



HSLG11

HSI

Logística FII

Outubro/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

Outubro	
Valor de Mercado¹ R\$ 1.101.425.829 (R\$ 87,00/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,70/cota
Valor Patrimonial² R\$ 1.393.217.621 (R\$ 110,05/cota)	Número de Cotistas¹ 40.307
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 685.045	Valor de Mercado¹ / m² R\$ 2.828

Notas: (1) Em 31/10/2025. (2) Em 30/09/2025.

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

Outubro manteve a tendência de desinflação observada nos últimos meses, com os números de preços surpreendendo positivamente. O IPCA-15 registrou variação de apenas 0,18% em setembro, refletindo o impacto favorável da apreciação cambial, das boas condições climáticas para as safras e do ambiente externo mais benigno. Esses fatores, aliados à política monetária ainda bastante restritiva, têm contribuído para a desaceleração do varejo mais sensível ao crédito e, em menor medida, do setor de serviços.

Na esteira dessa dinâmica, as projeções de inflação da Pesquisa Focus seguem recuando de forma consistente, com a estimativa para 2025 próxima do limite superior da meta (4,50%). A convergência das expectativas em direção à meta deve permitir ao Copom iniciar o ciclo de afrouxamento monetário já no primeiro trimestre de 2026. **Nosso cenário base prevê o primeiro corte de 0,25 ponto percentual em março, seguido por reduções de 0,50 ponto percentual nas reuniões subsequentes, levando a Selic a encerrar 2026 em 11,75% a.a. e alcançar 9,50% a.a. ao longo de 2027.**

Apesar do avanço no processo de desinflação, seguimos atentos aos riscos inerentes ao calendário eleitoral de 2026, que historicamente trazem pressões sobre o gasto público e à demanda agregada. Adicionalmente, a provável aprovação da ampliação da faixa de isenção do IRPF deve impulsionar o consumo das famílias, adicionando estímulos à atividade. De qualquer modo, diminuimos mais uma vez a projeção do IPCA para 2025 de 4,86% para 4,50%, patamar que entendemos se manter também em 2026.

Em relação ao crescimento do PIB em 2025, diminuimos marginalmente a nossa projeção de 2,30% para 2,20%. O desaquecimento do crédito e da atividade doméstica é parcialmente compensado pelo efeito expansionista das medidas fiscais e pela melhora das condições externas, configurando um cenário de acomodação suave da economia e consolidação do processo desinflacionário.

Projeções HSI		
Selic 2025 (a.a.) ²	IPCA 2025	Cresc. PIB 2025
15,00% =	4,50% ▼	2,20% ▼

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

Desempenho Operacional do Portfólio

Passou a refletir a partir do resultado caixa do Fundo deste mês o reajuste pelo IPCA dos últimos 12 meses (+5,13%) em um dos contratos de locação do “HSI Log. Dutra”, ocupante de 7,3% da ABL total do galpão. Com isso, o valor médio de locação¹ por metro quadrado do galpão subiu de aproximadamente **R\$ 23,90** para cerca de **R\$ 24,00**.

O portfólio do HSLG11 segue com **100% de ocupação**, e valor médio de locação¹ por m² 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**. O valor de mercado por metro quadrado do portfólio encerrou outubro em **R\$ 2.828,00** e um **cap rate implícito de 11,0%**, considerando a cota de mercado de fechamento no dia 31/10.

Em relação à notificação sobre o exercício do direito de expansão recebida pelo Mercado Livre, conforme divulgada em [comunicado ao mercado](#), a Gestora informa que está em tratativas com a Companhia e divulgará informações detalhadas assim que os termos forem definidos. **Quanto ao espaço atualmente ocupado, o Fundo já recebeu, em outubro, um aluguel referente ao período de 25/09 a 31/09 com 50% de desconto (conforme previsto contratualmente). O período de carência parcial de 50% se estenderá por dois meses. Sendo assim, a partir da competência de 25/11, o aluguel passará a refletir o valor integral.**

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

Distribuição e Guidance

A distribuição do Fundo referente a outubro foi de **R\$ 0,70 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 30/09/2025 de **9,7% ao ano**. Atualizamos o limite inferior do *guidance* de distribuição semestral, que passa a situar-se entre **R\$ 0,70 e R\$ 0,76 por cota¹**. Neste mês realizamos o quarto aumento consecutivo da distribuição, desta vez com elevação de **+R\$ 0,02 por cota**. Novos incrementos poderão ocorrer conforme a consolidação do ambiente de estabilidade da taxa básica de juros, podendo se intensificar diante de sinais de melhora macroeconômica e do eventual 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.

Eventos Recentes

Relatório HSLG11 - ClubeFII

Foi divulgado no website “ClubeFII” um relatório específico do FII HSLG11, realizado pelo renomado analista Danilo Barbosa. O documento na íntegra pode ser consultado pelo [link](#).

Matéria HSLG11 E-Investidor

O HSLG11 também foi destaque na mídia em matéria do E-Investidor. Confira: [link](#).

Casas Bahia anuncia ações estratégicas para o período da Black Friday

Em 24 de outubro de 2025, a Casas Bahia S.A. divulgou [comunicado ao mercado](#) anunciando o lançamento da campanha “Super Black Ao Vivo”, voltada ao período da Black Friday, tradicionalmente o mais relevante para o varejo brasileiro.

Conforme constante no comunicado, a iniciativa faz parte do plano de transformação da companhia e tem como foco reforçar a integração entre os canais físico e digital, aumentar a eficiência operacional e intensificar as vendas no ambiente omnicanal. O comunicado também destacou a disponibilização de R\$ 1,2 bilhão em crédito ao consumidor durante o mês de novembro e a parceria estratégica com o Mercado Livre, voltada ao fortalecimento das operações online.

A Gestora entende que as ações divulgadas no comunicado reforçam o posicionamento competitivo da companhia e indicam evolução em sua execução operacional, o que é positivo para o ambiente de negócios no qual o Fundo está inserido.

Resultado (R\$)

	Out-25	25 2025	2025
Receita Imobiliária	11.445.134	45.072.970	110.608.761
Receita com Aluguéis	11.445.134	45.072.970	110.608.761
Receita Financeira	205.857	923.315	2.821.653
Despesas	-2.890.124	-9.100.901	-23.287.146
Taxa de Administração	-82.933	-317.570	-745.946
Taxa de Escrituração	-18.430	-70.571	-163.065
Taxa de Gestão	-700.326	-2.681.703	-6.299.104
Taxa de Performance	-	-	-774.073
Despesas Imobiliárias	-108.068	-500.198	-1.225.092
Despesa Financeira	-1.804.295	-5.011.285	-10.333.365
Outras Despesas ¹	-176.071	-519.573	-3.746.500
Resultado Operacional	8.760.866	36.895.384	90.143.268
Resultado Operacional/Cota	0,69	2,91	7,12
Despesa Financeira Não Recorrente ²	-	-	-1.600.000
Resultado	8.760.866	36.895.384	88.543.268
Resultado Realizado/Cota	0,69	2,91	6,99
Rendimento/Cota ³	0,70	2,71	6,61
Resultado Acumulado ⁴	-0,01	0,20	0,38

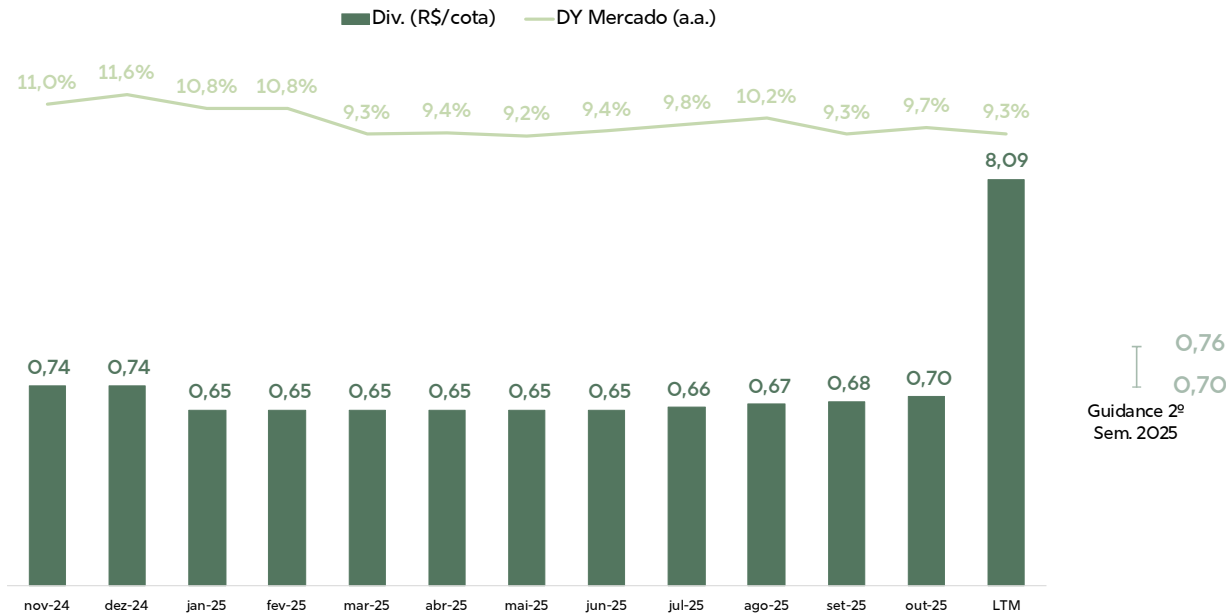
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Set-25) ⁵	15.006.132	1,19
(+) Realizado - Distribuído	-101.181	-0,01
Resultado Acumulado (Out-25) ⁵	14.904.951	1,18

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\$ 0,70 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\$ 1,18 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

	Out-25	2025	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	-0,4%	23,6%	16,3%
Dividend Yield Anualizado ²	9,7%	9,1%	9,3%
IFIX	0,1%	15,3%	12,1%
CDI (Liq.) ³	1,1%	10,0%	11,6%
% CDI (Liq.) ⁴	N/A	236,2%	140,0%

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).

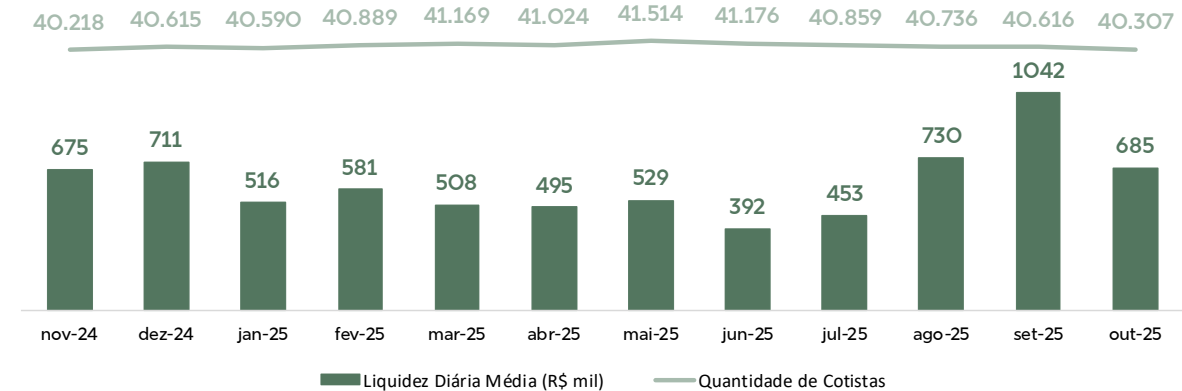
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de outubro com **40.307 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,1 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 685 mil**.

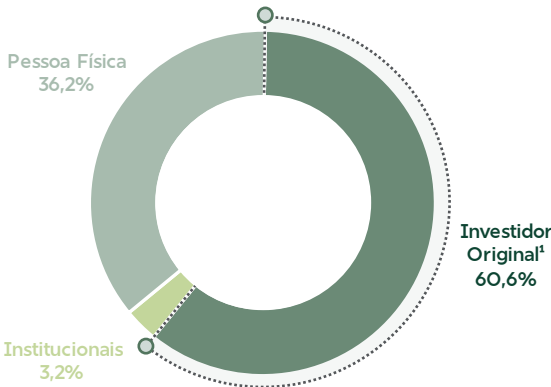
		Out-25		2025		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	15.756.036	R\$	125.888.300	R\$	152.556.149
Volume Diário Médio	R\$	685.045	R\$	596.627	R\$	611.381
Quantidade de Cotas Negociadas		179.869		1.569.770		1.914.487
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		1,4%		1,2%		1,3%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores



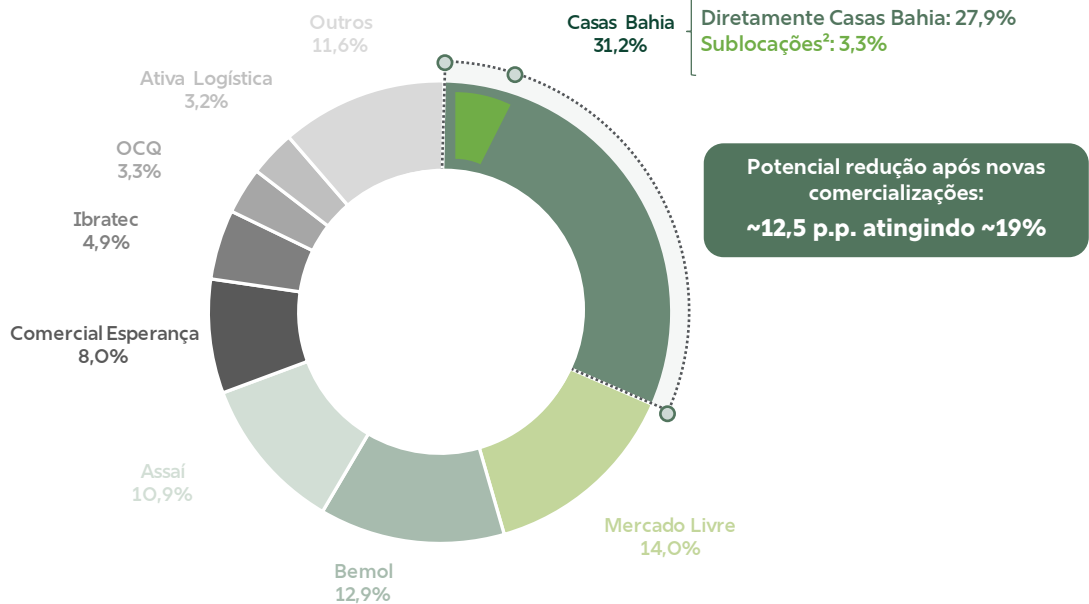
Tipos de Investidores (% das Cotas)



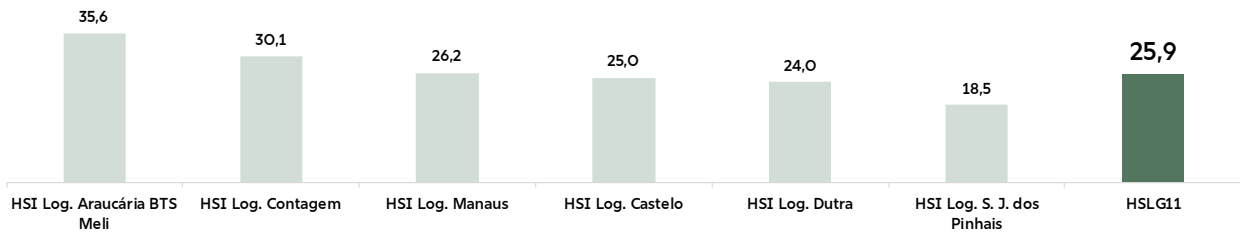
Notas: (1) Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 31/10/2025.

Carteira de Locatários e Indicadores

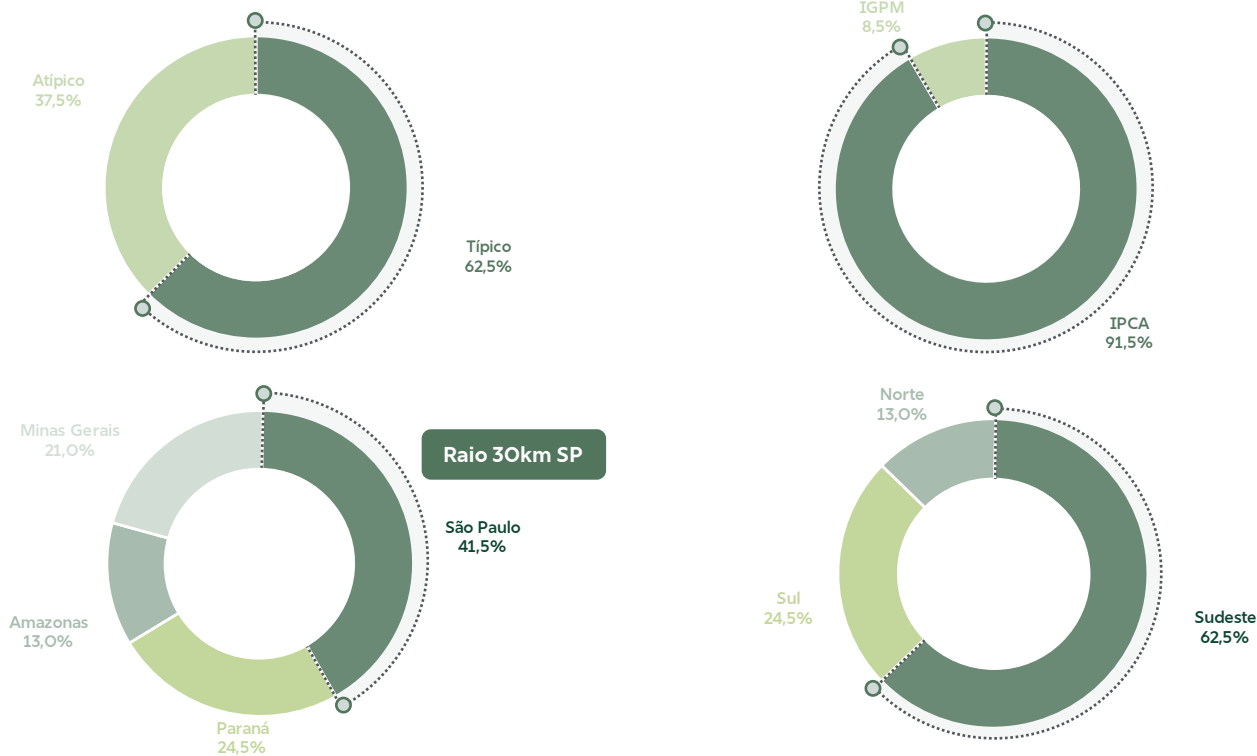
Receita Contratada¹ por Locatário



Aluguel Médio¹ (R\$/m²)

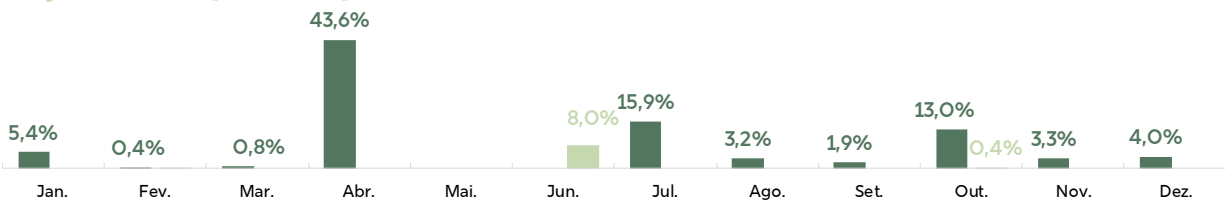


% Receita Contratada

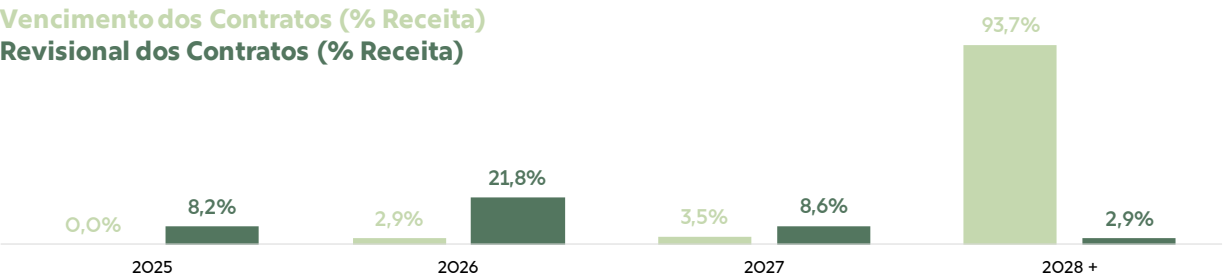


Notas: (1) Receita de aluguel nominal contratada e regime caixa do Fundo (antes de deduções, como descontos e eventuais inadimplências). (2) Os imóveis de Contagem e São José dos Pinhais estão totalmente locados à Casas Bahia. Parte da área é sublocada, correspondendo a 3,3% da receita do Fundo, mas ressalta-se que o pagamento integral do aluguel permanece sob responsabilidade total da Casas Bahia.

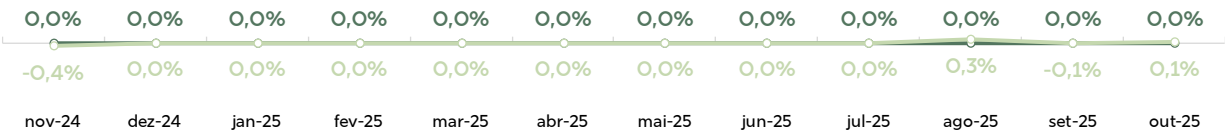
Reajustes IPCA (% Receita)
Reajustes IGPM (% Receita)



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



Vacância Física (% Receita)
Inadimplência (% Receita)



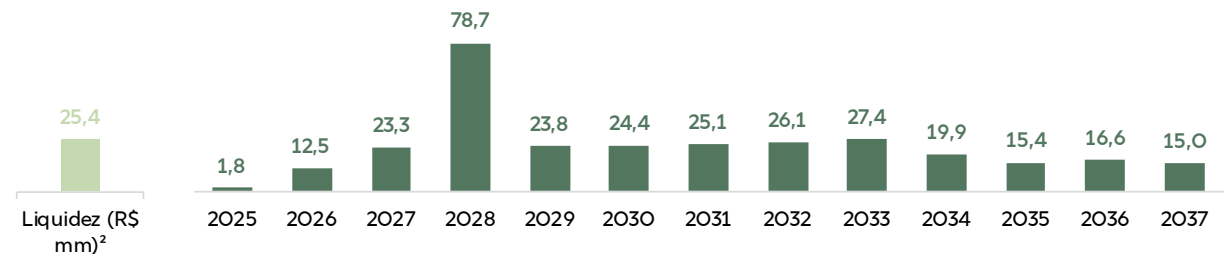
Obrigações HSLG11

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	168,7 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37
CRI - BTS Meli (1)	24H2231336	BTS Meli	62,9 MM	IPCA + 7,85%	out-24	abr-34
CRI - BTS Meli (2)	24H2231337	BTS Meli	62,5 MM	CDI + 2,25%	out-24	abr-34
CRI - BTS Meli (3)	24H2231338	BTS Meli	60,9 MM	CDI + 2,10%	jan-25	ago-28
Consolidado	-	-	355,0 MM	(66%) IPCA + 7,67% (34%) CDI + 2,18%	-	-

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

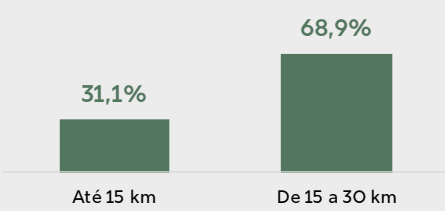
Cronograma de Amortizações¹ (R\$ mm)



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 30/09/2025.

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	110,19	87,00	-21%
Valor portfólio¹ por m²	3.362	2.828	-16%
Cap Rate Implícito²	9,13%	11,00%	-187 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

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.](#)

17/10/2025: [Análise do HSLG11 - Análise da tese de um fundo com portfólio AAA e desconto no mercado](#)

04/11/2025: [O fundo imobiliário que o mercado subestima, mas já rendeu 26% no ano – Investimentos – Estadão E-Investidor – As principais notícias do mercado financeiro](#)

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.