



HSLG11

HSI

Logística FII

Junho/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

Junho	
Valor de Mercado ¹ R\$ 1.045.215.132 (R\$ 82,56/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,65/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 1.305.463.554 (R\$ 103,12/cota)	Número de Cotistas ¹ 41.176
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 391.984	Valor de Mercado ¹ / m ² 2.706

Notas: (1) Em 30/06/2025. (2) Em 30/05/2025.

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 507,5 mil m ²	Área de engenharia dedicada aos ativos: + diligência e - custos aos cotistas

Comentário do Gestor

Cenário Macro

O Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu, em reunião de 18/06/2025, elevar a taxa básica de juros (Selic) em 0,25 ponto percentual, para 15,00% ao ano, surpreendendo parte do mercado, que esperava sua manutenção em 14,75%. A decisão foi justificada pela inflação ainda resistente, com expectativas desancoradas e núcleos pressionados, exigindo, segundo o Comitê, uma política monetária significativamente contracionista por um período "bastante" prolongado, nas próprias palavras do Copom.

O Banco Central ressaltou que, apesar da desaceleração parcial da atividade e dos sinais de moderação no mercado de trabalho, a resiliência da economia brasileira, somada ao cenário global adverso, dificulta a convergência da inflação à meta. Também destacou riscos fiscais domésticos, principalmente pela percepção de enfraquecimento nos esforços de arrecadação, exemplificada pelo veto do Congresso ao decreto que elevaria o IOF, fatores que podem comprometer a sustentabilidade da dívida pública e pressionar a curva de juros.

Assim, o Copom optou por reforçar sua credibilidade com a alta da Selic, sinalizando o fim do ciclo de aperto, mas com manutenção da taxa em nível elevado até que haja avanço consistente na reancoragem das expectativas e na dinâmica inflacionária. Nesse contexto, a HSI projeta Selic estável até o fim de 2025, com início do ciclo de cortes adiado para o segundo semestre de 2026 (ante 1º trimestre). Para 2025, mantemos projeção de crescimento do PIB acima da mediana do mercado (2,50% vs. 2,13%), diante do bom desempenho no início do ano e, em parte, da materialização de estímulos à atividade, especialmente com a aproximação do calendário eleitoral. Quanto ao IPCA, revisamos nossa estimativa em relação ao mês anterior, de 5,80% para 5,39% (vs. mediana do mercado de 5,24%).

Projeções HSI		
Selic (a.a.) ¹	IPCA 2025	Cresc. PIB 2025
15,00%	5,39%	2,50%

Notas: (1) Ao final de 2025.

Desempenho Operacional do Portfólio

O galpão **BTS Mercado Livre Araucária** encontra-se com **95% de execução física**, em fase final de acabamento e em linha com o cronograma estabelecido (fotos ao final do relatório). A obra teve início ao final de setembro de 2024 (**menos de 10 meses atrás**) e foi coordenada pela HSI

por meio de sua área interna de engenharia, que atuou diretamente em etapas como: **(i) desenvolvimento e aprovação do projeto legal; (ii) seleção e contratação da construtora; e (iii) gerenciamento da obra até sua fase final.** Essa estrutura própria já foi aplicada anteriormente em outros projetos do Fundo, como o BTS Bemol, concluído em 2023, que hoje integra o portfólio do HSLG11, evidenciando a capacidade da Gestora de atuação em todas as fases do ciclo de investimento imobiliário, desde o desenvolvimento, passando pela geração de renda, até o eventual desinvestimento.

Até o momento, já foram obtidos documentos essenciais para a regularidade do imóvel, como o **Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (CVCB), a Licença de Operação (LO) e a conexão das utilidades principais (energia elétrica, água e esgoto). A emissão do Habite-se, do Alvará de Funcionamento e a formalização do Termo de Aceitação de Obra encontram-se em fase final de tramitação, com previsão de conclusão ainda no mês de julho.** Assim que essas etapas forem concluídas, será divulgado Comunicado ao Mercado formalizando a ocupação pelo locatário.

O investimento total estimado para o Fundo, considerando a aquisição do terreno, o valor já desembolsado e os custos projetados para a conclusão da obra, soma aproximadamente **R\$ 192,8 milhões**. A expectativa de *yield on cost* é de um percentual próximo a **11,5%** ao ano, considerando o aluguel a ser pago pelo Mercado Livre, reajustado pelo INCC do período. Entendemos que esse investimento, uma vez integralmente realizado, deverá contribuir de forma relevante para a valorização patrimonial do portfólio quando for realizado o novo laudo de avaliação por empresa especializada independente, uma vez que, atualmente, o ativo está contabilizado no balanço do Fundo a custo.

Não houve reajustes de aluguel neste mês. **Com isso, o valor médio de locação por metro do portfólio como um todo finalizou o mês em R\$ 25,20**, em valores aproximados, já refletindo a readequação dos valores de aluguéis com a Casas Bahia nos galpões de Contagem e São José dos Pinhais, conforme divulgado em [Comunicado ao Mercado - Assinatura Aditivos Casas Bahia](#).

O portfólio do HSLG11 segue com **100% de ocupação**, e valor médio de locação por m² 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. O valor de mercado por metro quadrado do portfólio encerrou junho em **R\$ 2.706,00** e um *cap rate* implícito de **11,2%**, considerando a cota de mercado de fechamento no dia 30/06.

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.

Distribuição e Guidance

A distribuição do Fundo referente a junho foi de **R\$ 0,65 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 30/06/2025 de **9,4% ao ano**. Dessa forma, o Fundo distribuiu no semestre o equivalente a 95,6% do lucro em regime caixa gerado no semestre, satisfazendo a regulamentação vigente de distribuição de percentual mínimo de 95%.

Mantivemos o *guidance* de distribuição para o 2º semestre de 2025 na faixa entre **R\$ 0,65 e R\$ 0,76 por cota¹**, com expectativa de início de elevação gradual a partir de julho, acompanhando o atual cenário de estabilidade da taxa Selic, na visão da Gestora. A continuidade desse movimento poderá ocorrer à medida em que esse cenário se consolide, podendo se intensificar caso se confirmem sinais de melhora macroeconômica e o início de um possível ciclo de cortes de juros¹.

Obrigado.

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

Resultado (R\$)

	Jun-25	1S 2025	2025
Receita Imobiliária	11324.202	65.535.791	65.535.791
Receita com Aluguéis	11324.202	65.535.791	65.535.791
Receita Financeira	272.805	1.898.339	1.898.339
Despesas	-1.990.220	-14.186.245	-14.186.245
Taxa de Administração	-79.058	-428.376	-428.376
Taxa de Escrituração	-17.569	-92.494	-92.494
Taxa de Gestão	-667.605	-3.617.401	-3.617.401
Taxa de Performance	-	-774.073	-774.073
Despesas Imobiliárias	-123.353	-724.894	-724.894
Despesa Financeira	-1.041.129	-5.322.080	-5.322.080
Outras Despesas ¹	-61.506	-3.226.927	-3.226.927
Resultado Operacional	9.606.787	53.247.884	53.247.884
Resultado Operacional/Cota	0,76	4,21	4,21
Despesa Financeira Não Recorrente ²	-	-1.600.000	-1.600.000
Resultado	9.606.787	51.647.884	51.647.884
Resultado Realizado/Cota	0,76	4,08	4,08
Rendimento/Cota ³	0,65	3,90	3,90
Resultado Acumulado ⁴	0,11	0,18	0,18

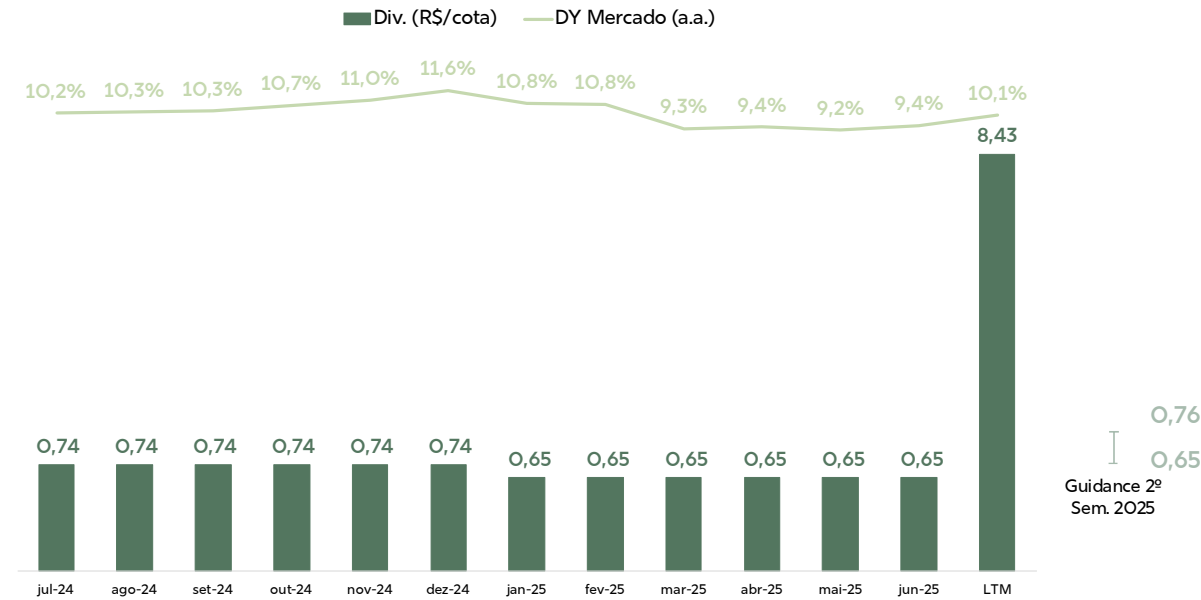
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Mai-25) ⁵	10.940.605	0,86
(+) Realizado - Distribuído	1.377.743	0,11
Resultado Acumulado (Jun-25) ⁵	12.318.348	0,97

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. Neste mês foi impactada por despesas com Laudos de Avaliação. (2) Despesas relacionadas aos pagamentos não recorrentes dos CRIs. (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\$ 0,65 por cota**. O Fundo acumulou R\$ 0,18 por cota no semestre e finalizou o mês com resultado acumulado de **R\$ 0,97 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

	Jun-25	2025	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	-2,1%	13,6%	4,3%
Dividend Yield Anualizado ²	9,4%	9,4%	10,1%
IFIX	0,6%	11,8%	4,1%
CDI (Liq.) ³	0,9%	5,4%	10,3%
% CDI (Liq.) ⁴	N/A	248,9%	41,6%

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).

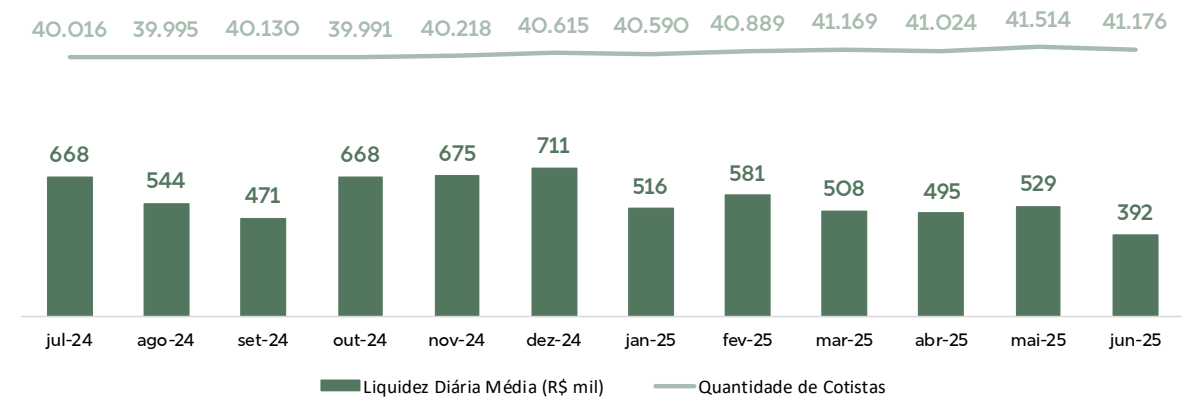
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de junho com **41.176 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,0 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 392 mil**.

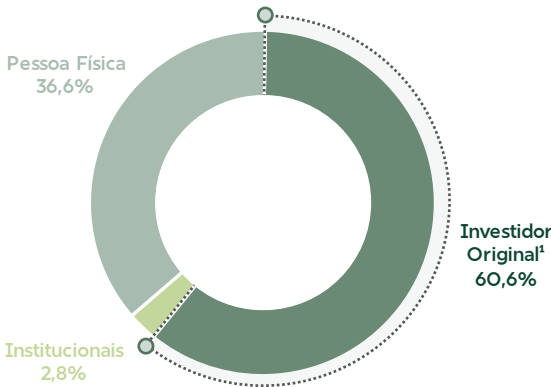
		Jun-25		2025		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	7.839.687	R\$	61.461.584	R\$	141.099.685
Volume Diário Médio	R\$	391.984	R\$	503.783	R\$	563.752
Quantidade de Cotas Negociadas		94.813		792.723		1.762.568
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		0,7%		1,3%		1,2%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores



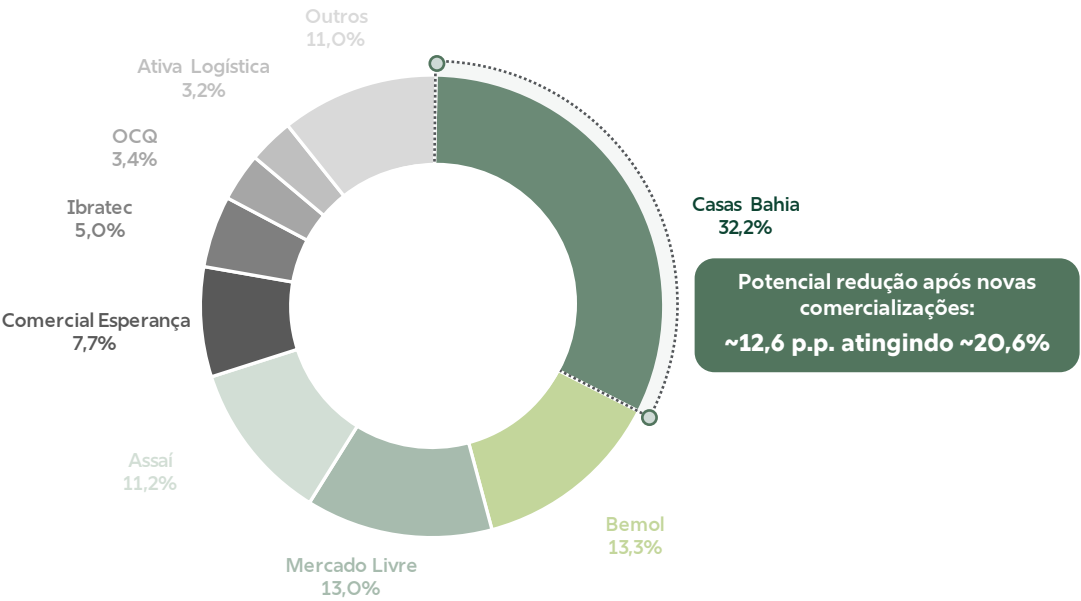
Tipos de Investidores (% das Cotas)



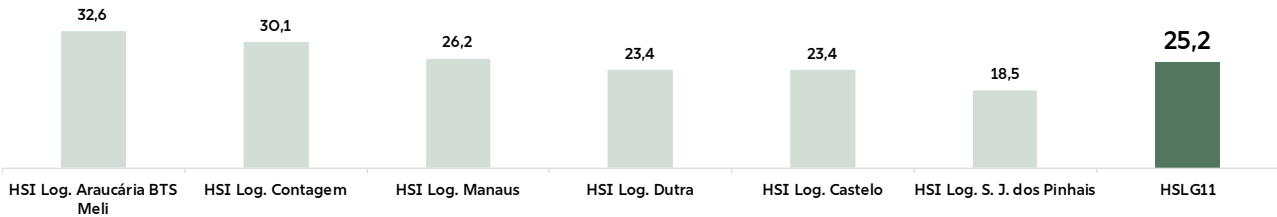
Notas: (1) Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 30/06/2025.

Carteira de Locatários e Indicadores

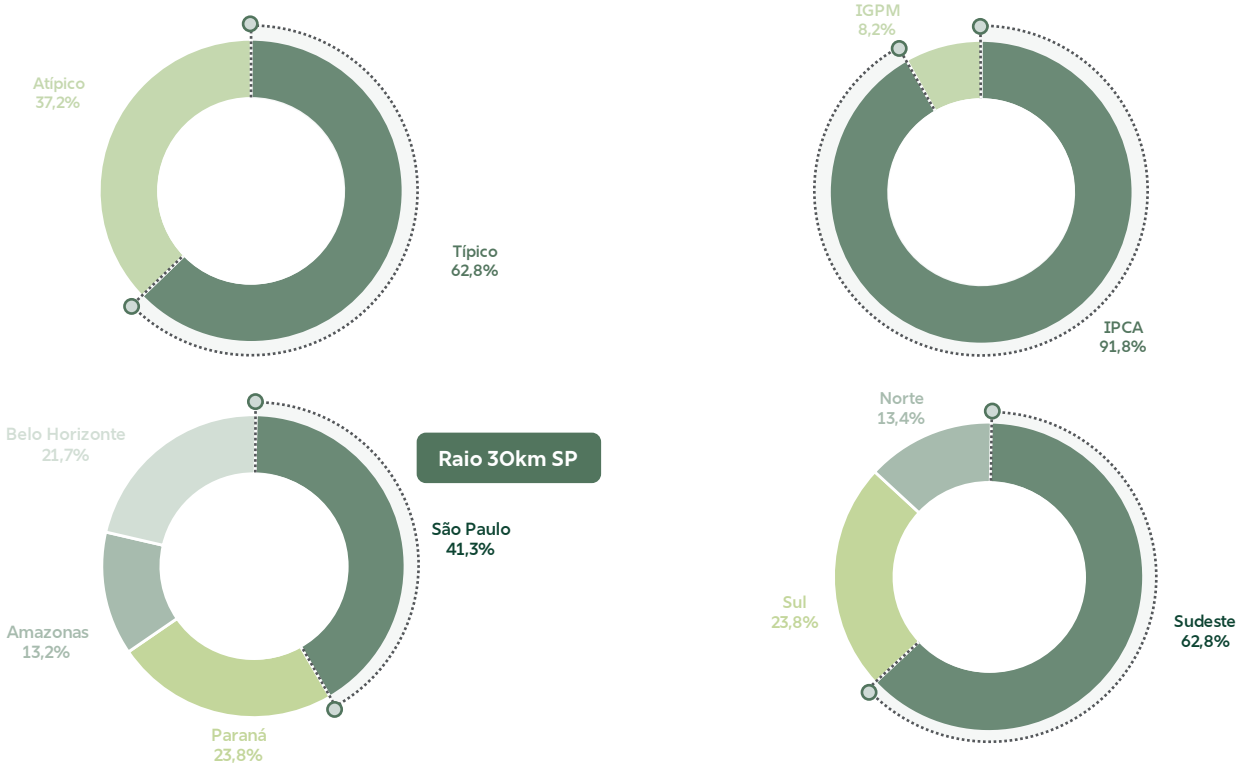
Receita Contratada¹ por Locatário



Aluguel Médio¹ (R\$/m²)

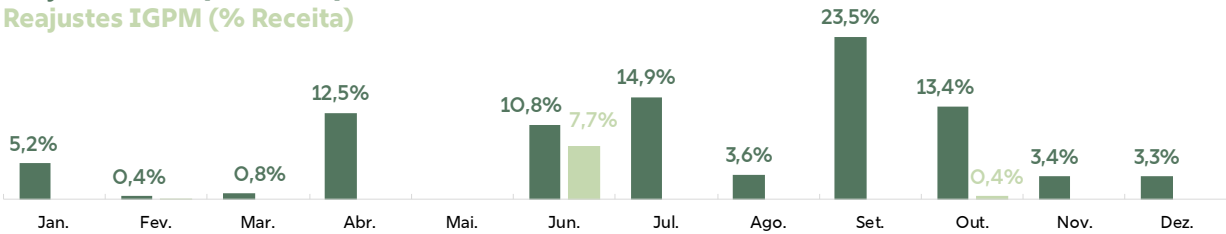


% Receita Contratada

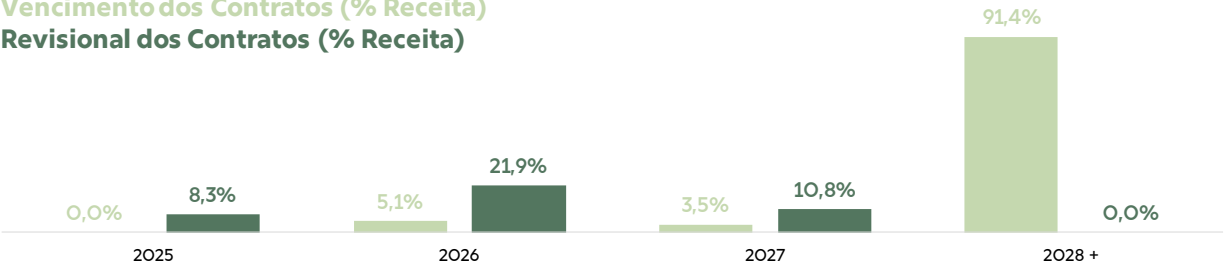


Notas: (1) Receita de aluguel nominal contratada e regime caixa do Fundo (antes de deduções, como descontos e eventuais inadimplências), incluindo o BTS MELI, dividida pela ABL locada.

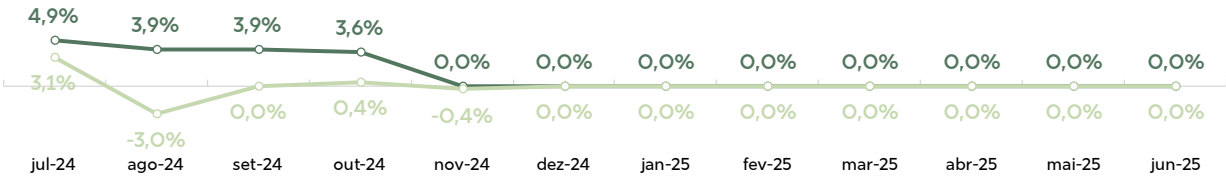
Reajustes IPCA (% Receita)
Reajustes IGPM (% Receita)



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



Vacância Física (% Receita)
Inadimplência (% Receita)



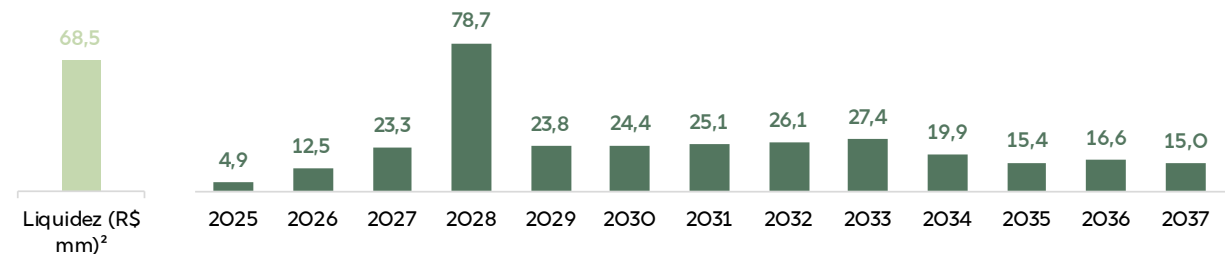
Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido do Fundo é de **20,1%**.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - Bemol	22JO978863	Manaus	168,1 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37
CRI - BTS Meli (1)	24H2231336	BTS Meli	60,6 MM	IPCA + 7,85%	out-24	abr-34
CRI - BTS Meli (2)	24H2231337	BTS Meli	59,0 MM	CDI + 2,25%	out-24	abr-34
CRI - BTS Meli (3)	24H2231338	BTS Meli	57,7 MM	CDI + 2,10%	jan-25	ago-28
Consolidado	-	-	345,3 MM	(66%) IPCA + 7,67% (34%) CDI + 2,18%	-	-

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

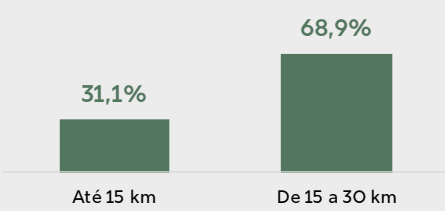
Cronograma de Amortizações¹ (R\$ mm)



Fonte: Informe Mensal Maio 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 30/05/2025.

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	65.312 m²	100,0%	65.312 m²	2006
HSI Log. Meli - RMC	Bairro Fazenda Velha Araucária/PR	91.890 m²	56,18%	51.624 m²	2025¹
Total	-	547.802 m²	92,6%	507.535 m²	-



44% ABL:
Região Metropolitana SP

	Patrimonial	Mercado	Var. Patrimonial vs. Mercado
Valor da Cota	103,10	82,56	-20%
Valor portfólio¹ por m²	3.174	2.706	-15%
Cap Rate Implícito²	9,39%	11,17%	-178 bps

Notas: (1) Valores incluem o BTS Meli. Valor de mercado em 30/06/2025 e Patrimonial em 30/05/2025. (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
65.312 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 m²	327.120 m²	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 95,0% concluída:



Vista Aérea 1



Vista Aérea 2



Acabamentos Módulos Prontos Internos



Limpeza Interna do Galpão

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