



HSLG11

HSI

Logística FII

Dezembro/2024

Relatório Gerencial

Fundos
Imobiliários

HSI

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. | 7º andar
Itaim Bibi. | CEP 04538-905. | São Paulo. | SP

hslg.hsifii.com
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: HSI - Gestora de Fundos Imobiliários

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 / > 100 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 / > 100 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

INR (PJ): 15% sobre Rendimentos; 15% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

Relação com Investidores

E- mail: RI-FII@hsinvest.com

WhatsApp Business: (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

Redes Sociais



HSI Logística FII

HSLG11 - Fundo de Investimento Imobiliário

Dezembro

Valor de Mercado¹
R\$ 968.621.726 (R\$ 76,51/Cota)

Distribuição de Dividendos
R\$ 0,74/cota

Valor Patrimonial²
R\$ 1.317.068.433 (R\$ 104,03/cota)

Número de Cotistas¹
40.615

Liquidez Diária Média (mês)
R\$ 711.422

Número de Cotas
12.660.067

Notas: (1) Em 30/12/2024. (2) Em 29/11/2024.

Destaques do Portfólio

Logística Last Mile	Controle	Property Management
100% dos ativos a um raio máximo de 30 km da capital mais próxima (Logística Last Mile)	FII com posição majoritária em 100% dos ativos do portfólio: ABL própria de 548,7 mil m ²	Área de engenharia dedicada aos ativos: + diligência e - custos aos cotistas

Comentário do Gestor

Em reunião realizada em 11/12/2024, o Copom decidiu, por unanimidade, alterar sua estratégia gradualista e elevar a taxa Selic em 1,00 ponto percentual, fixando-a em 12,25% a.a., surpreendendo o mercado, que antecipava uma alta de 0,75 ponto percentual. Além disso, o Banco Central antecipou duas altas adicionais de mesma magnitude nas próximas reuniões. A avaliação da HSI é que o Comitê reconheceu que sua estratégia anterior estava equivocada e dificultava a reancoragem das expectativas. Dessa forma, caso o gasto público siga conforme as propostas do Governo Federal e os bancos públicos não ampliem excessivamente o crédito, essa mudança na estratégia do Copom deveria contribuir para o alinhamento das expectativas, especialmente para os anos de 2026 e 2027. No entanto, as projeções de mercado para a inflação refletidas no último Boletim Focus (20/12/2024), seguem subindo, mesmo após a decisão do Copom, limitando a eficácia da política monetária. Atualmente, a HSI projeta um IPCA de 4,67% para 2025, abaixo da estimativa do Boletim Focus, de 4,84%, e uma Selic ao final do ano de 14,75%, em linha com as projeções do mercado. Quanto ao PIB, a expectativa da HSI é de crescimento de 3,38% em 2024 e 2,17% em 2025, acima da estimativa do Boletim Focus, que projeta 2,02% para 2025.

As obras do BTS Meli, investimento anunciado em Fato Relevante - BTS Meli estão atualmente **15,7% concluídas** (fotos ao final do relatório). Concluíram-se os serviços de terraplenagem, incluindo corte e reaterro nas áreas do reservatório, portaria e pátio de carretas. A estrutura do galpão está em fase adiantada, com a perfuração e concretagem das estacas, execução dos blocos de fundação e fabricação e montagem dos pré-moldados, como pilares, vigas, vigas das docas e lajes do mezanino. Paralelamente, foram iniciadas a montagem da estrutura metálica da cobertura com Facefelt e a instalação dos sistemas de combate a incêndio, como tubulações, bicos de sprinklers e linhas principais de hidrantes. A infraestrutura de iluminação na cobertura do galpão, bem como a montagem das luminárias, está em andamento, assim como os serviços iniciais do SPDA. Na área externa, destacam-se a escavação e montagem do tanque de retardo com manta geotêxtil e brita, a execução de caixas de passagem e redes de drenagem, além do cercamento do terreno, garantindo a organização e segurança do local.

O portfólio do HSLG11 está com 100% de ocupação, apresentando um valor médio/m² de locação¹ de **R\$ 25,0**, considerado competitivo pela gestão em função da qualidade técnica dos galpões (100% AAA) e localização dos ativos, com todos eles situados a um raio máximo de 30 km da capital mais próxima.

HSLG11 – Retrospectiva 2024

Com o encerramento do ano de 2024, apresentamos neste relatório uma breve retrospectiva dos principais eventos do Fundo ao longo do período.

- (i) **Julho/2024:** Concluímos a negociação de renovação por mais 3 anos com ganho real no contrato de locação de 3 módulos do HSI Log Castelo, com ABL total de **11,2 mil m²**. Esta negociação resultou em um aumento nominal de aluguel de **20%** em relação ao valor anteriormente pago versus uma inflação dos últimos 12 meses à época de 3,9%;
- (ii) **Setembro/2024:** Investimento de **R\$ 180.444.340** em BTS com Mercado Livre em Araucária, PR, conforme divulgado em [Fato Relevante - BTS Meli](#). O novo galpão, cuja gestão e execução da obra está sendo coordenada pela HSI, tem previsão de término em julho de 2025, *yield on cost* de **11,1%²** e ABL total de **91.890 m²** com o HSLG11 detendo **56,18%** do total do empreendimento. O contrato de locação é atípico, prazo de 10 anos e, em caso de rescisão antecipada, a locatária será responsável pelo pagamento de multa correspondente à totalidade dos aluguéis vincendos até o término do contrato. O novo investimento ainda traz um ganho qualitativo por meio da diversificação de locatários. O Mercado Livre passou a representar 13,1% do total da receita e diluiu o percentual do locatário com maior concentração no Fundo, Casas Bahia - 39,9% para atuais 33,3%;
- (iii) **Novembro/2024:** Após a saída da Renner e Mainetti, a gestão comercializou todo o espaço vago (28.095 m²) em menos de 5 meses a preço cerca de 5% acima do praticado no galpão. O resultado adicional mensal previsto dessas locações, líquido de descontos e finalizado o período de carências é de **R\$ 0,05 por cota²**.

A distribuição do Fundo referente ao mês de dezembro foi de R\$ 0,74 por cota, o que representou um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 30/12/2024 de **11,6% a.a.**. O *guidance* de distribuição para os próximos 6 meses é de valores entre R\$ 0,65 e R\$ 0,76 por cota².

Obrigado.

Notas: (1) Receita de aluguel nominal competência contratada do Fundo (antes de deduções, como descontos e eventuais inadimplências), incluindo o BTS MELI, dividida pela ABL locada. (2) Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas.

Resultado (R\$)

	Dez-24	2S 2024	2024
Receita Imobiliária	10.462.793	62.488.264	127.564.350
Receita com Aluguéis	10.462.793	62.488.264	127.564.350
Receita Financeira	288.560	9.474.010	10.764.505
Despesas	-2.025.732	-12.954.093	-25.595.845
Taxa de Administração	-69.069	-477.145	-952.707
Taxa de Escrituração	-15.349	-109.193	-227.412
Taxa de Gestão	-583.251	-4.163.544	-8.712.307
Taxa de Performance	-	-982.626	-2.166.870
Despesas Imobiliárias	-117.289	-1.266.557	-2.066.393
Despesa Financeira	-568.776	-4.801.171	-10.065.597
Outras Despesas ¹	-671.998	-1.153.857	-1.404.560
Resultado	8.725.621	59.008.181	112.733.010
Resultado Realizado/Cota	0,69	4,66	8,90
Rendimento/Cota²	0,74	4,44	8,88
Resultado Acumulado³	-0,05	0,22	0,02

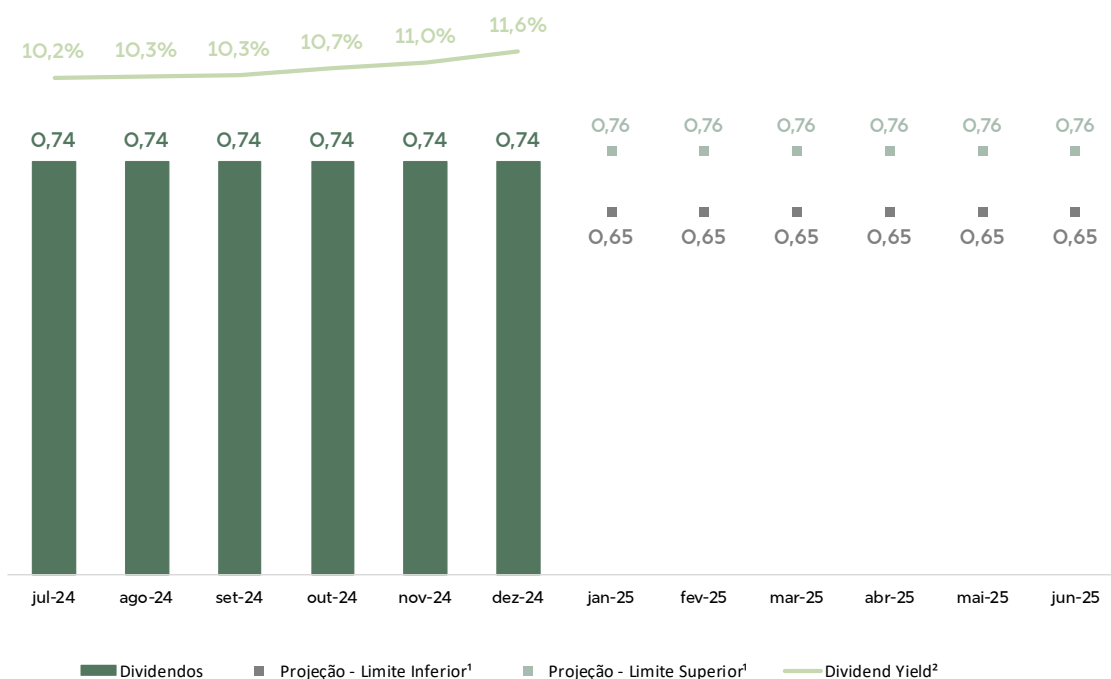
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Nov-24)⁴	10.687.555	0,84
(+) Realizado - Distribuído	-642.829	-0,05
Resultado Acumulado (Dez-24)⁴	10.044.726	0,79

Notas: (1) Despesas envolvendo custos de transações e comercializações (advogados, comissões de aluguel e vendas, cartório etc) e corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação etc. Impactada em Dezembro por despesas de comercialização de áreas vagas do HSI Log. Dutra. (2) Distribuição de dividendos anunciada no período. (3) Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período. (4) Considera resultados acumulados de exercícios anteriores.

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 0,74 por cota**. A linha “Outras despesas” foi impactada neste mês por custos de comercialização das áreas vagas no galpão HSI Log. Dutra. O Fundo finalizou o mês com resultado acumulado de **R\$ 0,79 por cota**.

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

Rendimentos | Projeção de Distribuição (R\$) ¹



Notas: (1) Cabe ressaltar, que trata-se de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de distribuição. (2) Dividend Yield anualizado.

Rentabilidade

	Dez-24	2024	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	-4,3%	-14,2%	-14,2%
Dividend Yield Anualizado ²	11,6%	11,6%	11,6%
IFIX	-0,7%	-5,9%	-5,9%
CDI (Liq.) ³	0,7%	9,2%	9,2%
% CDI (Liq.) ⁴	N/A	N/A	N/A

Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

(2) Mensal / 2024: Rendimento pago no período anualizado dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos pagos no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência.

(3) Considerado a incidência de 15% de Imposto.

(4) Retorno Ajustado do Fundo no período em relação ao CDI Líq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do fundo).

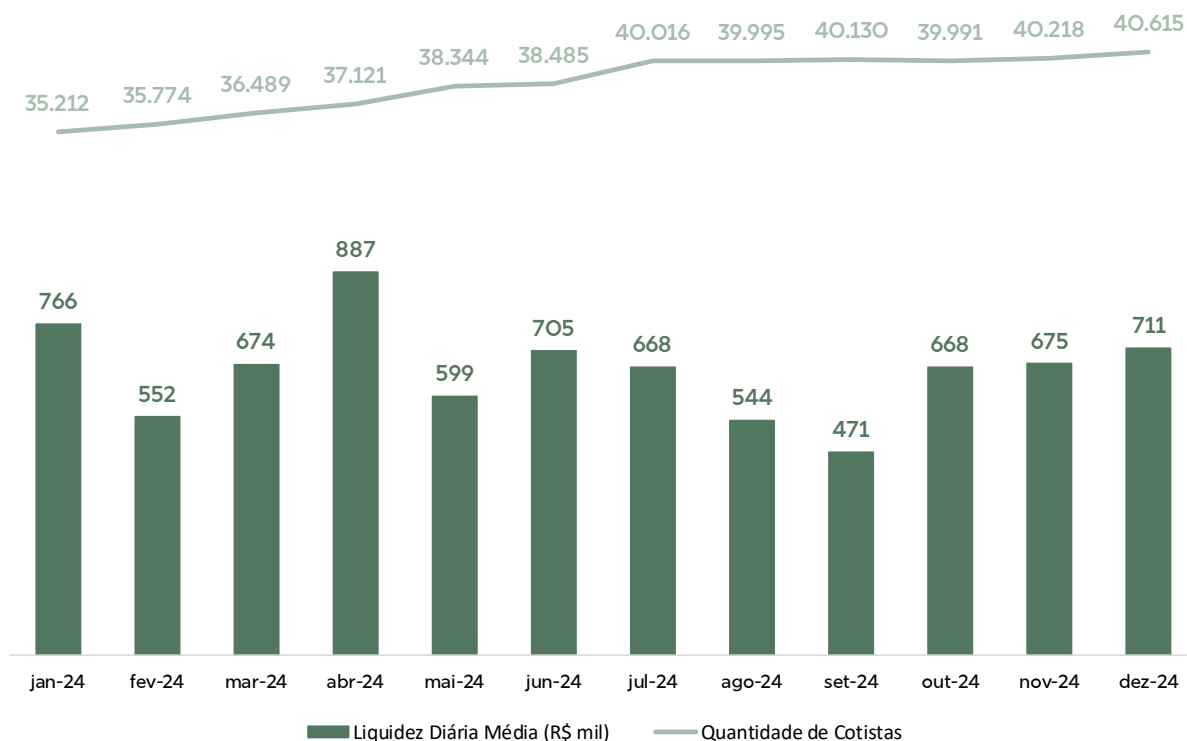
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de dezembro com **40.615 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 969 milhões**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 711 mil**.

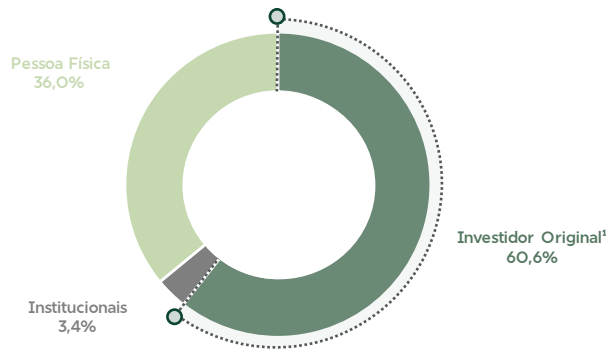
		Dez-24		2024		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	13.517.019	R\$	165.926.001	R\$	165.926.001
Volume Diário Médio	R\$	711.422	R\$	661.060	R\$	661.060
Quantidade de Cotas Negociadas		180.872		1.888.215		1.888.215
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		1,4%		1,2%		1,2%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

Notas: (1) Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores



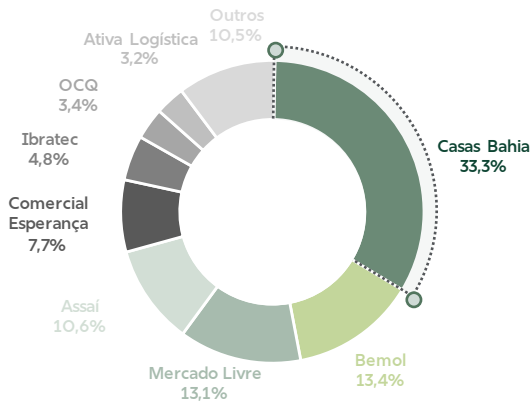
Tipos de Investidores (% Cotas)



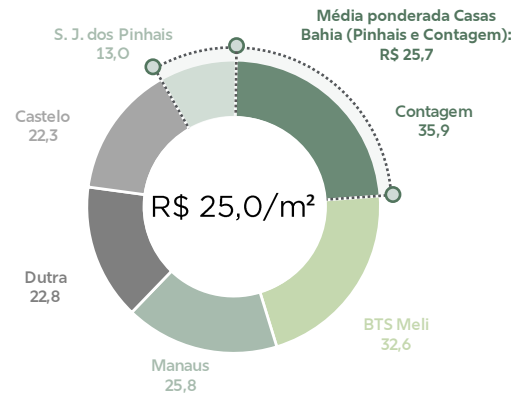
Notas: (1) Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 30/12/2024.

Carteira de Locatários e Indicadores¹

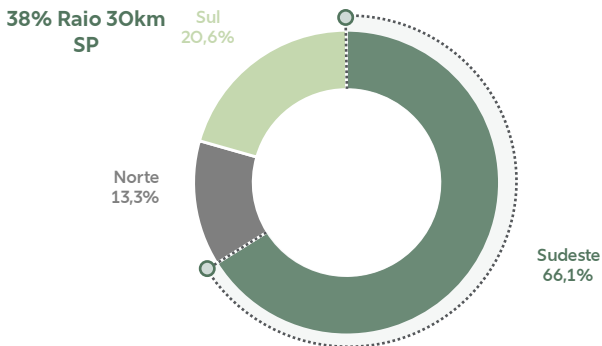
Receita Contratada por Locatário



Aluguel Médio (R\$/m²)



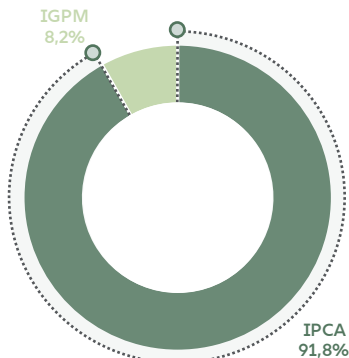
Receita Contratada por Região



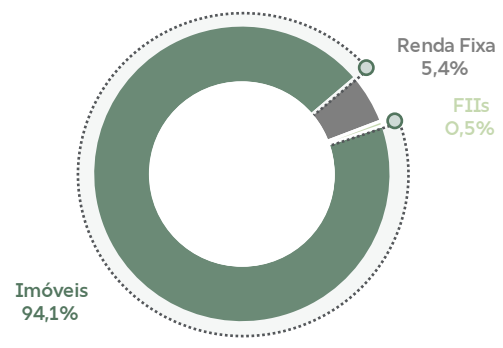
Receita Contratada por Tipicidade



Receita Contratada por Indexador



Composição da Carteira²



Notas: (1) Receita de aluguel nominal competência contratada do Fundo (antes de deduções, como descontos e eventuais inadimplências), incluindo o BTS MELI, dividida pela ABL locada. (2) Baseado no último Informe Mensal (Novembro/2024).

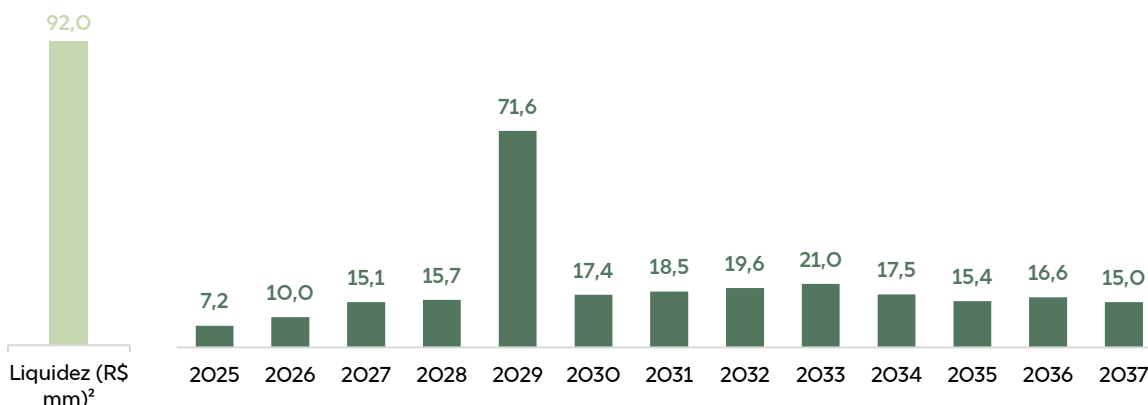
Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido do Fundo é de 19,7%, isso considerando os volumes ainda não integralizados nas 2ª e 3ª séries do CRI BTS Meli (total de R\$ 55 milhões por série). Tais valores não estão refletidos no Informe Mensal de novembro e nem na tabela abaixo.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - Bemol	22JO978863	Manaus	166,0 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37
CRI - BTS Meli (1)	24H2231338	BTS Meli	56,4 MM	CDI + 2,10%	set-24	ago-28
CRI - BTS Meli (2)	24H2231337	BTS Meli	15,6 MM	CDI + 2,25%	out-24	abr-34
CRI - BTS Meli (3)	24H2231336	BTS Meli	41,3 MM	IPCA + 7,85%	out-24	abr-34
Consolidado	-	-	279,2 MM	(74%) IPCA + 7,66% (26%) CDI + 2,13%	-	-

Fonte: Informe Mensal Novembro 2024. Notas: Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - Total Mantido para Necessidades de Liquidez (Caixa) - FIIs com alta liquidez) / Saldo em Imóveis.

Cronograma de Amortizações¹ (R\$ mm)

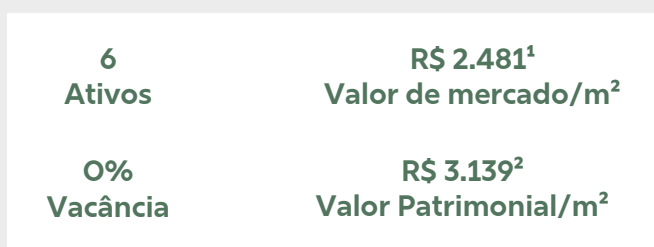


Fonte: Informe Mensal Novembro 2024. Notas: (1) Com base no cenário atual, sem considerar eventuais pré-pagamentos e o volume não integralizado as 2ª e 3ª séries do CRI BTS Meli. (2) Total mantido para Necessidade de Liquidez (Caixa) + FIIs com alta liquidez em 29/11/2024.

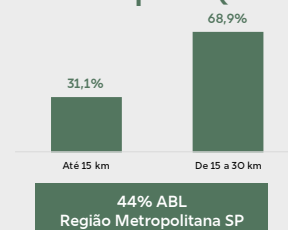
Portfólio

Empreendimento	Localização	ABL Total	Participação	ABL Própria	Inauguração
HSI Log. Dutra - RMSP	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300 Arujá/SP	139.600 m ²	100,0%	139.600 m ²	2012
HSI Log. 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
HSI Log. Contagem - RMBH	Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000, Contagem/MG	92.000 m ²	100,0%	92.000 m ²	2012
HSI Log. Castelo - RMSP	Rod. Coronel PM Nelson Tranchesi, 740 e 990, Itapevi/SP	84.800 m ²	100,0%	84.800 m ²	2016
HSI Log. Manaus - RMM	Av. Torquato Tapajós, 8251 Manaus/AM	66.200 m ²	100,0%	66.200 m ²	2006
HSI Log. Meli - RMC	Bairro Fazenda Velha Aracária/PR	91.890 m ²	56,18%	51.624 m ²	2025 ¹
Total	-	548.690 m²	92,7%	508.424 m²	-

RMSP: Região Metropolitana de São Paulo | RMC: Região Metropolitana de Curitiba | RMBH: Região Metropolitana de Belo Horizonte | RMM: Região Metropolitana de Manaus. Notas: (1) Expectativa de entrega obra BTS Meli.

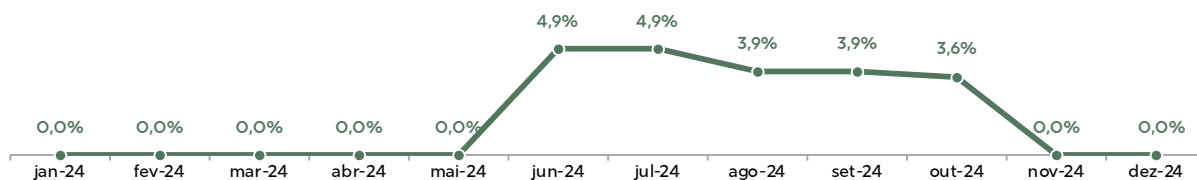


Distância Capitais (% ABL)

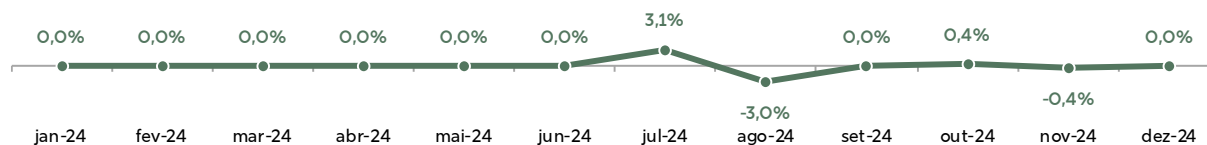


Notas: Ambos os valores incluem o BTS Meli. (1) Em 30/12/2024. (2) Em 29/11/2024 (último Informe disponível).

Vacância Física (%)

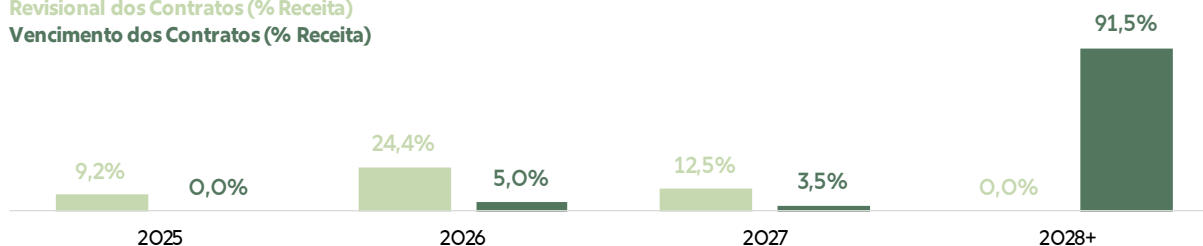


Inadimplência Líquida¹ (%)



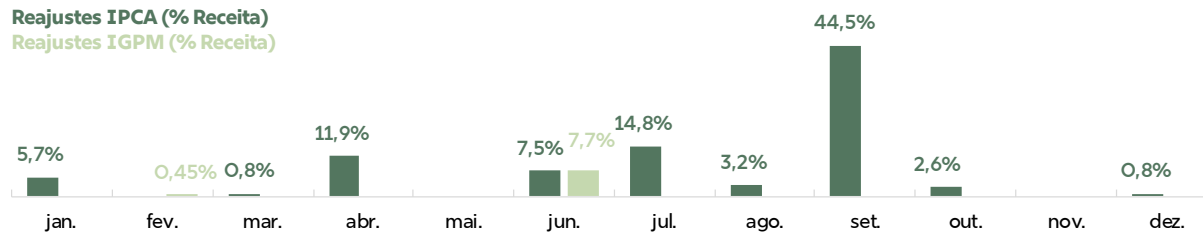
Revisonal dos Contratos (% Receita)

Vencimento dos Contratos (% Receita)



Reajustes IPCA (% Receita)

Reajustes IGPM (% Receita)



HSI Log. Dutra (Eixo Rodoviário | Rod. Dutra | SP)

ABL	Área do Terreno	Vacância ¹	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
139.600 m ²	413.813 m ²	0%	30 km	Assaí	Típico

Condomínio Logístico



HSI Log. São José dos Pinhais (Eixo Rodoviário | Rod. Regis Bittencourt | PR)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
74.200 m ²	116.758 m ²	0%	17 km	Casas Bahia	Atípico



HSI Log. Contagem (Eixo Rodoviário | Rod. Fernão Dias | MG)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
92.000 m ²	230.922 m ²	0%	13 km	Casas Bahia	Típico



HSI Log. Castelo (Eixo Rodoviário | Rod. Castelo Branco | SP)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
84.800 m ²	339.337 m ²	0%	29 km	Ibratec, Ativa Logística, Fresenius	Típico

Condomínio Logístico | 32 Módulos



HSI Log. Manaus - Bemol (Av. Torquato Tapajós, Manaus | AM)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
66.200 m ²	109.962 m ²	0%	14 km	Bemol	Atípico

[Assista ao vídeo](#) | Galpão Manaus (Bemol)



HSI Log. Meli (Bairro Fazenda Velha, Araucária | PR)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
91.890 m ²	344.256 m ²	0%	22 km	Mercado Livre	Atípico

Informações considerando 100% do Galpão em obra.

BTS Mercado Livre | Contrato Atípico, prazo 10 anos | [Vídeo Terreno](#)

Obra 15,7% concluída:



Vista Aérea da Obra



Montagem de Vigas e Lajes Pré-Moldadas do Refeitório



Montagem dos Bicos de Sprinklers



Montagem de Vigas Pré-Moldadas do Mezanino

HSLG nas Mídias

26/01/2023: [Conexão FIIs | Entrevista com Felipe Gaiad, gestor dos fundos HSLG11 e HSML11](#)

04/10/2023: [Oriz Talks: Conversa com a HSI Corporate sobre mercado imobiliário e varejo.](#)

09/09/2024: [Live HSI: Papel da Política Global e doméstica na dinâmica econômica – Christopher Garman e Maximo Lima.](#)

Glossário

Ativos Alvo: Refere-se a galpões logísticos, conforme Art. 7 do Regulamento;

ABL: Soma das áreas locáveis de um Galpão Logístico;

ABL Própria: ABL de propriedade do FII;

KPI (Key Performance Indicator): métricas quantitativas usadas para avaliar os ativos imobiliários do Fundo

Aluguel Nominal: Receita de Locação contratada antes de deduções como descontos e eventuais inadimplências

Aluguel médio (R\$/m²): Receita de aluguel nominal contratada do Fundo (antes de deduções, como descontos e eventuais inadimplências), apurada em regime de competência dividido pela ABL locada;

Pé Direito: Altura entre o piso e o teto do imóvel;

Capacidade do Piso: Peso suportado pelo piso por m²;

Despesas Imobiliárias: 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;

Valor de mercado / m²: Valor de mercado adicionando o saldo das Obrigações por securitização de recebíveis no passivo do Fundo e subtraindo o montante em Caixa e FIIs com alta liquidez, dividido pela ABL total do FII;

Valor patrimonial / m²: Valor patrimonial adicionando o saldo das Obrigações por securitização de recebíveis no passivo do Fundo e subtraindo o montante em Caixa e FIIs com alta liquidez dividido pela ABL total do FII;

CRI: Certificado de Recebível Imobiliário;

FII: Fundo de Investimento Imobiliário;

Mercado Secundário: Modalidade dedicada à compra e venda de cotas em Bolsa;

PL: Patrimônio Líquido do Fundo;

Renda Fixa: Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais;

Taxa Selic: Taxa básica de juros do país definida pelo Banco Central;

IPCA: Índice utilizado para medir a variação de preços de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo;

IGPM: Índice utilizado para medir a variação de preços englobando diversas etapas de uma cadeia produtiva;

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 HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.539.353/0001-52 ("HSI") 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.

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. I. 7º andar
Itaim Bibi. I CEP 04538-905. I São Paulo. I SP

hslg.hsifii.com

www.hsinvest.com

HSI