

**HSI**

**HEMISFÉRIO SUL  
INVESTIMENTOS**

**Novembro 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](http://www.hslg.hsifii.com)

[www.hsinvest.com](http://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](mailto:RI-FII@hsinvest.com)

**WhatsApp Business:** (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

## Redes Sociais



## HSI Logística FII

HSLG11 - Fundo de Investimento Imobiliário

### Novembro 2021

Valor de Mercado<sup>1</sup>

**R\$ 999.765.491**

Distribuição de Dividendos

**R\$ 0,58/cota**

Liquidez Diária Média (mês)

**R\$ 687.759**

Número de Cotistas<sup>1</sup>

**17.414**

Em 30/11/2021

### Comentário do Gestor

No mês de novembro fizemos um trabalho ativo de substituição no ativo de Itapevi - SP, que deverá impactar momentaneamente a vacância neste mês, mas que terá como resultado final, uma vez concluídas as negociações em estágio avançado com o novo locatário, uma vacância de 1,9%, inferior a divulgada no último Relatório Gerencial, de 2,4%. Isso porque, além da iminente nova operação, houve também uma expansão de um atual locatário.

Tais movimentos demonstram a qualidade do ativo, tanto em aspectos técnicos, quanto em localização, o que nos faz manter a expectativa de zerarmos a vacância residual do Fundo ainda em 2021, tendo em vista a alta atividade comercial observada na região.

Muito obrigado.

## Resultado (R\$)

	Nov-21	2021	Desde a 4ª Emissão
<b>Receita Imobiliária</b>	8.462.627	88.507.132	96.794.684
<b>Receita Financeira</b>	154.842	2.992.116	3.073.455
<b>Despesas</b>	- 775.579	- 9.755.921	- 14.524.556
Taxa de Administração	- 71.397	- 1.031.787	- 1.106.414
Taxa de Escrituração	- 17.849	- 241.054	- 274.975
Taxa de Gestão	- 343.599	- 4.426.659	- 4.426.659
Despesas de Ocupação	- 323.798	- 3.592.427	- 4.036.904
Outras Despesas	- 18.935	- 463.993	- 4.679.605
<b>Resultado</b>	<b>7.841.890</b>	<b>81.743.328</b>	<b>85.343.583</b>
<b>Resultado Realizado/Cota</b>	<b>0,62</b>	<b>6,46</b>	<b>6,74</b>
<b>Resultado Orçado/Cota</b>	<b>0,58</b>	<b>6,38</b>	<b>6,66</b>
<b>Rendimento/Cota<sup>1</sup></b>	<b>0,58</b>	<b>6,38</b>	<b>6,69</b>
<b>Resultado Acumulado<sup>2</sup></b>	<b>0,04</b>	<b>0,08</b>	<b>0,05</b>

	Total	R\$/Cota
<b>Resultado Acumulado (Out-21)<sup>3</sup></b>	1.128.435	0,09
<b>(+) Realizado - Distribuído</b>	499.051	0,04
<b>Resultado Acumulado (Nov-21)<sup>3</sup></b>	1.627.486	0,13

<sup>1</sup> Distribuição de dividendos do período.

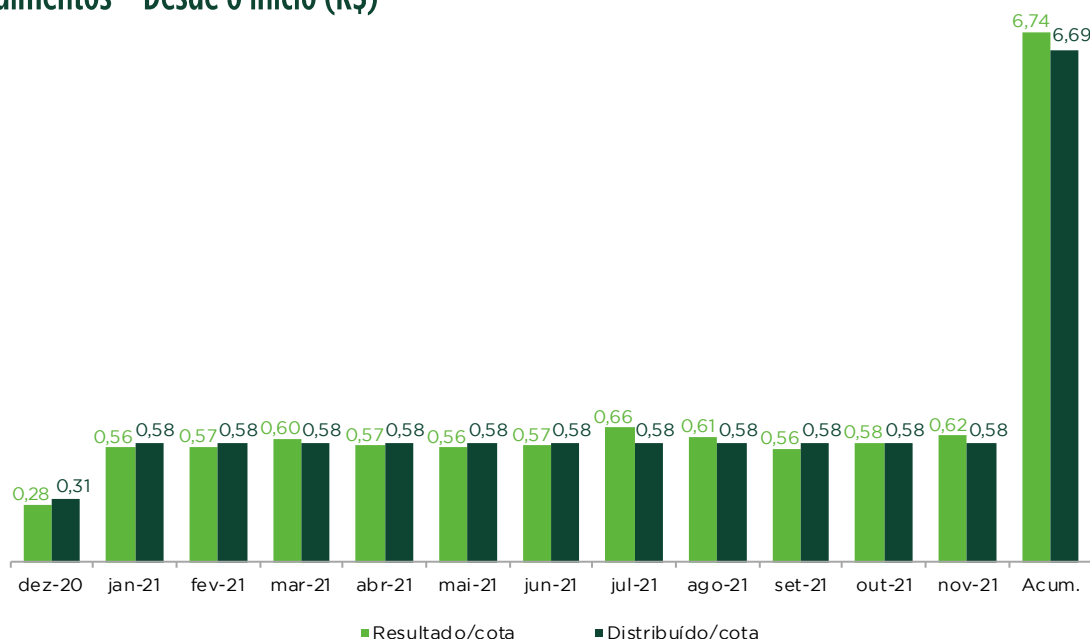
<sup>2</sup> Diferença entre o resultado e rendimento anunciado no período.

<sup>3</sup> 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 Novembro. O resultado do fundo no mês foi de **R\$ 7.841.890 (R\$0,62/cota)** e o resultado acumulado do fundo atual é de **R\$ 1.627.486 (R\$0,13/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

	Nov-21	2021	Desde a 4ª Emissão
<b>Valor de Mercado<sup>4</sup></b>	999.765.491	1.270.034.903	-
<b>Valor Cota (Mercado)<sup>4</sup></b>	78,97	100,32	-
<b>HSLG11<sup>5</sup></b>	-7,3%	-22,5%	-16,1%
<b>IFIX</b>	-3,6%	-10,2%	-7,7%
<b>CDI (Liq.)<sup>6</sup></b>	0,50%	3,1%	3,1%
<b>Dividend Yield<sup>7</sup></b>	0,68%	5,9%	6,7%
<b>% CDI</b>	136,4%	189,9%	211,5%

<sup>1</sup> Para o cálculo acumulado do valor de cota de mercado ("2021"), é utilizadas a média dos valores de fechamento entre os meses.

<sup>2</sup> Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<sup>3</sup> Considerado a incidência de 15% de Imposto.

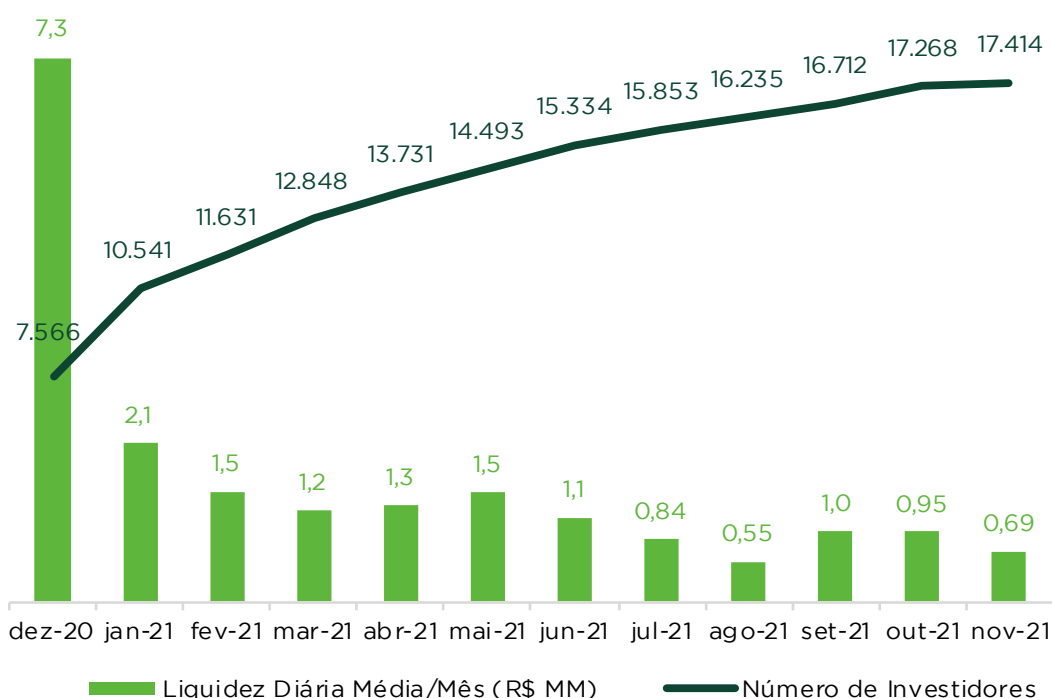
<sup>4</sup> Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

## Liquidez

O fundo encerrou o mês de Novembro com 17.414 e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 999,8 milhões. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 690 mil.

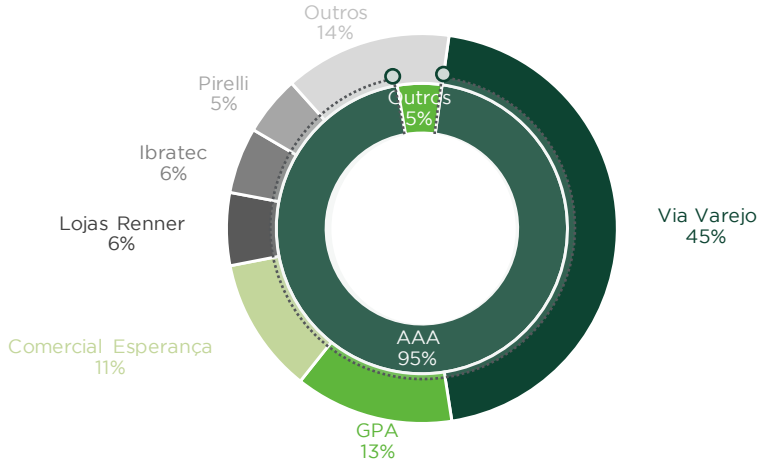
	Nov-21	2021	Desde a 4ª Emissão
<b>Volume</b>	13.755.180	259.184.245	295.641.310
<b>Quantidade de Cotas Negociadas</b>	169.905	2.532.934	2.871.954
<b>% de Cotas Negociadas (Giro)<sup>7</sup></b>	1%	2%	2%
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%	100%

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

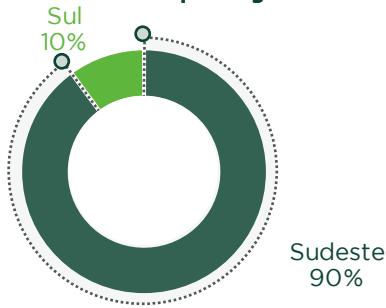


## Carteira de Locatários e Indicadores

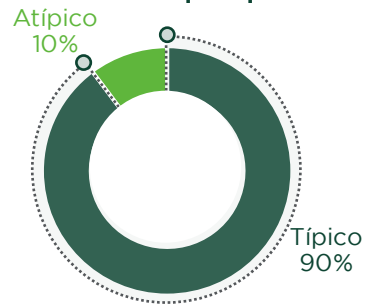
### Receita Contratada por Locatário e Classe



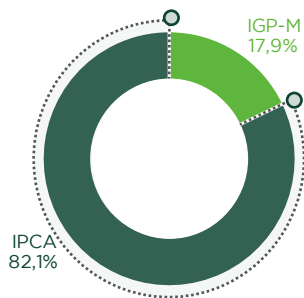
### Receita Contratada por Região



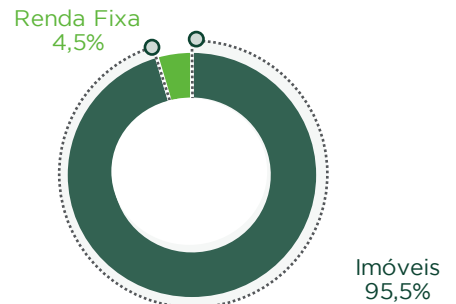
### Receita Contratada por Tipicidade



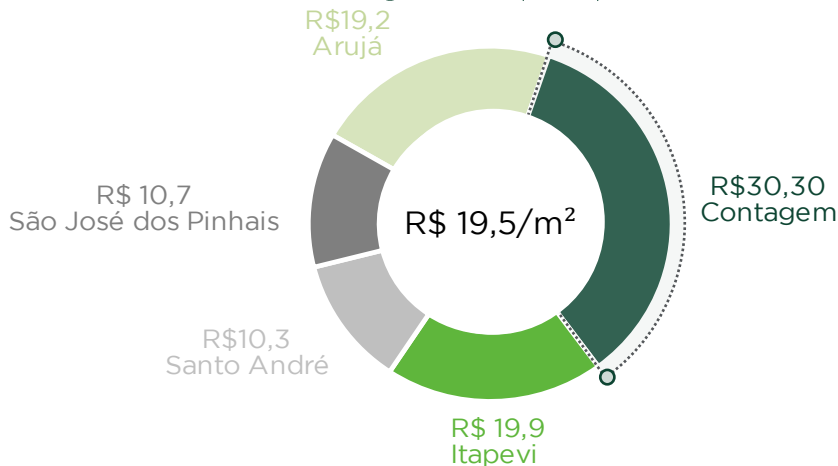
### Receita Contratada por Indexador



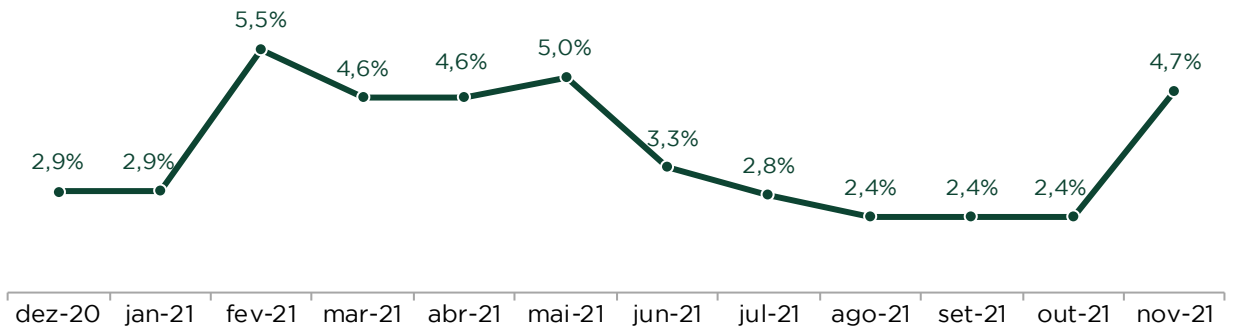
### Composição da Carteira



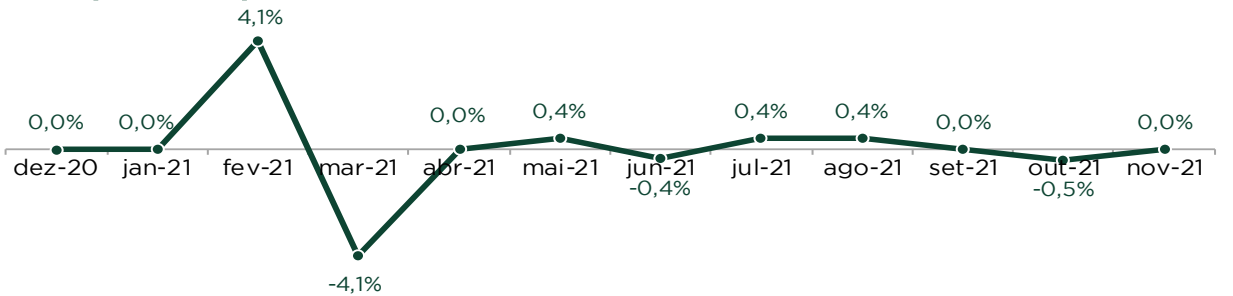
### Aluguel médio (R\$/m²)



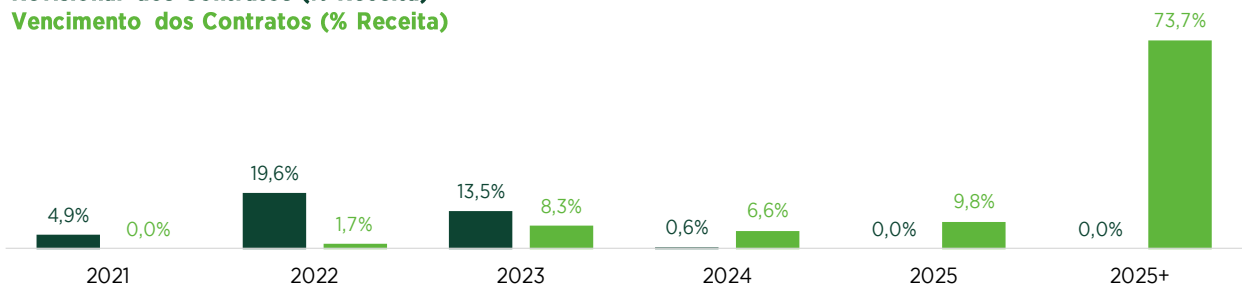
**Vacância Física (%)**



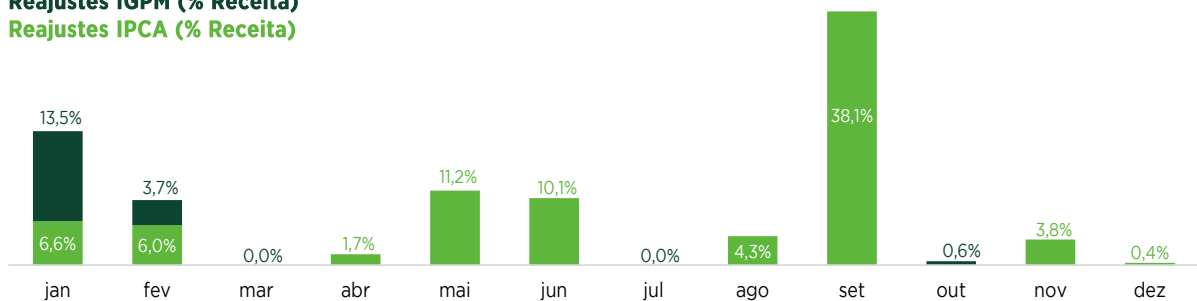
**Inadimplência Líquida(%)**



**Revisonal 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 <sup>2</sup>	100,0%	139.600m <sup>2</sup>	2012
Santo André - RMSP	Av. João Pessoa, 500, Santo André/SP	38.000 m <sup>2</sup>	100,0%	38.000 m <sup>2</sup>	1987
São José dos Pinhais -RMC	Rod. BR 116 (Contorno Leste), 7000, São José dos Pinhais/PR	74.200 m <sup>2</sup>	100,0%	74.200 m <sup>2</sup>	2006
Contagem - RMBH	Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000, Contagem/MG	92.000 m <sup>2</sup>	100,0%	92.000 m <sup>2</sup>	2012
Itapevi - RMSP	Rod. Coronel PM Nelson Tranchesj, 740 e 990, Itapevi/SP	84.800 m <sup>2</sup>	100,0%	84.800 m <sup>2</sup>	2016
<b>Total</b>		<b>428.600 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>	<b>428.600 m<sup>2</sup></b>	

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

### Distância Regiões Metropolitanas (% ABL)



**5**  
**Ativos**

**429**  
**mil m<sup>2</sup> de ABL**

**4,7%**  
**Vacância**

### Arujá (Eixo Rodoviário | Rod. Dutra | SP)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Distância Capital	Principais Locatários	Tipicidade
139.600 m <sup>2</sup>	413.813 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	61.071 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	116.758 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	230.922 m <sup>2</sup>	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	23,8%	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](http://www.hslg.hsifii.com)

[www.hsinvest.com](http://www.hsinvest.com)