



HSLG11

HSI

Logística FII

Dezembro/2025

Relatório Gerencial

Fundos
Imobiliários

HSI

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1400 | 13º Andar
Itaim Bibi. | CEP 04543-000 | 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

Dezembro	
Valor de Mercado¹ R\$ 1.167.891.181 (R\$ 92,25/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,72/cota
Valor Patrimonial² R\$ 1.387.874.610 (R\$ 109,63/cota)	Número de Cotistas¹ 40.337
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 1.127.980	Valor de Mercado¹ / m² R\$ 3.015

Notas: (1) Em 30/12/2025. (2) Em 29/11/2025.

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

Em última reunião do ano realizada em 10/12/2025, o Copom manteve a Selic em 15,00% ao ano, conforme amplamente esperado pelo mercado. A principal alteração foi uma nova diminuição da projeção da inflação no horizonte relevante da política monetária (2º trimestre de 2027) de 3,3% para 3,2%. Além disso, o Comitê também incorporou ao diagnóstico a divulgação do PIB do terceiro trimestre de 2025, que confirmou a esperada desaceleração da atividade econômica, e ajustou a qualificação da política monetária ao avaliar que a manutenção do nível corrente da taxa de juros por período bastante prolongado é agora “adequada”, em vez de apenas “suficiente”.

Embora saibamos que o início de um ciclo de cortes costuma ser antecedido por mudanças graduais na comunicação, essa alteração específica não sugere, à primeira vista, uma sinalização clara de início imediato do processo de flexibilização monetária, especialmente já na próxima reunião, ao final de janeiro. **Assim, seguimos estimando início do ciclo de cortes da Selic em março de 2026, com redução de 0,25 p.p., seguido por cortes de 0,50 p.p. nas reuniões seguintes, até o encerramento em julho de 2027, quando a taxa alcançaria 9,50% ao ano. Em relação ao IPCA, também não houve alteração em nossas projeções, sendo de 4,50% em 2025 e de 4,40% em 2026.**

Para 2026, ano eleitoral, o ambiente doméstico permanece desafiador. Revisamos marginalmente para cima nossas projeções de crescimento, passando a estimar expansão de 2,3% do PIB em 2025 e de 2,1% em 2026, apoiada por demanda resiliente e estímulos típicos do período, mesmo com política monetária restritiva.

Projeções HSI		
Selic 2025 (a.a.) ¹	IPCA 2025	Cresc. PIB 2025
15,00% =	4,50% =	2,30% ▲

Notas: (1) Ao final de 2025.

Desempenho Operacional do Portfólio

Em relação aos contratos vigentes, o resultado caixa deste mês já passa a refletir o reajuste pelo IPCA acumulado em 12 meses (+4,68%) aplicado a um dos contratos do “**HSI Log. Dutra**”, responsável por **12,9% da ABL do ativo e 3,5% da ABL total do Fundo**. O valor médio de locação

por metro quadrado¹ do galpão passou de aproximadamente **R\$ 24,00** para **R\$ 24,10** e do portfólio como um todo **manteve-se em R\$ 26,10**.

O portfólio permanece com **100% de ocupação**, com valores de locação considerados competitivos pela gestão, refletindo o **padrão construtivo AAA** e a localização estratégica dos ativos, **todos situados a até 30 km das capitais mais próximas**. Todos os locatários seguem adimplentes, e o valor de mercado médio do portfólio encerrou dezembro em **R\$ 3.015/m²**, equivalente a um **cap rate implícito de 10,4%** considerando o preço de fechamento da cota em 30/12.

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.

Destaque Performance e Liquidez¹

Novamente durante o mês de dezembro, as cotas do HSLG11 apresentaram retorno ajustado pelos dividendos positivo, sendo **+1,7%**. Dessa forma, o Fundo finaliza o ano de 2025 com retorno de **+33,2%**, equivalente a **272,9% do CDI Líquido do período²**. Tal desempenho é significativamente superior ao IFIX (**+21,1%**).

A liquidez também vem apresentando evolução relevante, chegando a média diária de **R\$ 1,1 milhão** em dezembro, cerca de **62% superior à média registrada nos últimos 12 meses**.

Notas: (1) Fonte: Quantum Axis. (2) Supondo alíquota de 15% de imposto.

Distribuição e Guidance

A distribuição do Fundo referente a dezembro foi de **R\$ 0,72 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 30/12/2025 de **9,4% ao ano**.

Mantivemos **por ora o guidance** de distribuição para o 1º semestre de 2026 em valores entre **R\$ 0,72 e R\$ 0,76 por cota¹**.

Esse intervalo reflete as informações atualmente disponíveis e considera, neste momento, a manutenção das condições vigentes do portfólio e do mercado. É importante destacar que se trata de uma estimativa sujeita a revisões ao longo do semestre, especialmente em função de eventuais movimentações no portfólio, como aquisições, vendas de ativos, emissões de cotas ou mudanças de cenário. Nesse contexto, ainda que o *guidance* atual permaneça inalterado, existe a possibilidade de ajustes durante o semestre, inclusive com eventual elevação do limite inferior do intervalo, caso as premissas operacionais de resultado e de cenário macro evoluam de forma favorável.

Obrigado.

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

Resultado (R\$)

	Dez-25	25 2025	2025
Receita Imobiliária	12.778.993	70.387.330	135.923.121
Receita com Aluguéis	12.778.993	70.387.330	135.923.121
Receita Financeira	552.516	1.613.410	3.511.749
Despesas	-4.754.535	-17.239.631	-31.425.876
Taxa de Administração	-76.762	-485.478	-913.854
Taxa de Escrituração	-17.058	-107.884	-200.378
Taxa de Gestão	-648.209	-4.099.591	-7.716.992
Taxa de Performance	-	-	-774.073
Despesas Imobiliárias	-107.603	-737.606	-1.462.501
Despesa Financeira	-3.703.130	-10.697.075	-16.019.156
Outras Despesas ¹	-201.773	-1.111.996	-4.338.923
Resultado Operacional	8.576.974	54.761.110	108.008.993
Resultado Operacional/Cota	0,68	4,33	8,53
Despesa Financeira Não Recorrente ²	-	-	-1.600.000
Resultado	8.576.974	54.761.110	106.408.993
Resultado Realizado/Cota	0,68	4,33	8,41
Rendimento/Cota ³	0,72	4,15	8,05
Resultado Acumulado ⁴	-0,04	0,18	0,36

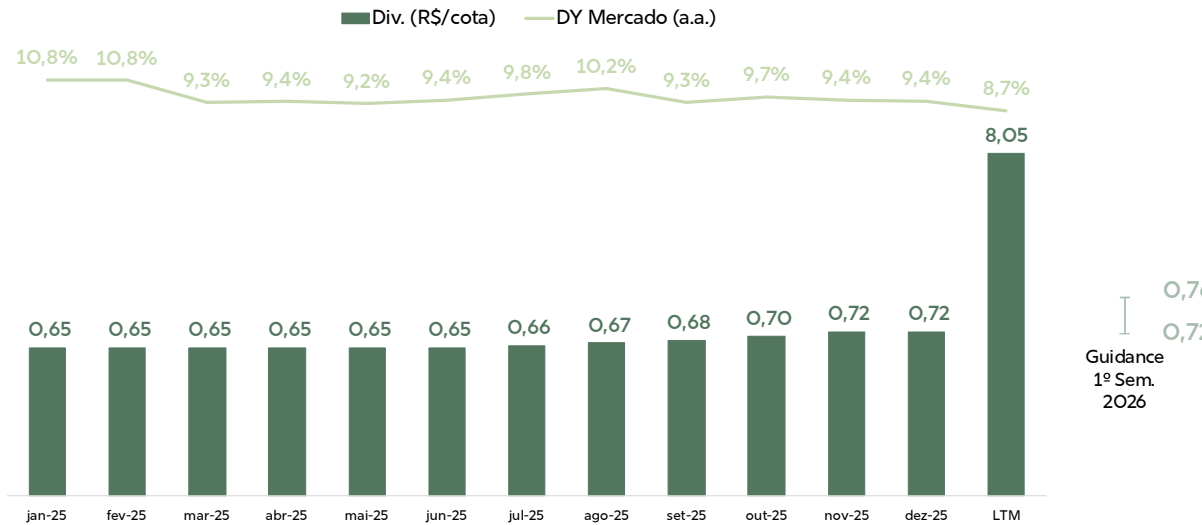
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Nov-25) ⁵	15.078.454	1,19
(+) Realizado - Distribuído	-538.274	-0,04
Resultado Acumulado (Dez-25) ⁵	14.540.180	1,15

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 consultoria imobiliária, advogados e Assembleia. (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 dezembro foi de **R\$ 0,72 por cota**. No mês, a linha “Outras Despesas” incluiu a última parcela da consultoria imobiliária de intermediação na revisional de aluguel com a locatária Profarma, além de despesas sazonais, como aquelas relacionadas à realização da Assembleia para aprovação das demonstrações financeiras e jurídicas relacionadas à emissão da nova tranche do CRI-Meli. Além disso, foi reconhecido um ajuste de juros não contabilizado em outubro, no valor de aproximadamente **R\$ 400 mil (R\$ 0,03 por cota)**, de caráter pontual e não recorrente. O Fundo acumulou **R\$ 0,18 por cota no semestre**, finalizando 2025 com **R\$ 1,15 por cota** de reserva acumulada.

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

	Dez-25	2025	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	1,7%	33,2%	33,2%
Dividend Yield Anualizado ²	9,4%	8,7%	8,7%
IFIX	3,1%	21,1%	21,1%
CDI (Liq.) ³	1,0%	12,2%	12,2%
% CDI (Liq.) ⁴	170,4%	272,9%	272,9%

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

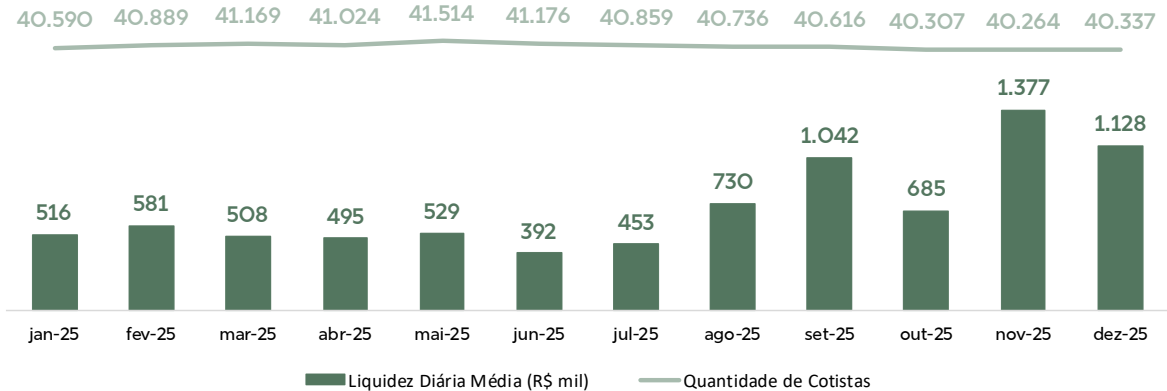
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de dezembro com **40.337 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,2 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 1,1 milhão**.

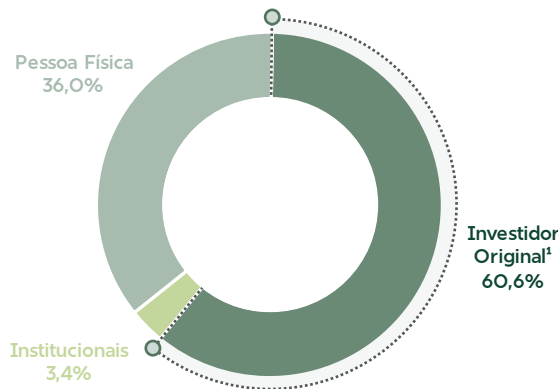
		Dez-25		2025		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	22.559.602	R\$	174.608.011	R\$	174.608.011
Volume Diário Médio	R\$	1.127.980	R\$	698.432	R\$	698.432
Quantidade de Cotas Negociadas		248.639		2.112.059		2.112.059
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		2,0%		1,4%		1,4%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores



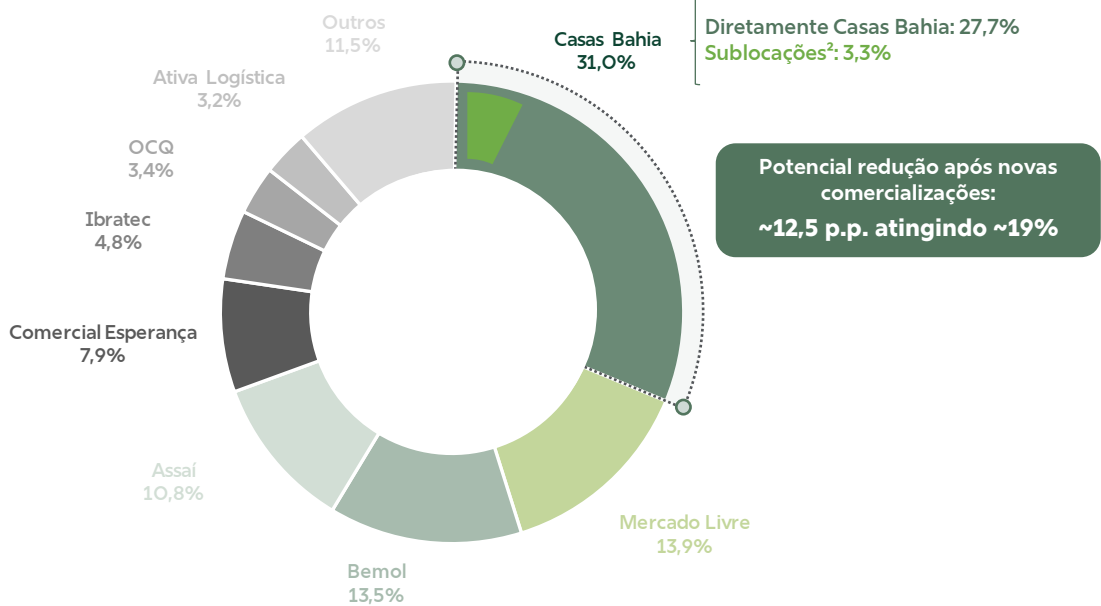
Tipos de Investidores (% das Cotas)



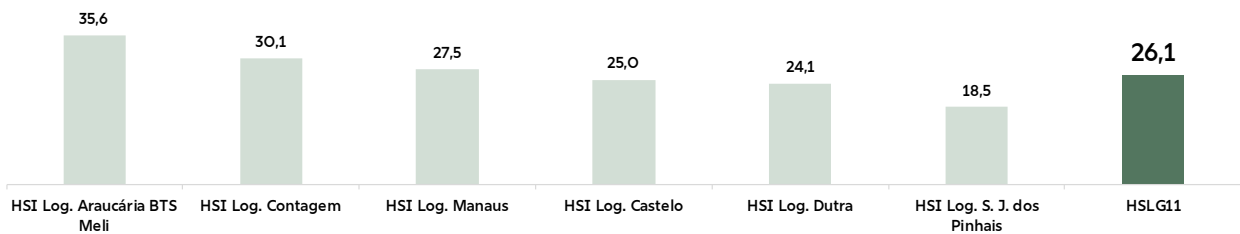
Notas: (1) Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 30/12/2025.

Carteira de Locatários e Indicadores

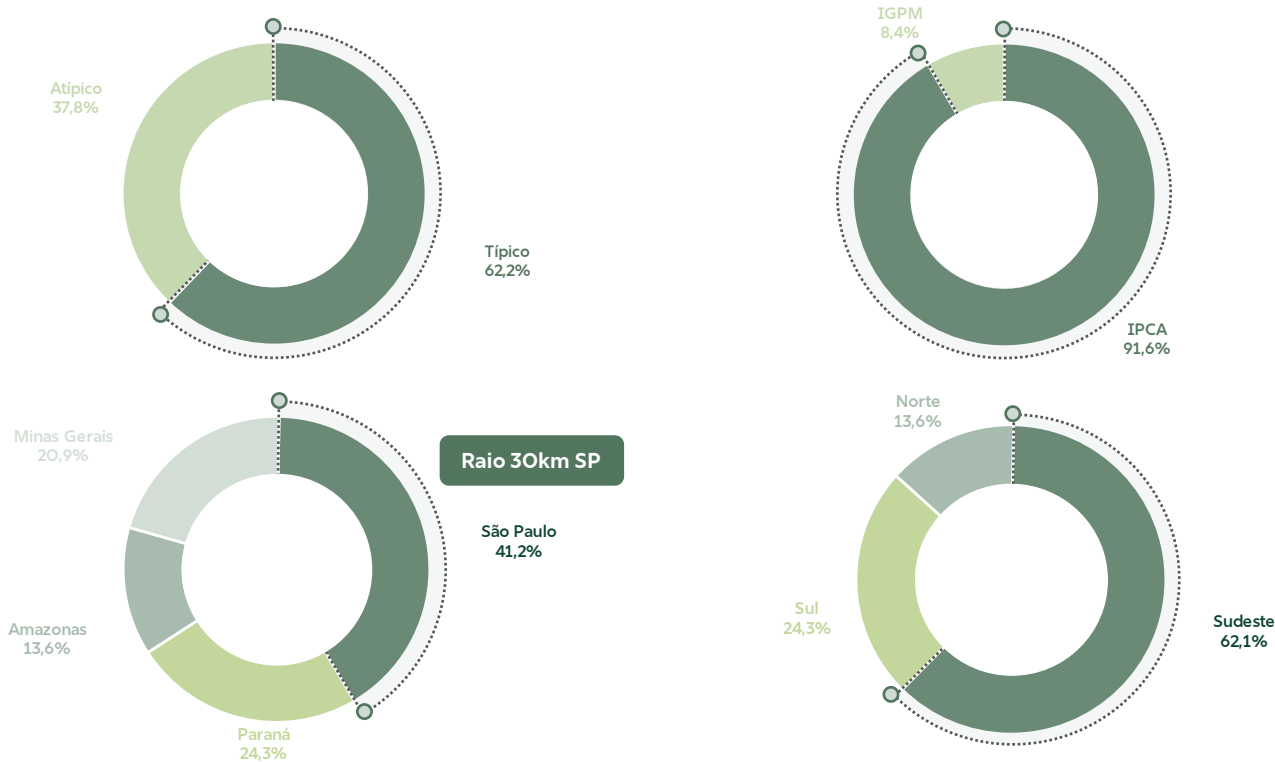
Receita Contratada¹ por Locatário



Aluguel Médio¹ (R\$/m²)

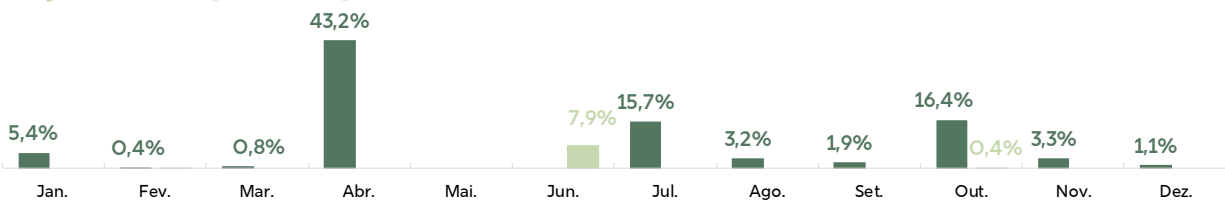


% Receita Contratada

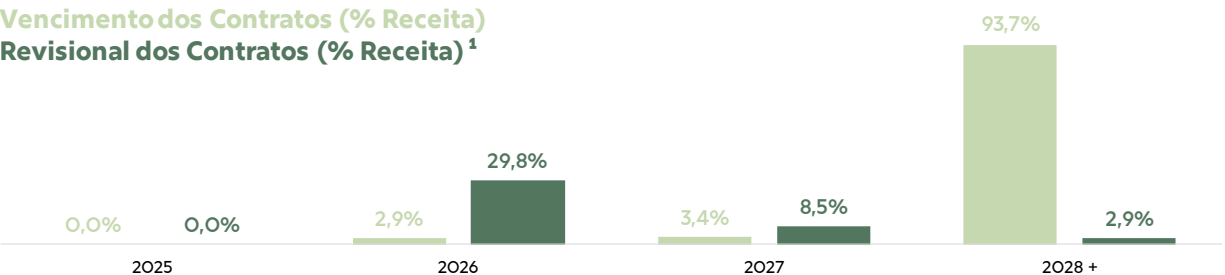


Notas: (1) Receita de aluguel nominal contratada e regime caixa do Fundo (antes de deduções, como descontos e eventuais inadimplências). (2) Os imóveis de Contagem e São José dos Pinhais estão totalmente locados à Casas Bahia. Parte da área é sublocada, correspondendo a 3,3% da receita do Fundo, mas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

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

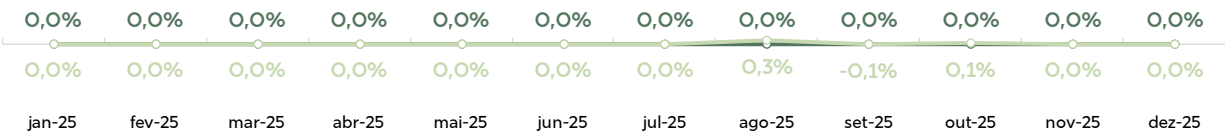


Vencimento dos Contratos (% Receita)
Revisional dos Contratos (% Receita)¹



Notas: (1) Contratos passíveis de revisões, sem garantia de alteração de valores.

Vacância Física (% Receita)
Inadimplência (% Receita)



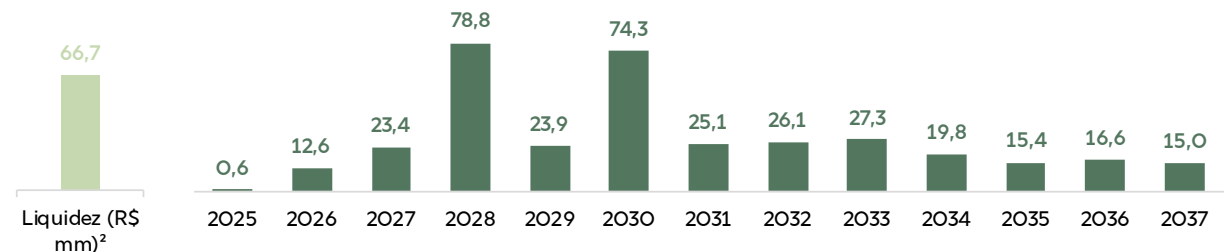
Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido do Fundo é de **19,6%**.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - Bemol	22JO978863	Manaus	167,9 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37
CRI - BTS Meli (1)	24H2231336	BTS Meli	63,5 MM	IPCA + 7,85%	out-24	abr-34
CRI - BTS Meli (2)	24H2231337	BTS Meli	63,4 MM	CDI + 2,25%	out-24	abr-34
CRI - BTS Meli (3)	24H2231338	BTS Meli	61,7 MM	CDI + 2,10%	jan-25	ago-28
CRI - BTS Meli (4)	25K2628124	BTS Meli	50,0 MM	CDI + 1,90%	nov-25	nov-30
Consolidado	-	-	406,6 MM	(57%) IPCA + 7,68% (43%) CDI + 2,10%	-	-

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

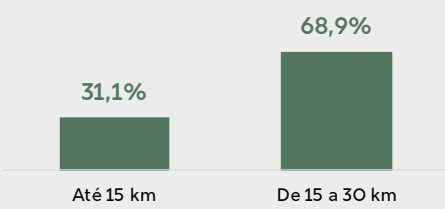
Cronograma de Amortizações¹ (R\$ mm)



Fonte: Informe Mensal Novembro 2025. Notas: (1) Considerando o volume total atual da dívida (desconsiderando a tranche ainda não integralizada de R\$ 25 milhões, conforme anunciada em [Fato Relevante](#) de 01/12/2025). (2) Total mantido para Necessidade de Liquidez (Caixa) + FIIs com alta liquidez em 28/11/2025.

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	109,45	92,25	-16%
Valor portfólio¹ por m²	3.444	3.015	-12%
Cap Rate Implícito²	9,11%	10,40%	-129 bps

Notas: (1) Valores incluem o BTS Meli. Valor de mercado em 28/11/2025 e Patrimonial em 31/10/2025. (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.