



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI LOGÍSTICA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Dezembro 2020

**INÍCIO DO FUNDO:**

16/10/2020

CNPJ:

32.903.621/0001-71

CÓDIGO BOVESPA (Ticker):

HSLG11

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA:

FII de Renda Gestão Ativa

Segmento de Atuação: *Logística***VALOR DE MERCADO¹**

R\$ 1.369.819.249

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA²

R\$ 7.291.412

GESTOR:

Hemisfério Sul Investimentos

ADMINISTRADOR:

BRL TRUST DTVM S.A.

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) = 0% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

PF: (> 10% Total de Cotas do Fundo) = 20% 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): 15% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

^{1 2} Valor de mercado, liquidez diária/média: Correspondente ao período base indicado no relatório.

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.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em 15 de Dezembro encerramos com sucesso a Oferta Pública do nosso Fundo. Obrigado pela parceria. Esperamos superar as expectativas.

Após a conclusão da oferta, iniciamos os procedimentos de transição incluindo o pré-pagamento das dívidas existentes. No final do mês o HSI Logística já não possuía endividamento. Esta movimentação poderá ser observada na abertura do resultado do Fundo no período.

A partir de Janeiro, quando já não há serviço da dívida, iniciaremos a entrega da nossa expectativa de resultado proposto aos nossos investidores, equivalente à ~0,58 cts/cota.

A ocupação do portfolio permanece estável, porém com tendência positiva, pois há negociações em andamento para a ocupação do espaço livre remanescente em Itapevi, nossa única área vaga entre os ativos.

No início do ano é esperada maior volatilidade nos mercados influenciados principalmente pelas incertezas sobre o desfecho da pandemia. No entanto, considerando o excesso de liquidez, o custo de oportunidade baixo e o atingimento da imunização em rebanho no médio prazo, passado a turbulência inicial, é esperado um 2021 positivo para as diferentes classes de ativos.

No Brasil esperamos mais pragmatismo nas discussões dos assuntos importantes para o País.

Muito obrigado.

RESULTADO (R\$)

	Dez-20	Desde a 4ª Emissão
Receita Imobiliária	8.287.552	8.287.552
Receita Financeira	81.339	81.339
Despesas	- 4.768.635	- 4.768.635
Taxa de Administração	- 74.626	- 74.626
Taxa de Escrituração	- 33.921	- 33.921
Taxa de Gestão		
Despesas Financeiras	- 4.211.218	- 4.211.218
Outras Despesas	- 448.870	- 448.870
Resultado	3.600.255	3.600.255
Resultado Realizado/Cota	0,28	0,28
Resultado Orçado/Cota	0,28	0,28
Rendimento/Cota¹	0,31	0,31
Resultado Acumulado²	- 0,03	- 0,03
Resultado Acumulado - Exercícios Anteriores	0,04	0,04

¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

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

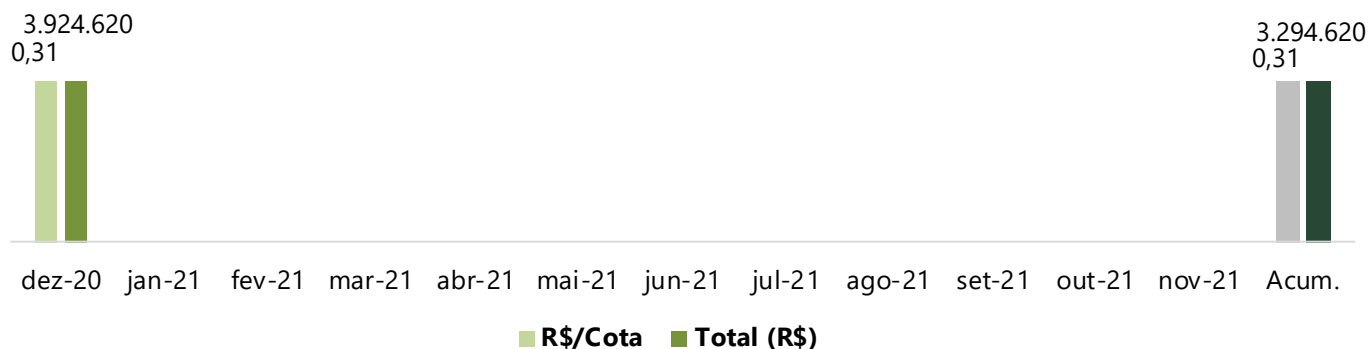
A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 3.924.260**, o valor corresponde aos rendimentos apurados *pro rata*, à partir da data do encerramento da 4ª emissão do Fundo ocorrida em 15/12/20. No mês de Dezembro não houve desembolso da taxa de gestão referente ao mês de Novembro, acordo firmado com os cotistas do Fundo anteriormente à conclusão da captação da 4ª emissão.

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

RENDIMENTOS (R\$)

dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	Acum.
Rendimentos Distribuídos												
R\$ 0,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 0,31

Resultado Acumulado												
R\$ 0,04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 0,04



Rendimentos auferidos no ano | Anúncio;

RENTABILIDADE

		Dez-20	Desde a 4ª Emissão
Valor de Mercado	R\$	1.369.819.249	R\$ 1.369.819.249
Valor Cota (Mercado)³	R\$	108,20	R\$ 108,20
HSLG11⁴		7,9%	7,9%
IFIX		2,7%	2,7%
CDI (Líqu.)⁵		0,04%	0,04%
Dividend Yield⁶		0,29%	0,29%
% CDI		642,1%	642,1%

³ Para o cálculo acumulado do valor de cota de mercado, são utilizadas as médias dos valores de fechamento dos meses.

⁴ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FIL.

⁵ Considera-se a incidência de 15% de Imposto.

⁶ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês de referência.

O cálculo das rentabilidades do período "Dez-20" considera os dias úteis à partir do encerramento da 4ª emissão do Fundo (15/12/2020).

LIQUIDEZ

		Dez-20	Desde a 4ª Emissão
Volume	R\$	36.457.065	R\$ 36.457.065
Quantidade de Cotas Negociadas		10.196	10.196
% de Cotas Negociadas (Giro)⁷		0,08%	0,08%
Presença em Pregões		100%	100%

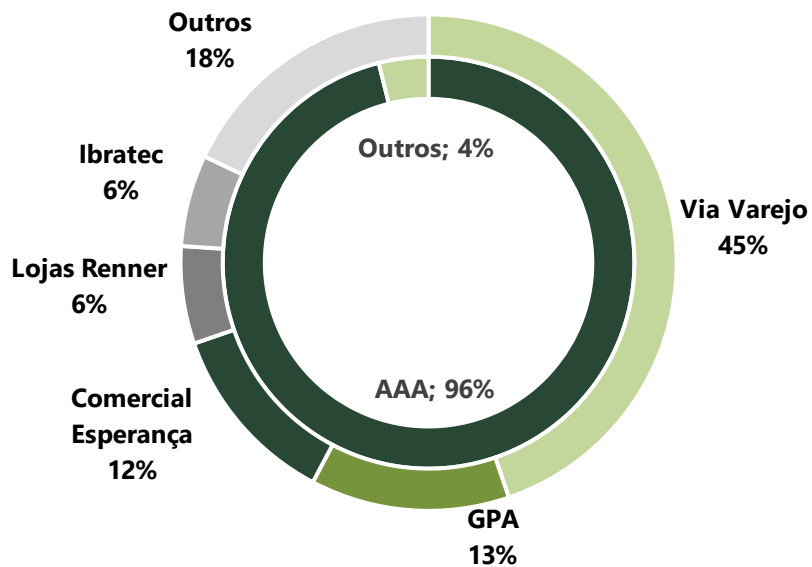
⁷ Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

O fundo encerrou o mês de Dezembro com **8.595** cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,4 bilhões. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 7,3 milhões**. As cotas do HSLG11 começaram a ser negociadas no dia 22/12/20 na B3.



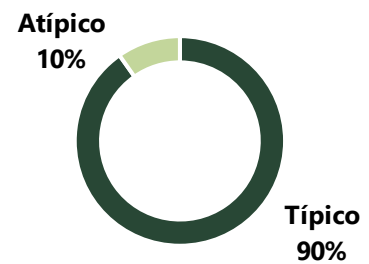
CARTEIRA DE LOCATÁRIOS E INDICADORES

Receita Contratada por Locatário e Classe (%)



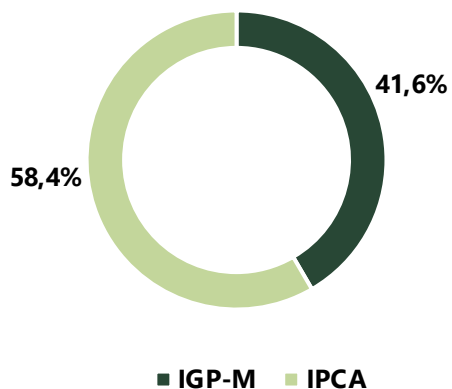
Tipicidade dos Contratos

(% Receita Contratada)

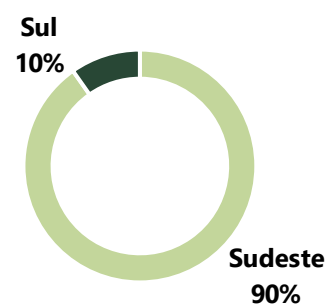


Indexadores dos Contratos

(% Receita Contratada)



Receita Contratada por Região (%)

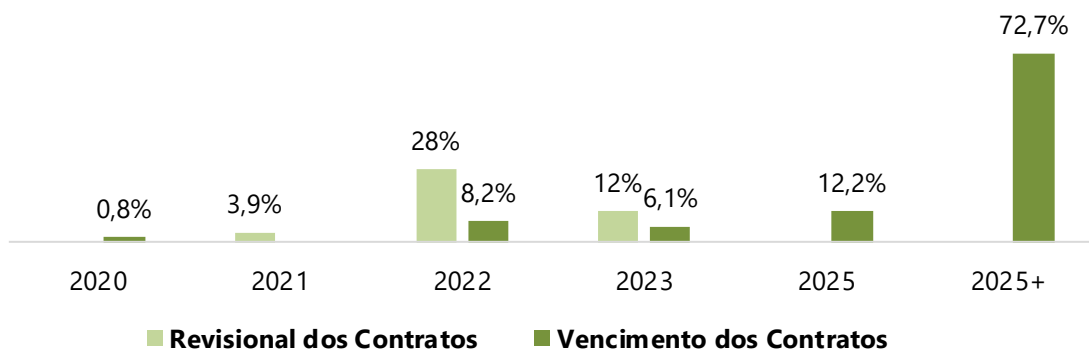




CARTEIRA DE LOCATÁRIOS E INDICADORES

Revisionais e Vencimentos dos Contratos

(% Receita Contratada)



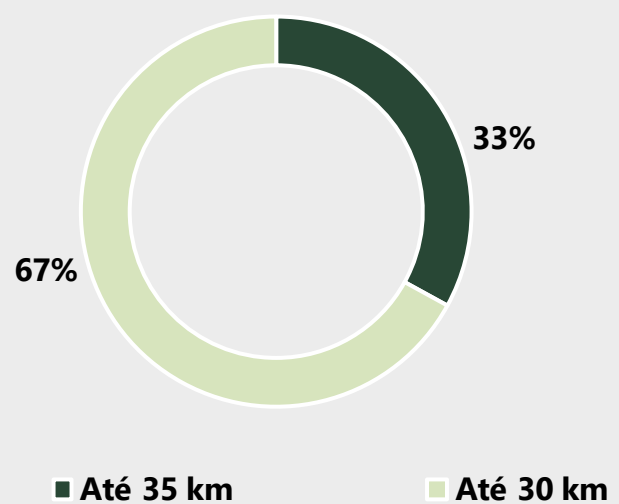
PORTFOLIO

5
Ativos

429
Mil m² de ABL

3%
Vacância

Distância - Capitais Próximas



PORTFOLIO

ARUJÁ - SÃO PAULO



Eixo Rodoviário: Dutra | ABL: 139.600 m² | Área do Terreno: 413.813 m² | Vacância: 0%

ITAPEVI - SÃO PAULO



Eixo Rodoviário: Castelo Branco | ABL: 81.800 m² | Área do Terreno: 339.337 m² | Vacância: 17%

SANTO ANDRÉ - SÃO PAULO



Eixo Rodoviário: Imigrantes | ABL: 38.000 m² | Área do Terreno: 61.071 m² | Vacância: 0%

CONTAGEM - SÃO PAULO



Eixo Rodoviário: Fernão Dias | ABL: 92.000 m² | Área do Terreno: 230.922 m² | Vacância: 0%

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ



Eixo Rodoviário: Régis Bittencourt | ABL: 74.200 m² | Área do Terreno: 116.758 m² | Vacância: 0%

CONTATOS

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Whatsapp Business.: (11) 3127-5544

RI-FII@hsinvest.com

OUTRAS INFORMAÇÕES



[REGULAMENTO](#)



[CADASTRE-SE NO MAILING](#)

[SITE DO FUNDO](#)



[ASSISTA O VÍDEO INSTITUCIONAL DOS ATIVOS - 1º EMISSÃO](#)

[CONHEÇA O SITE DA GESTORA](#)