



HSLG11

HSI

Logística FII

Abril/2025

Relatório Gerencial

Fundos
Imobiliários

HSI

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

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

Abril	
Valor de Mercado¹ R\$ 1.055.469.786 (R\$ 83,37/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,65/cota
Valor Patrimonial² R\$ 1.347.035.564 (R\$ 106,40/cota)	Número de Cotistas¹ 41.024
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 494.740	Número de Cotas 12.660.067

Notas: (1) Em 30/04/2025. (2) Em 31/03/2025.

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

A atividade econômica global segue impactada pelas incertezas relacionadas à política comercial dos Estados Unidos, que geram volatilidade e afetam o crescimento das principais economias, como China e Europa. Entretanto, avaliamos que tais tensões tendem a ter efeito limitado sobre o Brasil, tanto pelo menor grau de abertura comercial, quanto pelas tarifas menos rigorosas aplicadas ao Brasil em comparação ao restante do mundo. Nesse contexto, entendemos que a atividade doméstica seguirá majoritariamente determinada por fatores internos, como a expansão do crédito e o aumento dos gastos públicos, ainda que às custas de maior endividamento e inflação acima da meta. Com base nesse cenário, projetamos que o Banco Central manterá o juro real em patamar elevado, ainda que com uma condução mais parcimoniosa do ciclo de alta. Nesse contexto, revisamos a projeção para a taxa Selic terminal em 2025 de 15,25% para 15,00% ao ano, refletindo a sinalização recente de membros do Comitê de Política Monetária (Copom) quanto à redução do ritmo de aperto monetário. Em relação ao ciclo de redução, a projeção é que se inicia no 1º trimestre de 2026, com a Selic encerrando 12,00% ao ano. Já para inflação (IPCA) e PIB, estimamos percentual em 2025 de 5,9% e 2,2%, impulsionados pela continuidade dos estímulos internos.

Projeções HSI		
Selic (a.a.) ¹	IPCA 2025	Cresc. PIB 2025
15,00%	5,9%	2,2%

Notas: (1) Ao final de 2025.

Desempenho Operacional do Portfólio

Conforme anunciado em [Comunicado ao Mercado](#), o Fundo assinou dois aditivos com o Grupo Casas Bahia S.A. nos galpões "HSI Log. Contagem" e "HSI Log. São José dos Pinhais". Os principais objetivos das negociações, que aconteceram por iniciativa da Gestora foram: **(i) aproximar os valores de locação às condições praticadas no mercado das respectivas regiões; (ii) manter o valor global das locações; e (iii) iniciar o processo de transformação dos ativos em galpões multiusuários com a diminuição da participação da Casas Bahia na receita total do Fundo.**

Abaixo os termos negociados:

- 1. São José dos Pinhais (74.200 m²):** Aluguel reajustado de **R\$ 13,00 para R\$ 18,50/m²** a partir de abril de 2025, e até 32.753 m² (44% do total da Área Bruta Locável - ABL do galpão) poderão ser locados para novos locatários.
- 2. Contagem (92.000 m²):** Aluguel foi reajustado de **R\$ 35,98 para R\$ 30,00/m²**, e até 35.000 m² (38% da ABL total do galpão) poderão ser locados para novos locatários.

É importante destacar que a comercialização das áreas definidas será conduzida em conjunto pela HSI e pela Casas Bahia, em regime de melhores esforços. Além disso, a eventual não locação dessa área, total ou parcial, não resultará, em nenhuma hipótese, em rescisão automática do atual contrato, permanecendo a Locatária responsável pelo pagamento do aluguel da área locada total até o término da vigência contratual, em 2030 (SJP) e 2028 (Contagem). As renegociações resultam em uma redução mensal inicial de apenas R\$ 138 mil para o Fundo (R\$ 0,01 por cota), com potencial queda de até 12,6 p.p. na participação da Casas Bahia na receita imobiliária do fundo (passando a ~20,6%).

As obras do BTS Meli, na região metropolitana de Curitiba estão atualmente **61,0% concluídas**. Incluímos fotos ao final do relatório. As atividades em andamento incluem execução da rede de drenagem, estaqueamento da área de parada de ônibus, montagem da estrutura metálica e dos pré-moldados do galpão, além de instalações elétricas, hidráulicas e de combate a incêndio. Também foram executados serviços de impermeabilização, alvenaria, acabamentos internos e externos, instalação de revestimentos no refeitório, e paisagismo com plantio de grama nos taludes, além da implantação de pisos e infraestrutura viária nas áreas externas.

No mês, foi aplicado apenas o reajuste contratual com base no IPCA acumulado dos últimos 12 meses (5,06%) em dois contratos firmados com a Ibratex, referente ao galpão HSI Log. Castelo, representando incremento de aproximadamente 0,8% da receita total do Fundo. Além disso, com o encerramento do período de carência de aluguel, o contrato de locação da OCQ – cuja área ocupada no “HSI Log. Dutra” é de 17.966 m² – passou a impactar o resultado caixa do Fundo a partir deste mês. A comercialização foi previamente informada no [Comunicado ao Mercado](#) divulgado em 01/11/2024.

O portfólio do HSLG11 está com **100% de ocupação**, e manteve o valor médio de locação por m² registrado no mês passado, de **R\$ 25,20¹**, 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 contratada do Fundo em regime caixa (antes de deduções, como carências, descontos e eventuais inadimplências), incluindo o BTS MELI, dividida pela ABL locada. Ainda não refletido os Aditivos assinados com Casas Bahia, conforme divulgado em [Comunicado ao Mercado](#), pois valerá a partir do aluguel em regime caixa de maio.

Distribuição e Guidance

A distribuição do Fundo referente a abril foi de **R\$ 0,65 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 30/04/2025 de **9,4% 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.

Resultado (R\$)

	Abr-25	1S 2025	2025
Receita Imobiliária	11107.285	43.102.664	43.102.664
Receita com Aluguéis	11107.285	43.102.664	43.102.664
Receita Financeira	311.493	1.374.183	1.374.183
Despesas	-1.710.225	-8.147.319	-8.147.319
Taxa de Administração	-64.756	-275.645	-275.645
Taxa de Escrituração	-14.390	-58.554	-58.554
Taxa de Gestão	-546.827	-2.327.672	-2.327.672
Taxa de Performance	-	-774.073	-774.073
Despesas Imobiliárias	-121.184	-469.193	-469.193
Despesa Financeira	-927.724	-3.327.809	-3.327.809
Outras Despesas ¹	-35.344	-914.373	-914.373
Resultado	9.708.553	36.329.528	36.329.528
Resultado Realizado/Cota	0,77	2,87	2,87
Rendimento/Cota ²	0,65	1,30	1,30
Resultado Acumulado ³	0,12	1,57	1,57

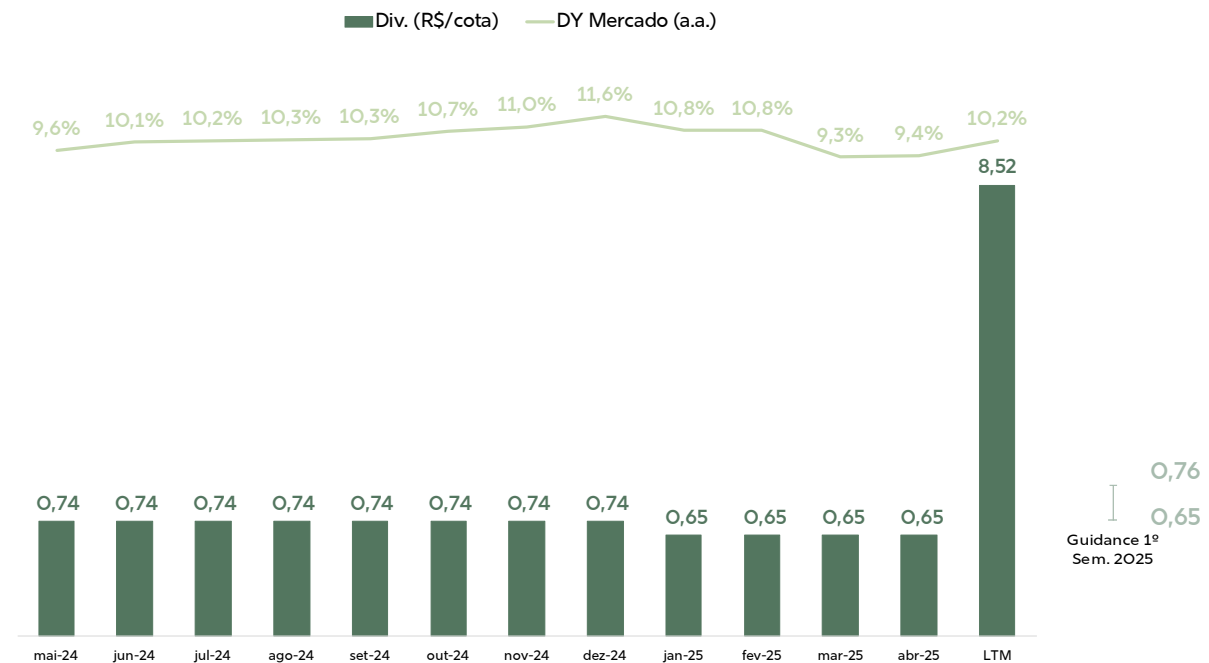
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Mar-25) ⁴	11.978.570	0,95
(+) Realizado - Distribuído	1.479.509	0,12
Resultado Acumulado (Abr-25) ⁴	13.458.079	1,06

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. (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**. O Fundo finalizou o mês com resultado acumulado de **R\$ 1,06 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

	Abr-25	2025	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	-0,3%	12,9%	2,6%
Dividend Yield Anualizado ²	9,4%	9,4%	10,2%
IFIX	3,0%	9,5%	0,9%
CDI (Liq.) ³	0,9%	3,5%	9,7%
% CDI (Liq.) ⁴	N/A	372,9%	26,6%

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 Liq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do fundo).

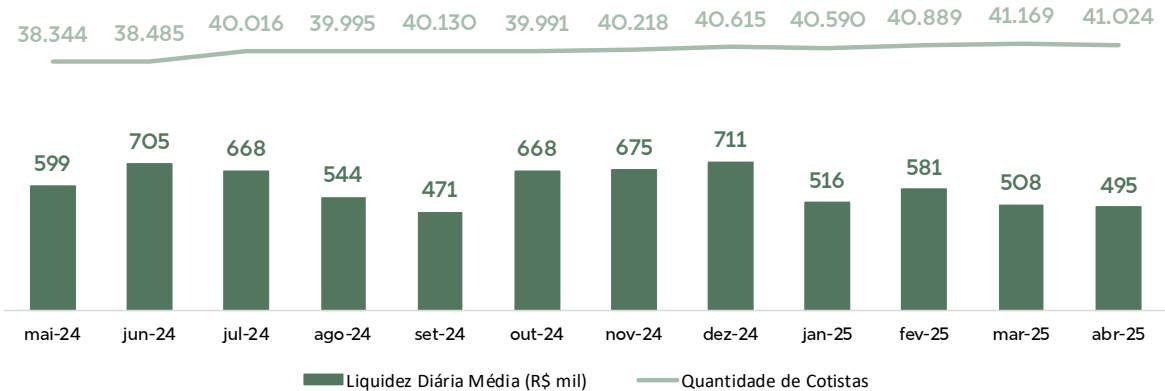
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de abril com **41.024 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,1 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 495 mil**.

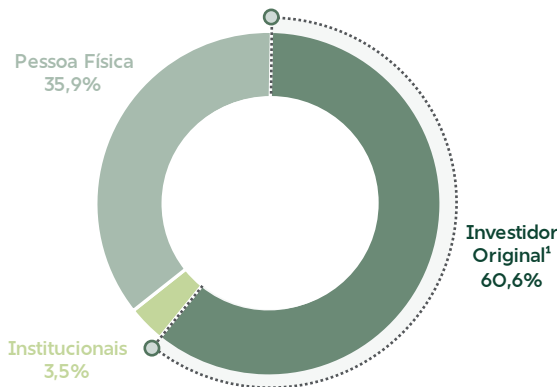
		Abr-25		2025		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	9.894.805	R\$	42.521.078	R\$	149.399.665
Volume Diário Médio	R\$	494.740	R\$	524.952	R\$	594.836
Quantidade de Cotas Negociadas		122.034		564.505		1.838.330
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		1,0%		4,5%		14,5%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores



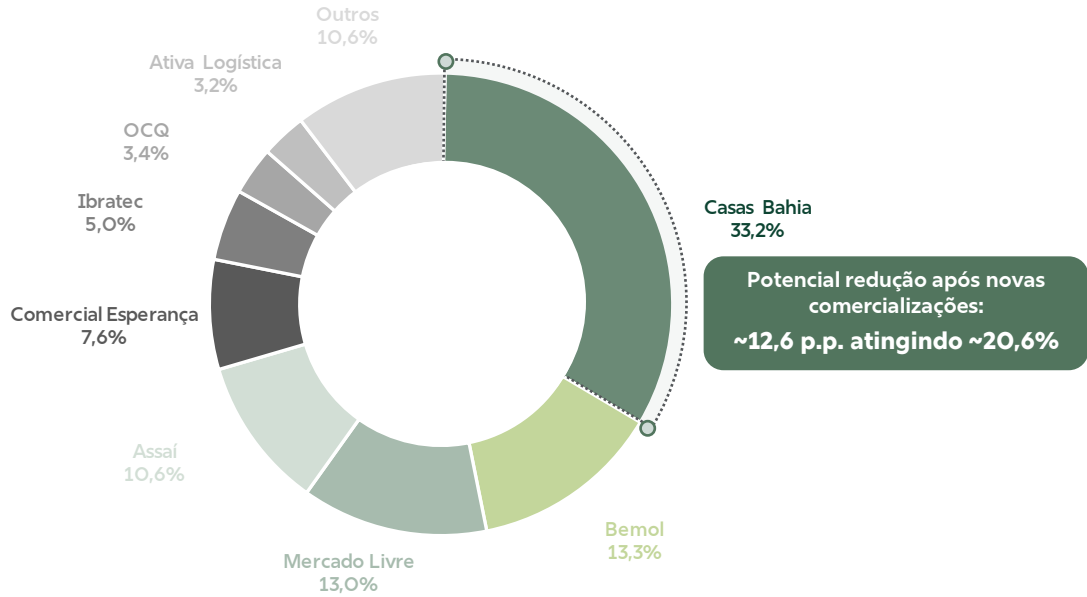
Tipos de Investidores (% das Cotas)



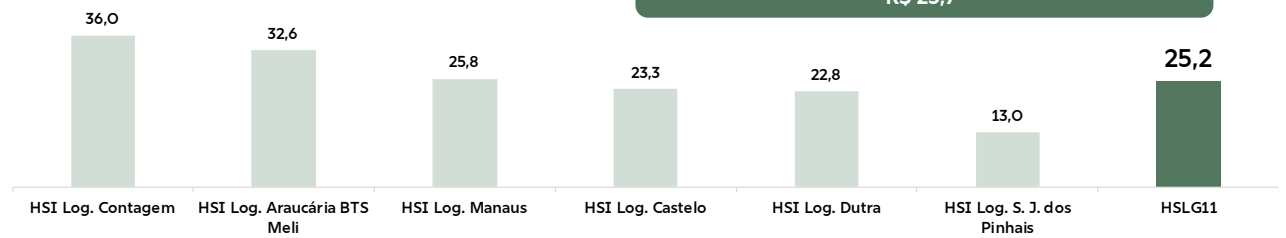
Notas: (1) Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 30/04/2025.

Carteira de Locatários e Indicadores

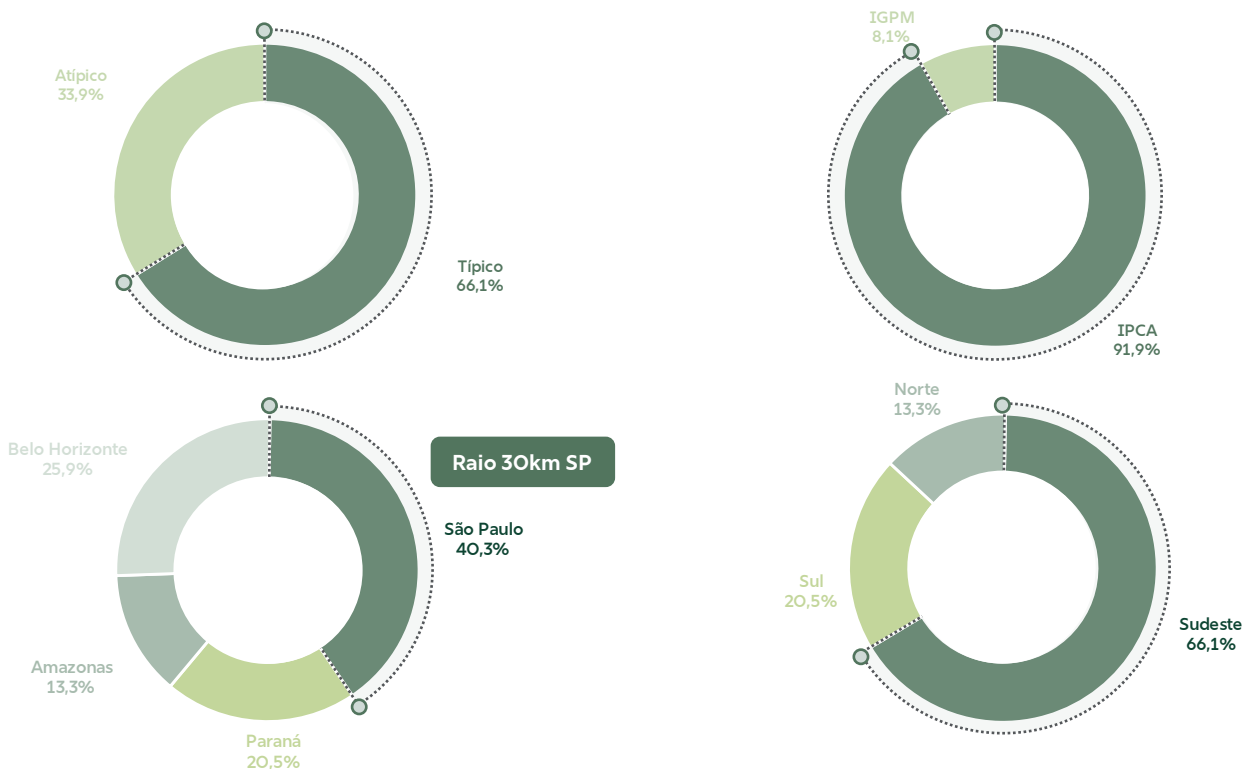
Receita Contratada¹ por Locatário



Aluguel Médio¹ (R\$/m²)

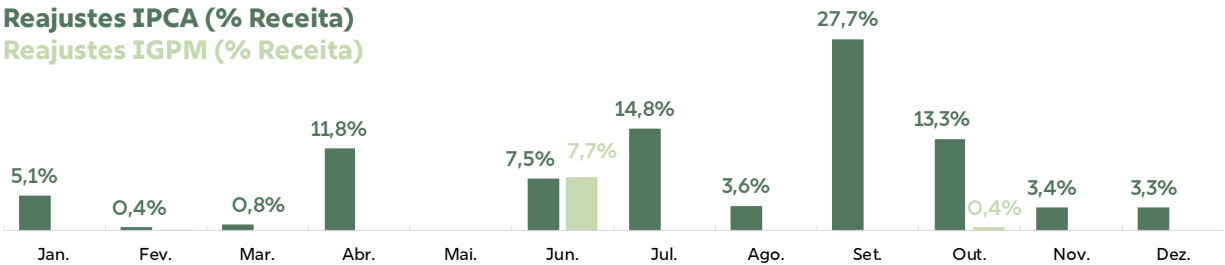


% Receita Contratada

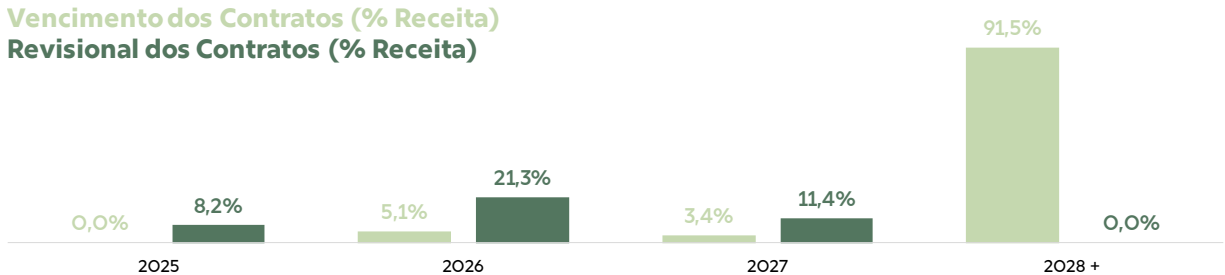


Notas: (1) Receita de aluguel nominal contratada e regime caixa do Fundo (antes de deduções, como descontos e eventuais inadimplências), incluindo o BTS MELI, dividida pela ABL locada. Ainda não refletido os Aditivos assinados com Casas Bahia, conforme divulgado em [Comunicado ao Mercado](#).

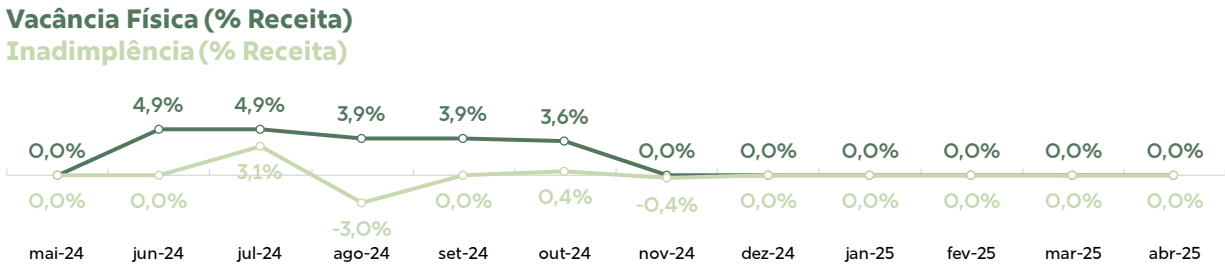
Reajustes IPCA (% Receita)
Reajustes IGPM (% Receita)



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



Vacância Física (% Receita)
Inadimplência (% Receita)



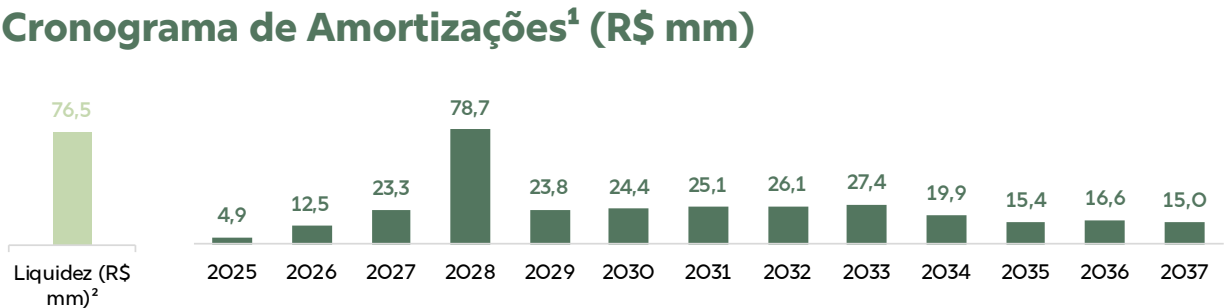
Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido do Fundo é de **19,5%**, 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 março e na tabela abaixo.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - Bemol	22JO978863	Manaus	166,8 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37
CRI - BTS Meli (1)	24H2231336	BTS Meli	58,7 MM	IPCA + 7,85%	out-24	abr-34
CRI - BTS Meli (2)	24H2231337	BTS Meli	59,1 MM	CDI + 2,25%	out-24	abr-34
CRI - BTS Meli (3)	24H2231338	BTS Meli	28,1 MM	CDI + 2,10%	jan-25	ago-28
Consolidado	-	-	312,7 MM	(72%) IPCA + 7,67% (28%) CDI + 2,20%	-	-

Fonte: Informe Mensal Março 2025. Notas: Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações – Total Mantido para Necessidades de Liquidez (Caixa) – FIIs com alta liquidez) / Saldo em Imóveis.

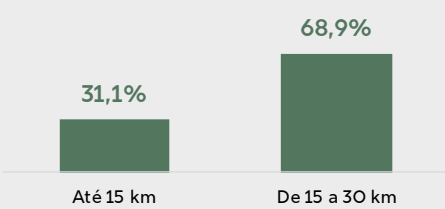
Cronograma de Amortizações¹ (R\$ mm)



Fonte: Informe Mensal Março 2025. Notas: (1) Considerando o volume total, inclusive o ainda não integralizado da 3ª série do CRI BTS Meli. (2) Total mantido para Necessidade de Liquidez (Caixa) + FIIs com alta liquidez em 31/03/2025.

Portfólio

Empreendimento	Localização	ABL Total	Participação	ABL Própria	Inauguração
HSI Log. Dutra - RMSP	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300 Arujá/SP	139.600 m²	100,0%	139.600 m²	2012
HSI Log. São José dos Pinhais - RMC	Rod. BR 116 (Contorno Leste), 7000 São José dos Pinhais/PR	74.200 m²	100,0%	74.200 m²	2006
HSI Log. Contagem - RMBH	Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000, Contagem/MG	92.000 m²	100,0%	92.000 m²	2012
HSI Log. Castelo - RMSP	Rod. Coronel PM Nelson Tranchesi, 740 e 990, Itapevi/SP	84.800 m²	100,0%	84.800 m²	2016
HSI Log. Manaus - RMM	Av. Torquato Tapajós, 8251 Manaus/AM	66.200 m²	100,0%	66.200 m²	2006
HSI Log. Meli - RMC	Bairro Fazenda Velha Araucária/PR	91.890 m²	56,18%	51.624 m²	2025¹
Total	-	548.690 m²	92,7%	508.424 m²	-



44% ABL:
Região Metropolitana SP

	Patrimonial	Mercado	Var. Patrimonial vs. Mercado
Valor da Cota	103,98	83,37	-20%
Valor portfólio¹ por m²	3.158	2.689	-15%
Cap Rate Implícito²	9,46%	11,26%	-181 bps

Notas: (1) Valores incluem o BTS Meli. Valor de mercado em 30/04/2025 e Patrimonial em 31/03/2025. (2) Cap Rate Implícito (Patrimonial): Receita de aluguel nominal contratada em regime de competência (antes de deduções, como descontos e eventuais inadimplências), incluindo o BTS MELI multiplicada por 12 dividido pelo valor de Laudo (Patrimonial) e Valor de Mercado dos ativos imobiliários (Mercado)

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

ABL	Área do Terreno	Vacância¹	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
139.600 m²	413.813 m²	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 m²	116.758 m²	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	327.120 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](#)

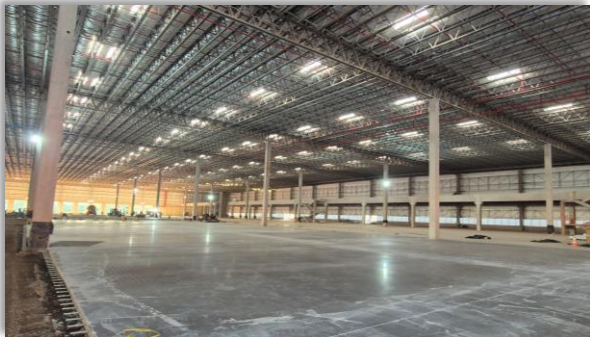
Obra 61,0% concluída:



Término Fechamento Lateral do Galpão



Vista Aérea Pátio de Carretas



Concretagem Piso interno



Prédio Refeitório (fase de acabamentos finais)

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 FIIIs 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 FIIIs 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