



HSLG11

HSI

Logística FII

Janeiro/2025

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

Janeiro

Valor de Mercado ¹ R\$ 914.563.240 (R\$ 72,24/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,65/cota
Valor Patrimonial ¹ R\$ 1.312.216.232 (R\$ 103,65/cota)	Número de Cotistas ¹ 40.590
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 515.843	Número de Cotas 12.660.067

Notas: (1) Em 31/01/2025.

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 29 de janeiro de 2025, o Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu, por unanimidade, elevar a taxa Selic em 1,00 ponto percentual, estabelecendo-a em 13,25% ao ano, conforme esperado pelo mercado. O Banco Central também indicou a possibilidade de um novo aumento de mesma magnitude na reunião de abril de 2025, mas não forneceu orientações sobre as reuniões subsequentes, destacando que a continuidade do ciclo de alta dependerá de dados econômicos, como a inflação, as expectativas de mercado, a atividade econômica e o balanço de riscos. Atualmente, a HSI projeta um IPCA de 5,83% para 2025, acima da estimativa de 5,50% divulgada no Boletim Focus de 24/01/2025. Essa é a contrapartida de uma previsão para a Selic de 14,75% no final do ano, ligeiramente abaixo da projeção de mercado (15,00%).

As obras do BTS Meli, na região metropolitana de Curitiba estão atualmente **24,6% concluídas**. Incluímos ao final do relatório fotos do estágio atual da obra e da perspectiva ilustrativa do galpão pronto, além de um vídeo atualizado da obra filmado no mês de janeiro de 2025 ([link](#)). As atividades em andamento incluem movimentação de terra, estaqueamento e fundações, além da fabricação e montagem de pré-moldados do galpão. Também estão em execução a estrutura metálica da cobertura, instalação da tubulação de combate a incêndio e infraestrutura elétrica para iluminação. No refeitório, prosseguem as instalações elétricas e hidráulicas, incluindo redes de esgoto e drenagem. Além disso, avançam os serviços externos, como drenagem, montagem do tanque de retardo (Stormtech) e execução de alambrado e acessos.

O portfólio do HSLG11 está com **100% de ocupação**, apresentando um valor médio por m² de locação¹ de **R\$ 25,04**, 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. Todos os locatários se mantêm adimplentes nos contratos de locação.

Ajustamos a distribuição do Fundo em janeiro para R\$ 0,65 por cota, conforme sinalizado com antecedência no Relatório de novembro. Esta distribuição representou um *dividend*

yield sobre o valor de mercado da cota em 31/01/2025 de **10,8% ao ano**. O *guidance* de distribuição para os próximos 6 meses é de valores entre R\$ 0,65 e R\$ 0,76 por cota².

A decisão foi tomada de forma alinhada entre os fundos de tijolo sob gestão da HSI, com o objetivo único e exclusivo de preservar o resultado em um cenário de maior incerteza, marcado pela deterioração do ambiente macroeconômico e pelo aumento dos descontos nos ativos. Diante desse contexto, a gestão considera a preservação de capital dentro do Fundo a abordagem mais adequada para o horizonte de longo prazo em um veículo de prazo indeterminado, reforçando a segurança para os investidores e contribuindo positivamente para o patrimônio do Fundo, já que o resultado excedente permanece no caixa. Uma vez revertida esta tendência negativa de curto prazo – fim do ciclo de alta e início do ciclo de baixa da taxa de juros – a gestão prevê a retomada dos patamares anteriores aos ajustes².

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\$)

	Jan-25	1S 2025	2025
Receita Imobiliária	10.479.235	10.479.235	10.479.235
Receita com Aluguéis	10.479.235	10.479.235	10.479.235
Receita Financeira	446.672	446.672	446.672
Despesas	-2.451.164	-2.451.164	-2.451.164
Taxa de Administração	-71.881	-71.881	-71.881
Taxa de Escrituração	-15.973	-15.973	-15.973
Taxa de Gestão	-606.993	-606.993	-606.993
Taxa de Performance ¹	-774.073	-774.073	-774.073
Despesas Imobiliárias	-106.892	-106.892	-106.892
Despesa Financeira	-839.669	-839.669	-839.669
Outras Despesas ²	-35.684	-35.684	-35.684
Resultado	8.474.743	8.474.743	8.474.743
Resultado Realizado/Cota	0,67	0,67	0,67
Rendimento/Cota³	0,65	0,65	0,65
Resultado Acumulado⁴	0,02	0,02	0,02

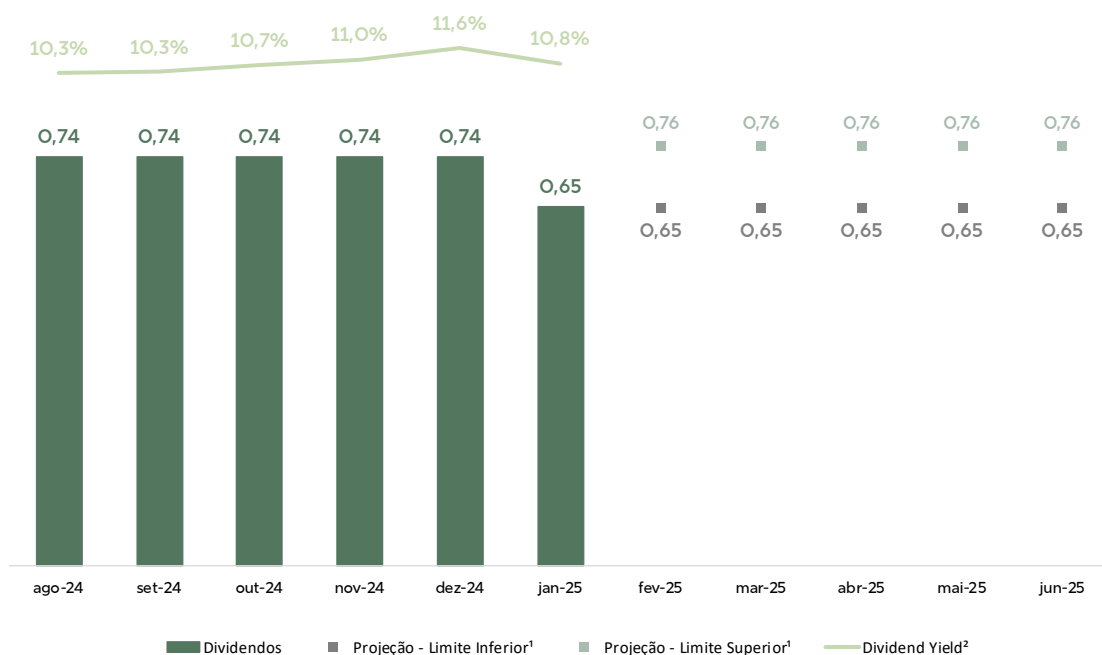
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Dez-24)⁵	10.044.726	0,79
(+) Realizado - Distribuído	245.699	0,02
Resultado Acumulado (Jan-25)⁵	10.290.425	0,81

Notas: (1) Taxa de performance referente ao 2º semestre de 2024. (2) Despesas envolvendo custos de transações e comercializações (advogados, comissões de aluguel e vendas, cartório etc) e correioiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação etc. (3) Distribuição de dividendos anunciada no período. (4) Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período. (5) Considera resultados acumulados de exercícios anteriores.

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 0,74 por cota**. O Fundo finalizou o mês com resultado acumulado de **R\$ 0,81 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 com base na cota de mercado no fechamento de cada mês.

Rentabilidade

	Jan-25	2025	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	-4,7%	-4,7%	-18,4%
Dividend Yield Anualizado ²	10,8%	10,8%	12,2%
IFIX	-3,1%	-3,1%	-9,4%
CDI (Líq.) ³	0,9%	0,9%	9,3%
% CDI (Líq.) 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 / 2025: Rendimento pago no período anualizado dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência. | 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).

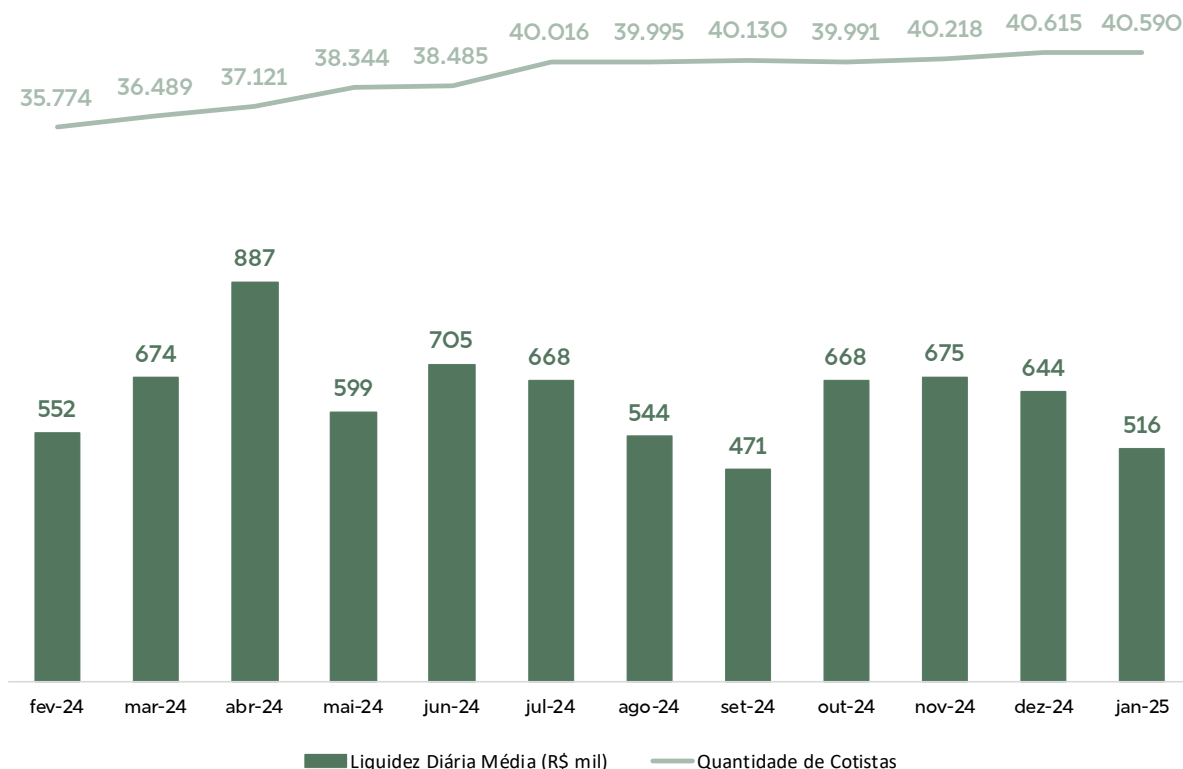
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de janeiro com **40.590 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 915 milhões**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 516 mil**.

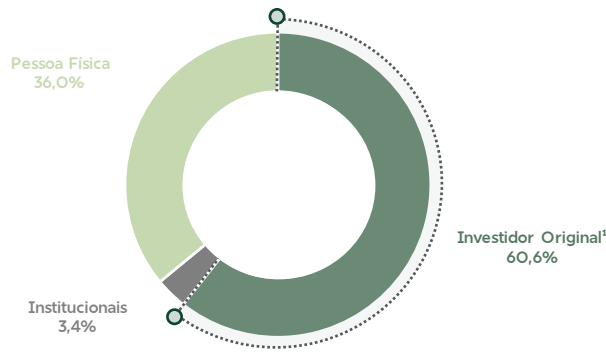
	Jan-25	2025	Últimos 12 meses
Volume Total	R\$ 11.348.544	R\$ 11.348.544	R\$ 160.414.476
Volume Diário Médio	R\$ 515.843	R\$ 515.843	R\$ 639.101
Quantidade de Cotas Negociadas	152.396	152.396	1.868.382
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹	1,2%	1,2%	1,2%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores



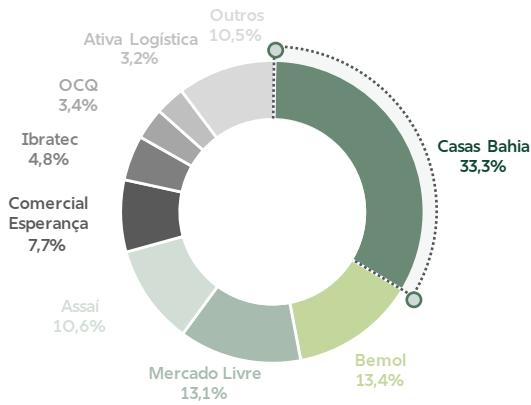
Tipos de Investidores (% Cotas)



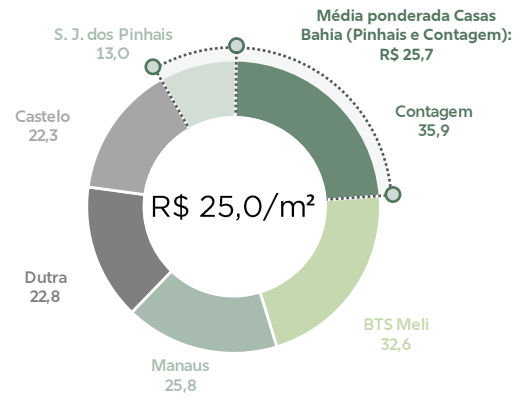
Notas: (1) Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 31/01/2025.

Carteira de Locatários e Indicadores¹

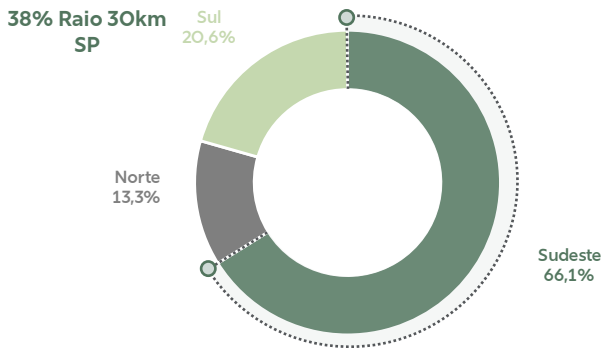
Receita Contratada por Locatário



Aluguel Médio (R\$/m²)



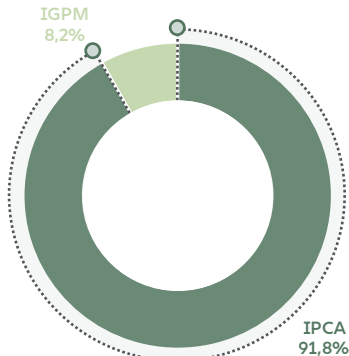
Receita Contratada por Região



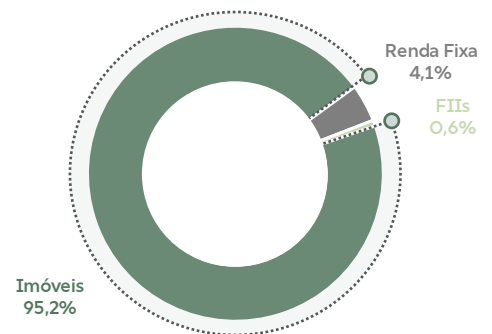
Receita Contratada por Tipicidade



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 (Janeiro/2025).

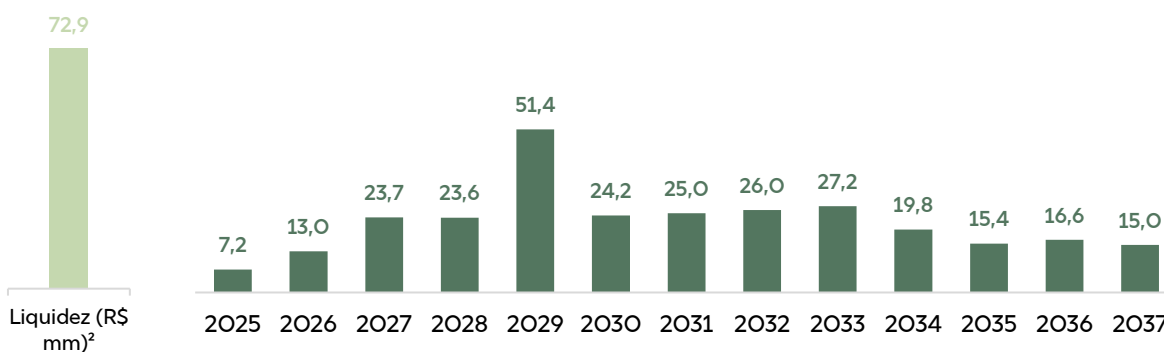
Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido do Fundo é de 19,6%, isso considerando os volumes ainda não integralizados no CRI BTS Meli (1) (total de R\$ 55 milhões). O saldo ainda não integralizado não está refletido no Informe Mensal de janeiro, na tabela abaixo e cronograma de amortizações abaixo.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - Bemol	22JO978863	Manaus	167,2 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37
CRI - BTS Meli (1)	24H2231336	BTS Meli	57,8 MM	IPCA + 7,85%	out-24	abr-34
CRI - BTS Meli (2)	24H2231337	BTS Meli	58,4 MM	CDI + 2,25%	out-24	abr-34
CRI - BTS Meli (3)	24H2231338	BTS Meli	27,5 MM	CDI + 2,10%	jan-25	ago-28
Consolidado	-	-	310,9 MM	(72%) IPCA + 7,67% (28%) CDI + 2,20%	-	-

Fonte: Informe Mensal Janeiro 2025. 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)

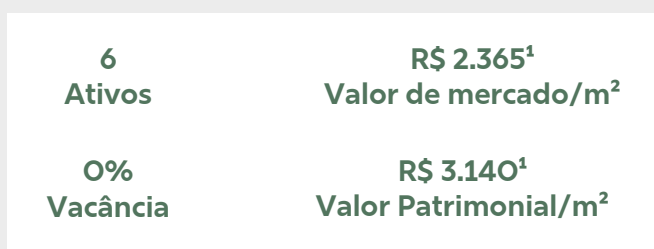


Fonte: Informe Mensal Janeiro 2025. Notas: (1) Com base no cenário atual, sem considerar eventuais pré-pagamentos e o volume não integralizado as 2ª e 3ª séries do CRI BTS Meli. (2) Total mantido para Necessidade de Liquidez (Caixa) + FIIs com alta liquidez em 31/01/2025.

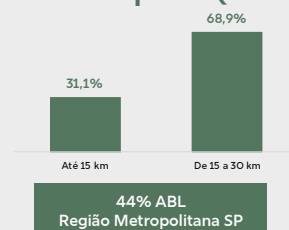
Portfólio

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.

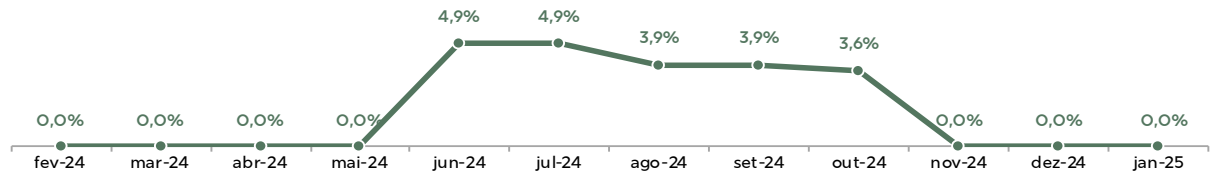


Distância Capitais (% ABL)

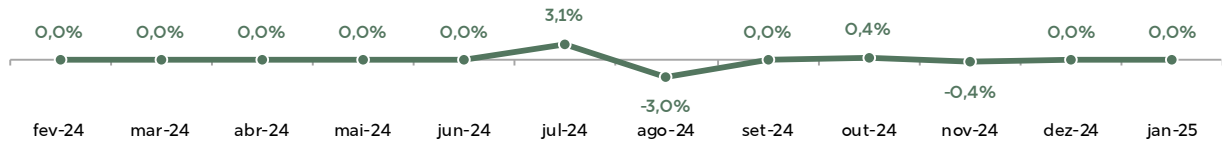


Notas: Ambos os valores incluem o BTS Meli. (1) Em 31/01/2025.

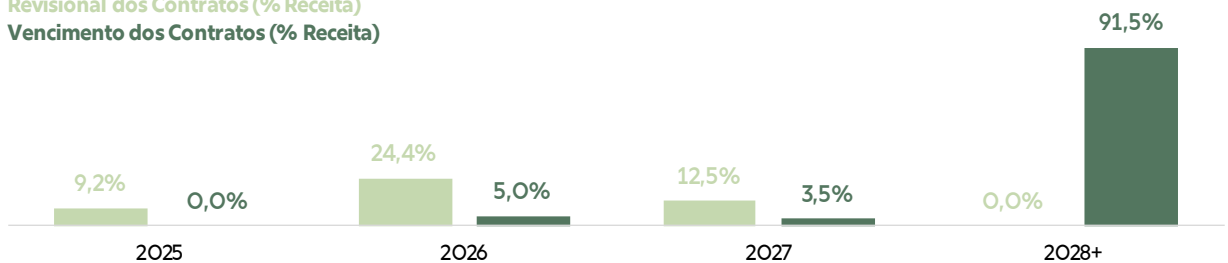
Vacância Física (%)



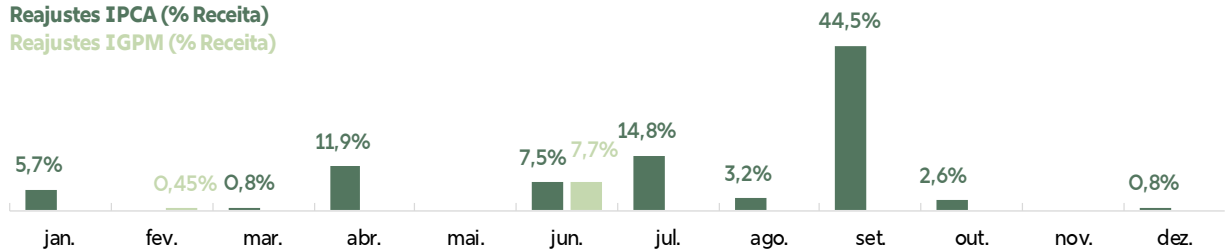
Inadimplência Líquida¹ (%)



Revisional 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 | [Vídeos Terreno e Obra](#)

Obra 24,6% concluída:



Vista Aérea da Obra



Vista Aérea da Obra



Fechamento frontal do Galpão



Montagem de Módulos da Cobertura

Perspectiva Ilustrativa – HSI Log. Meli:



Perspectiva Galpão BTS Meli. Cabe destacar que as imagens são meramente ilustrativas podendo sofrer alterações ao longo da execução da obra.

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.