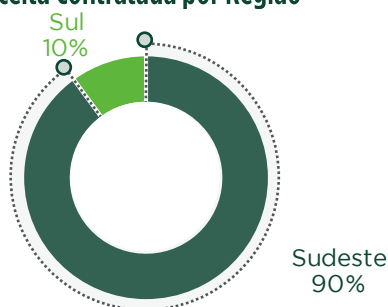


Carteira de Locatários e Indicadores

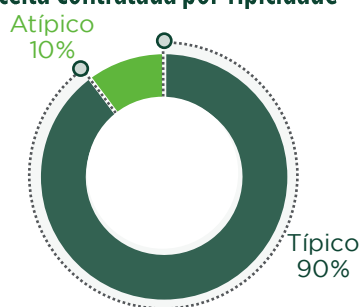
Receita Contratada por Locatário e Classe



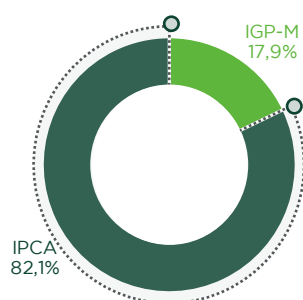
Receita Contratada por Região



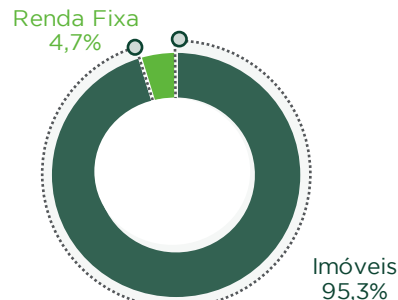
Receita Contratada por Tipicidade



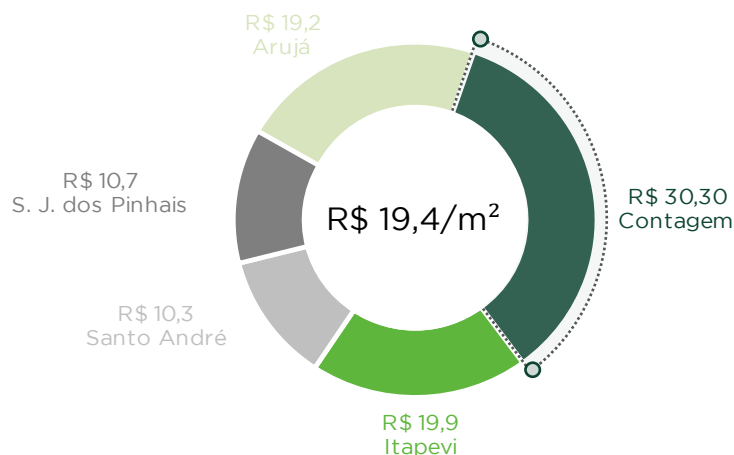
Receita Contratada por Indexador



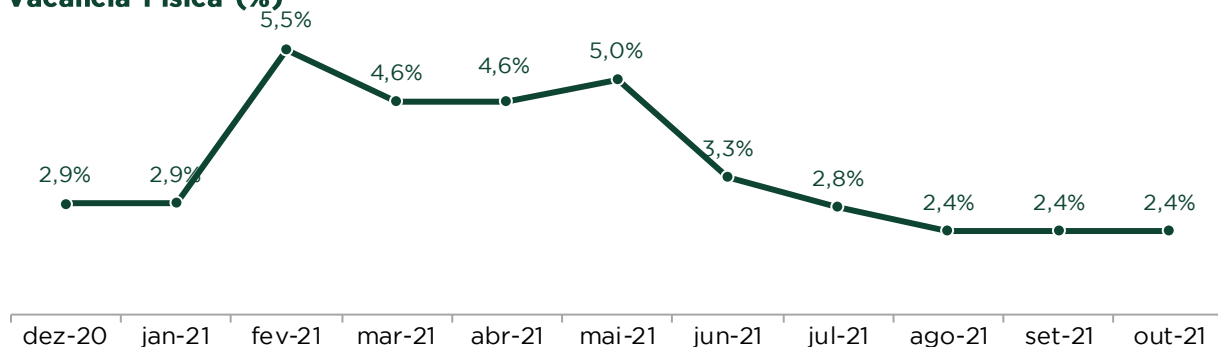
Composição da Carteira



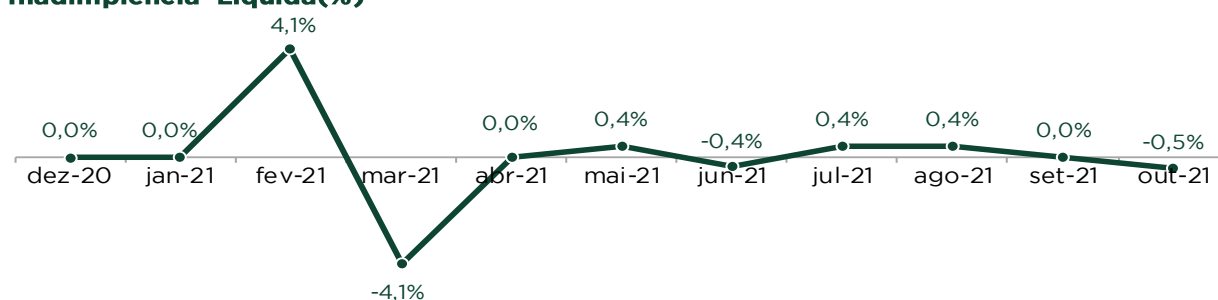
Aluguel médio (R\$/m²)



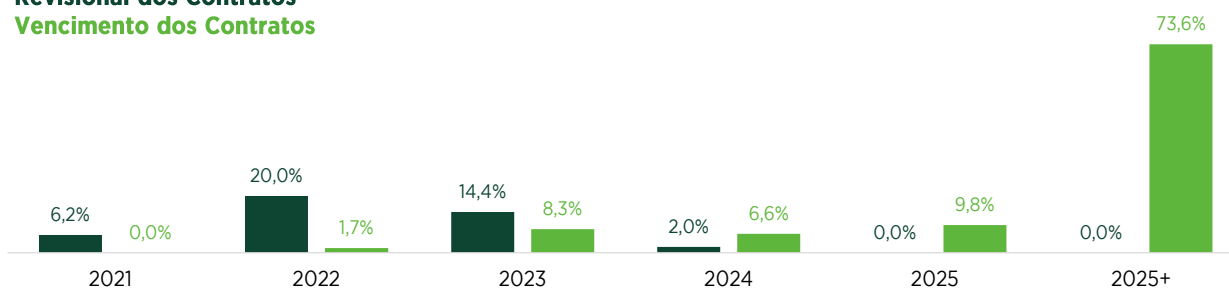
Vacância Física (%)



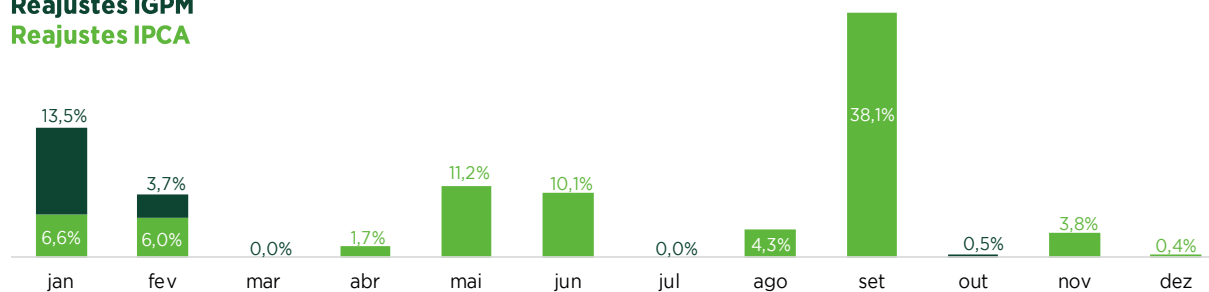
Inadimplência Líquida(%)



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 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	

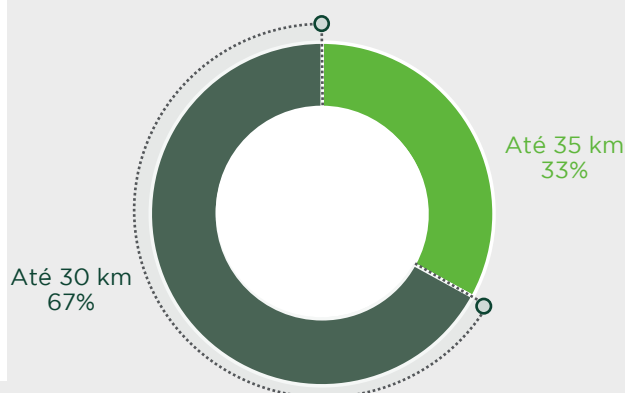
RMSP: Região Metropolitana de São Paulo | RMC: Região Metropolitana de Curitiba | RMBH: Região Metropolitana de Belo Horizonte

5
Ativos

429
mil m² de ABL

2,4%
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	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