

HSI

**HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS**

HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório de Resultados - 4º Trimestre de 2021



HSI

**HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS**

DESTAQUES

Destaques de Mercado

Valor de Mercado¹

R\$ 1.217.898.445

Valor Patrimonial¹

R\$ 1.408.824.560

Volume Total Negociado²

R\$ 43.605.199

Liquidez Diária Média²

R\$ 714.839

Distribuição de Dividendos²

R\$ 1,74/Cota

Dividend Yield^{2 3}

7,2% a.a.

Número de Cotistas¹

17.868

Destaques Operacionais

Taxa de Ocupação¹

99,0%

Inadimplência¹

0,0%

ABL própria¹

428.600 m²

Receita Locação¹

R\$ 19,4/m²

WAULT¹

R\$ 6,8 anos

HSI

**HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS**

RESULTADO

Resultado

	4T 2021	2021	Desde a 4ª Emissão
Receita Imobiliária	24.417.762	96.502.361	104.789.913
Receita Financeira	457.326	3.144.739	3.226.077
Despesas	- 2.602.019	- 10.838.142	- 15.606.778
Taxa de Administração	- 214.151	- 1.097.299	- 1.171.925
Taxa de Escrituração	- 53.538	- 257.432	- 291.353
Taxa de Gestão	- 1.269.302	- 4.741.932	- 4.741.932
Despesas Imobiliárias	- 942.305	- 3.953.885	- 4.398.362
Outras Despesas	- 122.723	- 787.595	- 5.003.206
Resultado	22.273.069	88.808.958	92.409.213
Resultado Realizado/Cota	1,76	7,01	7,30
Resultado Orçado/Cota	1,74	6,96	7,24
Rendimento/Cota¹	1,74	6,96	7,27
Resultado Acumulado²	0,02	0,05	0,03

	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (3T 2021)³	1.105.726	0,09
(+) Realizado - Distribuído	244.553	0,02
Resultado Acumulado (4T 2021)³	1.350.279	0,11

¹ Distribuição de dividendos do período.

² Diferença entre o resultado e rendimento anunciado no período.

³ Considera resultados acumulados anteriores

O resultado do fundo no quarto trimestre foi de **R\$ 22.273.069**, o equivalente a **R\$ 1,76/cota**. Quanto ao montante distribuído, foi de **R\$ 1,74/cota**, aumentando o resultado acumulado do Fundo no período em **+R\$ 0,02/cota**. A distribuição representou um *dividend yield*¹ de **7,2% a.a.**

¹ *Dividend Yield* anualizado considerando o total distribuído no trimestre sobre o valor da cota em 30/12/2021.

HSI

**HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS**

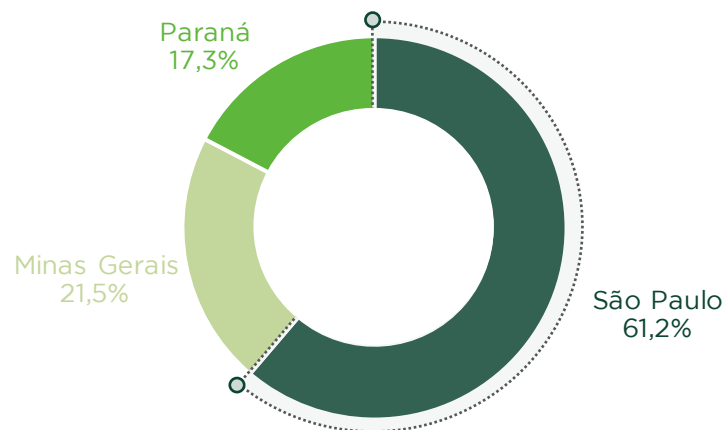
PORTFÓLIO

Ativos

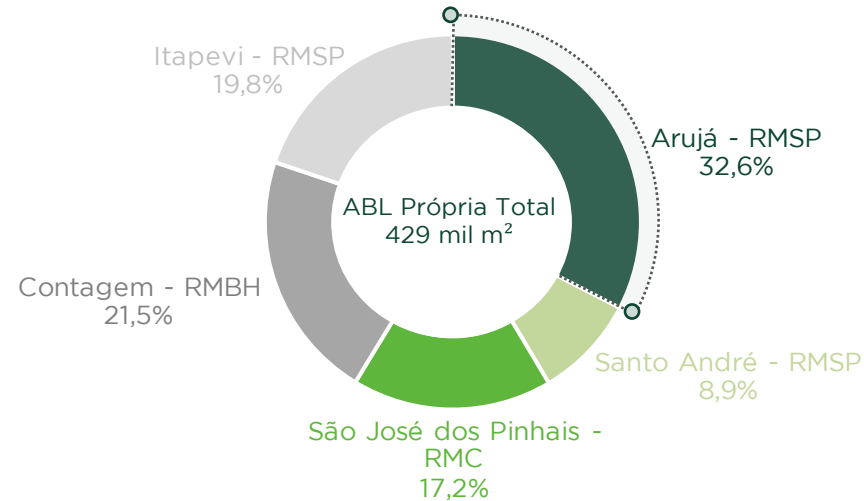
Empreendimento	Localização	ABL Total	Participação do Fundo	ABL Própria	Inauguração
Arujá - RMSP	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300, Arujá/SP	139.600 m ²	100,0%	139.600m ²	2012
Santo André - RMSP	Av. João Pessoa, 500, Santo André/SP	38.000 m ²	100,0%	38.000 m ²	1987
São José dos Pinhais -RMC	Rod. BR 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		428.600 m²	100,0%	428.600 m²	

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

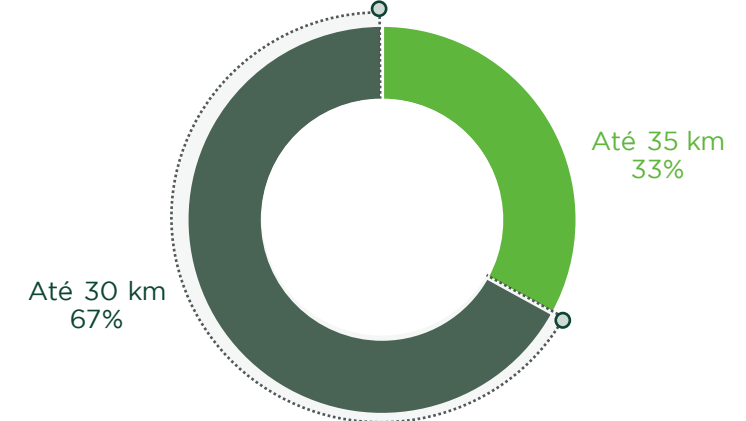
ABL Própria por Estado (%)



ABL Própria por Ativo (%)



Distância Capitais (% ABL)



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: 34 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: 14 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: 12 metros
Distância Capital mais próxima: 17 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: 6/ton m²
Pé Direito: 12 metros
Distância Capital mais próxima: 13 km

Itapevi - São Paulo
Rod. Coronel PM Nelson Tranches, 740 e 990



Área do Terreno: 339.337 m²
ABL: 84.800 m²
Ocupação: 95,1%
Capacidade do Piso: 6/ton m²
Pé Direito: 12 metros
Distância Capital mais próxima: 29 km

HSI

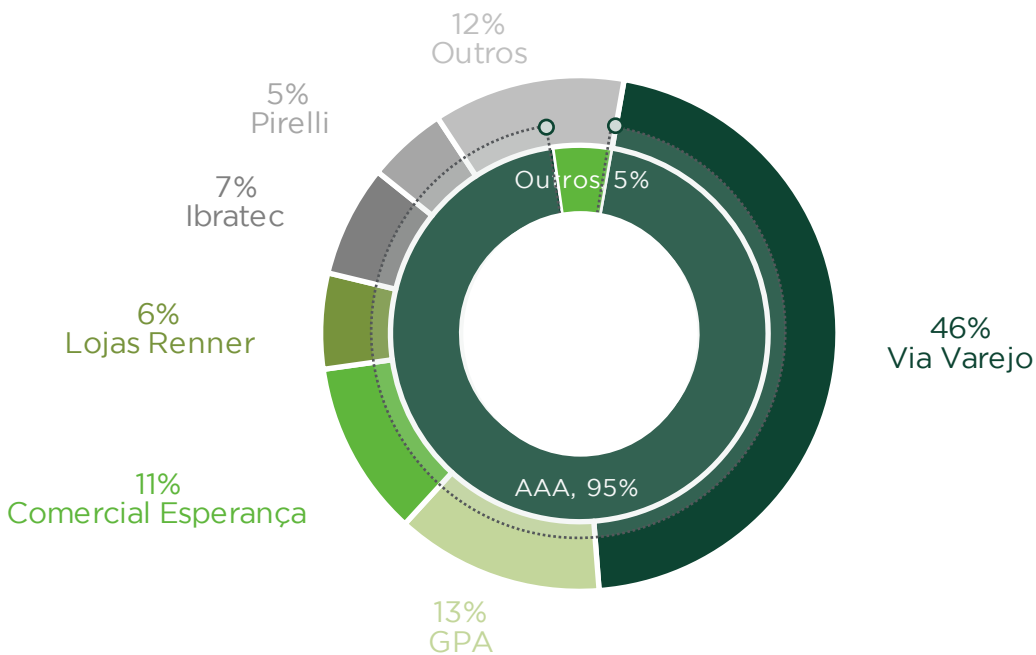
**HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS**

INDICADORES OPERACIONAIS

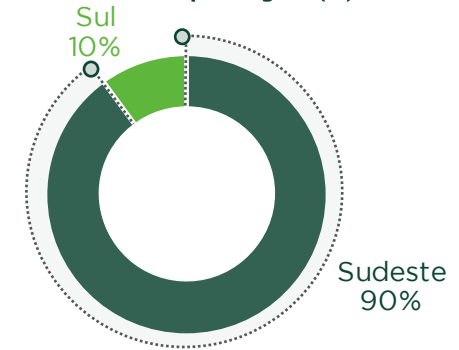
Diversificação (% Receita)

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. Atualmente, 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 ocupantes reconhecidos no mercado, como Via Varejo, Grupo Pão de Açúcar, Lojas Renner, Ibratec, Pirelli, entre outros.

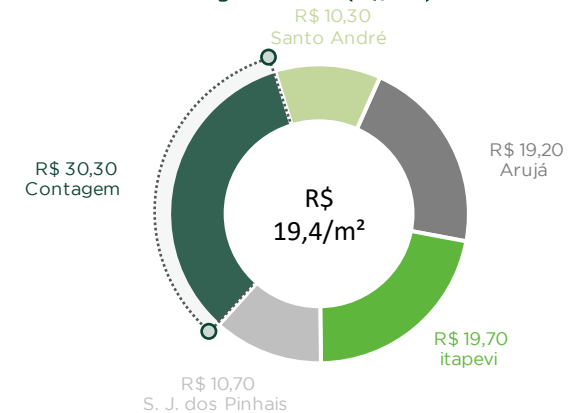
Receita Contratada por Locatário e Classe (%)



Receita Contratada por Região (%)

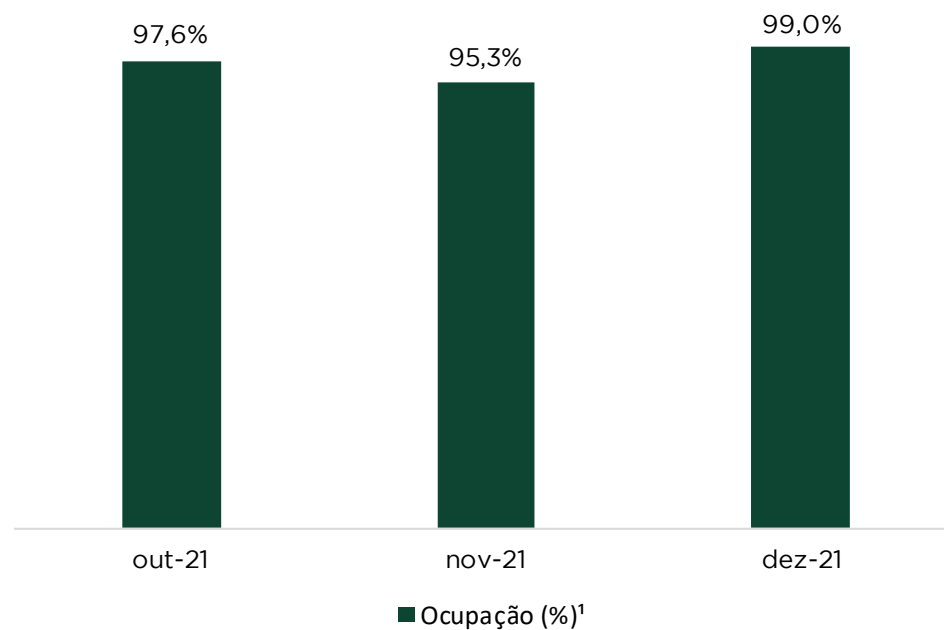


Aluguel Médio (R\$/m²)



Ocupação (%)

A performance comercial do portfólio foi bastante positiva em 2021, com isso terminamos o ano com 1% de vacância. Os dois módulos vagos estão inclusive sob "direito de preferência" de locatários atuais. Durante o ano fizemos ativamente a substituição de ocupantes e expansões de atuais locatários cumprindo objetivo de constantemente elevar a qualidade da nossa carteira de locatários. Assim colocamos o portfólio em posição favorável nas negociações de valores de locação futuras, tendo em vista a qualidade técnica e geográfica de todos os ativos de nosso portfólio.

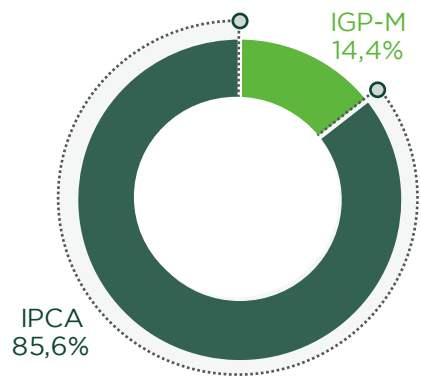


¹ Para 100% dos ativos. | Considera assinaturas de contratos até dez-21.

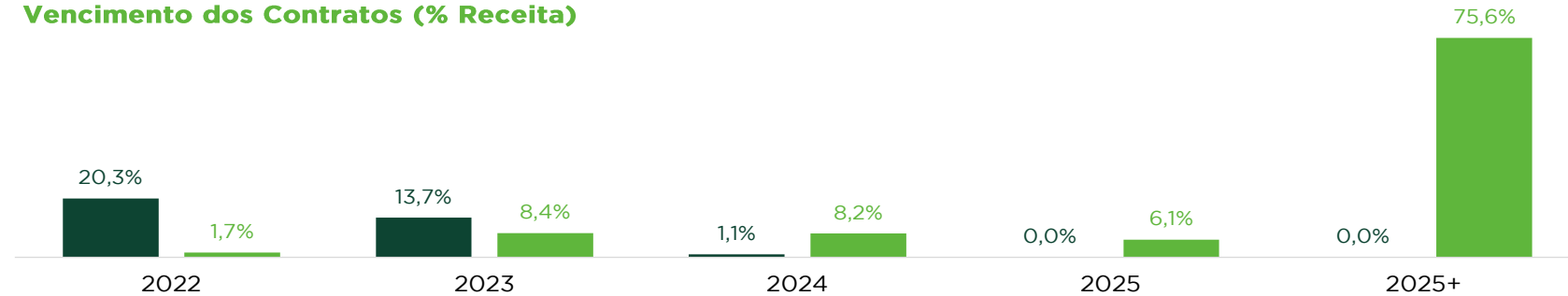
Contratos

Os contratos dos ativos que compõe o HSI Logística são em sua maioria contratos típicos e predominantemente indexados ao IPCA. Além disso, 75,6% dos contratos vencem após 2025.

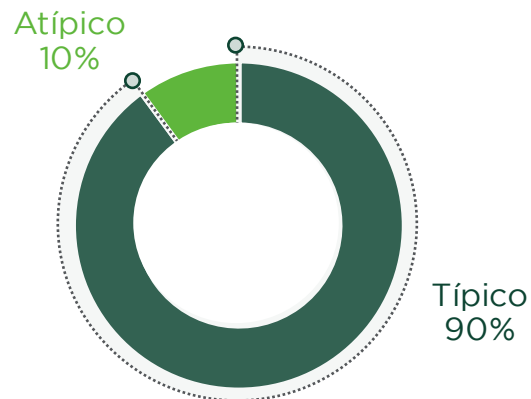
Indexador dos Contratos (% Receita)



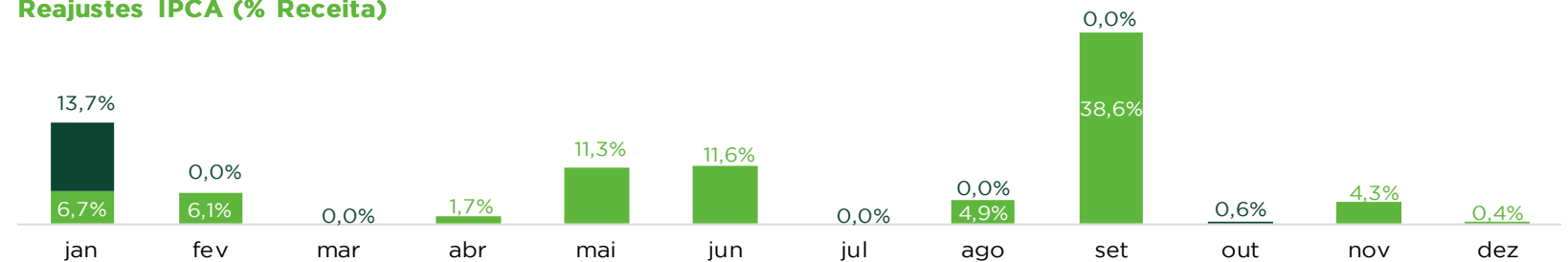
Revisional dos Contratos (% Receita)
Vencimento dos Contratos (% Receita)



Tipicidade dos Contratos (% Receita)



Reajustes IGPM (% Receita)
Reajustes IPCA (% Receita)

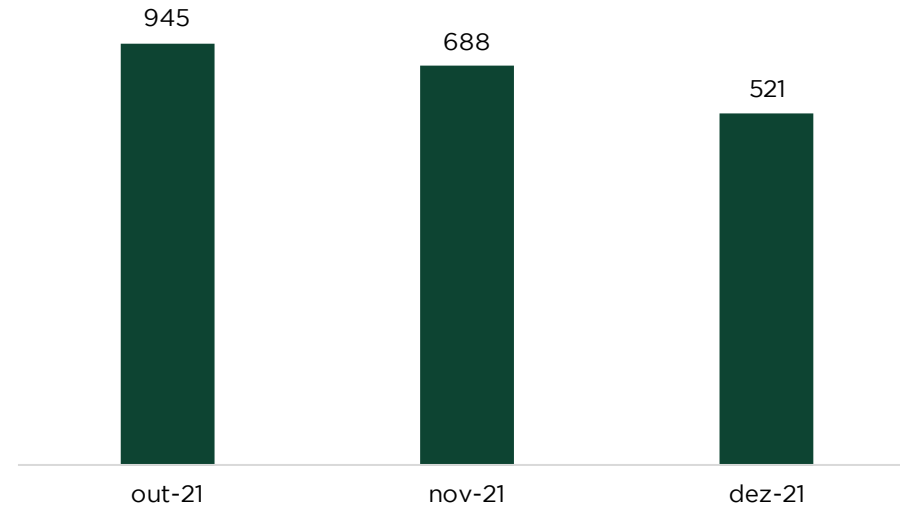


HSI

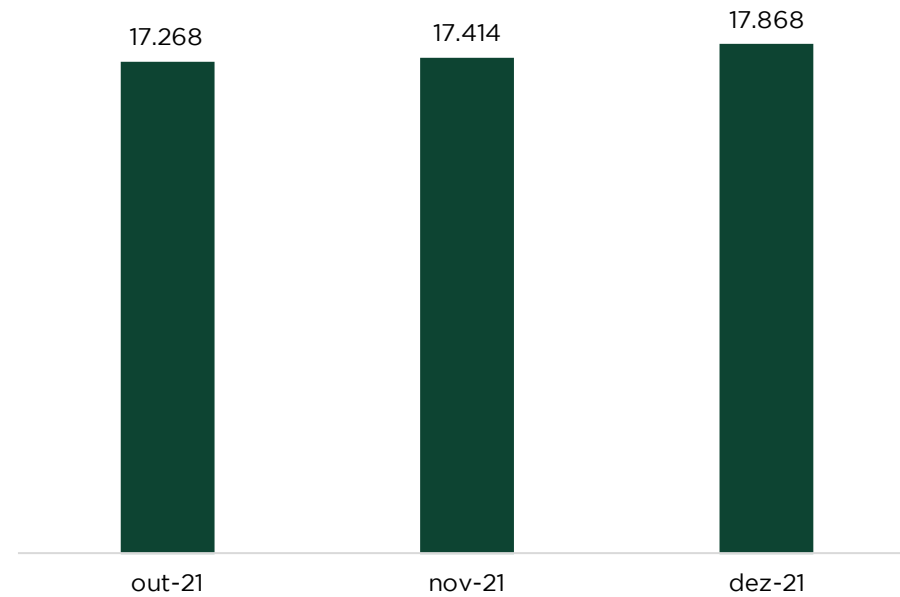
**HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS**

HSLG11

Liquidez Diária Média (R\$ M)

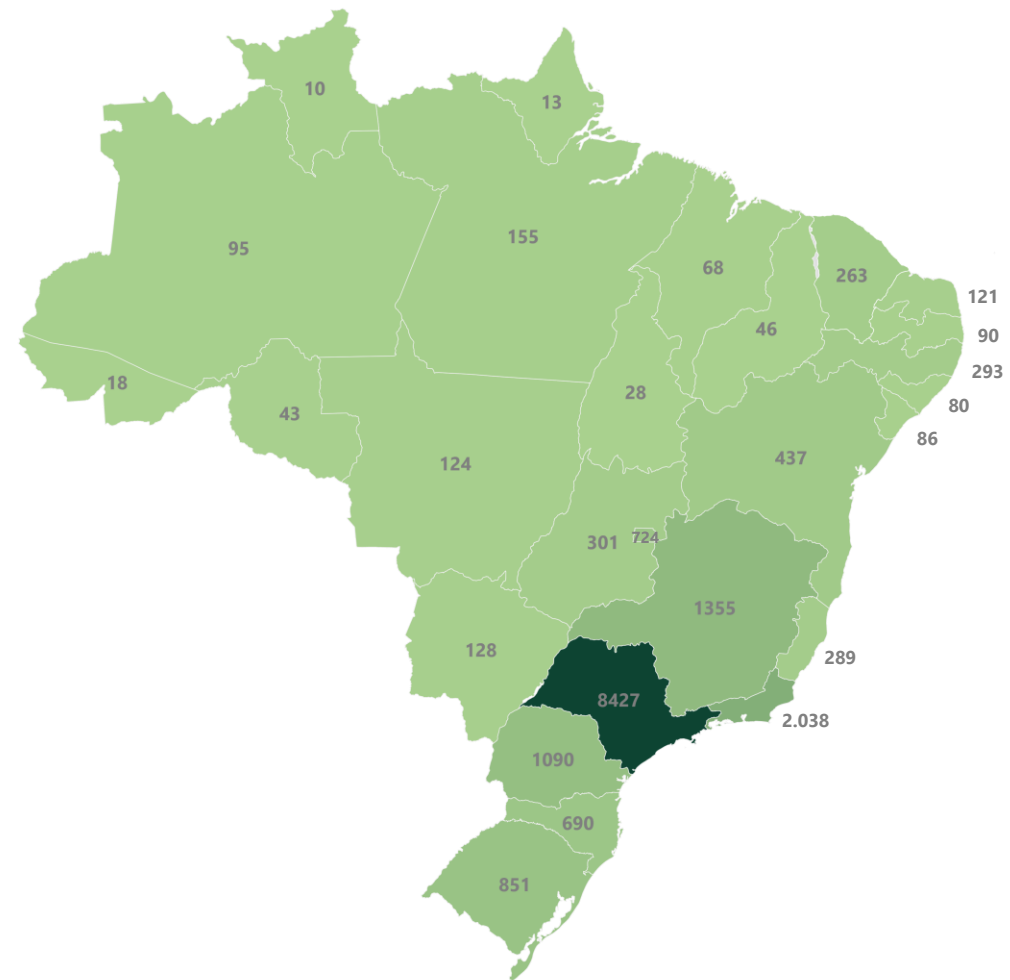
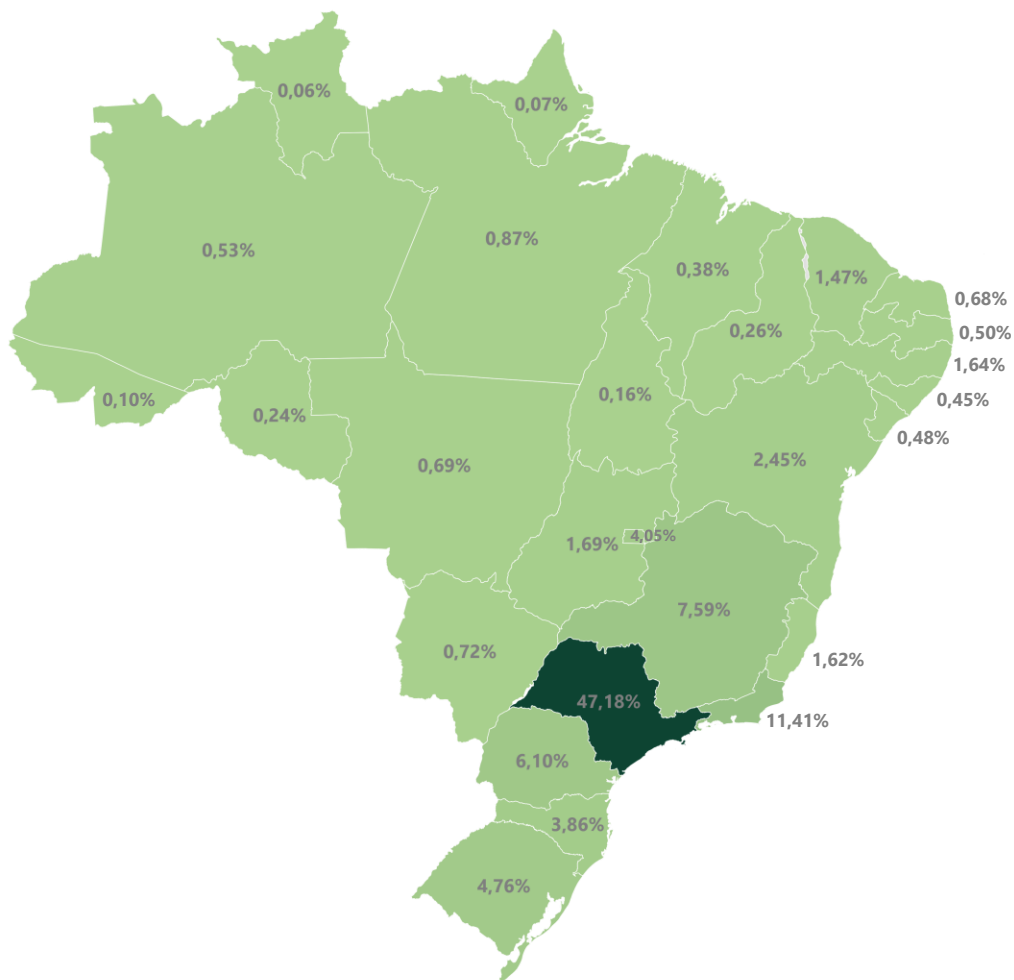


Quantidade de Cotistas



Base de Cotistas por Estado

O HSI Logística encerrou o mês de Dezembro com 17.868 cotistas distribuídos em todos os estados brasileiros. Pessoas físicas representam 35% e investidores institucionais representam 65% do patrimônio líquido do Fundo.





HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

Glossário

ABL Área Bruta Locável	Soma das áreas de um Galpão Logístico disponíveis para locação;
ABL Próprio	ABL de propriedade do FII;
WAULT	Média ponderada do prazo dos contratos de alugueis pela receita contratada de aluguel próprio;
Aluguel médio (R\$/m²)	Receita Contratada dividido pela ABL ocupada;
Pé Direito	Distância ou altura entre o chão e o teto do imóvel;
Capacidade do piso	Peso suportado pelo piso por m ² ;
Despesas de Ocupação	Correspondem às despesas de manutenção dos espaços comuns dos ativos, bem como a manutenção dos espaços vagos e despesas recorrentes de uso do espaço como IPTU;
Outras Despesas	Inclui despesas como auditorias, despesas jurídicas, laudos de avaliação, tarifas bancárias, etc.;

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