



HSLG11

HSI

Logística FII

Novembro/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

Novembro

Valor de Mercado ¹ R\$ 1.157.636.526 (R\$ 91,44/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,72/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 1.392.640.619 (R\$ 110,00/cota)	Número de Cotistas ¹ 40.264
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 1.376.848	Valor de Mercado ¹ / m ² R\$ 2.943

Notas: (1) Em 29/11/2025. (2) Em 31/10/2025.

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 nova decisão unânime, o Copom manteve a Selic em 15,00% ao ano, conforme amplamente esperado pelo mercado. A alteração do horizonte relevante da política monetária para o segundo trimestre de 2027 reduziu a projeção de inflação seis trimestres à frente de 3,4% para 3,3%, reforçando a avaliação de que o atual nível de juros é suficiente para assegurar a convergência da inflação à meta. Embora o comunicado tenha mantido tom conservador e a ênfase na necessidade de juros elevados diante de expectativas ainda desancoradas, o fechamento do texto trouxe **sinalização relevante ao indicar que o nível atual de juros é de fato adequado para sustentar o processo de desinflação, e não apenas potencialmente apropriado como nas comunicações anteriores.**

Os dados recentes de inflação reforçam essa percepção. O IPCA de outubro veio abaixo do esperado, com desaceleração em bens industriais e alimentos, favorecida pelo fortalecimento do real frente ao dólar ao longo do ano e pela safra recorde. Os núcleos de inflação seguem sinalizando uma trajetória gradual de convergência para a meta. Nesse contexto, mantivemos nossas projeções anteriores para inflação e juros, entendendo que o cenário base permanece inalterado. Projetamos IPCA de 4,50% em 2025 e 4,40% em 2026, e **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.**

Para 2026, ano eleitoral, o ambiente doméstico permanece desafiador. Projetamos crescimento de 2,2% do PIB em 2025 e de 2,0% em 2026, apoiado 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% =	2,20% =

Notas: (1) Ao final de 2025.

Desempenho Operacional do Portfólio

Conforme anunciado em [Fato Relevante](#) divulgado em 01/12/2025, o Fundo concluiu a emissão de um CRI de **R\$ 75 milhões**, dividido em duas séries (R\$ 50 milhões já integralizados a CDI + 1,90%

e R\$ 25 milhões a CDI + 1,85% a.a., com integralização até o último dia útil de abril/26). Ambas as séries têm amortização *bullet* e carência de juros de 3 meses a contar da data de cada integralização.

Parte dos recursos serão destinados à **expansão do HSI Log. BTS Meli**, conforme previamente divulgado em [Comunicado ao Mercado - Notificação Expansão HSI Log. BTS Meli](#), e parte será para reforçar a flexibilidade financeira e a liquidez do Fundo. As obras têm previsão de começarem no início de 2026, com prazo de conclusão estimado em 9 meses.

O incremento esperado de ABL ao galpão é de cerca de **11 mil m²**, que passará a um total de aproximadamente **103,6 mil m²**. O investimento estimado, considerando a área já entregue e a expansão, é na ordem de **R\$ 216 milhões** (já na participação do Fundo no ativo), resultando em um **yield on cost projetado de 11,8%**. Cabe destacar que se tratam de projeções da gestão, não configurando, em hipótese alguma, garantia de rentabilidade futura ou isenção de risco aos cotistas.

Com a operação, estima-se que o índice de alavancagem líquido do Fundo passe dos atuais **19,5%** para cerca de **20,4%¹**, nível que a Gestão considera adequado e compatível com a o potencial de crescimento e valorização do portfólio. **Cabe destacar que tal percentual considera o HSI Log. BTS Meli a custo de construção, ao passo que, uma vez realizado o laudo de avaliação, com previsão de ocorrer após a entrega da expansão, a gestão entende que isso deverá refletir em valorização significativa do patrimônio imobiliário do Fundo e consequentemente na redução do índice de alavancagem líquido, reforçando o racional da operação, na visão da Gestora.**

Por fim, divulgamos no documento a tabela de sensibilidade atualizada do ganho de capital potencial em eventual desinvestimento do galpão, considerando o *cap rate* de saída e o tempo de carregamento do ativo a contar de novembro/2025, conforme replicada abaixo. Manteremos os investidores e o mercado devidamente informados sobre a evolução e os termos finais do projeto por meio dos relatórios gerenciais mensais e eventuais comunicados adicionais que se façam necessários.

Ganho de Capital com Venda (R\$ mm)		Cap Rate de saída				
		8,0%	8,5%	9,0%	9,5%	10,0%
Tempo de carregamento do ativo (meses) ²	12	89,05	70,46	53,92	39,13	25,82
	24	101,11	81,88	64,78	49,49	35,72
	36	115,50	95,61	77,94	62,13	47,89
	48	127,88	107,30	89,00	72,63	57,90

Em relação aos contratos vigentes, o resultado caixa deste mês já passa a refletir o reajuste pelo IGP-M acumulado em 12 meses (+2,82%) aplicado a um dos contratos do **“HSI Log. Castelo”**, responsável por **2,7% da ABL do ativo e 0,5% da ABL total do Fundo**. O valor médio de locação³ do galpão manteve-se em torno de **R\$ 25,00/m²**. Além disso, o contrato do **“HSI Log. Manaus”**, que representa **12,9% da ABL do Fundo**, foi reajustado pelo IPCA (+5,17%), elevando o valor médio de locação³ de aproximadamente **R\$ 26,20 para R\$ 27,50/m²**. Com esses ajustes, o valor médio de locação³ ponderado do portfólio passou de **R\$ 25,90 para R\$ 26,10/m²**.

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 novembro em **R\$ 2.943/m²**, equivalente a um **cap rate implícito de 10,6%** considerando o preço de fechamento da cota em 28/11.

Divulgamos em novembro a Planilha de Fundamentos do Fundo, contendo os dados operacionais detalhados dos shoppings do portfólio até o 3º Trimestre de 2025. O arquivo está disponível em nosso website: [Central de Resultados - HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário](#).

Notas: (1) Índice de Alavancagem Líquido considerando o investimento total da expansão = (Valor total das obrigações por securitização de recebíveis - Total em Caixa) / Total de Ativos Imobiliários na Carteira do Fundo. (2) Período contado a partir de novembro/2025. (3) Receita de aluguel nominal contratada do Fundo em regime caixa (antes de deduções, como carências, descontos e eventuais inadimplências) dividida pela ABL locada.

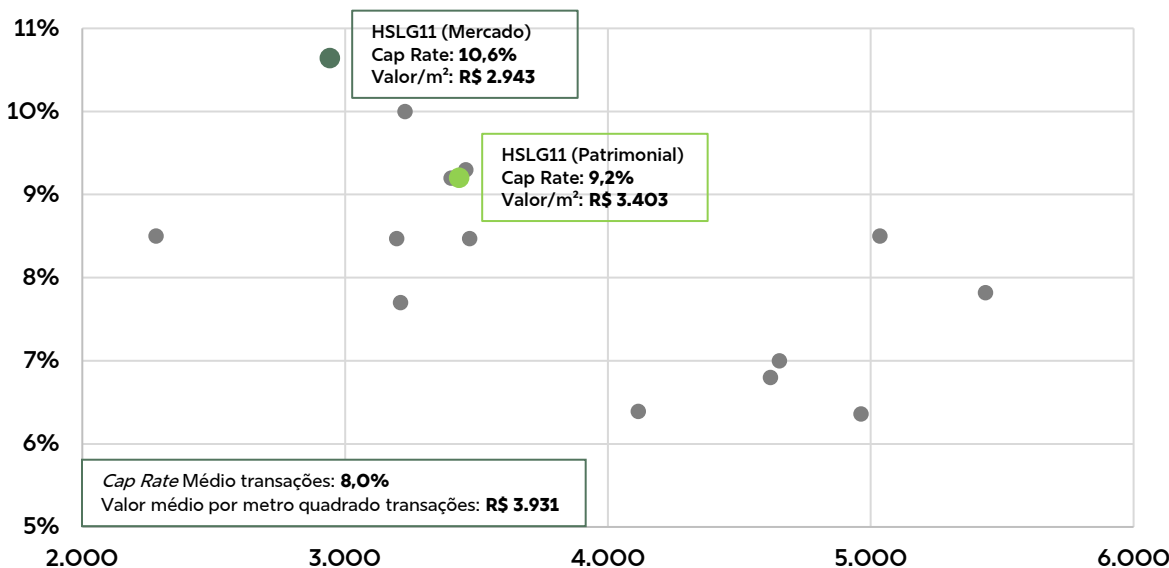
HSLG11: Análise relativa frente às Transações Recentes

A seguir, apresentamos a análise da precificação atual do portfólio do HSLG11 em comparação a 13 transações observadas entre 2024 e 2025 no mercado de galpões logísticos envolvendo fundos imobiliários. Para garantir maior consistência comparativa, foram consideradas apenas transações de ativos localizados em um raio máximo de 30 km da capital mais próxima, mesma característica geográfica de 100% dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo.

O gráfico abaixo relaciona o *cap rate* e o valor por metro quadrado (R\$/m²). Cada ponto em cinza representa uma transação de mercado, enquanto os pontos em verde indicam a precificação atual do HSLG11, tanto com base no valor de mercado da cota no fechamento de novembro (R\$ 91,44), quanto no valor patrimonial mais recente (Out/2025). **Observa-se que, mesmo após a expressiva apreciação da cota de mercado ao longo de 2025, o valor de mercado por metro quadrado do Fundo permanece significativamente abaixo da média observada nas transações analisadas, as quais registraram *cap rate* médio de 8,0% e preço médio de R\$ 3.931/m².**

Em termos relativos, essa configuração sugere que o Fundo oferece retorno superior ao custo implícito por metro quadrado, indicando maior eficiência na relação retorno/preço e potencial desconto excessivo frente ao conjunto de referências de mercado. **Ressaltamos, entretanto, que a análise é exclusivamente informativa e não deve ser interpretada como recomendação de investimento.**

Valor (R\$/m²) vs. *cap rate*¹ – Raio 30 km



Notas da Análise (1):

A amostra contempla 1 transações envolvendo fundos imobiliários de galpões logísticos realizadas em 2024 e 2025, considerando os *cap rates* divulgados em documentos públicos (Fatos Relevantes).

Todas as transações referem-se a imóveis localizados em um raio máximo de 30 km da capital mais próxima, distribuídos nos estados de SP (6), RJ (1), MG (2), PR (1), PE (1), CE (1) e GO (1).

Para o HSLG11, utilizou-se: (i) o valor de mercado calculado a partir do preço de fechamento da cota em 28/11/2025, o valor patrimonial divulgado no último Informe Mensal disponível (Out/2025) e o aluguel nominal vigente dos imóveis do portfólio.

Esta análise tem caráter exclusivamente informativo, elaborada com base em dados públicos e fontes consideradas confiáveis. As informações aqui apresentadas não constituem, sob nenhuma hipótese, recomendação de investimento, proposta comercial ou garantia de rentabilidade futura. As decisões de investimento devem considerar o perfil de risco de cada investidor, bem como a análise de materiais oficiais e regulatórios do Fundo.

Destaque Performance da Cota e Liquidez¹

Novamente durante o mês de novembro, as cotas do HSLG11 se destacaram em termos de retorno e liquidez, apresentando retorno ajustado pelos dividendos foi de **+6,0%**, **4^a maior alta do IFIX**. No ano, o retorno registrado até 28/11 é de **+31,0%**, o equivalente a **281,7% do CDI Líquido de imposto do período**. Tal desempenho em 2025 é significativamente acima do IFIX (+17,5%).

A liquidez também vem apresentando evolução relevante, chegando a média diária de **R\$ 1,4 milhão** em novembro, **107% superior à média registrada nos últimos 12 meses**.

Notas: (1) Fonte: Quantum Axis

Distribuição e *Guidance*

A distribuição do Fundo referente a novembro foi de **R\$ 0,72 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 28/11/2025 de **9,4% ao ano**. Conforme adiantado no Fato Relevante de 01/12/2025, atualizamos novamente o limite inferior do *guidance* de distribuição do semestre, sendo agora de valores entre **R\$ 0,72 e R\$ 0,76 por cota**¹. Eventuais novos aumentos poderão ocorrer a depender 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.

Webinar exclusivo 08/12 | Entre a política e o mercado: o que vem pela frente?

O webinar exclusivo para quem responder à nossa pesquisa sobre o perfil do investidor de FIIs já tem data: **08/12, às 15h**.

Chris Garman, Managing Director das Américas da Eurasia Group, é uma das maiores referências globais em risco político, políticas públicas e economia da América Latina.

Com mais de duas décadas de experiência, lidera a análise política da região e assessora investidores e grandes instituições em decisões estratégicas que atravessam ciclos eleitorais e transformações macroeconômicas.

Em um webinar exclusivo da HSI, ele vai discutir “Entre a política e o mercado: o que vem pela frente?” – um olhar profundo sobre como o cenário que começa a se desenhar para 2026 pode impactar o mercado e os investimentos no Brasil.

Como participar?

Basta preencher a nossa pesquisa pelo [link](#).

Resultado (R\$)

	Nov-25	25 2025	2025
Receita Imobiliária	12.535.367	57.608.337	123.144.127
Receita com Aluguéis	12.535.367	57.608.337	123.144.127
Receita Financeira	137.580	1.060.894	2.959.233
Despesas	-3.384.195	-12.485.095	-26.671.341
Taxa de Administração	-91.146	-408.716	-837.093
Taxa de Escrituração	-20.255	-90.826	-183.320
Taxa de Gestão	-769.679	-3.451.382	-7.068.783
Taxa de Performance	-	-	-774.073
Despesas Imobiliárias	-129.805	-630.003	-1.354.897
Despesa Financeira	-1.982.661	-6.993.946	-12.316.026
Outras Despesas ¹	-390.650	-910.223	-4.137.150
Resultado Operacional	9.288.751	46.184.136	99.432.019
Resultado Operacional/Cota	0,73	3,65	7,85
Despesa Financeira Não Recorrente ²	-	-	-1.600.000
Resultado	9.288.751	46.184.136	97.832.019
Resultado Realizado/Cota	0,73	3,65	7,73
Rendimento/Cota³	0,72	3,43	7,33
Resultado Acumulado⁴	0,01	0,22	0,40

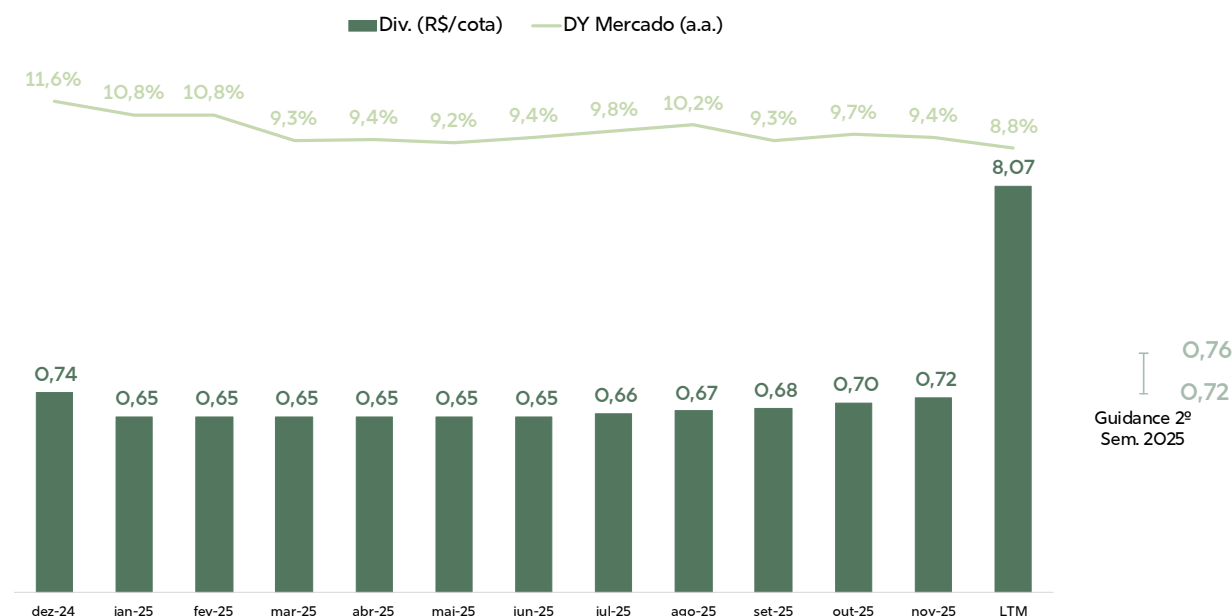
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Out-25)⁵	14.904.951	1,18
(+) Realizado - Distribuído	173.503	0,01
Resultado Acumulado (Nov-25)⁵	15.078.454	1,19

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 consultoria imobiliária. (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\$ 0,72 por cota**. No mês, a linha “Outras Despesas” contemplou custos com consultoria imobiliária, relacionados à intermediação na revisional de aluguel com a locatária Profarma e à comercialização de área vaga ocorrida em 2024 no galpão “HSI Log. Dutra”, cujo repasse de parte do valor impactou o caixa neste período. O Fundo finalizou o mês com **R\$ 1,19 por cota** de resultado acumulado.

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

	Nov-25	2025	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	6,0%	31,0%	25,4%
Dividend Yield Anualizado ²	9,4%	8,7%	8,8%
IFIX	1,9%	17,5%	16,7%
CDI (Liq.) ³	0,9%	11,0%	11,9%
% CDI (Liq.) ⁴	665,6%	281,7%	213,7%

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

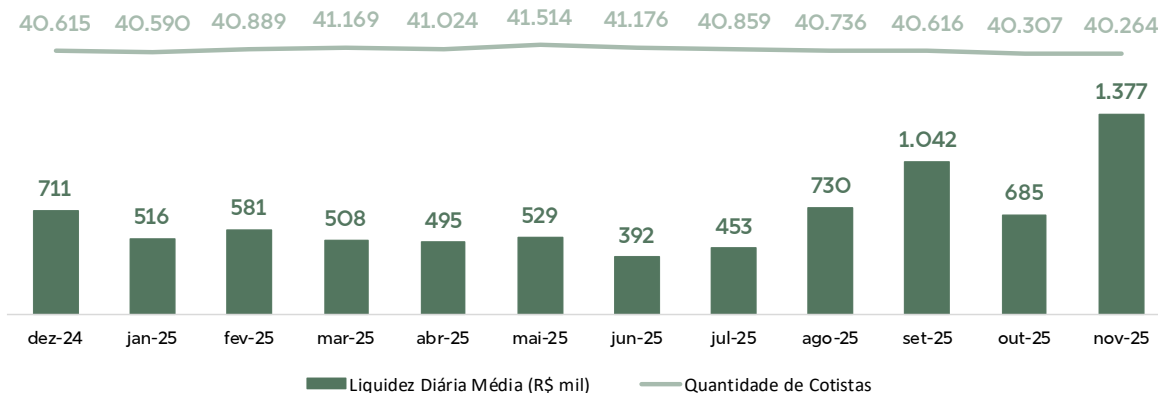
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de novembro com **40.264 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,2 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 1,4 milhão**.

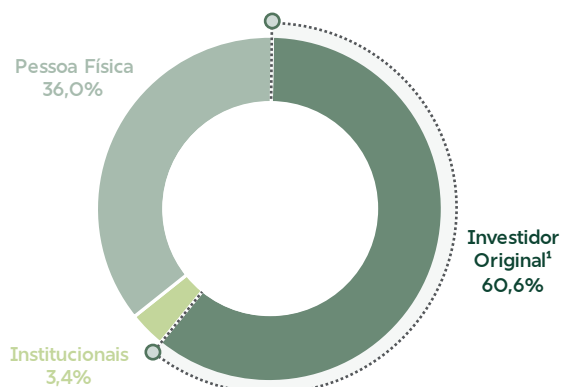
		Nov-25		2025		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	26.160.109	R\$	152.048.409	R\$	166.344.671
Volume Diário Médio	R\$	1.376.848	R\$	661.080	R\$	664.921
Quantidade de Cotas Negociadas		293.650		1.863.420		2.053.914
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		2,3%		1,3%		1,4%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores



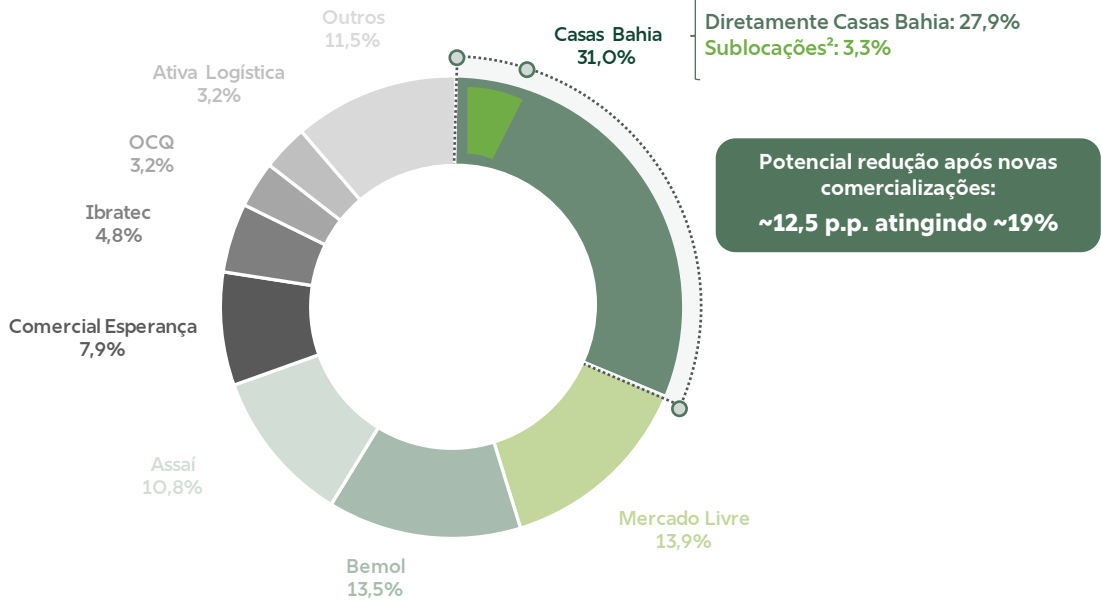
Tipos de Investidores (% das Cotas)



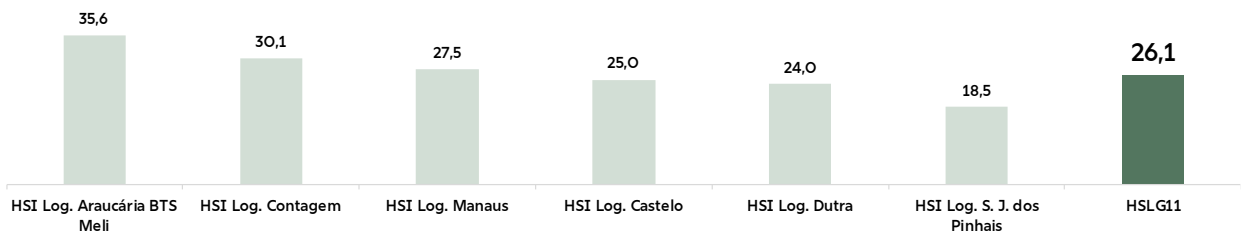
Notas: (1) Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 28/11/2025.

Carteira de Locatários e Indicadores

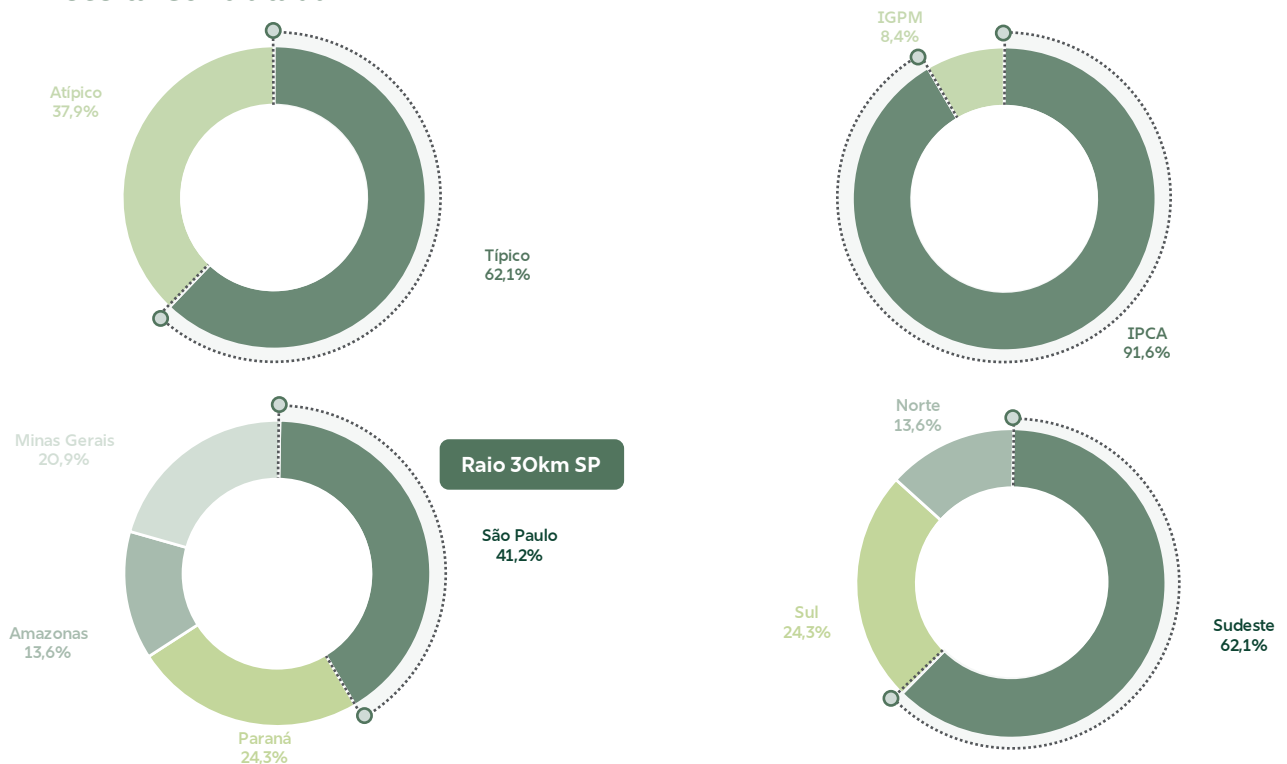
Receita Contratada¹ por Locatário



Aluguel Médio¹ (R\$/m²)



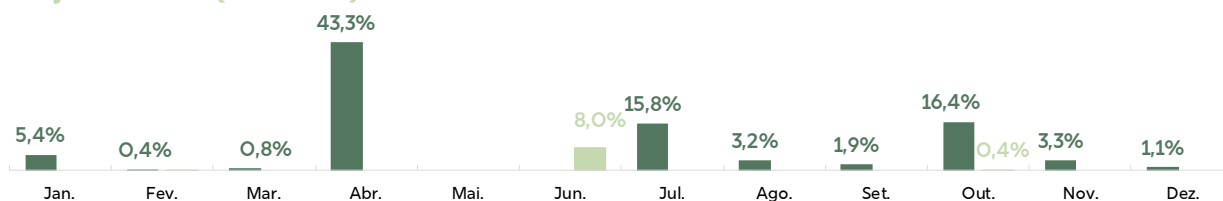
% Receita Contratada



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.

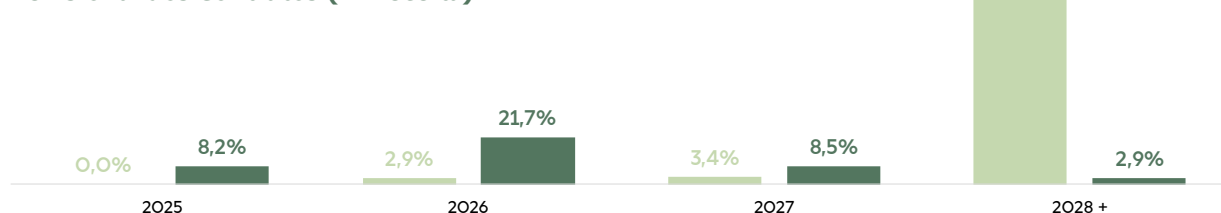
Reajustes IPCA (% Receita)

Reajustes IGPM (% Receita)



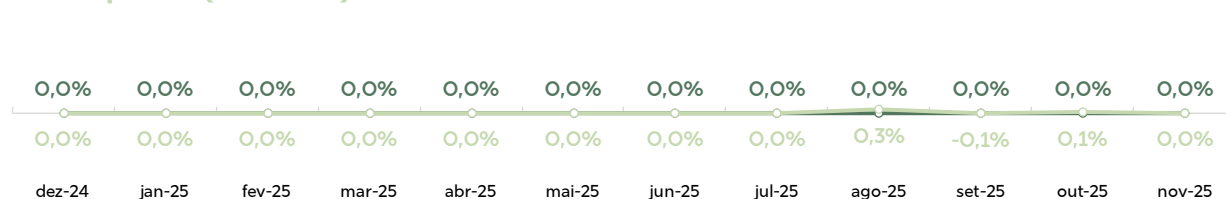
Vencimento dos Contratos (% Receita)

Revisional dos Contratos (% Receita)



Vacância Física (% Receita)

Inadimplência (% Receita)



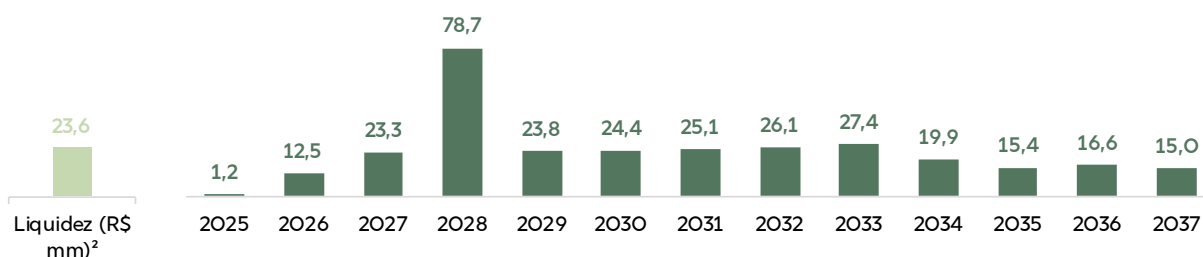
Obrigações HSLG11

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

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - Bemol	22JO978863	Manaus	168,2 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37
CRI - BTS Meli (1)	24H2231336	BTS Meli	63,3 MM	IPCA + 7,85%	out-24	abr-34
CRI - BTS Meli (2)	24H2231337	BTS Meli	63,5 MM	CDI + 2,25%	out-24	abr-34
CRI - BTS Meli (3)	24H2231338	BTS Meli	61,8 MM	CDI + 2,10%	jan-25	ago-28
Consolidado	-	-	356,8 MM	(65%) IPCA + 7,68% (35%) CDI + 2,18%	-	-

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

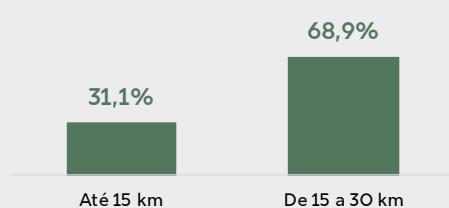
Cronograma de Amortizações¹ (R\$ mm)



Fonte: Informe Mensal Outubro 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 31/10/2025. Ainda não considerando o novo CRI anunciado em [Fato Relevante](#) de 01/12/2025.

Portfólio

Empreendimento	Localização	ABL Total	Participação	ABL Própria	Inauguração
HSI Log. Dutra - RMSP	Av. Comendador Masatoshi Shinmyo, 300 Arujá/SP	139.600 m ²	100,0%	139.600 m ²	2012
HSI Log. São José dos Pinhais - RMC	Rod. BR 116 (Contorno Leste), 7000 São José dos Pinhais/PR	74.200 m ²	100,0%	74.200 m ²	2006
HSI Log. Contagem - RMBH	Rod. Municipal Vereador Joaquim Costa, 2000, Contagem/MG	92.000 m ²	100,0%	92.000 m ²	2012
HSI Log. Castelo - RMSP	Rod. Coronel PM Nelson Tranchesi, 740 e 990, Itapevi/SP	84.800 m ²	100,0%	84.800 m ²	2016
HSI Log. Manaus - RMM	Av. Torquato Tapajós, 8251 Manaus/AM	65.312 m ²	100,0%	65.312 m ²	2006
HSI Log. Meli - RMC	Bairro Fazenda Velha Araucária/PR	92.630 m ²	56,18%	52.040 m ²	2025
Total	-	548.542 m²	92,6%	507.951 m²	-



44% ABL:
Região Metropolitana SP

	Patrimonial	Mercado	Var. Patrimonial vs. Mercado
Valor da Cota	109,92	91,44	-17%
Valor portfólio¹ por m²	3.403	2.943	-14%
Cap Rate Implícito²	9,20%	10,64%	-144 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	Vacância ¹	Raio Capital	Principais Locatários	Tipicidade
139.600 m ²	413.813 m ²	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 m ²	116.758 m ²	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 – Estádio 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.