



HSLG11

HSI

Logística FII

Fevereiro/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

Fevereiro

Valor de Mercado ¹ R\$ 915.576.045 (R\$ 72,32/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,65/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 1.313.485.911 (R\$ 103,75/cota)	Número de Cotistas ¹ 40.889
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 581.159	Número de Cotas 12.660.067

Notas: (1) Em 28/02/2025. (2) 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 508,4 mil m²	Área de engenharia dedicada aos ativos: + diligência e - custos aos cotistas

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Conforme destacado no último relatório, o Banco Central elevou a taxa Selic em 1,00 ponto percentual, para 13,25% ao ano, e sinalizou um novo aumento de mesma magnitude na próxima reunião do Copom, em março, sem, no entanto, indicar direções para encontros futuros. A Gestora projeta um aumento subsequente de 0,50 ponto percentual, com a Selic alcançando 14,75% ao ano e permanecendo nesse patamar de maio a dezembro. Esse aperto monetário deve acentuar a desaceleração econômica iniciada no segundo semestre de 2024, mas fatores como uma safra recorde prevista podem mitigar seus impactos. Atualmente, a HSI estima um IPCA de 5,83% para 2025, levemente acima da projeção de 5,65% divulgada no Boletim Focus de 21/02/2025. Para o PIB, a expectativa da Gestora é de um crescimento de 2,0%. Destaca-se que esse cenário não incorpora eventuais impactos adicionais decorrentes do atual ambiente de incerteza fiscal.

Projeções HSI		
Selic (a.a.) ¹	IPCA 2025	Cresc. PIB
14,75%	5,83%	2,00%

Notas: (1) Ao final de 2025.

Desempenho Operacional do Portfólio

As obras do BTS Meli, na região metropolitana de Curitiba estão atualmente **30,2% concluídas**. Incluímos fotos ao final do relatório. As atividades em andamento incluem a terraplenagem em diversas áreas, drenagem na área externa e nos anexos, estaqueamento da parada de ônibus, execução das fundações da portaria e montagem da estrutura metálica da cobertura do galpão. Além disso, estão sendo realizados o fechamento lateral com telhas metálicas, a instalação de pilares pré-moldados da portaria, a concretagem do piso do mezanino e a montagem dos pré-moldados do galpão. As obras também avançam nas instalações elétricas, hidráulicas e de combate a incêndio, incluindo a tubulação de sprinklers e as linhas principais de hidrantes. Outras frentes de trabalho envolvem serviços de SPDA, instalações no entorno do refeitório e vestiários, execução da alvenaria do refeitório, plantio de grama nos taludes e finalização dos acessos ao galpão.

Passou a refletir no resultado caixa deste mês, após término do período de carência, o aluguel de um dos novos locatários do ativo “HSI Log. Dutra”, a Toolsworld, ocupando um total de 10.128 m². Além disso, no “HSI Log. Castelo”, passou a refletir na receita de locação o reajuste pelo IPCA dos últimos 12 meses anteriores ao aluguel da competência de janeiro de 2025 (4,83%) em contratos com 3 locatários (Ibratec, Fresenius e SOS Docs), totalizando 29.870 m². **Com isso, o aluguel por metro quadrado do galpão passou para R\$ 23,3 e o total do portfólio passou para R\$ 25,2¹.**

O portfólio do HSLG11 está com **100% de ocupação**, apresentando um valor médio por m² de locação considerado competitivo pela gestão em função da qualidade técnica (100% AAA) e localização dos galpões, 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.

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.

Distribuição e Guidance

A distribuição do Fundo referente a fevereiro foi de **R\$ 0,65 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 28/02/2025 de **10,8%** ao ano. O *guidance* de distribuição atual para o restante do semestre é de valores entre **R\$ 0,65 e R\$ 0,76 por cota¹**.

Obrigado.

Notas: (1) Cabe ressaltar, que se trata de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de rentabilidade.

Acesso ao Informe de Rendimentos

A HSI, na qualidade de Gestora do Fundo não tem acesso aos dados dos cotistas, sendo de responsabilidade do Escriturador (Apex Group, atual denominação da BRL Trust) a disponibilização do Informe de Rendimentos.

A instrução para acesso ao Informe de Rendimentos foi enviada por e-mail pela Apex com assunto “Seu Informe de rendimentos 2024”. Conforme lá disposto, o acesso deve ser feito via Portal do Investidor seguindo as seguintes instruções:

1. Acesso ao Portal do Investidor:
 - a) Acesse o portal: <https://portal.apexgroupbrazil.com.br/portal-investidor>
2. Realização do cadastro:
 - a) Clique em “Primeiro Acesso”.
 - b) Informe seu CPF e e-mail.
 - c) Siga as instruções de validação e criação de senha segura.
3. Disponibilização do Informe de Rendimentos:
 - a) Realize o login.
 - b) Clique em “Informe de Rendimentos”.
 - c) Selecione o ano base 2024.
 - d) Realize o download ou solicite o envio do documento por e-mail.
4. Canal de Atendimento: se ainda assim houver dúvidas e / ou necessitar de auxílio com os dados cadastrais basta entrar em contato com o Escriturador pelo e-mail: informederendimentos@apexgroup.com.

Resultado (R\$)

	Fev-25	1S 2025	2025
Receita Imobiliária	10.759.425	21.238.660	21.238.660
Receita com Aluguéis	10.759.425	21.238.660	21.238.660
Receita Financeira	322.262	768.934	768.934
Despesas	-1.885.289	-4.336.453	-4.336.453
Taxa de Administração	-74.679	-146.559	-146.559
Taxa de Escrituração	-16.595	-32.569	-32.569
Taxa de Gestão	-630.619	-1.237.612	-1.237.612
Taxa de Performance	0	-774.073	-774.073
Despesas Imobiliárias	-117.819	-224.711	-224.711
Despesa Financeira	-780.097	-1.619.766	-1.619.766
Outras Despesas ¹	-265.480	-301.164	-301.164
Resultado	9.196.397	17.671.140	17.671.140
Resultado Realizado/Cota	0,73	1,40	1,40
Rendimento/Cota²	0,65	1,30	1,30
Resultado Acumulado³	0,08	0,10	0,10

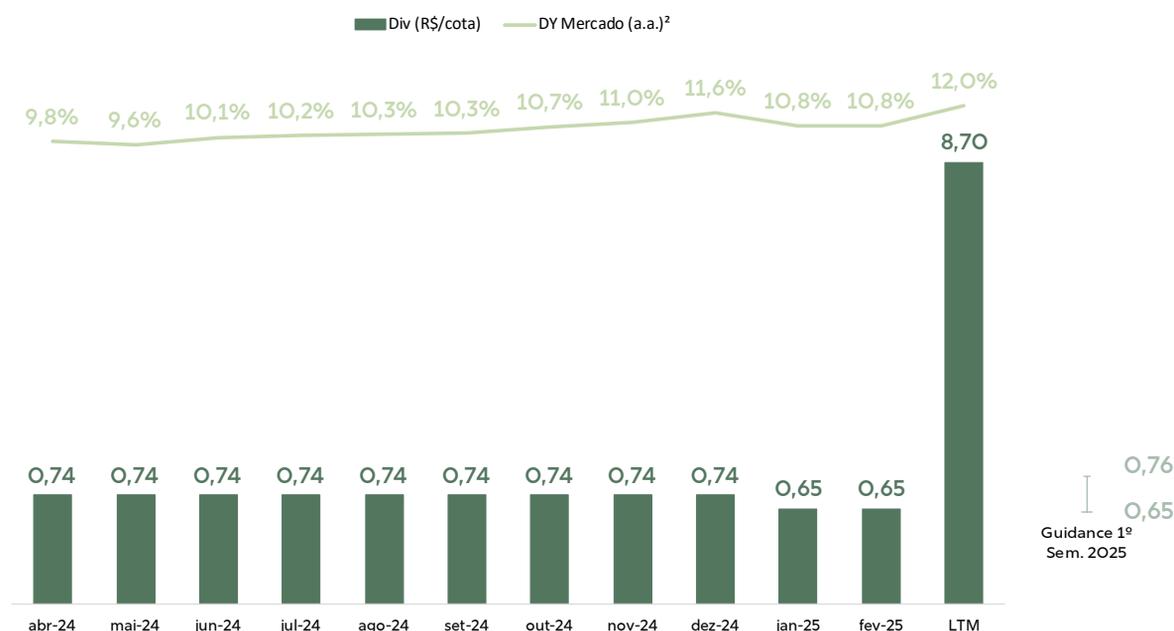
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Jan-25)⁴	10.290.425	0,81
(+) Realizado - Distribuído	967.354	0,08
Resultado Acumulado (Fev-25)⁴	11.257.779	0,89

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. Impactado em fevereiro por despesas de comercialização de áreas vagas no 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\$ 0,65 por cota**. Neste mês a linha “Outras despesas” foi impactada por despesas de comercialização de áreas vagas no galpão HSI Log. Dutra. O Fundo finalizou o mês com resultado acumulado de **R\$ 0,89 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

	Fev-25	2025	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	1,0%	-3,7%	-17,1%
Dividend Yield Anualizado ²	10,8%	10,8%	12,0%
IFIX	3,3%	0,2%	-7,1%
CDI (Líqu.) ³	0,8%	1,7%	9,5%
% CDI (Líqu.) ⁴	121,7%	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).

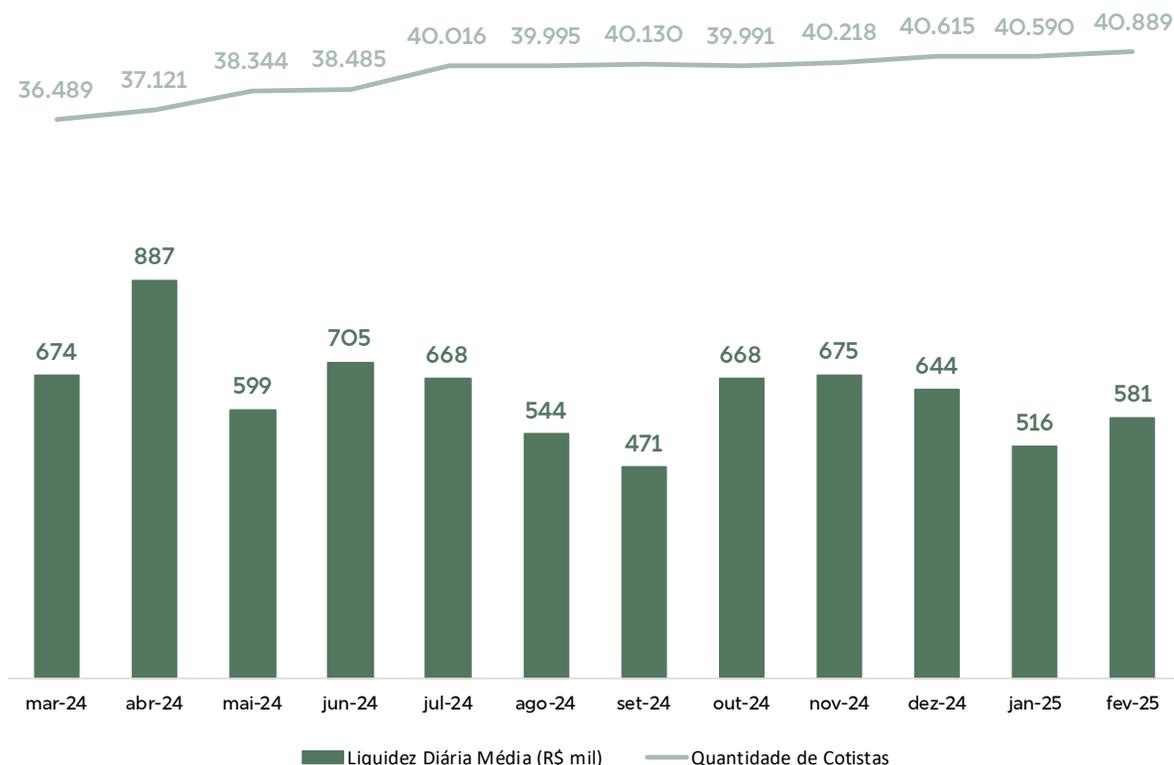
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com **40.889 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 916 milhões**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 581 mil**.

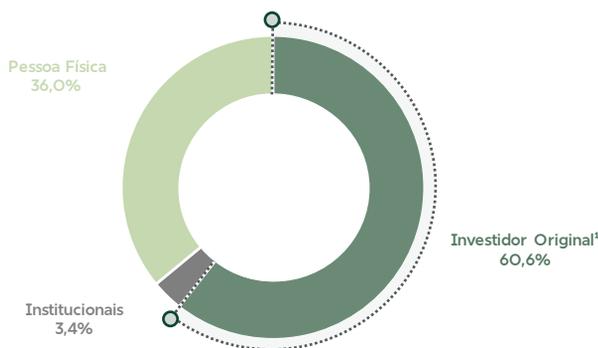
		Fev-25		2025		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	11.623.177	R\$	22.971.720	R\$	161.558.673
Volume Diário Médio	R\$	581.159	R\$	546.946	R\$	641.106
Quantidade de Cotas Negociadas		163.231		315.627		1.926.829
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		1,3%		1,2%		1,3%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores



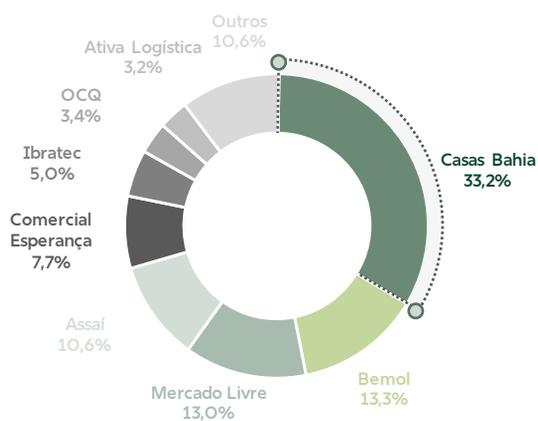
Tipos de Investidores (% Cotas)



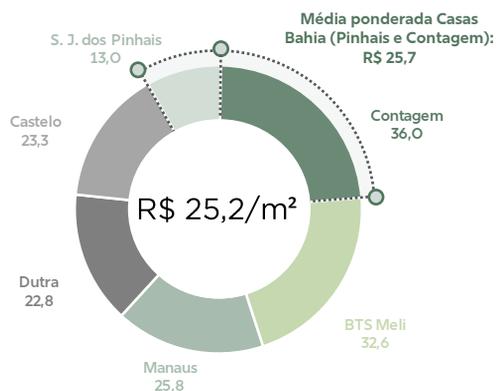
Notas: (1) Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 28/02/2025.

Carteira de Locatários e Indicadores¹

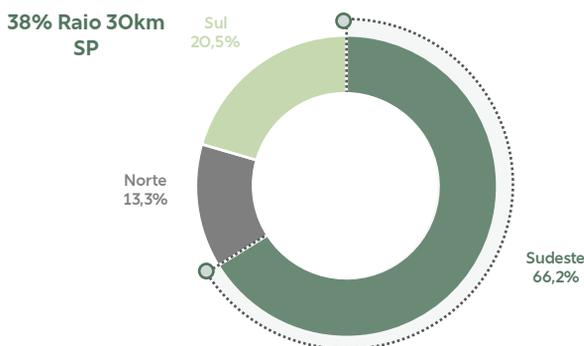
Receita Contratada por Locatário



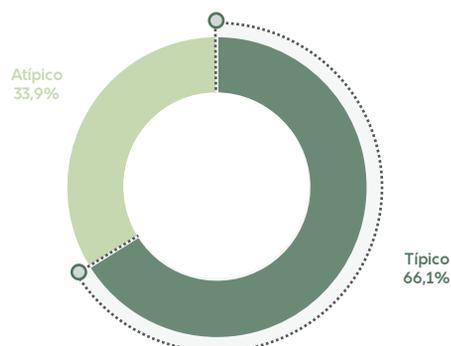
Aluguel Médio (R\$/m²)



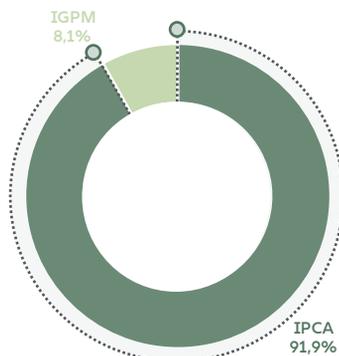
Receita Contratada por Região



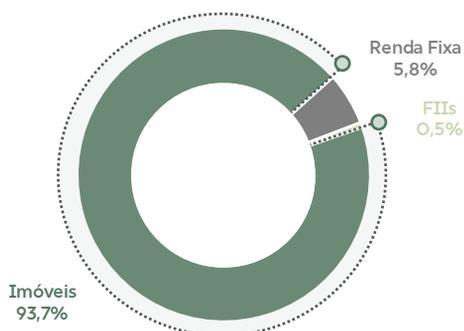
Receita Contratada por Tipicidade



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).

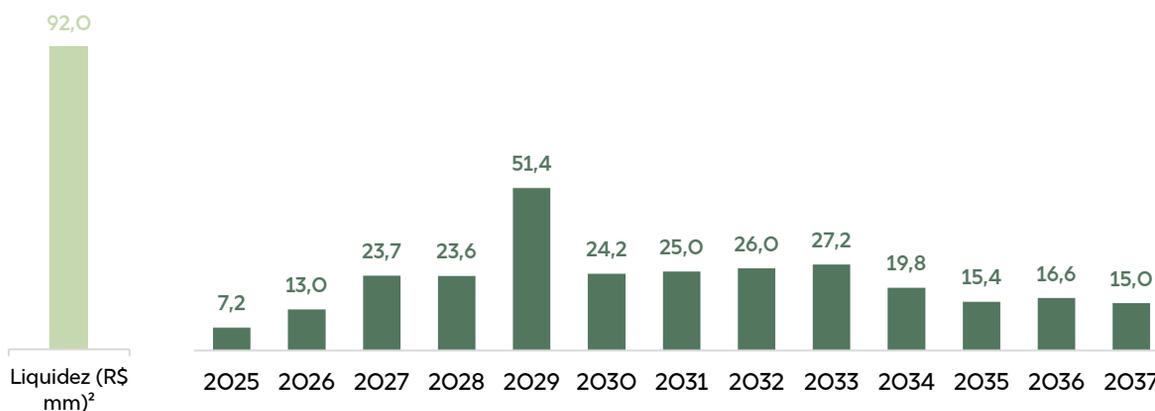
Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido do Fundo é de 19,6%, isso considerando os volumes ainda não integralizados no CRI BTS Meli (3) (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	166,7 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37
CRI - BTS Meli (1)	24H2231336	BTS Meli	57,7 MM	IPCA + 7,85%	out-24	abr-34
CRI - BTS Meli (2)	24H2231337	BTS Meli	57,7 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	-	-	309,6 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 da 3ª série 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 - R MSP	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300 Arujá/SP	139.600 m ²	100,0%	139.600 m ²	2012
HSI Log. São José dos Pinhais - R MC	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 - R MBH	Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000, Contagem/MG	92.000 m ²	100,0%	92.000 m ²	2012
HSI Log. Castelo - R MSP	Rod. Coronel PM Nelson Tranchesi, 740 e 990, Itapevi/SP	84.800 m ²	100,0%	84.800 m ²	2016
HSI Log. Manaus - R MM	Av. Torquato Tapajós, 8251 Manaus/AM	66.200 m ²	100,0%	66.200 m ²	2006
HSI Log. Meli - R MC	Bairro Fazenda Velha Araucária/PR	91.890 m ²	56,18%	51.624 m ²	2025 ¹
Total	-	548.690 m²	92,7%	508.424 m²	-

R MSP: Região Metropolitana de São Paulo | R MC: Região Metropolitana de Curitiba | R MBH: Região Metropolitana de Belo Horizonte | R MM: Região Metropolitana de Manaus. Notas: (1) Expectativa de entrega obra BTS Meli.

6
Ativos

R\$ 2.412¹
Valor de mercado/m²

0%
Vacância

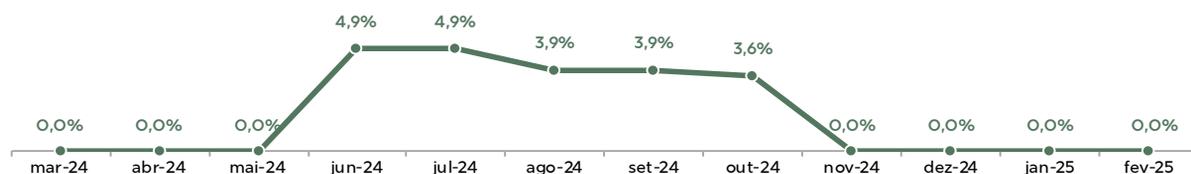
R\$ 3.155²
Valor Patrimonial/m²

Distância Capitais (% ABL)

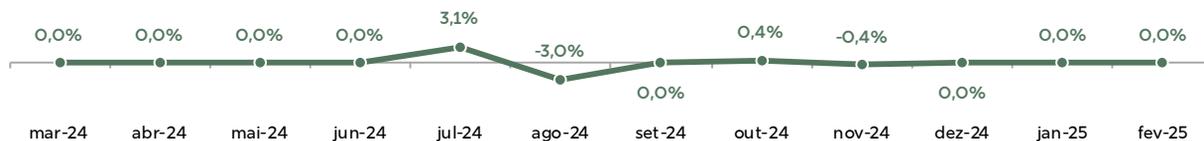


Notas: Ambos os valores incluem o BTS Meli. (1) Em 28/02/2025. (2) Em 31/01/2025.

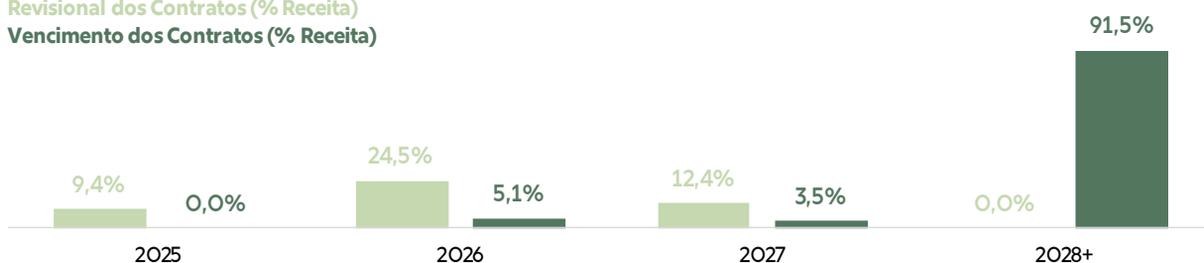
Vacância Física (%)



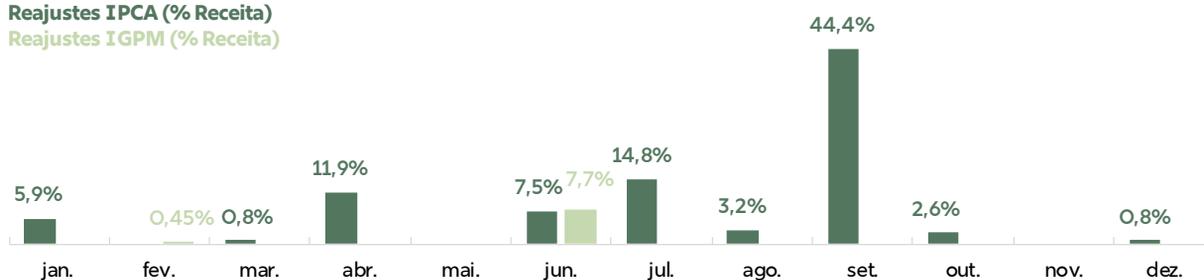
Inadimplência Líquida¹ (%)



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](#)

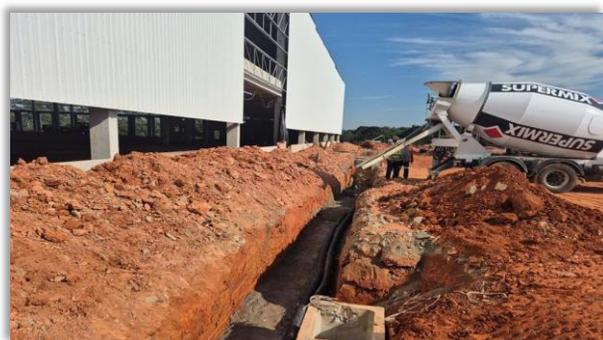
Obra 30,2% concluída:



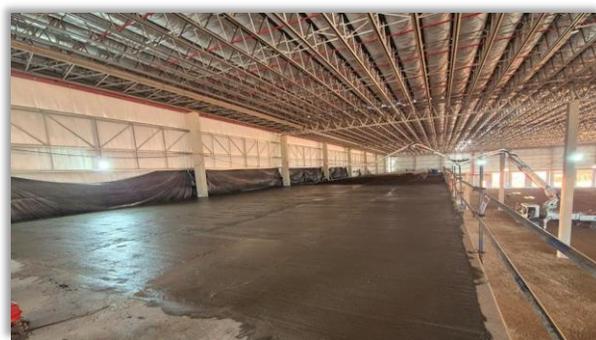
Vista Aérea da Obra



Vista Aérea da Obra



Fechamento frontal do Galpão



Concretagem Piso Mezanino

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.