

HSI

**HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS**

Fevereiro 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



Informe de Rendimentos

Informe de Rendimentos enviado via e-mail cadastrado na corretora em que operam pelo Escriturador /Administrador do Fundo (BRL Trust DTVM).

HSI Logística FII

HSLG11 - Fundo de Investimento Imobiliário

Fevereiro 2022

Valor de Mercado¹

R\$ 1.117.630.715

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,63/cota

Valor Patrimonial²

R\$ 1.405.986.303

Número de Cotistas¹

18.730

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 952.908

Quantidade de Cotas

12.660.067

¹ Em 25/02/2022 | ² Em 31/01/2022

Comentário do Gestor

Realizamos neste mês a renovação de nosso único contrato com vencimento em 2022 no ativo em Arujá-SP. O contrato típico foi renovado por mais 5 anos, com preço em linha ao já praticado no ativo. Sendo assim, não há mais nenhum contrato a vencer no corrente ano, sendo que 81% da receita contratada do Fundo tem vencimento após 2025.

No ativo de Itapevi-SP, apesar da vacância ser concentrada em apenas 2 módulos, totalizando 4.188 m² de ABL, a performance comercial continua intensa, sendo que no mês de fevereiro tivemos 3 visitas ao ativo. Adicionalmente, ainda há 20.205 m² de ABL em carência, que representará um acréscimo de cerca de R\$ 0,03/cota na receita mensal de aluguel do Fundo, sem considerar eventuais reajustes em contratos.

Além disso, realizamos alocações oportunísticas do caixa excedente com a venda do Ativo em Santo André em cotas de outros Fundos Imobiliários visando a maximização da renda do Fundo. A gestão se mantém ativa na análise de novas oportunidades aos nossos cotistas e qualquer novidade será informada via Fato Relevante.

Muito obrigado!

Resultado (R\$)

	Fev-22		2022		Desde a 4ª Emissão
Receita Imobiliária		7.686.195		23.811.744	128.601.657
Receita com Aluguéis		7.686.195		15.129.075	15.129.075
Ganho de Capital com Venda ¹		-		8.682.669	8.682.669
Receita Financeira		286.027		528.806	3.754.883
Despesas	-	1.090.152	-	2.448.124	- 18.054.902
Taxa de Administração	-	78.199	-	158.210	- 1.330.135
Taxa de Escrituração	-	19.550	-	39.552	- 330.905
Taxa de Gestão	-	752.666	-	1.137.718	- 5.879.650
Despesas Imobiliárias	-	224.743	-	516.664	- 4.915.026
Outras Despesas	-	14.995	-	595.980	- 5.599.186
Resultado		6.882.071		21.892.426	114.301.638
Resultado Realizado/Cota		0,54		1,73	9,03
Resultado Orçado/Cota		0,53		1,72	8,96
Rendimento/Cota²		0,63		1,26	8,53
Resultado Acumulado³	-	0,09		0,47	0,50

	Total		R\$/Cota	
Resultado Acumulado (Jan-22)⁴		8.405.386		0,66
(+) Realizado - Distribuído	-	1.093.772	-	0,09
Resultado Acumulado (Fev-22)⁴		7.311.614		0,58

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

² Distribuição de dividendos anunciada no período.

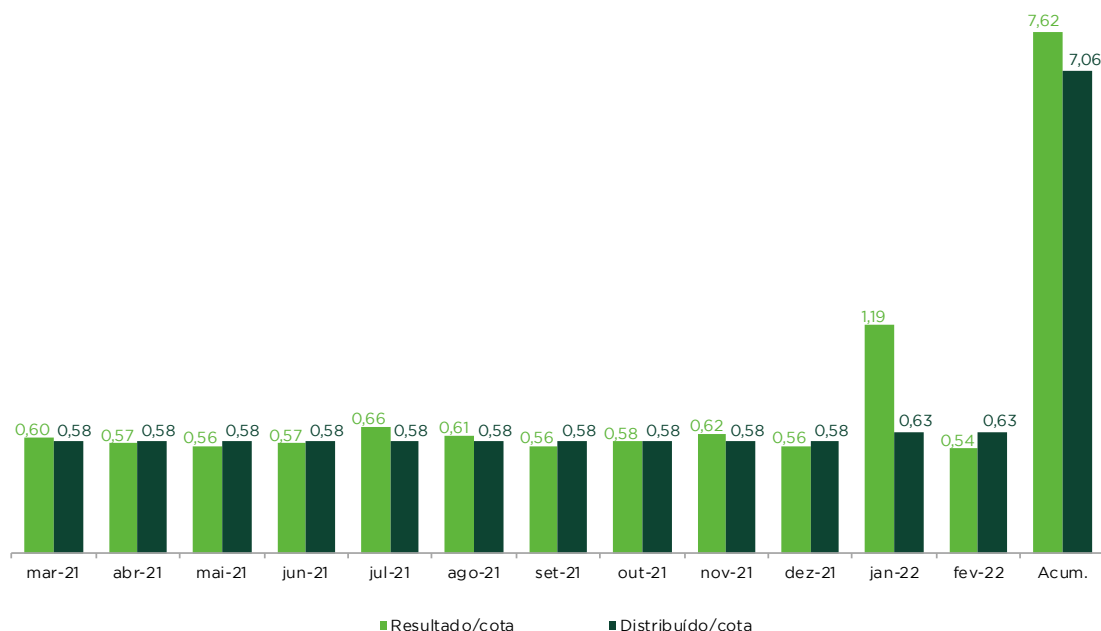
³ Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

⁴ 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 Fevereiro. O resultado do fundo no mês foi de **R\$ 6.882.071 (R\$ 0,54/cota)** e o resultado acumulado do fundo atual é de **R\$ 7.311.614 (R\$ 0,58/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\$)



Acum.: Valores acumulados dos últimos 12 meses

HSI Investimentos - www.hslg.hsifii.com

Rentabilidade

	Fev-22	2022	Desde a 4ª Emissão
Valor de Mercado ⁴	1.140.672.037	1.143.204.050	-
Valor Cota (Mercado) ⁴	90,10	90,30	-
HSLG11 ⁵	0,3%	-5,1%	-2,3%
IFIX	-1,3%	-2,3%	-1,9%
CDI (Líqu.) ⁶	0,6%	1,3%	5,1%
Dividend Yield ⁷	0,7%	1,3%	8,5%
% CDI	110,0%	104,9%	164,5%

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 méto do da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

³ Considerado a incidência de 15% de Imposto.

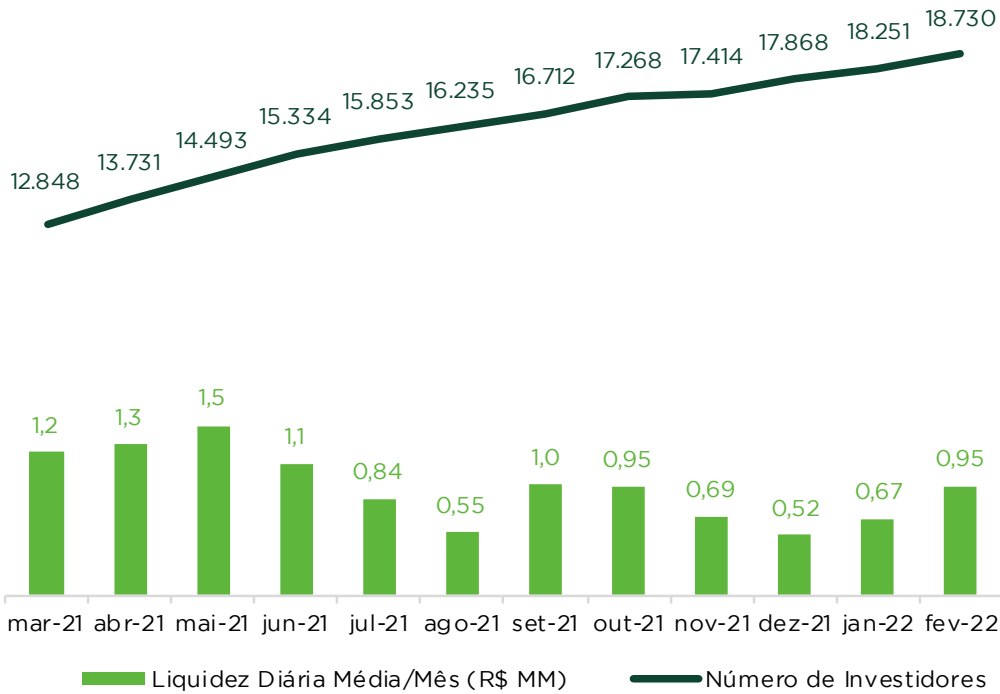
⁴ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

Liquidez

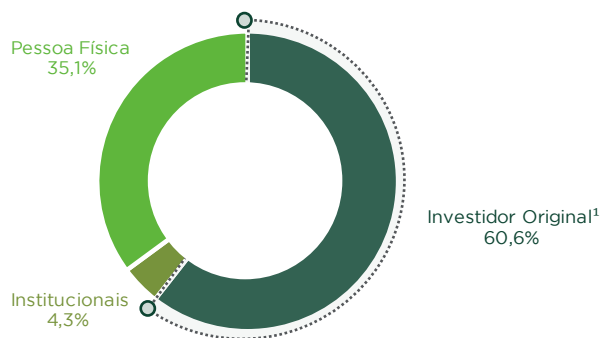
O fundo encerrou o mês de Fevereiro com 18.730 cotistas e valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 953 mil.

	Fev-22	2022	Desde a 4ª Emissão
Volume	R\$ 17.883.785	R\$ 31.947.814	R\$ 338.537.388
Quantidade de Cotas Negociadas	200.615	352.187	3.351.620
% de Cotas Negociadas (Giro) ⁷	1,6%	1,4%	1,8%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores – Últimos 12 meses



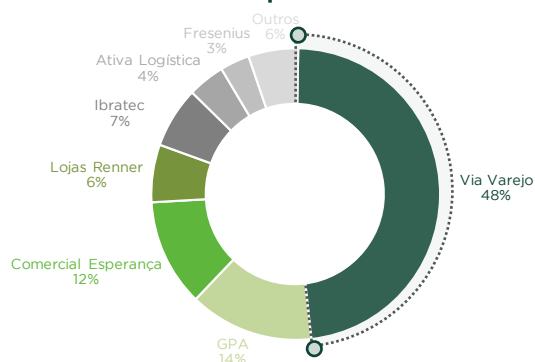
Tipos de Investidores (% Cotas)



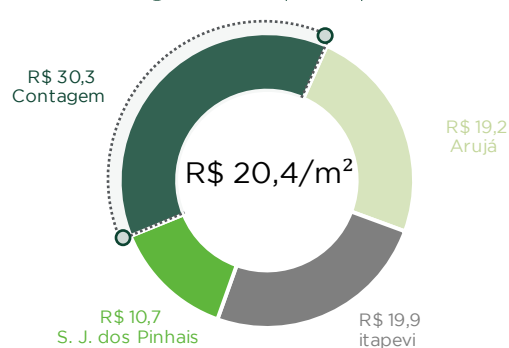
¹ Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo).

Carteira de Locatários e Indicadores

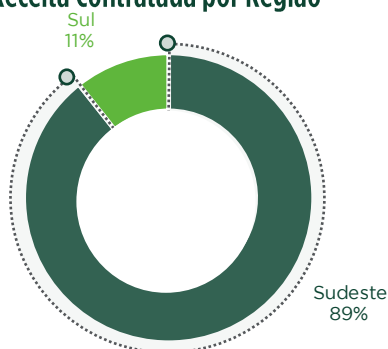
Receita Contratada por Locatário e Classe



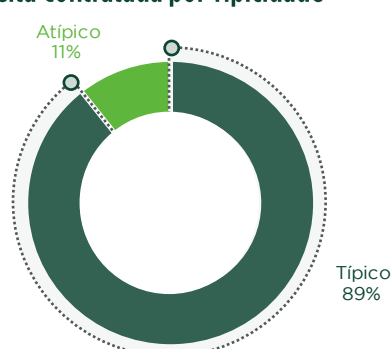
Aluguel Médio (R\$/m²)



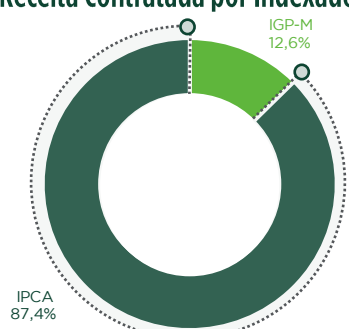
Receita Contratada por Região



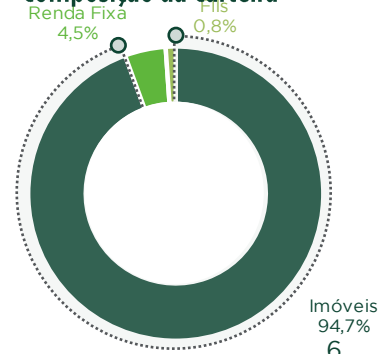
Receita Contratada por Tipicidade



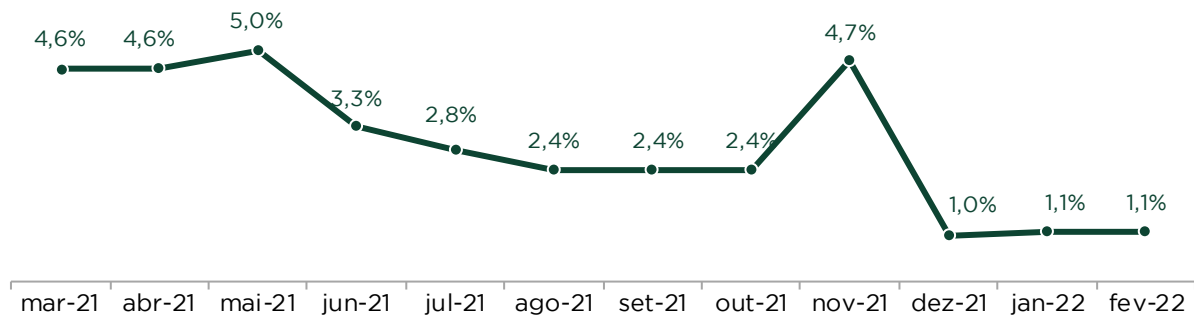
Receita Contratada por Indexador



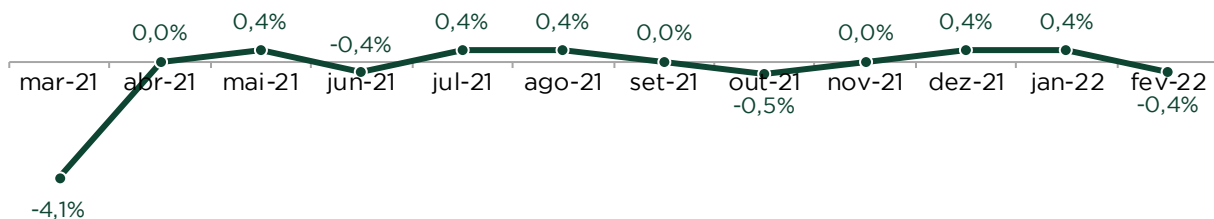
Composição da Carteira



Vacância Física (%)

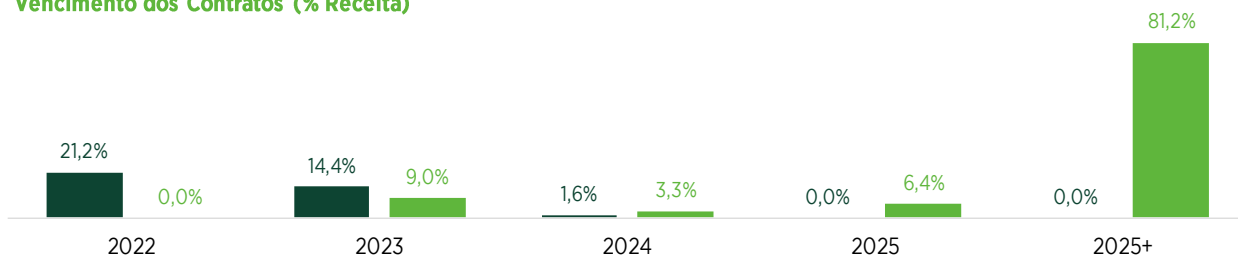


Inadimplência Líquida (%)

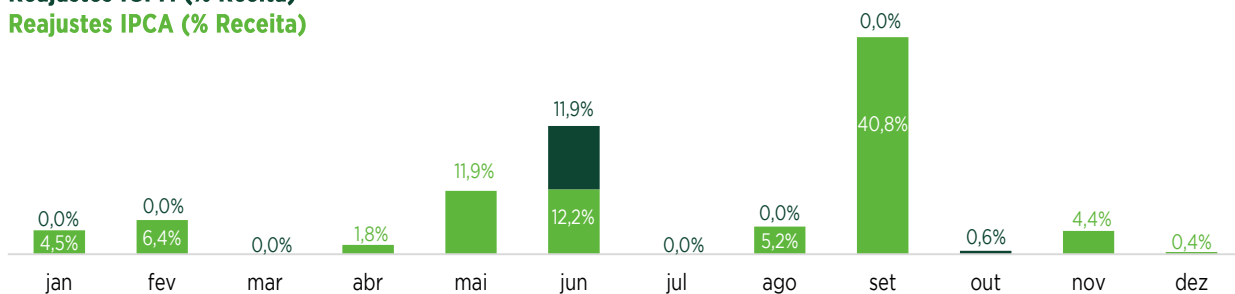


Valores dos últimos 12 meses.

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

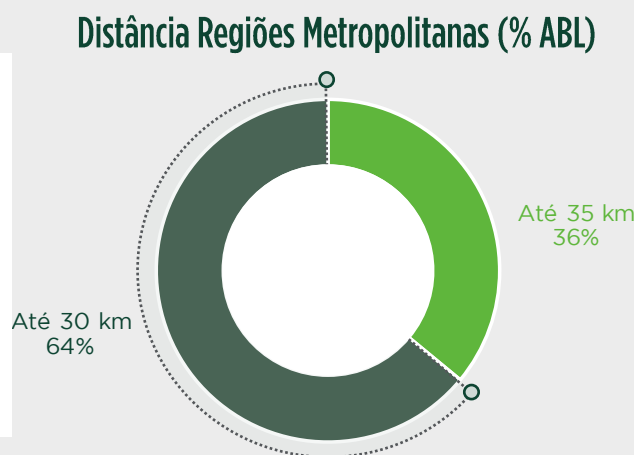
Ativos

391

mil m² de ABL

1,1%

Vacância



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)

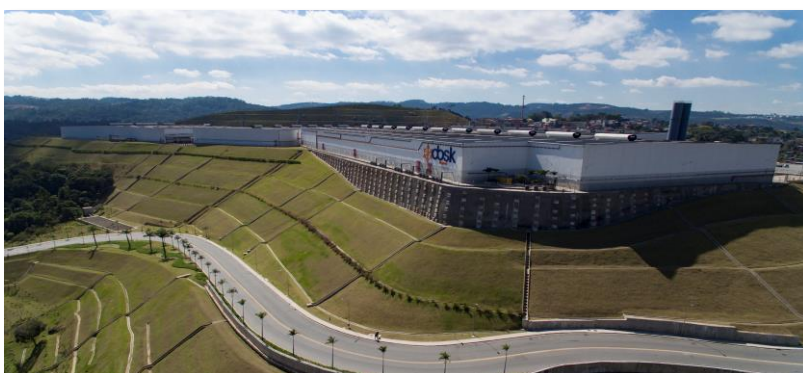
ABL	Área do Terreno	Vacância	Distância Capital	Principais Locatários	Tipicidade
92.000 m²	230.922 m²	0%	13 km	Via Varejo	Típico



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