



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório de Resultados - 1º Trimestre de 2021



[Hemisfério Sul Investimentos](#)



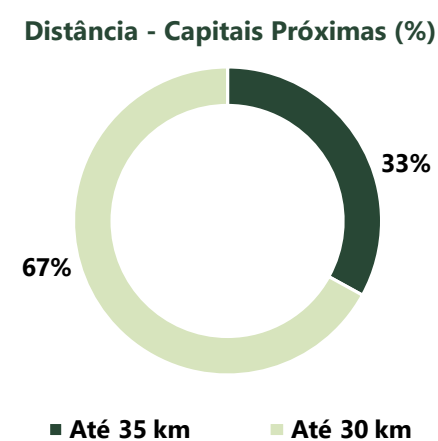
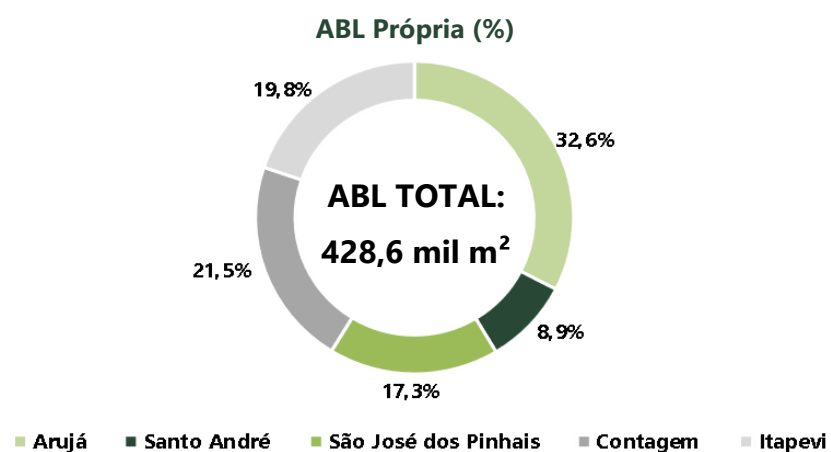
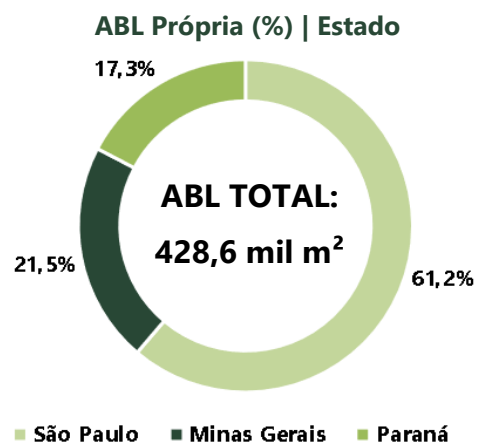
HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFOLIO

Alocação

Empreendimento	Localização	ABL Total	Participação do Fundo (%)	ABL Própria	Inauguração
Arujá	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300 - Bairro: Morro Grande, Arujá/SP	139.600 m ²	100,0%	139.600m ²	2009
Santo André	Av. João Pessoa, 500 - Bairro: Jardim Utinga, Santo André/SP	38.000 m ²	100,0%	38.000 m ²	2010
São José dos Pinhais	Rod. BR 116 (Contorno Leste), 7000 - Bairro: Quississana, São José dos Pinhais/PR	74.200 m ²	100,0%	74.200 m ²	2005
Contagem	Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000 - Bairro: Campina Verde, Contagem/MG	92.000 m ²	100,0%	92.000 m ²	2005
Itapevi	Rod. Coronel PM Nelson Tranchesí, 740 e 990 - Bairro: Pitas, Itapevi/SP	84.800 m ²	100,0%	84.800 m ²	2011
Total		428.600 m²	100,0%	428.600 m²	



Arujá - São Paulo

Av. Comendador Masatoshi, 300



Área do Terreno: 413.813 m²

ABL: 139.600 m²

Ocupação: 100%

Capacidade do Piso: 5/ton m²

Pé Direito: 11 metros

Distância Capital mais próxima: 35 km

Santo André - São Paulo

Av. João Pessoa, 500



Área do Terreno: 61.071 m²

ABL: 38.000 m²

Ocupação: 100%

Capacidade do Piso: 5/ton m²

Pé Direito: 10 metros

Distância Capital mais próxima: 19 km

São José dos Pinhais - Paraná

Rod. BR 116 (Contorno Leste), 7000



Área do Terreno: 116.758 m²

ABL: 74.200 m²

Ocupação: 100%

Capacidade do Piso: 5/ton m²

Pé Direito: 11 metros

Distância Capital mais próxima: 25 km

Contagem - Minas Gerais

Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000



Área do Terreno: 230.922 m²

ABL: 92.000 m²

Ocupação: 100%

Capacidade do Piso: 5/ton m²

Pé Direito: 11 metros

Distância Capital mais próxima: 21 km

Itapevi - São Paulo

Rod. Coronel PM Nelson Tranches, 740 e 990



Área do Terreno: 339.337 m²

ABL: 84.800 m²

Ocupação: 76,9%

Capacidade do Piso: 5/ton m²

Pé Direito: 11 metros

Distância Capital mais próxima: 26 km



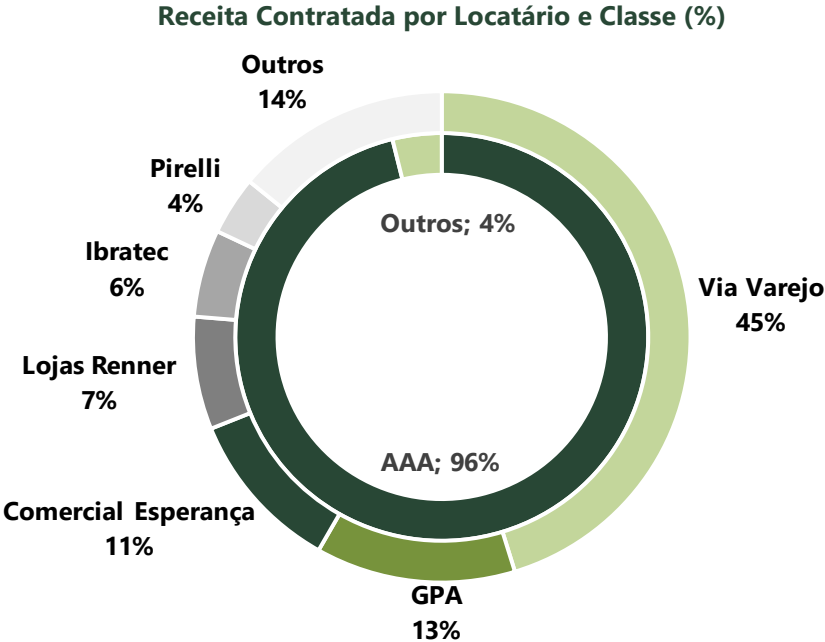
HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

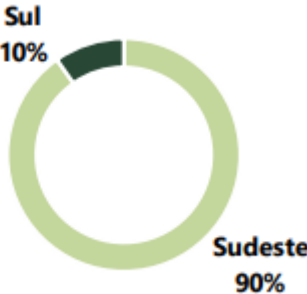
RESULTADO OPERACIONAL

Diversificação (% Receita)

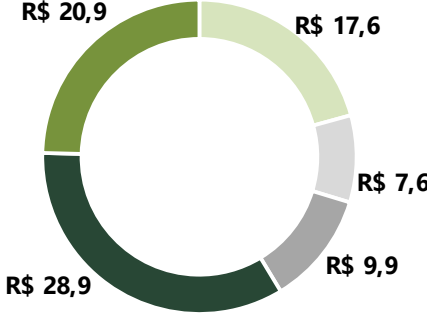
Os imóveis do HSI Logística estão localizados em três estados diferentes, sendo eles São Paulo, Minas Gerais e Paraná. Todos os imóveis do portfólio contam com 100% de participação do Fundo, sendo que a tese principal de investimento por parte da gestão é buscar bons ativos próximos aos grandes centros urbanos, sendo que, 100% dos ativos do portfólio estão a uma distância de no máximo 35 km da capital mais próxima. Além disso, os imóveis são locados por locatários reconhecidos no mercado, como Via Varejo, Grupo Pão de Açúcar, Comercial Esperança, Lojas Renner, Ibratec, Pirelli, entre outros.



Receita Contratada por Região (%)



Aluguel Médio (R\$/m²)¹



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

¹Base—Caixa Março/2021;



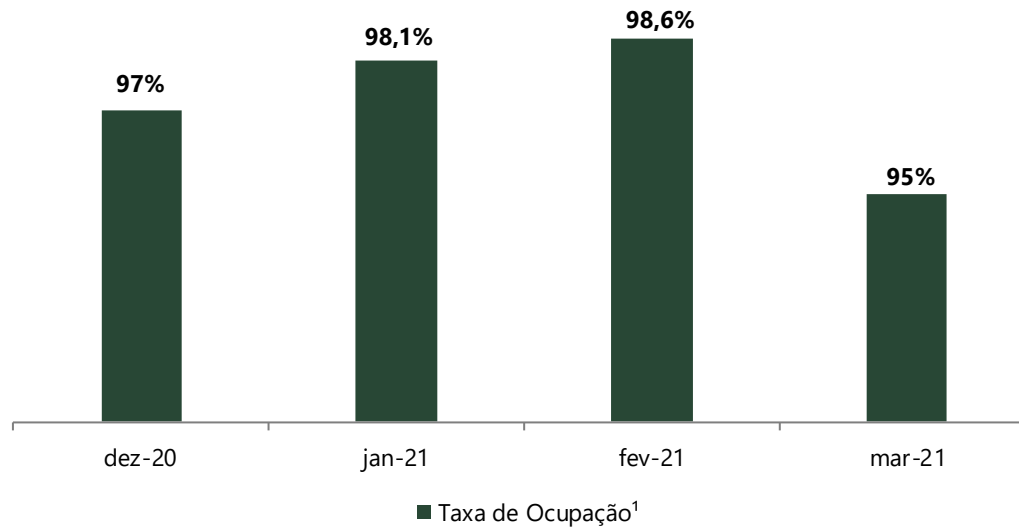
HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

TAXA DE OCUPAÇÃO

Ocupação (%)

O HSI Logística encerrou o mês de Março 2021 com todos os imóveis com 100% de ocupação, com exceção do ativo de Itapevi - SP, que encerrou o mês de Março com ocupação de 75% após entrega de parte do espaço ocupado pela empresa Sices Brasil em Fevereiro. A expectativa por parte da gestão é positiva para a locação do espaço vago dado os indícios de aquecimento do mercado comercial de galpões na região, que vem mostrando resiliência. Além disso, vale ressaltar que há a intenção de locatários já presentes no imóvel em expandir o espaço de suas operações, o que também pode acelerar a diminuição da vacância. A expectativa é de que todo o espaço disponível seja locado no máximo até o final do ano de 2021.



¹Para 100% dos ativos;



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

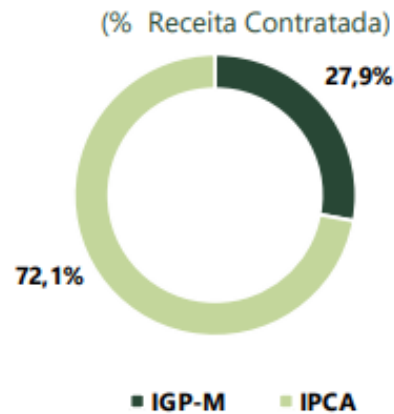
HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CONTRATOS

Características dos Contratos

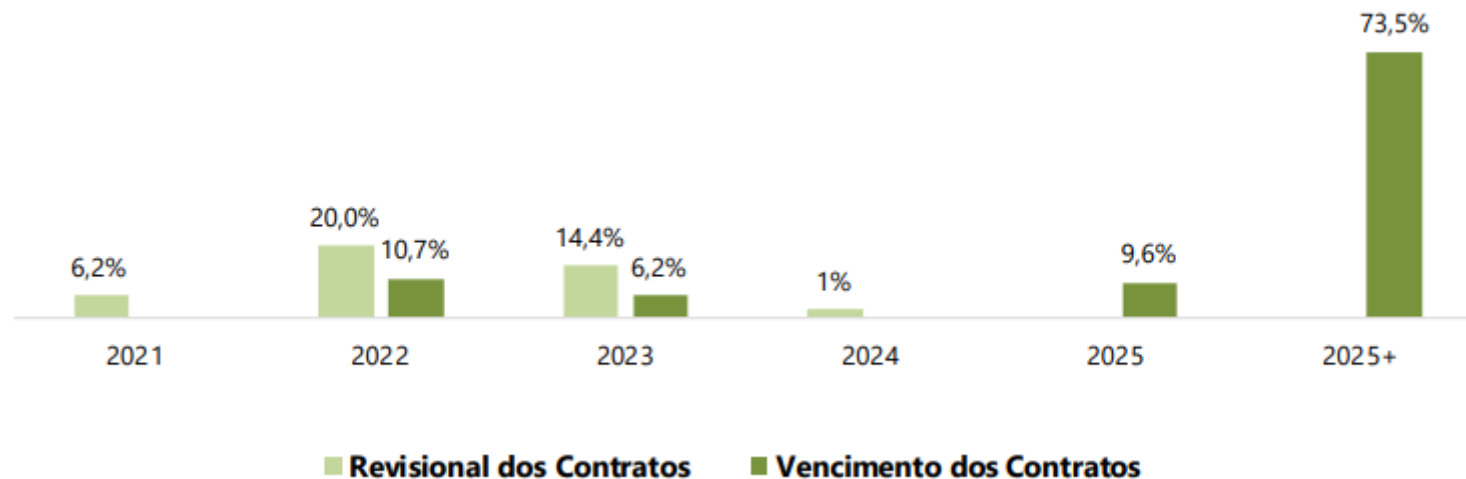
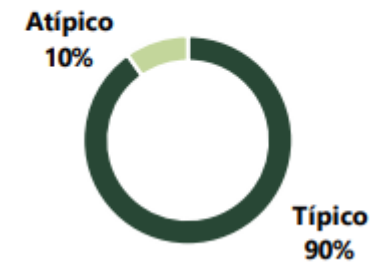
Os contratos dos ativos que compõe o HSI Logística são em sua maioria contratos típicos, tendo apenas o imóvel localizado em São José dos Pinhais com um contrato monousuário de característica atípica e são predominantemente indexados ao IPCA. Devido ao recente descolamento do IGP-M em relação ao IPCA nos últimos meses, a gestão tem atuado no repasse nas revisionais bem como em eventuais acordos com os locatários. Quanto ao vencimento dos contratos, estão concentrados em sua maioria, após 2025.

Indexadores dos Contratos



Tipicidade dos Contratos

(% Receita Contratada)



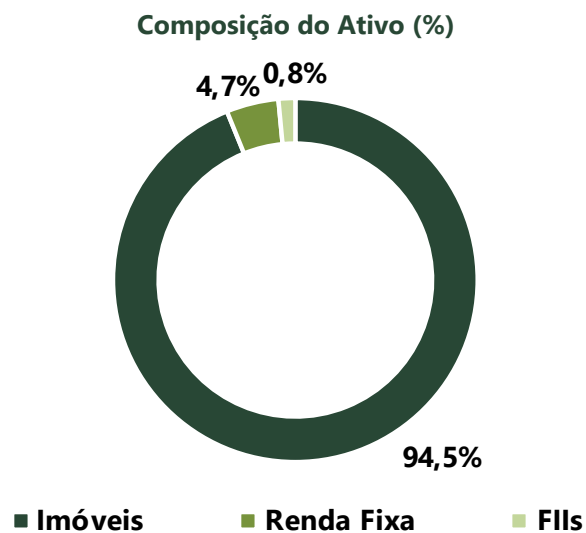


HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

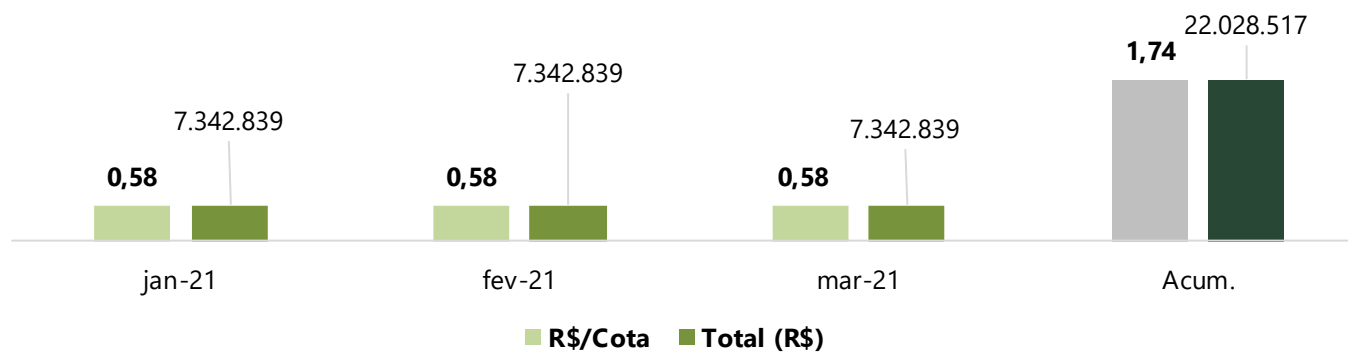
HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAIXA E OBRIGAÇÕES

Caixa e Obrigações (R\$)



O HSI Logística distribuiu **R\$ 1,74** (por cota) em rendimentos totais durante o 1º trimestre de 2021, correspondente ao projetado no Estudo de Viabilidade do Fundo. Desde o IPO do Fundo, em meados de Dezembro 2020, o repasse foi de **R\$ 2,05** (por cota).





HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

HSLG11

Desempenho da Cota

O HSLG11 passou a compor a carteira do IFIX em Abril de 2021, apresentando uma liquidez diária/média de **R\$ 1,6 milhões** nos 3 primeiros meses do ano. A participação do Fundo no IFIX é de 1,40%.

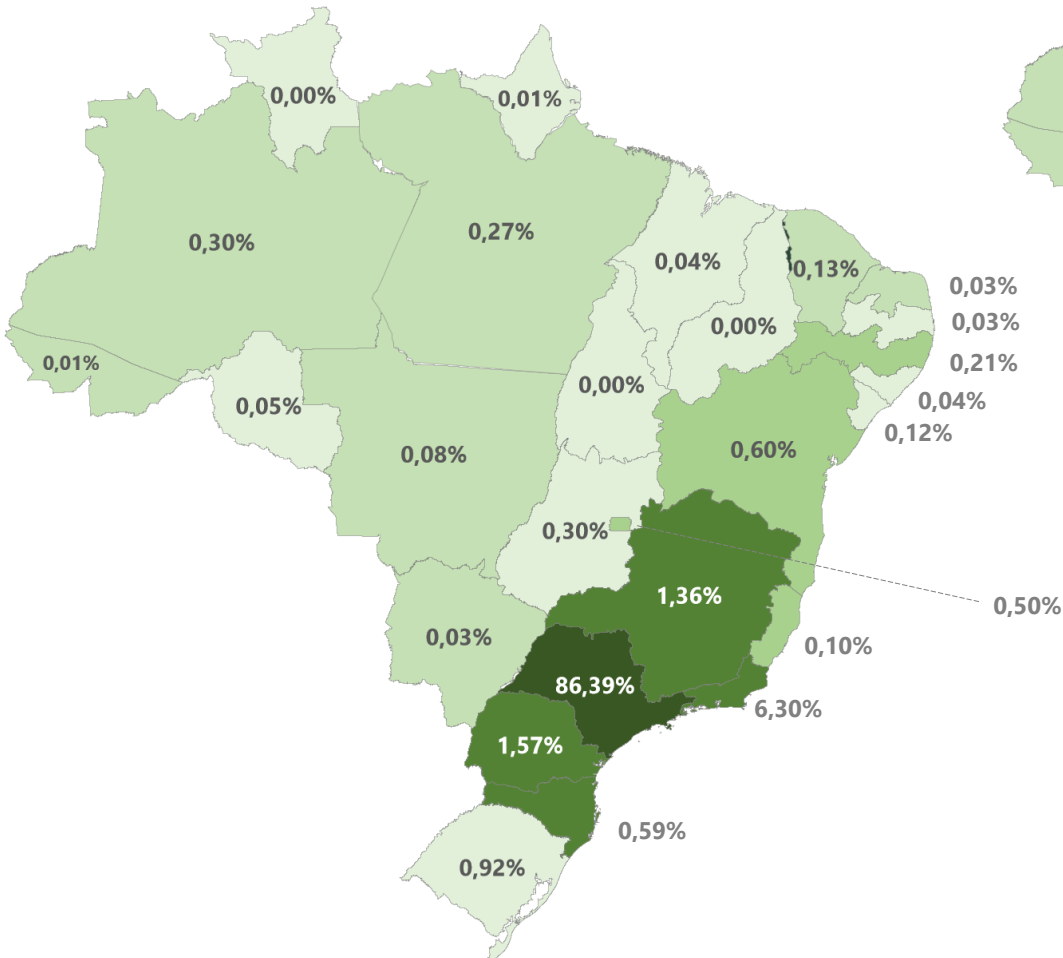
	Mar-21		2021		Desde a 4ª Emissão	
Receita Imobiliária	8.396.141		24.070.675		32.358.227	
Receita Financeira	105.440		296.369		377.708	
Despesas	- 887.880	-	2.486.342	-	7.254.978	-
Taxa de Administração	- 95.154	-	301.511	-	376.137	-
Taxa de Escrituração	- 19.031	-	69.868	-	103.789	-
Taxa de Gestão	- 356.826	-	1.154.086	-	1.154.086	-
Outras Despesas	- 416.869	-	960.878	-	5.620.966	-
Resultado	7.613.701		21.880.702		25.480.957	
Resultado Realizado/Cota	0,60		1,73		2,01	
Resultado Orçado/Cota	0,58		1,74		2,02	
Rendimento/Cota¹	0,58		1,74		2,05	
Resultado Acumulado²	0,02	-	0,01	-	0,04	-
	Total		R\$/Cota			
Resultado Acumulado Inicial (Fev-21)³	244.342		0,02			
(+) Resultado Realizado - Distribuído (Mar-21)	270.862		0,02			
Resultado Acumulado Final (Mar-21)	515.205		0,04			
Valor de Mercado³	R\$ 1.405.140.836	R\$ 1.425.481.344				-
Valor Cota (Mercado)³	R\$ 110,99	R\$ 112,60				-
HSLG11⁴	-1,2%	3,8%				10,4%
IFIX	-1,4%	-0,8%				1,9%
CDI (Liq.)⁵	0,2%	0,4%				0,5%
Dividend Yield⁶	0,53%	1,61%				2,05%
% CDI	307,1%	387,12%				444,3%

¹Distribuição de dividendos anunciada do período; | ²Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no de fechamento dos meses; | ³Para o cálculo acumulado do valor de cota de mercado e valor de mercado ("2021"), são utilizadas as médias dos valores de fechamento dos meses; | ⁴Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FI; | ⁵Considerado a incidência de 15% de Imposto; | ⁶Rentabilidade 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;

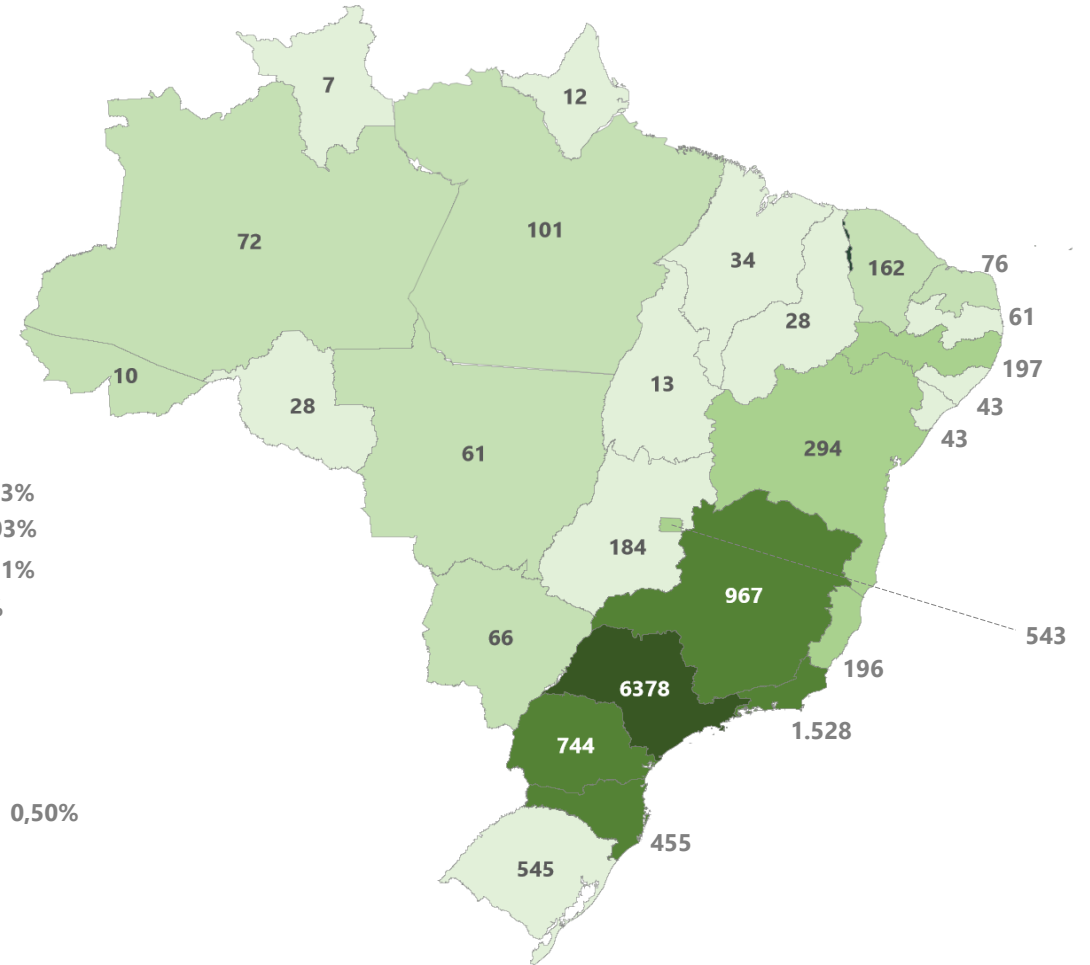
Investidores

O HSI Logística encerrou o mês de Março com **12.848** cotistas **distribuídos em todos os estados brasileiros**. Pessoas físicas representam **35,6%** e investidores institucionais representam **64,4%** do patrimônio líquido do Fundo, respectivamente.

% de Cotas por Estado



Quantidade de Cotistas por Estado



The logo for HSI (Hemisfério Sul Investimentos) consists of the letters 'HSI' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark green square background.

HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

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.

The logo consists of the letters 'HSI' in a bold, white, serif font, set against a white square background.

HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

Tel/WhatsApp Business: +55 11 3127-5544

RI-FII@hsinvest.com

www.hsifii.com

www.hsinvest.com

Cadastre-se em nosso mailing

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729 | 7º andar

Itaim Bibi | São Paulo | SP | 04543-000