

HSI

**HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS**

Janeiro 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: 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

Janeiro 2022

Valor de Mercado¹

R\$ 1.145.736.064

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,63/cota

Valor Patrimonial¹

R\$ 1.405.986.303

Número de Cotistas¹

18.251

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 669.716

Quantidade de Cotas

12.660.067

Em 31/01/2022

Comentário do Gestor

A performance comercial do portfólio foi bastante positiva em 2021, com isso terminamos o ano com 1,1% de vacância. Os dois módulos vagos estão inclusive sob "direito de preferência" de locatários atuais. Durante o ano fizemos ativamente a substituição de ocupantes cumprindo objetivo de constantemente elevar a qualidade da nossa carteira de locatários. Assim colocamos o portfólio em posição favorável nas negociações de valores de locação futuras.

Além disso, conforme anunciado no último relatório, recebemos a primeira parcela referente a venda do ativo de Santo André (R\$ 19.951.083,08). A venda implica em um lucro projetado de R\$ 2,25/cota¹ nos próximos 4 semestres aos cotistas do Fundo, montante que deverá ter um repasse de ao menos 95% conforme legislação vigente. Em relação a alocação dos recursos referente ao custo do imóvel, estes poderão ser utilizados em futuras novas aquisições. A gestão reitera que está ativamente observando as oportunidades de investimento conforme política de investimento do Fundo e comunicará os seus investidores quanto ao assunto em momento oportuno.

Muito obrigado!

¹ Cabe ressaltar que trata-se de uma estimativa realizada pela gestão, não configurando, portanto, garantia ou promessa de rentabilidade.

Resultado (R\$)

	Jan-22	2022	Desde a 4ª Emissão
Receita Imobiliária	16.125.549	16.125.549	120.936.057
Receita com Aluguéis	7.442.880	7.442.880	7.442.880
Ganho de Capital com Venda¹	8.682.669	8.682.669	8.682.669
Receita Financeira	242.779	242.779	3.468.856
Despesas	- 1.357.972	- 1.357.972	- 16.964.750
Taxa de Administração	- 80.011	- 80.011	- 1.251.936
Taxa de Escrituração	- 20.003	- 20.003	- 311.356
Taxa de Gestão	- 385.052	- 385.052	- 5.126.984
Despesas Imobiliárias	- 291.922	- 291.922	- 4.690.283
Outras Despesas²	- 580.985	- 580.985	- 5.584.191
Resultado	15.010.355	15.010.355	107.440.163
Resultado Realizado/Cota	1,19	1,19	8,49
Resultado Orçado/Cota	1,19	1,19	8,43
Rendimento/Cota³	0,63	0,63	7,90
Resultado Acumulado⁴	0,56	0,56	0,59

	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Dez-21)⁵	1.370.873	0,11
(+) Realizado - Distribuído	7.034.513	0,56
Resultado Acumulado (Jan-22)⁵	8.405.386	0,66

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

² Impactada negativamente no mês pelos custos de corretagem em aluguéis no imóvel de Itapevi-SP.

³ Distribuição de dividendos anunciada no período.

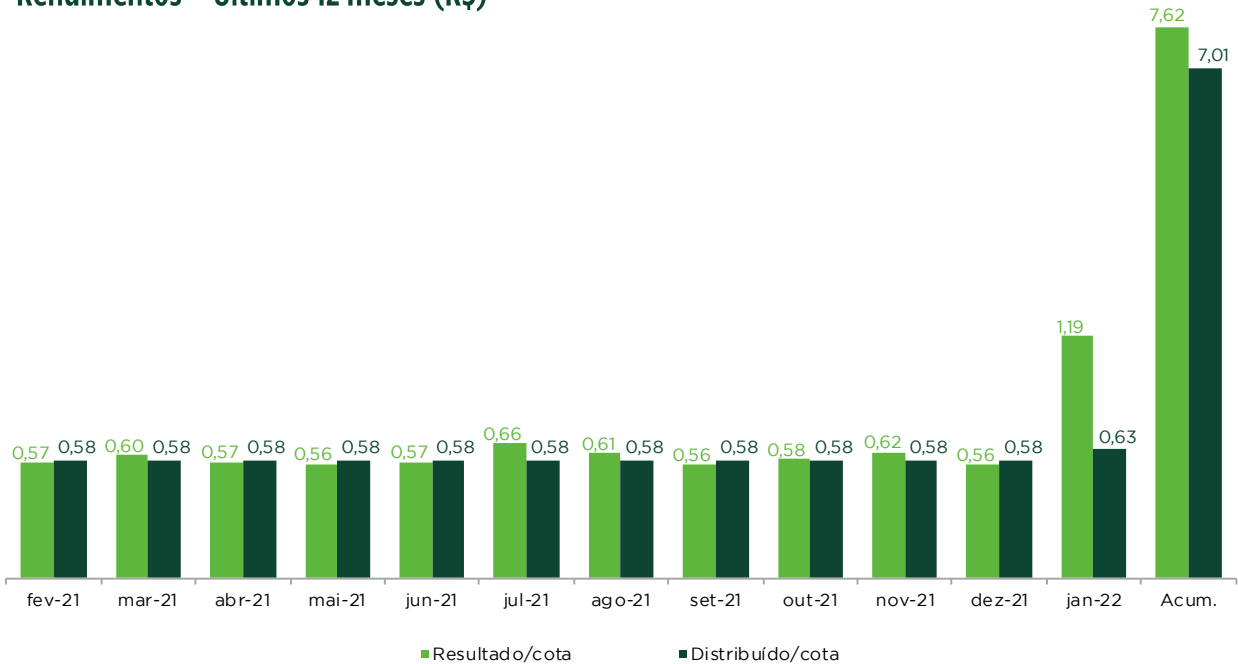
⁴ Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

⁵ Considera resultados acumulados de exercícios anteriores.

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 7.975.842 (R\$ 0,63/cota)**, o valor corresponde aos rendimentos apurados no mês de Janeiro. O resultado do fundo no mês foi de **R\$ 15.010.355 (R\$ 1,19/cota)** e o resultado acumulado do fundo atual é de **R\$ 8.405.386 (R\$ 0,66/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\$)



Rentabilidade

	Jan-22	2022	Desde a 4ª Emissão
Valor de Mercado ⁴	1.145.736.064	1.145.736.064	-
Valor Cota (Mercado) ⁴	90,50	90,50	-
HSLG11 ⁵	-5,4%	-5,4%	-2,6%
IFIX	-1,0%	-1,0%	-0,6%
CDI (Liq.) ⁶	0,6%	0,6%	4,4%
Dividend Yield ⁷	0,7%	0,7%	7,9%
% CDI	105,9%	105,9%	175,3%

¹ Para o cálculo acumulado do valor de cota de mercado ("2022"), 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.

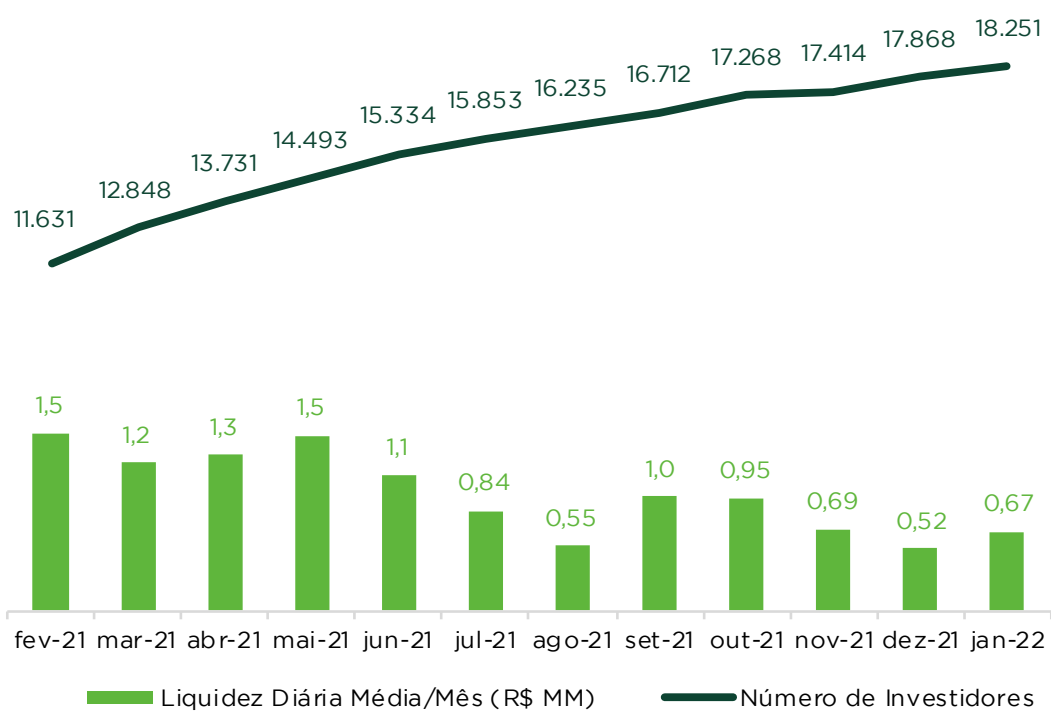
⁴ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

Liquidez

O fundo encerrou o mês de Janeiro com 18.251 cotistas e valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 670 mil.

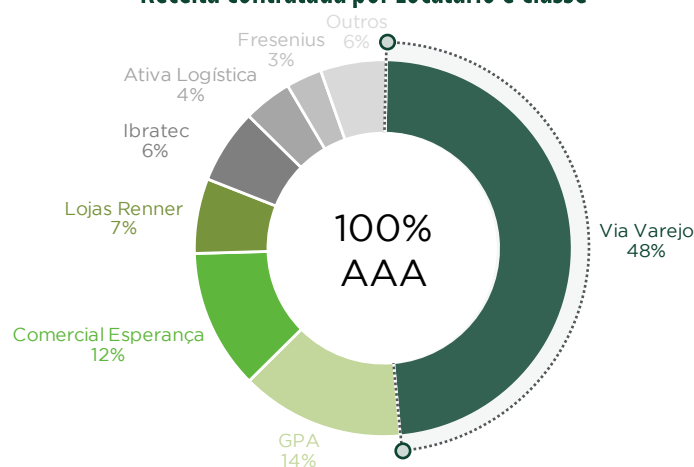
	Jan-22	2022	Desde a 4ª Emissão
Volume	R\$ 14.064.030	R\$ 14.064.030	R\$ 320.653.603
Quantidade de Cotas Negociadas	151.572	151.572	3.151.005
% de Cotas Negociadas (Giro) ⁷	1,2%	1,2%	1,8%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores – Últimos 12 meses

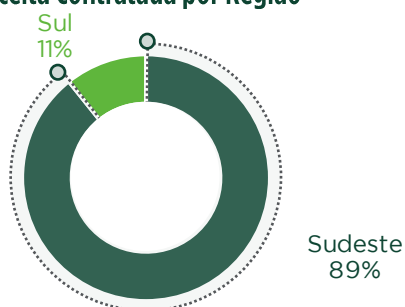


Carteira de Locatários e Indicadores

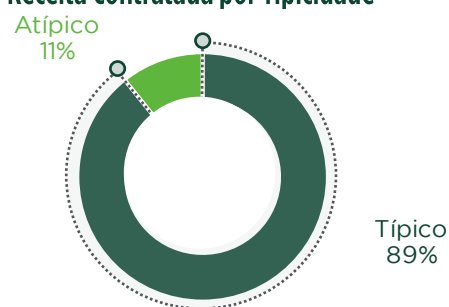
Receita Contratada por Locatário e Classe



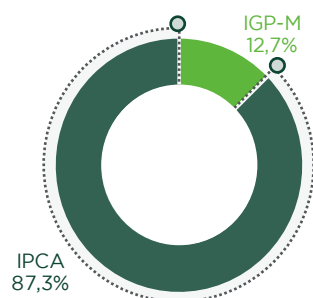
Receita Contratada por Região



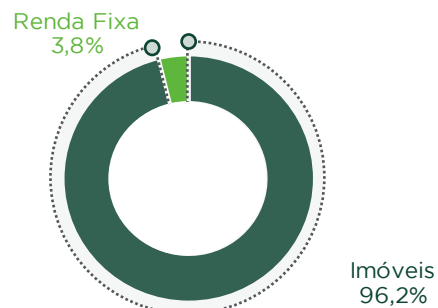
Receita Contratada por Tipicidade



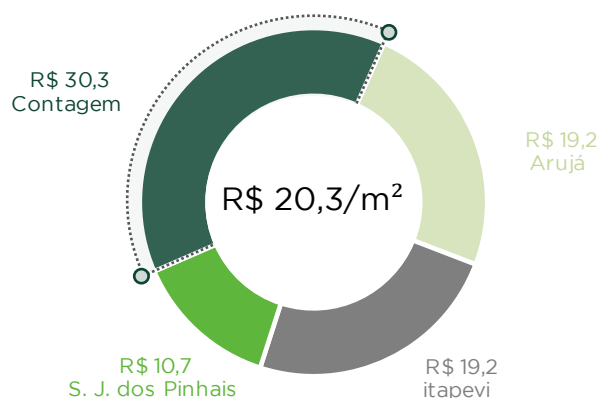
Receita Contratada por Indexador



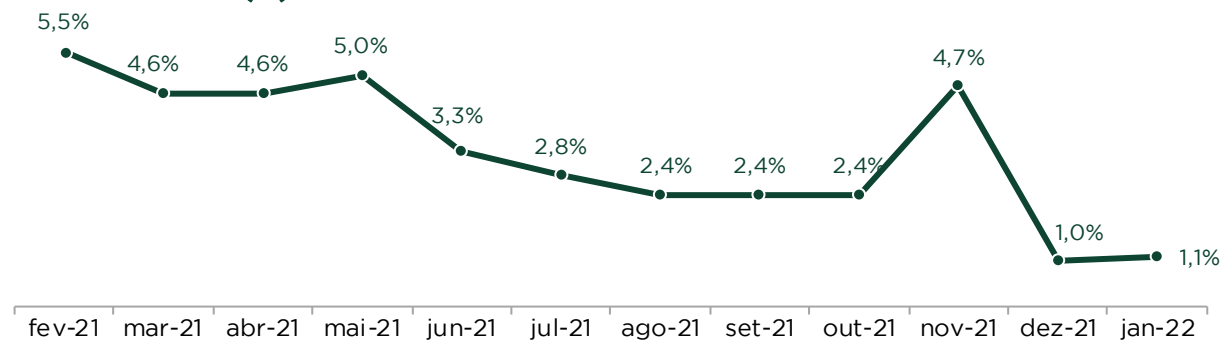
Composição da Carteira



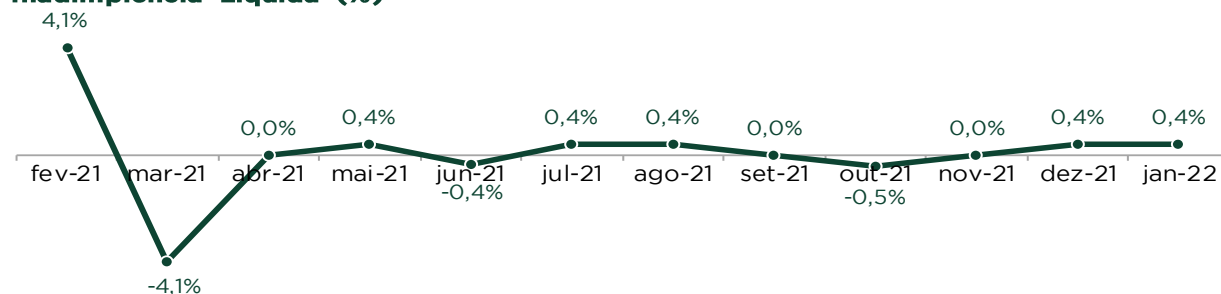
Aluguel médio (R\$/m²)



Vacância Física (%)

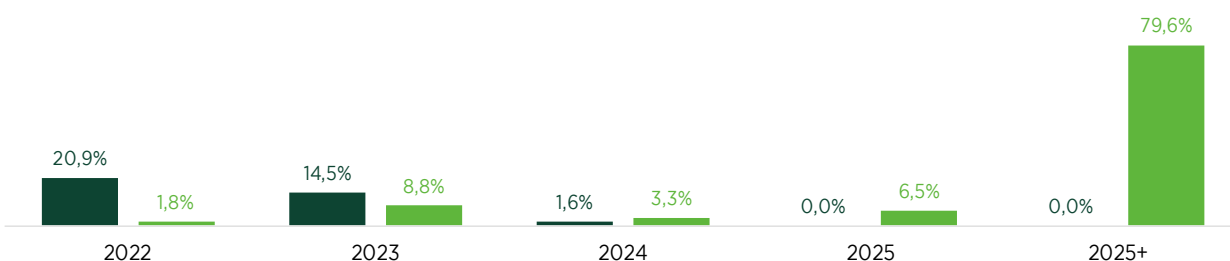


Inadimplência Líquida (%)

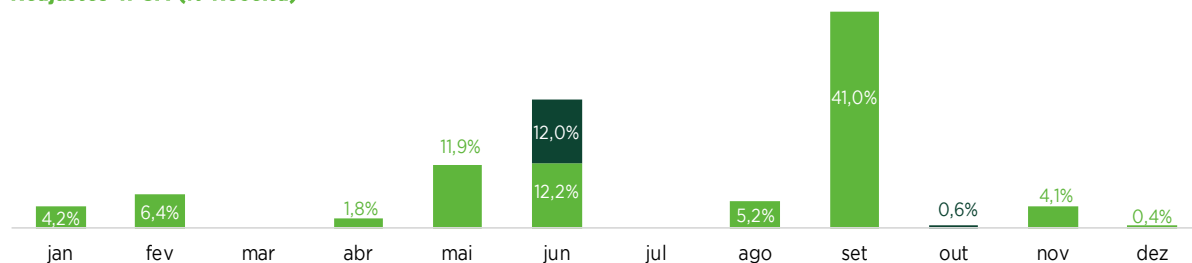


Valores dos últimos 12 meses.

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%	139.600 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	

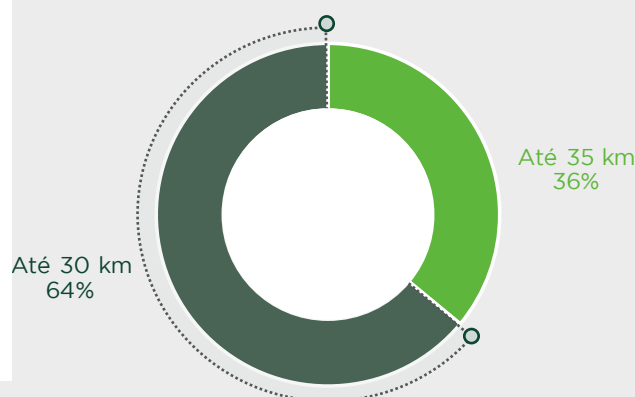
RMSP: Região Metropolitana de São Paulo | RMC: Região Metropolitana de Curitiba | RMBH: Região Metropolitana de Belo Horizonte

4
Ativos

391
mil m² de ABL

1,1%
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



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