



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI LOGÍSTICA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Fevereiro 2021

INÍCIO DO FUNDO:

16/12/2020

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\$ 1.429.321.564

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA²

R\$ 1.486.191

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

O setor de galpões logísticos tem mostrado desde o início da pandemia mais resiliência comparado com outras classes de ativos, e assim permanece neste início do ano onde observamos maior instabilidade e volta das quarentenas e restrições.

Com todos os ativos em regiões metropolitanas dentro do raio máximo de 35 km do centro das capitais, o portfólio do HSI Logística se comporta da mesma forma do restante do setor, potencializado por valores de locação e de ocupação maiores do que a média dos ativos localizados além do raio de 35 km, como no caso do Estado de São Paulo onde temos ~60% da nossa ABL.

Das atualizações monetárias dos contratos de locação do fundo, a performance é até agora, acima do esperado e dão sinal positivo sobre o restante das correções que acontecerão até o final do ano.

A atividade comercial mostrou aceleração nos últimos meses e nossa expectativa é de ocupação total da área vaga até o final do ano, ou potencialmente antes, apesar da entrega pontual do espaço de parte da operação da Sices no nosso ativo em Itapevi, onde em contrapartida estamos com expansão da Ibratrec em assinatura assim como outras negociações em estágio avançado. A vacância do portfólio é de 5,5%.

Obrigado.



RESULTADO (R\$)

	Fev-21	2021	Desde a 4ª Emissão
Receita Imobiliária	7.835.011	15.674.534	23.962.086
Receita Financeira	80.488	198.226	279.565
Despesas	- 758.383	- 1.598.463	- 6.367.098
Taxa de Administração	- 105.561	- 206.357	- 280.984
Taxa de Escrituração	- 21.112	- 50.837	- 84.758
Taxa de Gestão	- 395.853	- 797.259	- 797.259
Outras Despesas	- 235.857	- 544.009	- 5.204.097
Resultado	7.157.116	14.274.298	17.874.553
Resultado Realizado/Cota	0,57	1,13	1,41
Resultado Orçado/Cota	0,58	1,16	1,44
Rendimento/Cota¹	0,58	1,16	1,47
Resultado Acumulado²	- 0,01	- 0,03	- 0,06
Resultado Acumulado - Exercícios Anteriores	0,02	0,02	0,02

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\$ 7.342.839 (**R\$ 0,58/cota**), o valor corresponde aos rendimentos apurados no mês de Fevereiro.

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

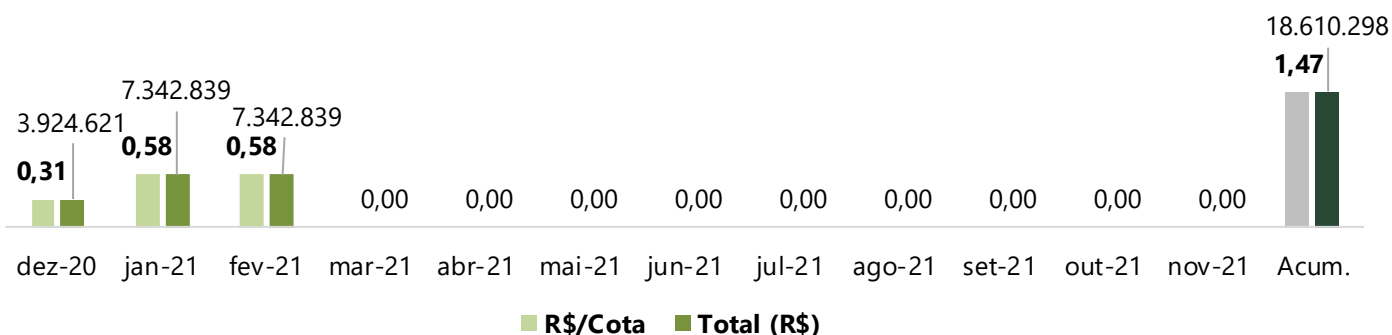
No mês de Fevereiro, foi comunicado ao Fundo pelo locatário Sices Brasil Ltda. a rescisão de parte da área ocupada pela locatária (10.995 m²). Considerando a nova área vaga, a taxa de vacância do portfolio está em 5,5%.

Ainda em Fevereiro, foi recebido pelo Fundo R\$ 263.127 a título de multa, conforme definida em contrato. As receitas provenientes dos alugueis devidos e previstos em contrato em caso de rescisão, e a receita proveniente da multa de aviso prévio, serão diferidas entre os meses de Março/21 à Agosto/21.

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\$ 0,58	0,58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 1,47

Resultado Acumulado												
R\$ 0,05	0,03	0,02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 0,02



5 Rendimentos auferidos no ano | Anúncio;



RENTABILIDADE

		Fev-21		2021	Desde a 4ª Emissão
Valor de Mercado ³	R\$	1.429.321.564	R\$	1.435.651.598	-
Valor Cota (Mercado) ³	R\$	112,90	R\$	113,40	-
HSLG11 ⁴		-0,9%		4,5%	12,3%
IFIX		0,2%		0,6%	3,3%
CDI (Líqu.) ⁵		0,1%		0,2%	0,3%
Dividend Yield ⁶		0,52%		1,07%	1,47%
% CDI		450,2%		441,72%	510,3%

³ Para o cálculo acumulado do valor de cota de mercado e valor de mercado ("2021"), 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 FII.

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.

LIQUIDEZ

		Fev-21		2021	Desde a 4ª Emissão
Volume	R\$	26.751.442	R\$	67.228.416	R\$ 154.093.646
Quantidade de Cotas Negociadas		17.603		41.733	51.929
% de Cotas Negociadas (Giro) ⁷		0,14%		0,16%	0,14%
Presença em Pregões		100%		100%	100%

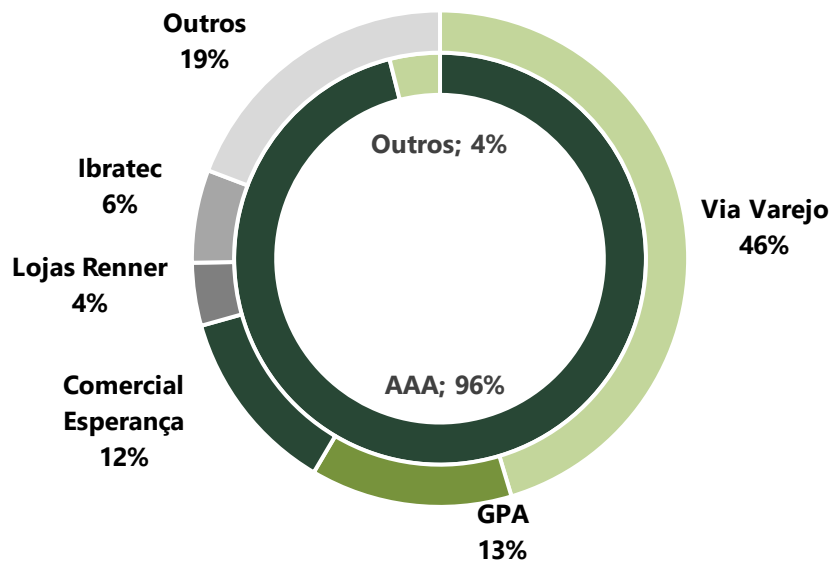
⁷ Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

O fundo encerrou o mês de Fevereiro com **11.631** cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,4 bilhões. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 1,4 milhões**. As cotas do HSLG11 começaram a ser negociadas no dia 22/12/20 na B3.

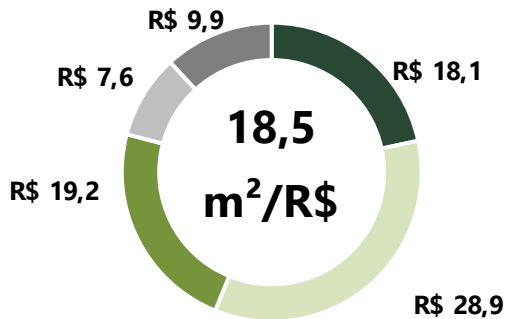


CARTEIRA DE LOCATÁRIOS E INDICADORES

Receita Contratada por Locatário e Classe (%)



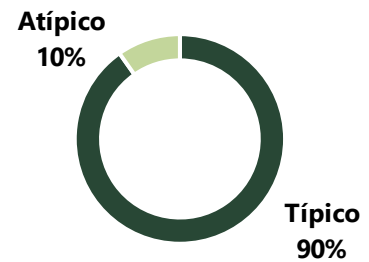
Aluguel Médio (m²/R\$)



■ Arujá ■ Contagem ■ Itapevi ■ Santo André ■ São José dos Pinhais

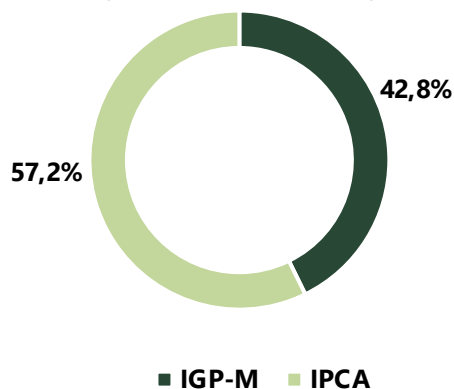
Tipicidade dos Contratos

(% Receita Contratada)

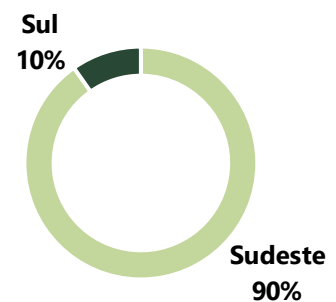


Indexadores dos Contratos

(% Receita Contratada)



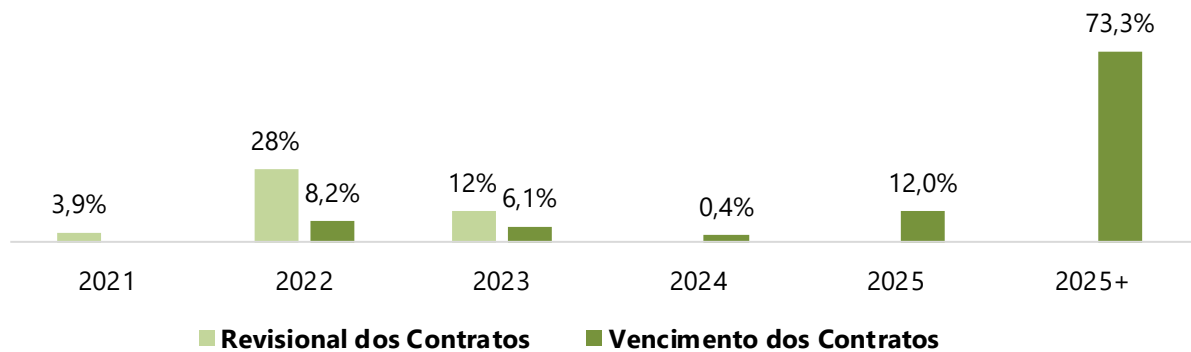
Receita Contratada por Região (%)



CARTEIRA DE LOCATÁRIOS E INDICADORES

Revisionais e Vencimentos dos Contratos

(% Receita Contratada)



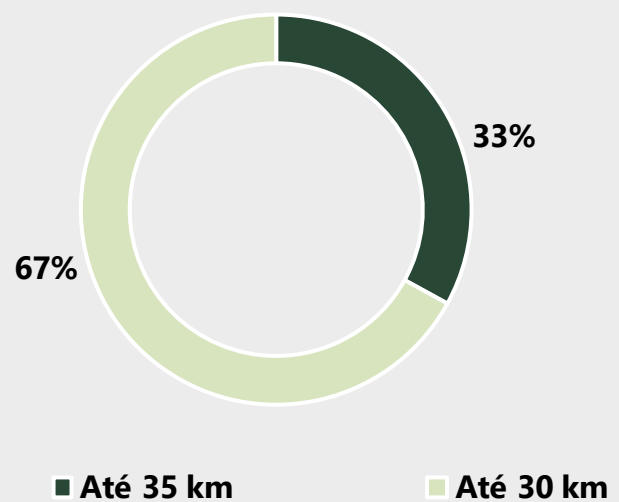
PORTFOLIO

5
Ativos

429
mil m² de ABL

5,5%
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: 84.800 m² | Área do Terreno: 339.337 m² | Vacância: 27,6%

SANTO ANDRÉ - SÃO PAULO



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

CONTAGEM - MINAS GERAIS



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](#)