



HSLG11

HSI

Logística FII

Fevereiro/2026

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: 0,87% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo, incluindo 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

Fevereiro	
Valor de Mercado¹ R\$ 1.219.164.452 (R\$ 96,30/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,72/cota
Valor Patrimonial² R\$ 1.390.517.365 (R\$ 109,83/cota)	Número de Cotistas¹ 40.402
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 857.238	Valor de Mercado¹ / m² R\$ 3.117

Notas: (1) Em 27/02/2026. (2) Em 30/01/2026.

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

Conforme exposto no último relatório, o Copom manteve a Selic em 15,00% a.a. em janeiro, já sinalizando que o ciclo de flexibilização monetária se aproxima. **O comunicado indicou elevada probabilidade de início dos cortes na reunião de março**, à medida que a melhora recente da inflação e das expectativas consolida um ambiente mais favorável à normalização gradual da taxa real de juros.

Os dados divulgados desde então reforçam a tendência de que o IPCA segue mostrando descompressão relevante em bens industriais e alimentos, beneficiados por condições externas mais favoráveis e pela acomodação cambial. A inflação de serviços permanece mais resiliente, mas sem alterar a trajetória prospectiva de convergência. O processo desinflacionário avança de forma gradual, ainda que em ritmos distintos entre os componentes.

No cenário externo, fortalece-se a leitura de enfraquecimento mais persistente do dólar. Além da perspectiva de redução de juros nos Estados Unidos, ganham relevância fatores estruturais, como maior demanda global por hedge cambial e diversificação de reservas por bancos centrais. **Esse conjunto sustenta um ambiente mais construtivo para emergentes, especialmente o Brasil.** Mantemos a projeção de câmbio em R\$ 5,21 por dólar ao final de 2026 (ante R\$ 5,51 anteriormente).

Refletindo o ambiente cambial mais benigno, revisamos a projeção de IPCA para 2026 de **3,87%** para **3,76%**, reforçando a expectativa de inflação mais comportada mesmo com leve reaceleração da atividade. Para o PIB, mantemos crescimento de 2,1% em 2026, com viés de alta, sustentado pela flexibilização das condições financeiras e por estímulos ao consumo típicos de ano eleitoral, como correção do salário-mínimo, expansão de transferências e aceleração do gasto público.

Reiteramos o início do ciclo de cortes em março, com redução inicial de 0,50 p.p., seguida de novos ajustes ao longo do ano, **levando a Selic a 11,50% ao final de 2026**. A depender da evolução dos dados e do quadro fiscal, não descartamos movimentos de maior magnitude. Em nosso cenário base, a flexibilização deve se estender para 2027, com taxa terminal de 9,50%.

Projeções HSI		
Selic 2026 (a.a.) ¹	IPCA 2026	Cresc. PIB 2026
11,50% =	3,76% ▼	2,10% =

Notas: (1) Ao final de 2026.

Desempenho Operacional do Portfólio

Em relação aos reajustes contratuais do portfólio, conforme previsto, passou a refletir a partir do resultado caixa deste mês o reajuste pelo IPCA acumulado dos últimos 12 meses (+4,44%) em um dos contratos com a Fresenius no “**HSI Log. Castelo**”, responsável por **2,7%** da receita de locação total do ativo e por **0,4%** da receita total do Fundo. Não houve alteração nos valores médio de locação¹, permanecendo em **R\$ 25,40** do galpão e em **R\$ 26,20** do portfólio como um todo.

O portfólio permanece com **100% de ocupação desde novembro de 2024 (há 15 meses)**, 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 fevereiro em **R\$ 3.117/m²**, equivalente a um cap rate implícito de **10,1%** considerando o preço de fechamento da cota em 27/02.

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

Performance da Cota e Liquidez¹

O Fundo apresentou novamente um desempenho positivo no mercado secundário em fevereiro. O retorno ajustado pelos dividendos no mês foi de **+5,9%**, **6ª maior alta do IFIX**, que hoje conta com 113 fundos. Nos últimos 12 meses, a rentabilidade ajustada pelos dividendos foi de **+46,6% vs. 25,3% do IFIX**. Tal rentabilidade é equivalente a **378,3% do CDI líquido do período**.

Em termos de liquidez, o Fundo manteve níveis acima da média histórica, registrando em fevereiro diária média de **R\$ 857 mil**, 22% acima da apresentada durante o ano de 2025.

Notas: (1) Fonte: Quantum Axis

Distribuição e Guidance

A distribuição do Fundo referente a fevereiro foi de **R\$ 0,72 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 27/02/2026 de **9,0% ao ano**.

O *guidance* atual de distribuição para o 1º semestre de 2026 é de 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.

Acesso ao Informe de Rendimentos 2025

Para acesso ao Informe de Rendimentos basta acessar o [Portal Investidor – Apex](#) e seguir as instruções.

Em caso de divergências nas informações, dificuldades de acesso aos portais ou necessidade de emissão de segunda via, os cotistas deverão entrar em contato diretamente com o Escriturador e Administrador do Fundo, por meio nos seguinte canal:

Apex Group : e-mail informederendimentos@apexgroup.com

Resultado (R\$)

	Fev-26	1S 2026	2026
Receita Imobiliária	13.382.352	26.858.857	26.858.857
Receita com Aluguéis	13.382.352	26.858.857	26.858.857
Receita Financeira	429.652	948.709	948.709
Despesas	-3.772.690	-7.874.398	-7.874.398
Taxa de Administração	-86.449	-176.729	-176.729
Taxa de Escrituração ¹	-39.379	-39.379	-39.379
Taxa de Gestão	-734.517	-1.496.884	-1.496.884
Taxa de Performance	-	-	0
Despesas Imobiliárias	-34.637	-68.612	-68.612
Despesa Financeira	-2.842.439	-6.006.062	-6.006.062
Outras Despesas ²	-35.268	-86.731	-86.731
Resultado Operacional	10.039.315	19.933.168	19.933.168
Resultado Operacional/Cota	0,79	1,57	1,57
Despesa Financeira Não Recorrente ³	-	-	-
Resultado	10.039.315	19.933.168	19.933.168
Resultado Realizado/Cota	0,79	1,57	1,57
Rendimento/Cota ⁴	0,72	1,44	1,44
Resultado Acumulado ⁵	0,07	0,13	0,13

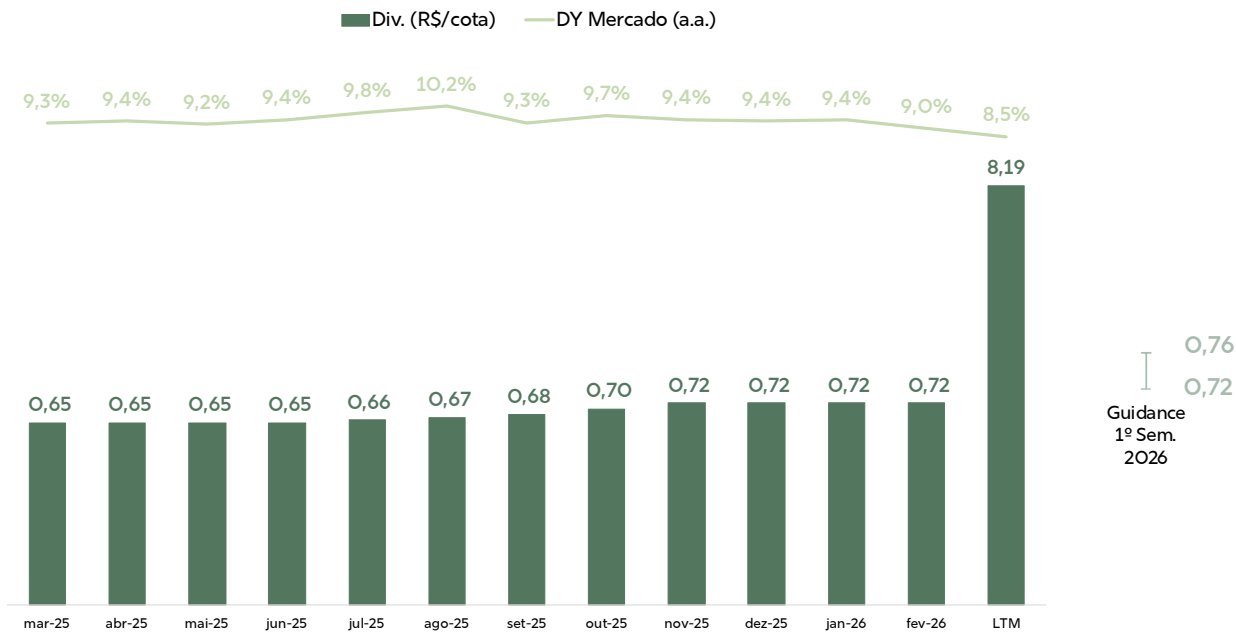
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Jan-26) ⁶	15.318.785	1,21
(+) Realizado - Distribuído	924.067	0,07
Resultado Acumulado (Fev-26) ⁶	16.242.852	1,28

Notas: (1) Cobrado também a taxa de fevereiro. (2) 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) 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 fevereiro foi de **R\$ 0,72 por cota**. O Fundo acumulou **R\$ 0,07 por cota**, finalizando o mês com **R\$ 1,28 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

	Fev-26	2026	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	5,9%	6,0%	46,6%
Dividend Yield Anualizado ²	9,0%	9,0%	8,5%
IFIX	1,3%	3,6%	25,3%
CDI (Liq.) ³	0,8%	1,9%	12,3%
% CDI (Liq.) ⁴	694,1%	319,0%	378,3%

Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o provento pago são reinvestidos no próprio FII.
(2) Mensal / 2026: 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 Líq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do fundo).

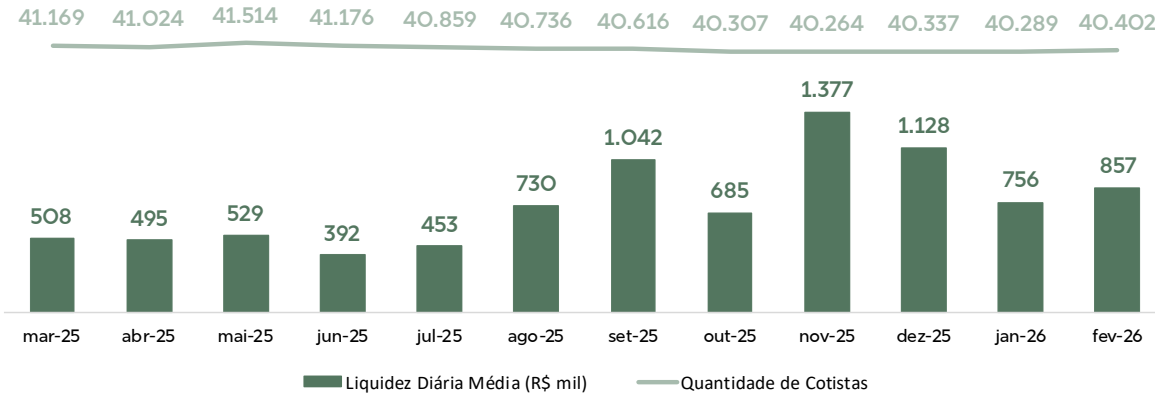
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com **40.402 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,2 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 857 mil**.

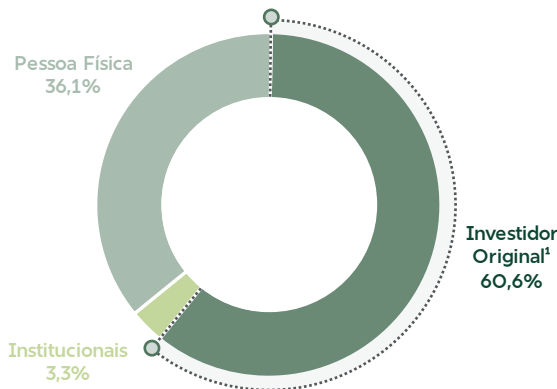
		Fev-26		2026		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	15.430.276	R\$	31.314.617	R\$	183.391.206
Volume Diário Médio	R\$	857.238	R\$	802.939	R\$	740.692
Quantidade de Cotas Negociadas		165.601		339.261		2.141.771
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		1,3%		1,3%		1,4%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores



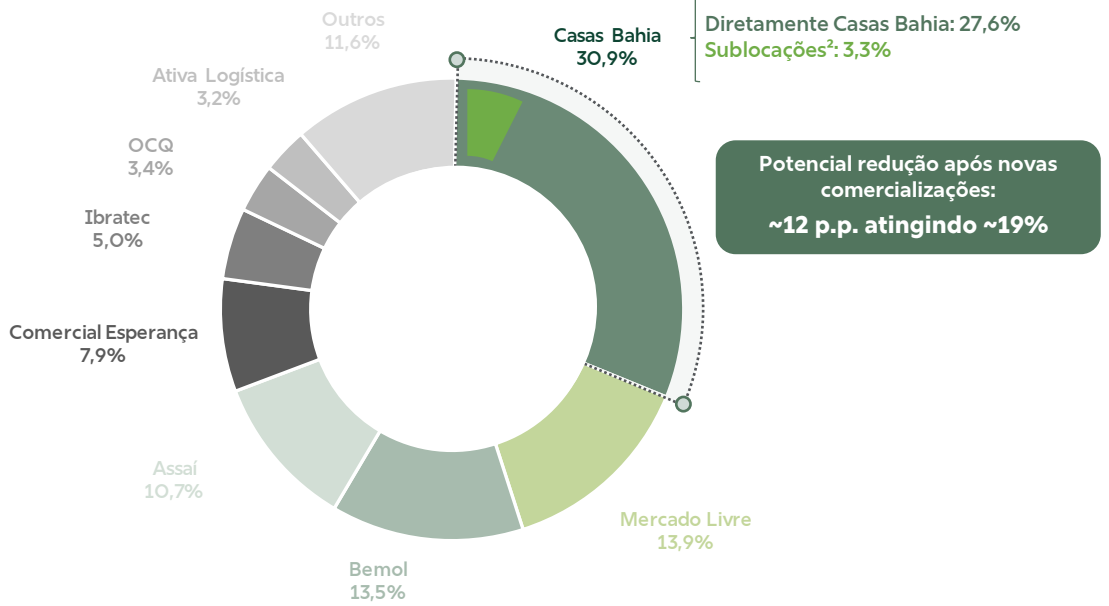
Tipos de Investidores (% das Cotas)



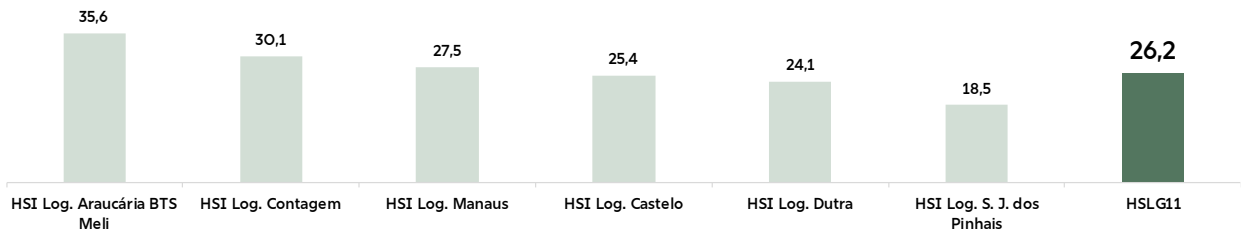
Notas: (1) Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 27/02/2026.

Carteira de Locatários e Indicadores

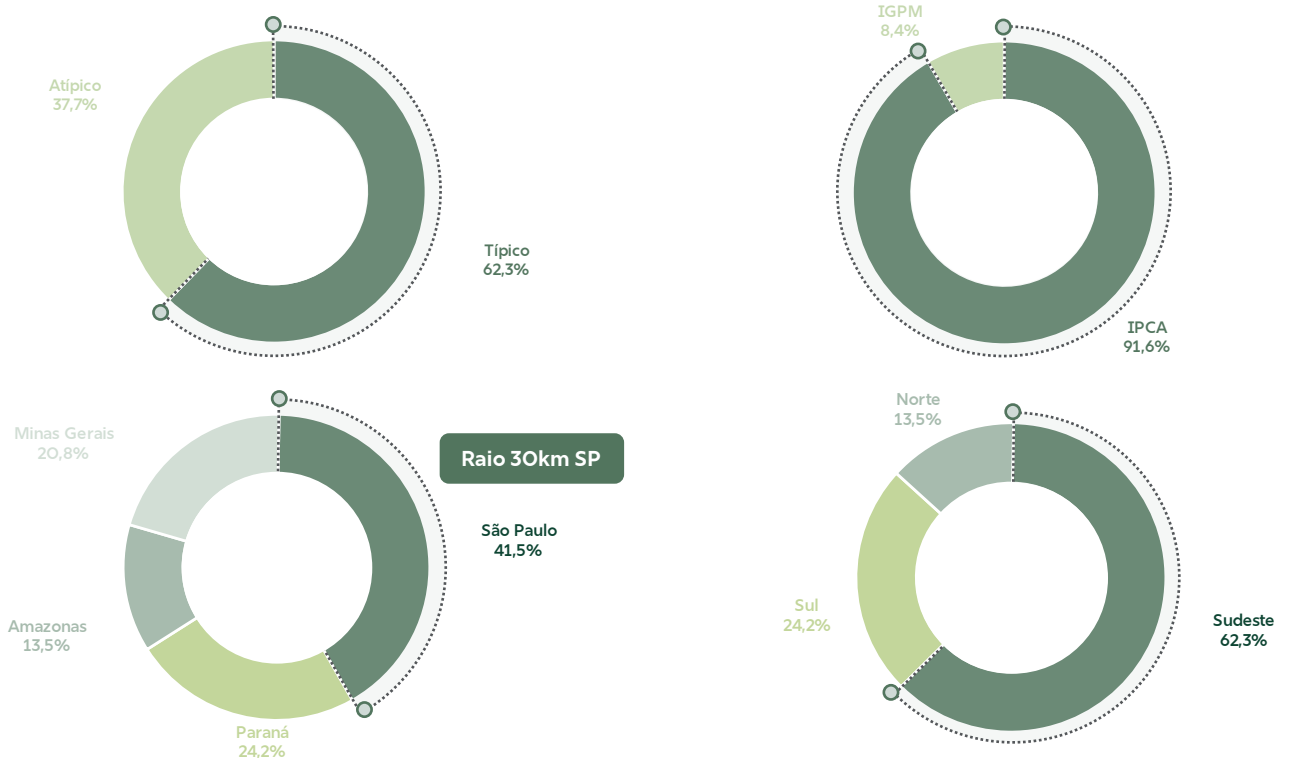
Receita Contratada¹ por Locatário



Aluguel Médio¹ (R\$/m²)

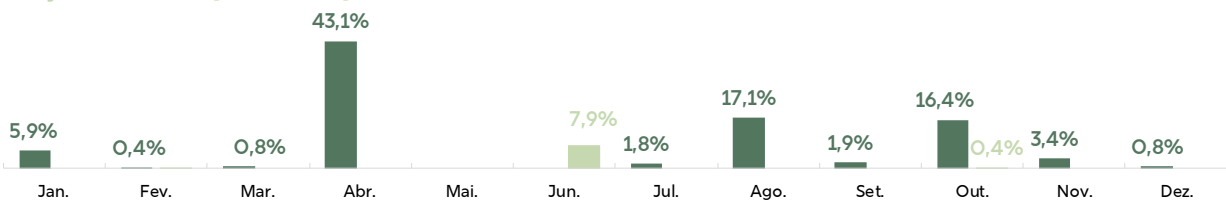


% Receita Contratada

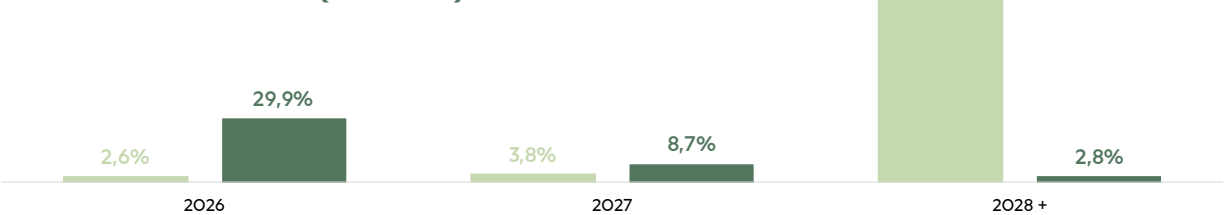


Notas: (1) Receita de aluguel nominal contratada e regime caixa do Fundo (antes de deduções, como descontos e eventuais inadimplências). (2) Os imóveis de Contagem e São José dos Pinhais estão totalmente locados à Casas Bahia. Parte da área é sublocada, correspondendo a 3,3% da receita do Fundo, mas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

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

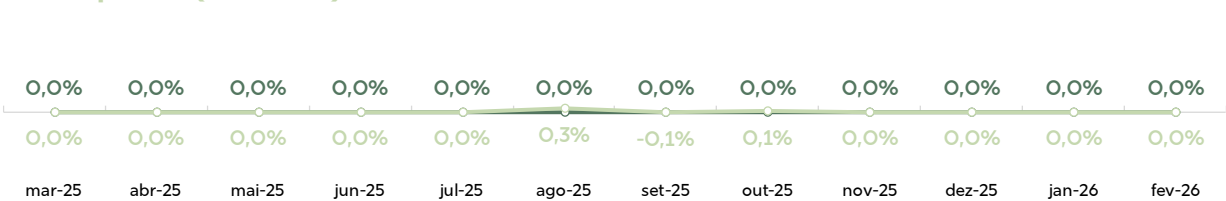


Vencimento dos Contratos (% Receita)
Revisional dos Contratos (% Receita)¹



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

Vacância Física (% Receita)
Inadimplência (% Receita)



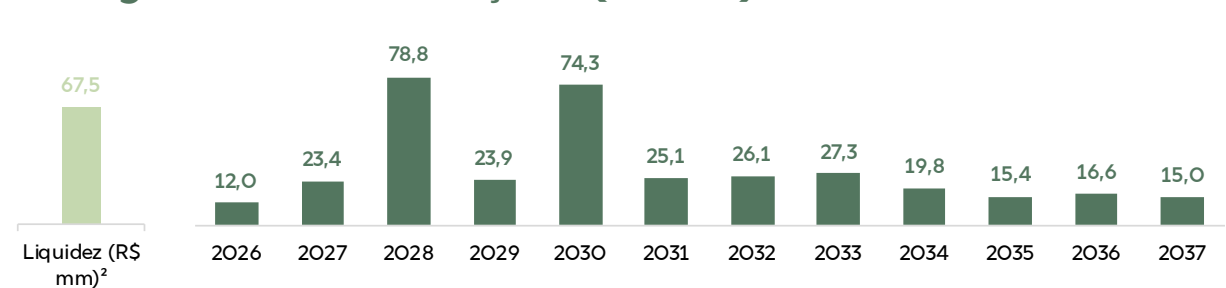
Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido do Fundo é de **20,9%**.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - Bemol	22JO978863	Manaus	167,1 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37
CRI - BTS Meli (1)	24H2231336	BTS Meli	63,7 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 (Expansão)	51,4 MM	CDI + 1,90%	nov-25	nov-30
Consolidado	-	-	407,3 MM	(43%) IPCA + 7,68% (57%) CDI + 2,10%	-	-

Fonte: Informe Mensal Janeiro 2026. Notas: Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações – Total Mantido para Necessidades de Liquidez (Caixa) – FIIs com alta liquidez) / Saldo em Imóveis.

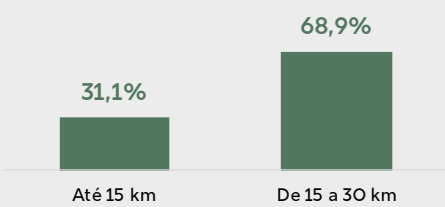
Cronograma de Amortizações¹ (R\$ mm)



Fonte: Informe Mensal Janeiro 2026. 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 30/01/2026.

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	109,69	96,30	-12%
Valor portfólio¹ por m²	3.451	3.117	-10%
Cap Rate Implícito²	9,11%	10,09%	-98 bps

Notas: (1) Valor de mercado em 27/02/2026 e Patrimonial em 30/01/2026. (2) *Cap Rate Implícito*: Receita de aluguel nominal contratada em regime caixa (antes de deduções, como descontos e eventuais inadimplências) 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



HSLG nas Mídias

02/02/2026: [FIIIs engatam seis meses seguidos de alta; há espaço para mais ganhos?](#)

26/01/2023: [Conexão FIIIs | Entrevista com Felipe Gaiad, gestor dos fundos HSLG11 e HSM11](#)

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](#)

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.