



HSLG11

HSI

Logística FII

Setembro/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

Setembro	
Valor de Mercado¹ R\$ 1.114.718.899 (R\$ 88,05/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,68/cota
Valor Patrimonial² R\$ 1.395.252.497 (R\$ 110,21/cota)	Número de Cotistas¹ 40.616
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 1.042.321	Valor de Mercado¹ / m² R\$ 2.856

Notas: (1) Em 30/09/2025. (2) Em 29/08/2025.

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 m²	Área de engenharia dedicada aos ativos: + diligência e - custos aos cotistas

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Setembro foi marcado pelo tom firme do Banco Central ao reforçar a manutenção da política monetária contracionista por período prolongado. A decisão unânime de manter a Selic em 15,00% a.a., já esperada pelo mercado, veio acompanhada do alerta de que, apesar da desaceleração recente da atividade, a inflação segue acima da meta e exige perseverança no combate às pressões inerciais. O Relatório de Política Monetária destacou principalmente a resiliência do mercado de trabalho e o hiato do produto ainda positivo, indicando demanda doméstica robusta. Apesar da perda de fôlego nos indicadores de confiança e produção, a atividade continua acima do potencial, sustentando pressões inflacionárias.

Por outro lado, a **valorização do real frente ao dólar** vem aliviando a inflação corrente, sobretudo em alimentos e bens industriais. **No acumulado do ano até 30/09, o dólar já recuou 14,1% frente ao real**, enquanto o **Ibovespa** e o **IFIX** acumulam altas expressivas, de **21,6%** e **15,2%**, respectivamente¹, refletindo maior apetite por risco e uma visível expectativa do mercado de início do ciclo de cortes da Selic.

Com isso, revisamos a expectativa para a **inflação (IPCA) de 2025 de 5,00% para 4,86%** e **antecipamos o início do ciclo de cortes da Selic para abril de 2026** (antes projetado para julho), com dois ajustes iniciais de **0,25 p.p.** e aceleração posterior para **0,50 p.p.** por reunião, caso a inflação siga convergindo à meta. Assim, a **HSI projeta Selic em 12,50% a.a. no fim de 2026 e 9,75% a.a. em setembro de 2027**. Contudo, reconhecemos e estamos monitorando riscos relevantes: uma expansão fiscal pode interromper os cortes, enquanto um ajuste severo pode antecipá-los; já uma frustração fiscal pós-eleitoral exigiria nova alta de juros. Em relação ao crescimento do PIB para 2025, **mantivemos a projeção em 2,30%**.

Projeções HSI		
Selic 2025 (a.a.) ²	IPCA 2025	Cresc. PIB 2025
15,00% =	4,86% ▼	2,30% =

Notas: (1) Fonte: Quantum Axis. (2) Ao final de 2025.

Desempenho Operacional do Portfólio

Conforme divulgado em [comunicado ao mercado](#), o Fundo recebeu notificação formal do Mercado Livre para exercer o **direito de expansão** previsto em contrato do galpão “HSI Log BTS Meli”. Dessa forma, o novo valor do imóvel via laudo de avaliação será refletido na carteira do Fundo apenas após a entrega da expansão. Reforçamos que informações adicionais sobre as obras,

incluindo a ABL adicionada, perspectivas financeiras e prazos de execução, serão oportunamente divulgadas ao mercado, assim que houver maior detalhamento técnico e econômico do projeto.

Em relação aos reajustes dos contratos existentes, passou a refletir no resultado caixa do Fundo a partir deste mês reajustes pelo IPCA dos últimos 12 meses (+5,23%) em um contrato no galpão “HSI Log. Castelo”, totalizando ABL total de 18.346 m². **Com os reajustes, somada à revisional negociada com a locatária Profarma divulgada no último relatório, o valor médio de locação por metro quadrado praticado no ativo foi de aproximadamente de R\$ 23,50 para cerca de R\$ 25,00.**

O portfólio do HSLG11 segue com **100% de ocupação**, e valor médio de locação¹ por metro quadrado de cerca de **R\$ 25,90**, 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 setembro em R\$ 2.856,00 e um cap rate implícito de 10,9%, considerando a cota de mercado de fechamento no dia 30/09.**

Notas: (1) Receita de aluguel nominal contratada do Fundo (antes de deduções, como carências, descontos e eventuais inadimplências), dividida pela ABL locada.

Destaque Performance da Cota e Liquidez¹

Gostaríamos de destacar a performance positiva da cota do **HSLG11** e do mercado de FIIs como um todo durante o mês. Em setembro, o Fundo registrou retorno ajustado por dividendos de **+12,6%**, superando tanto o IFIX (+3,3%) quanto a média dos fundos comparáveis do índice², que foi de +5,3%. No acumulado do ano, o HSLG11 apresenta retorno de **+24,1%**, o **2º maior entre os fundos do mesmo segmento que compõem o IFIX²** (média +19,5%) e do próprio índice (+15,2%). Essa rentabilidade anual equivale a **274,3% do CDI líquido de imposto³ do período.**

A liquidez diária média também foi destaque no mês, atingindo **R\$ 1,04 milhão/dia** em setembro, **43% acima de agosto (R\$ 730 mil/dia)** e a **maior dos últimos 12 meses.**

Notas: (1) Fonte: Quantum Axis. (2) FIIs de galpões logísticos (gestão ativa) que compõem o IFIX: HGLG11, XPLG11, LVBI11, VILG11, BRCO11 e BTLG11. (3) Supondo alíquota de 15% de imposto.

Distribuição e Guidance

A distribuição do Fundo referente a setembro foi de **R\$ 0,68 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 30/09/2025 de **9,3% ao ano**. Atualizamos o limite inferior do *guidance* de distribuição do semestre, sendo agora de valores entre **R\$ 0,68 e R\$ 0,76 por cota¹**. Neste mês realizamos o terceiro aumento consecutivo da distribuição, e a continuidade desse movimento dependerá da consolidação do cenário de estabilidade da taxa básica de juros, podendo se intensificar caso se confirmem sinais de melhora macroeconômica e o início de um ciclo de cortes¹.

Obrigado.

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

Resultado (R\$)

	Set-25	25 2025	2025
Receita Imobiliária	11.184.995	33.627.837	99.163.627
Receita com Aluguéis	11.184.995	33.627.837	99.163.627
Receita Financeira	213.788	717.458	2.615.796
Despesas	-2.125.280	-6.210.776	-20.397.022
Taxa de Administração	-75.039	-234.637	-663.013
Taxa de Escrituração	-16.675	-52.142	-144.636
Taxa de Gestão	-633.666	-1.981.377	-5.598.778
Taxa de Performance	-	-	-774.073
Despesas Imobiliárias	-133.622	-392.130	-1.117.024
Despesa Financeira	-1.078.003	-3.206.990	-8.529.070
Outras Despesas ¹	-188.274	-343.502	-3.570.429
Resultado Operacional	9.273.503	28.134.518	81.382.402
Resultado Operacional/Cota	0,73	2,22	6,43
Despesa Financeira Não Recorrente ²	-	-	-1.600.000
Resultado	9.273.503	28.134.518	79.782.402
Resultado Realizado/Cota	0,73	2,22	6,30
Rendimento/Cota ³	0,68	2,01	5,91
Resultado Acumulado ⁴	0,05	0,21	0,39

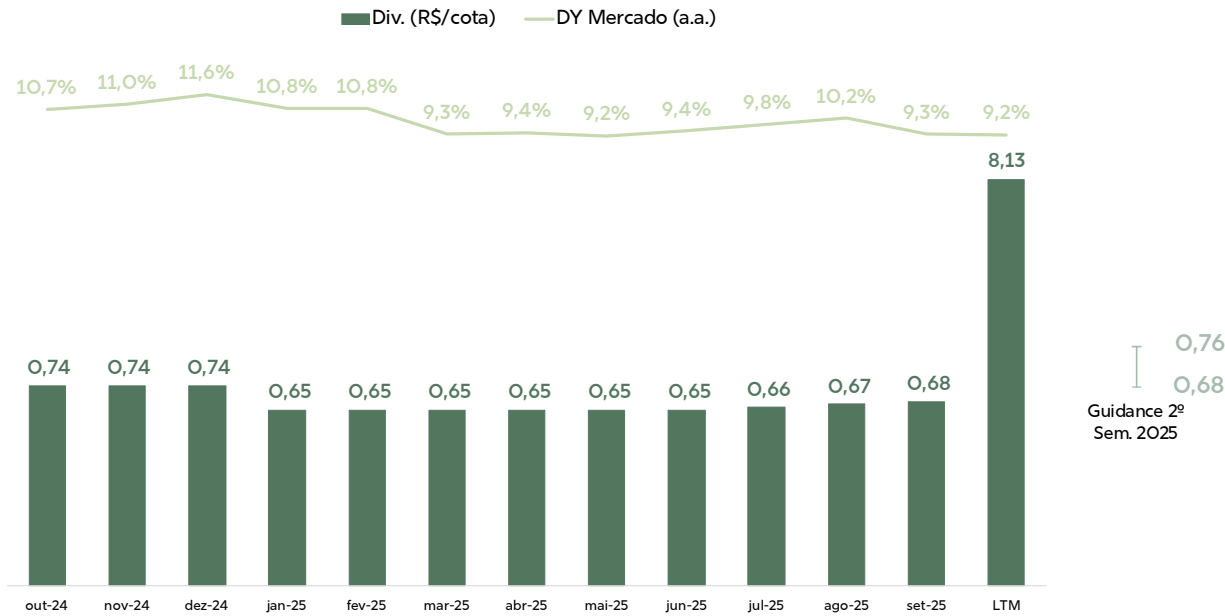
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Ago-25) ⁵	14.341.474	1,13
(+) Realizado - Distribuído	664.658	0,05
Resultado Acumulado (Set-25) ⁵	15.006.132	1,19

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 de auditoria e consultoria. (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\$ 0,68 por cota**. Neste mês, a linha “Outras Despesas” refletiu custos com auditoria, referentes às Demonstrações Financeiras do Fundo, e com consultoria pelo serviço de intermediação na revisional com a locatária Profarma. O Fundo finalizou o mês com resultado acumulado de **R\$ 1,19 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

	Set-25	2025	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	12,6%	24,1%	13,6%
Dividend Yield Anualizado ²	9,3%	8,9%	9,2%
IFIX	3,3%	15,2%	8,6%
CDI (Liq.) ³	1,0%	8,8%	11,3%
% CDI (Liq.) ⁴	1210,6%	274,3%	120,4%

Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o provento pago 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).

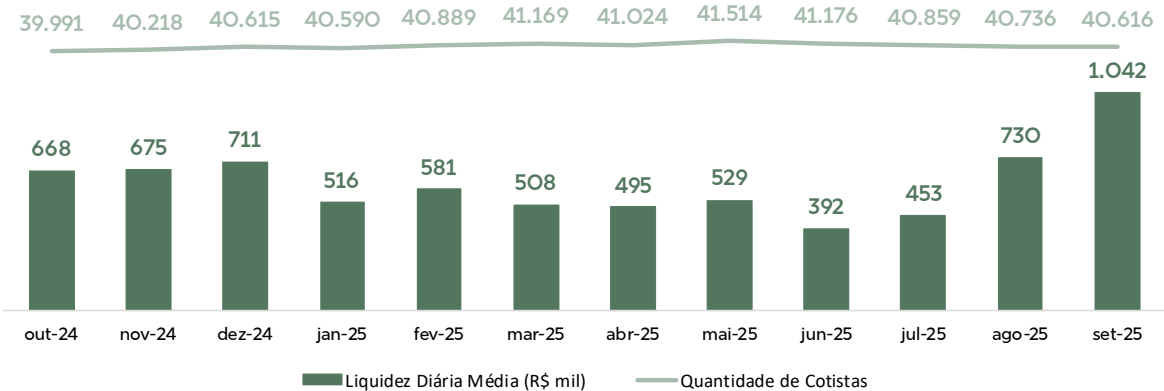
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de setembro com **40.616 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,1 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 1,0 milhão**, a maior dos últimos 12 meses.

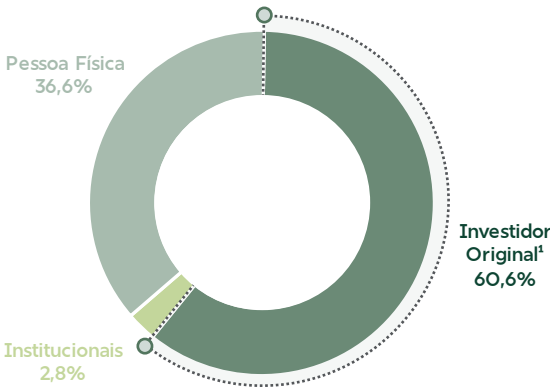
		Set-25		2025		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	22.931.065	R\$	110.132.264	R\$	152.177.808
Volume Diário Médio	R\$	1.042.321	R\$	585.810	R\$	609.772
Quantidade de Cotas Negociadas		274.596		1.389.901		1.923.023
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		2,2%		1,2%		1,3%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores



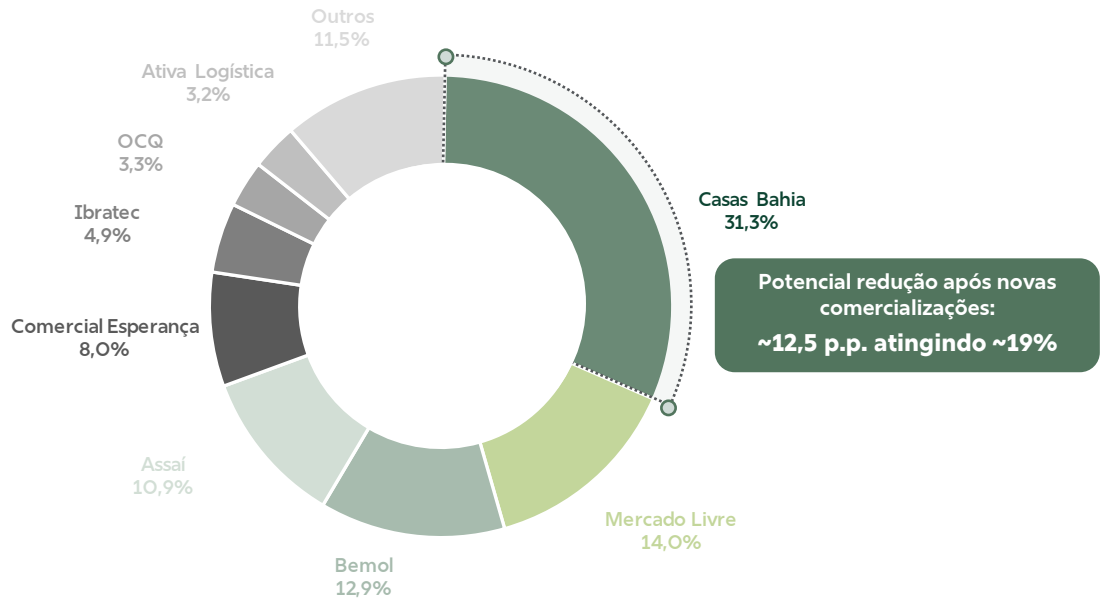
Tipos de Investidores (% das Cotas)



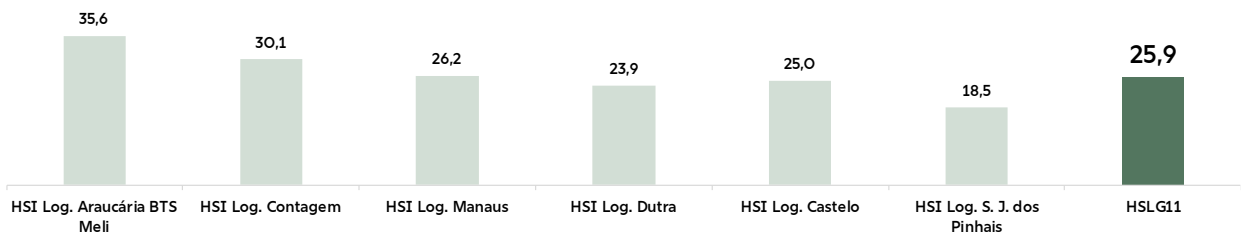
Notas: (1) Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 30/09/2025.

Carteira de Locatários e Indicadores

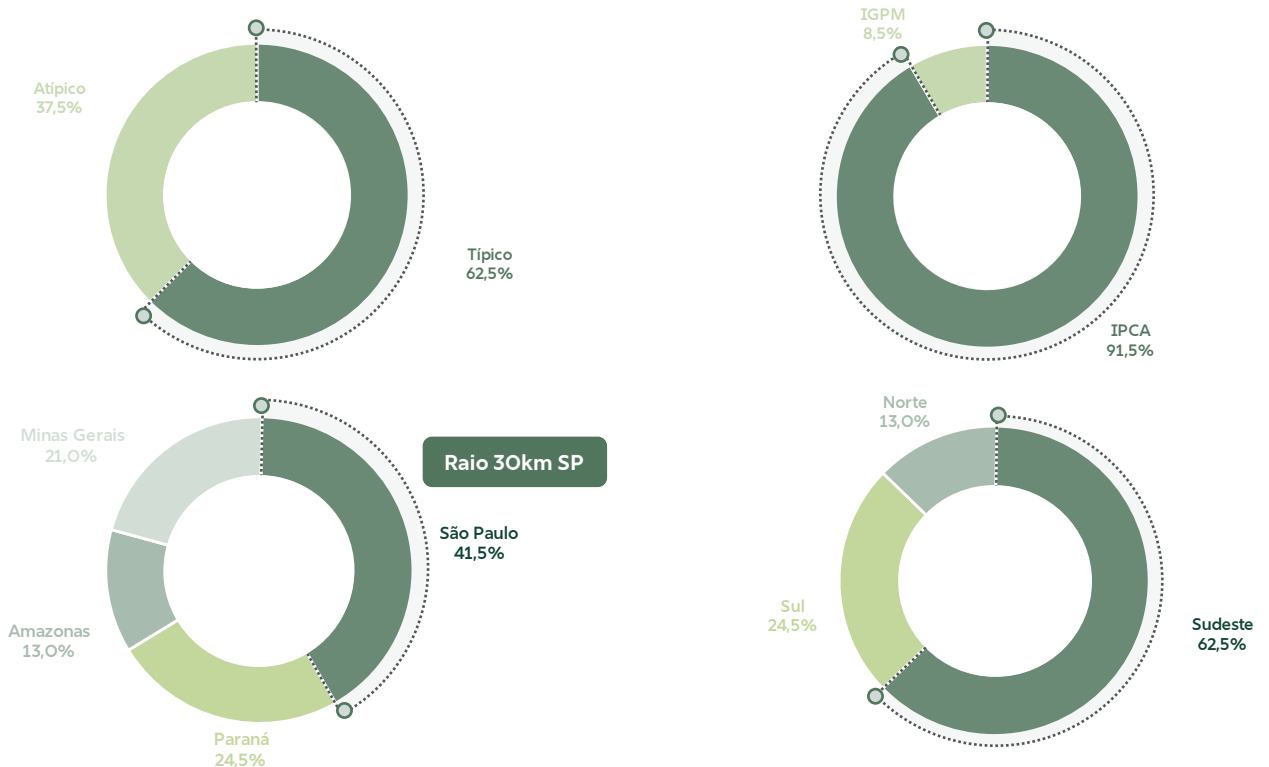
Receita Contratada¹ por Locatário



Aluguel Médio¹ (R\$/m²)

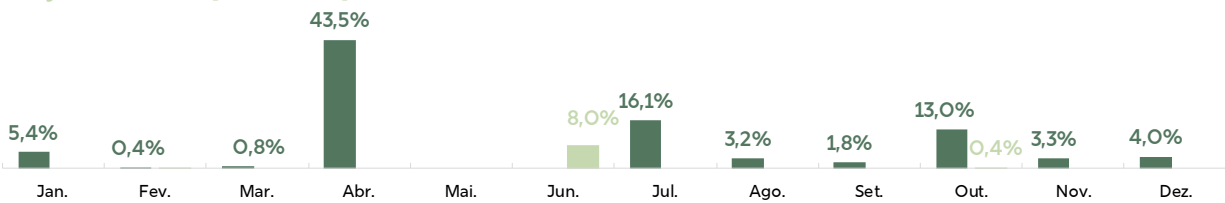


% Receita Contratada

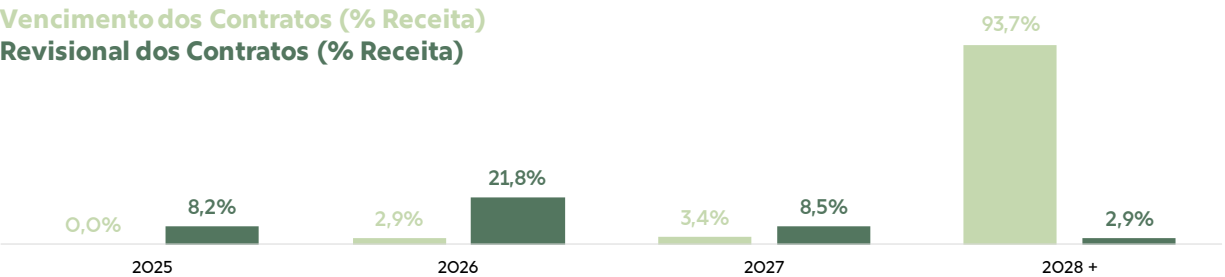


Notas: (1) Receita de aluguel nominal contratada e regime caixa do Fundo (antes de deduções, como descontos e eventuais inadimplências), incluindo o BTS MELI, dividida pela ABL locada.

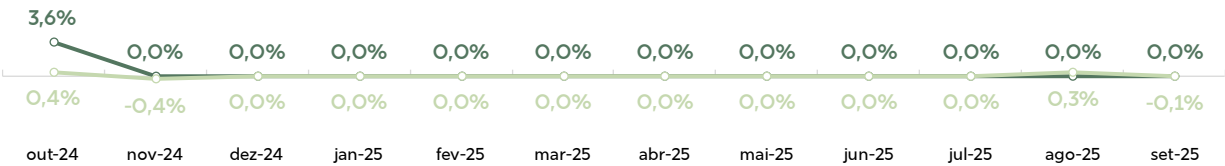
Reajustes IPCA (% Receita)
Reajustes IGPM (% Receita)



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



Vacância Física (% Receita)
Inadimplência (% Receita)



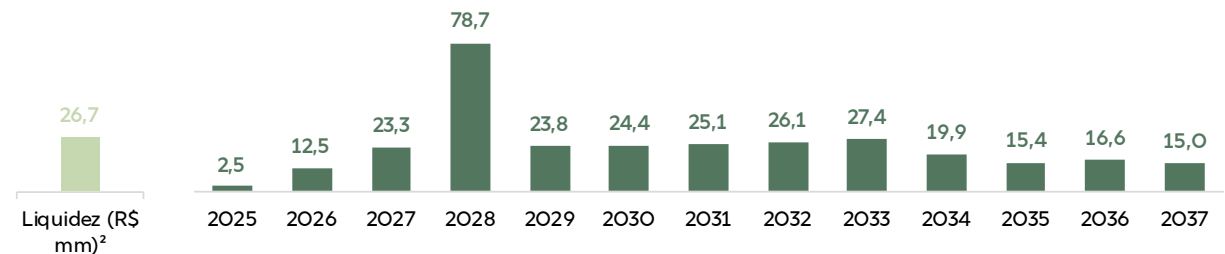
Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido do Fundo é de **19,5%**.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - Bemol	22JO978863	Manaus	169,1 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37
CRI - BTS Meli (1)	24H2231336	BTS Meli	62,3 MM	IPCA + 7,85%	out-24	abr-34
CRI - BTS Meli (2)	24H2231337	BTS Meli	61,7 MM	CDI + 2,25%	out-24	abr-34
CRI - BTS Meli (3)	24H2231338	BTS Meli	60,1 MM	CDI + 2,10%	jan-25	ago-28
Consolidado	-	-	353,1 MM	(66%) IPCA + 7,67% (34%) CDI + 2,18%	-	-

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

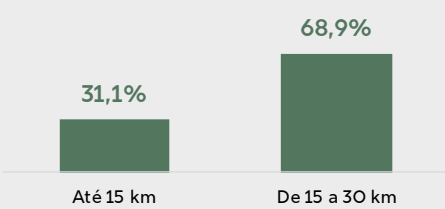
Cronograma de Amortizações¹ (R\$ mm)



Fonte: Informe Mensal Agosto 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 29/08/2025.

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	92.630 m²	56,18%	52.040 m²	2025
Total	-	548.542 m²	92,6%	507.951 m²	-



44% ABL:
Região Metropolitana SP

	Patrimonial	Mercado	Var. Patrimonial vs. Mercado
Valor da Cota	110,07	88,05	-20%
Valor portfólio¹ por m²	3.361	2.856	-15%
Cap Rate Implícito²	9,15%	10,91%	-176 bps

Notas: (1) Valores incluem o BTS Meli. Valor de mercado em 30/09/2025 e Patrimonial em 29/08/2025. (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
92.630 m ²	327.120 m ²	0%	22 km	Mercado Livre	Atípico

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

Obra 100% concluída e entregue:



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.