



HSLG11

HSI

Logística FII

Julho/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

Julho	
Valor de Mercado¹ R\$ 1.153.458.704 (R\$ 91,11/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,75/cota
Valor Patrimonial² R\$ 1.395.084.494 (R\$ 110,20/cota)	Número de Cotistas¹ 42.010
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 27.354.234	Valor de Mercado¹ / m² R\$ 2.955

Notas: (1) Em 31/07/2026. (2) Em 30/06/2026.

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 508,0 mil m²	Área de engenharia dedicada aos ativos: + diligência e - custos aos cotistas

Comentário do Gestor

Cenário Macro

O Copom reduziu a Selic para 14,00% ao ano na reunião de agosto, dando sequência ao ciclo de cortes iniciado nos meses anteriores. O comunicado manteve o balanço de riscos com assimetria altista, citando o conflito no Oriente Médio e a incerteza sobre a política monetária em economias avançadas, mas o principal condicionante da decisão passou a ser doméstico: a desaceleração da atividade, que se intensifica com o aperto monetário e a retirada de estímulos fiscais e creditícios ao longo do segundo semestre de 2026.

No cenário doméstico, a indústria fechou o segundo trimestre com forte perda de ímpeto (produção industrial recuou 1,8% em junho) e os PMIs de indústria e serviços entraram em contração em julho (47,5 e 49,7, respectivamente), enquanto o mercado de trabalho, ainda resiliente, já desacelera na margem. A inflação cheia segue acima do teto da meta, com expectativas do Focus desancoradas e inércia inflacionária elevada. No âmbito externo, os efeitos climáticos do El Niño sobre a produtividade agrícola e os custos de energia, somados às tensões geopolíticas, mantêm o balanço de riscos assimétrico para cima.

Revisamos a projeção da Selic para 13,25% ao final de 2026, acompanhando a leitura de que a retirada do condicionante "neste momento" do comunicado remove obstáculos à continuidade dos cortes por reunião. A projeção de IPCA cai de 5,30% para 5,10%, refletindo a moderação da atividade, ainda que a inércia inflacionária e os riscos do El Niño limitem uma queda maior. Já para o crescimento do PIB em 2026, revisamos marginalmente a projeção de 2,20% para 2,10%, diante da frustração com dados de atividade no segundo trimestre. O principal risco para o cenário é a possibilidade de desvalorização do real frente ao dólar durante e após o ciclo eleitoral, o que colocaria viés de alta tanto para a inflação quanto para a curva de juros.

Projeções HSI		
Selic 2026 (a.a.) ¹	IPCA 2026	Cresc. PIB 2026
13,25% ▼	5,10% ▼	2,10% ▼

Notas: (1) Ao final de 2026.

Desempenho Operacional do Portfólio

Foi assinada, neste mês, mais uma revisional com aumento real de aluguel no Fundo, desta vez no galpão "HSI Log. Dutra". A negociação envolveu locatário relevante, ocupante de **47%** da ABL do ativo e **13%** da ABL total do Fundo, cujo aluguel nominal¹ foi ajustado em **+14,0%**. Adicionalmente, um dos contratos do mesmo galpão, referente a locatário que ocupa **28%** da ABL do ativo e **8%** da ABL total do Fundo, foi reajustado pelo **IGP-M (+1,95%)**. Com isso, o aluguel nominal¹ do galpão passou de **R\$ 24,20** para **R\$ 25,80/m²**, e o do Fundo como um todo, de **R\$ 26,80** para **R\$ 27,30/m²**.

Com essa revisional, o portfólio acumula, somente em 2026, **97,2 mil m² revisionados (19% da ABL total)**, com aumento nominal médio de **+15,2%**, patamar significativamente superior à inflação acumulada nos últimos 12 meses. A tabela abaixo resume as revisionais realizadas no portfólio até o momento. Vale destacar que ainda há **71,5 mil m² (14% da ABL total)** passível de negociação de revisionais neste ano, além de **170,7 mil m² (34% da ABL total)** sujeitos a reajustes contratuais.

Revisional	Data Assinatura	% ABL Galpão	% ABL Fundo	Aumento Nominal de Aluguel
HSI Log. Castelo (Locatário 1)	Maio	22%	4%	+24,5%
HSI Log. Castelo (Locatário 2)	Maio	16%	3%	+8,8%
HSI Log. Dutra (Locatário 1)	Julho	47%	13%	+14,0%

Galpão	Antes (Abril)	Depois ² (Julho)	Var. %
HSI Log. Castelo	R\$ 25,50/m²	R\$ 27,10/m²	+6,3%
HSI Log. Dutra	R\$ 24,10/m²	R\$ 25,80/m²	+7,1%
HSLG11	R\$ 26,20/m²	R\$ 27,30/m²	+4,2%

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. (2) Considerando reajustes do portfólio entre abril e julho. A revisional assinada no "HSI Log. Dutra" passará a refletir no resultado caixa do Fundo do próximo mês

Distribuição e Guidance

Diante da atual performance operacional do Fundo, elevamos a distribuição anunciada em 31/07/2026 para **R\$ 0,75 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota na mesma data de **9,9% ao ano**.

O Fundo finalizou o mês de julho de 2026 com um valor por metro quadrado do portfólio de **R\$ 2.955** e *cap rate* implícito de **11,1%**¹.

O *guidance* atual de distribuição para o restante do ano de 2026 é de valores entre **R\$ 0,74 e R\$ 0,76 por cota**¹.

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\$)

	Jul-26	2S 2026	2026
Receita Imobiliária	13.743.147	13.743.147	94.785.014
Receita com Aluguéis	13.743.147	13.743.147	94.785.014
Receita Financeira	639.859	639.859	3.911.300
Despesas	-5.382.492	-5.382.492	-32.082.252
Taxa de Administração	-91.669	-91.669	-598.731
Taxa de Escrituração	-18.424	-18.424	-131.957
Taxa de Gestão	-691.360	-691.360	-5.009.428
Taxa de Performance	-	-	-
Despesas Imobiliárias	-33.667	-33.667	-261.694
Despesa Financeira	-4.376.892	-4.376.892	-25.495.222
Outras Despesas¹	-170.480	-170.480	-585.221
Resultado Operacional	9.000.514	9.000.514	66.614.062
Resultado Operacional/Cota	0,71	0,71	5,26
Despesa Financeira Não Recorrente²	-	-	-
Resultado	9.000.514	9.000.514	66.614.062
Resultado Realizado/Cota	0,71	0,71	5,26
Rendimento/Cota³	0,75	0,75	5,12
Resultado Acumulado⁴	-0,04	-0,04	0,14

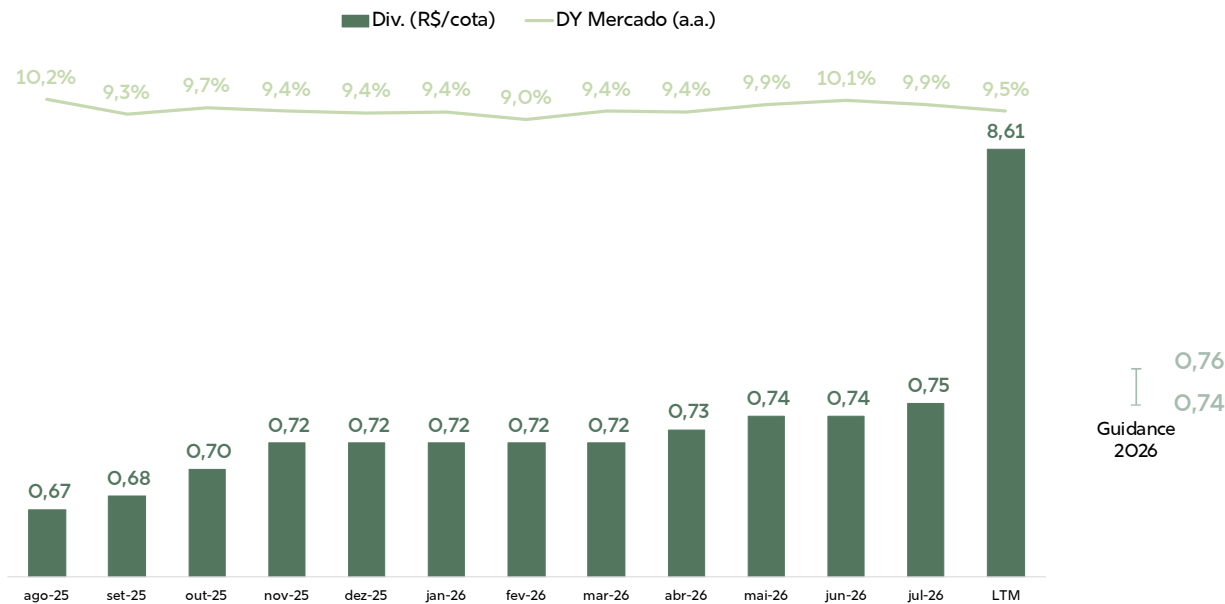
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Jun-26)⁵	16.829.246	1,33
(+) Realizado - Distribuído	-494.536	-0,04
Resultado Acumulado (Jul-26)⁵	16.334.710	1,29

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. Impactada neste mês por despesas com Consultoria e Auditoria. (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.

Em julho, a distribuição foi de **R\$ 0,75 por cota**. O Fundo encerrou o mês com uma reserva acumulada de **R\$ 1,29 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

	Jul-26	2026	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	2,9%	4,4%	24,5%
Dividend Yield Anualizado ²	9,9%	9,6%	9,5%
IFIX	-1,5%	1,1%	11,1%
CDI (Liq.) ³	2,0%	7,0%	12,5%
% CDI (Liq.) ⁴	147,1%	63,4%	196,1%

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

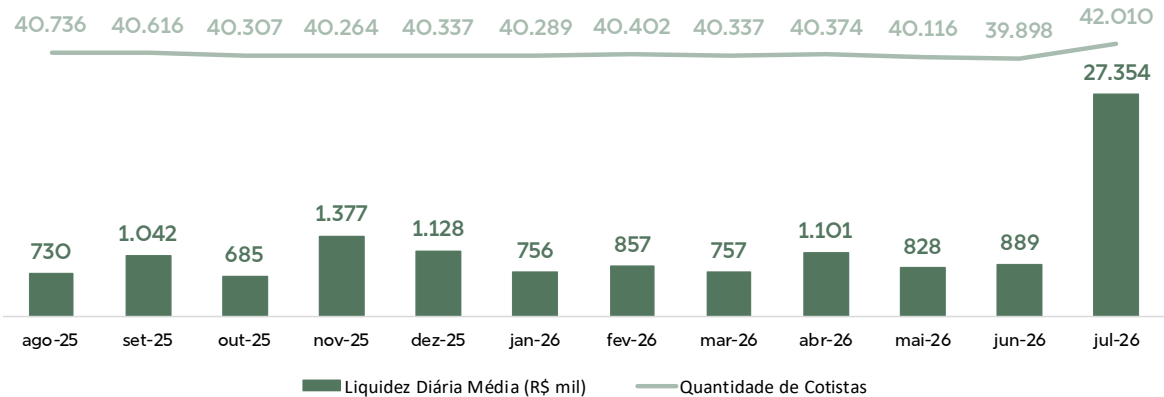
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de julho com **42.010 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,2 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi cerca de **R\$ 27,4 milhões**.

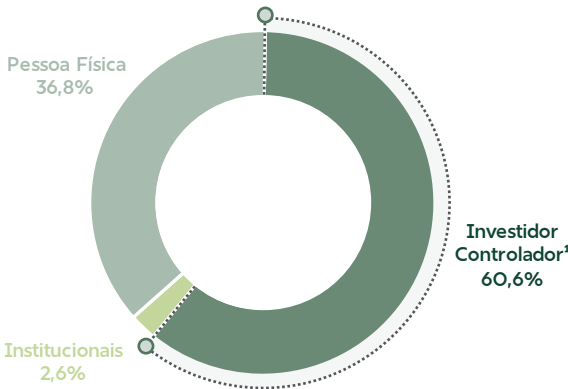
	Jul-26		2026		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	629.147.373	R\$	734.349.743	R\$ 837.410.310
Volume Diário Médio	R\$	27.354.234	R\$	5.064.481	R\$ 3.348.317
Quantidade de Cotas Negociadas		6.916.279		8.071.068	9.266.682
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		54,6%		9,1%	6,1%
Presença em Pregões		100%		100%	100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores



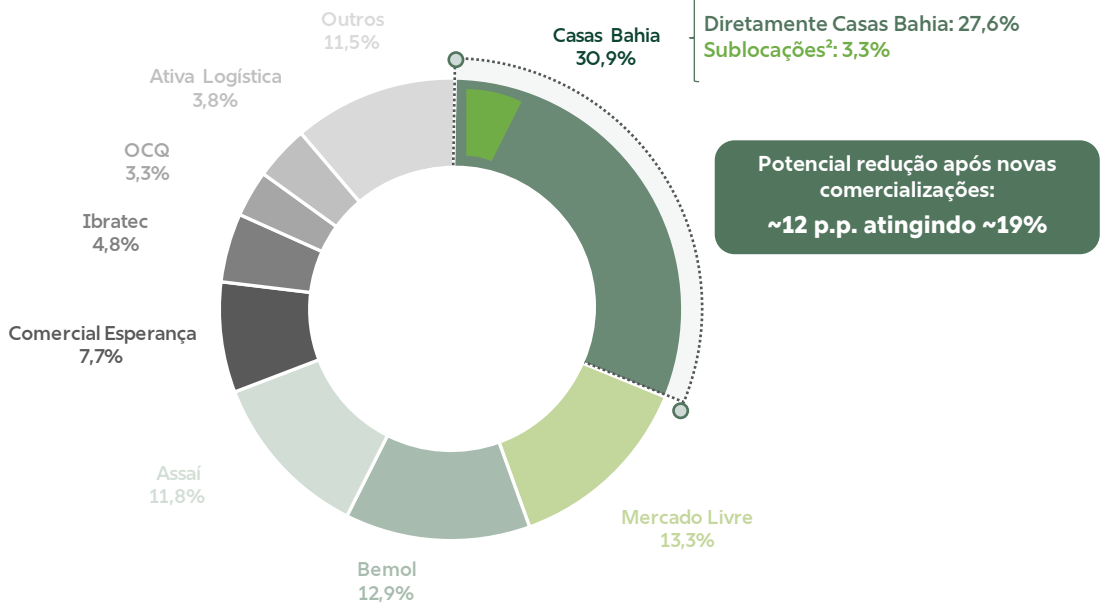
Tipos de Investidores (% das Cotas)



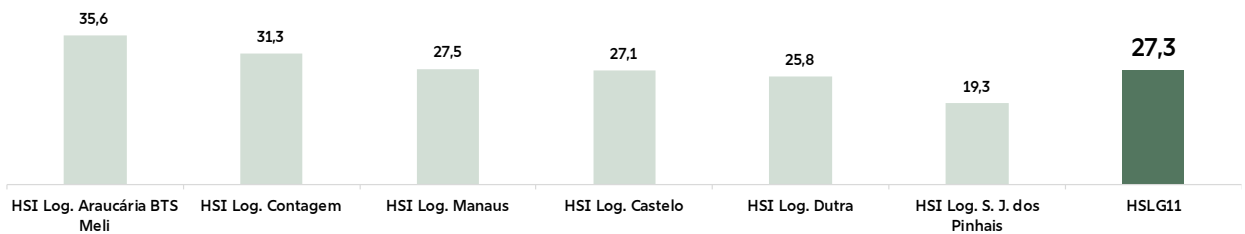
Notas: (1) Em 31/07/2026.

Carteira de Locatários e Indicadores

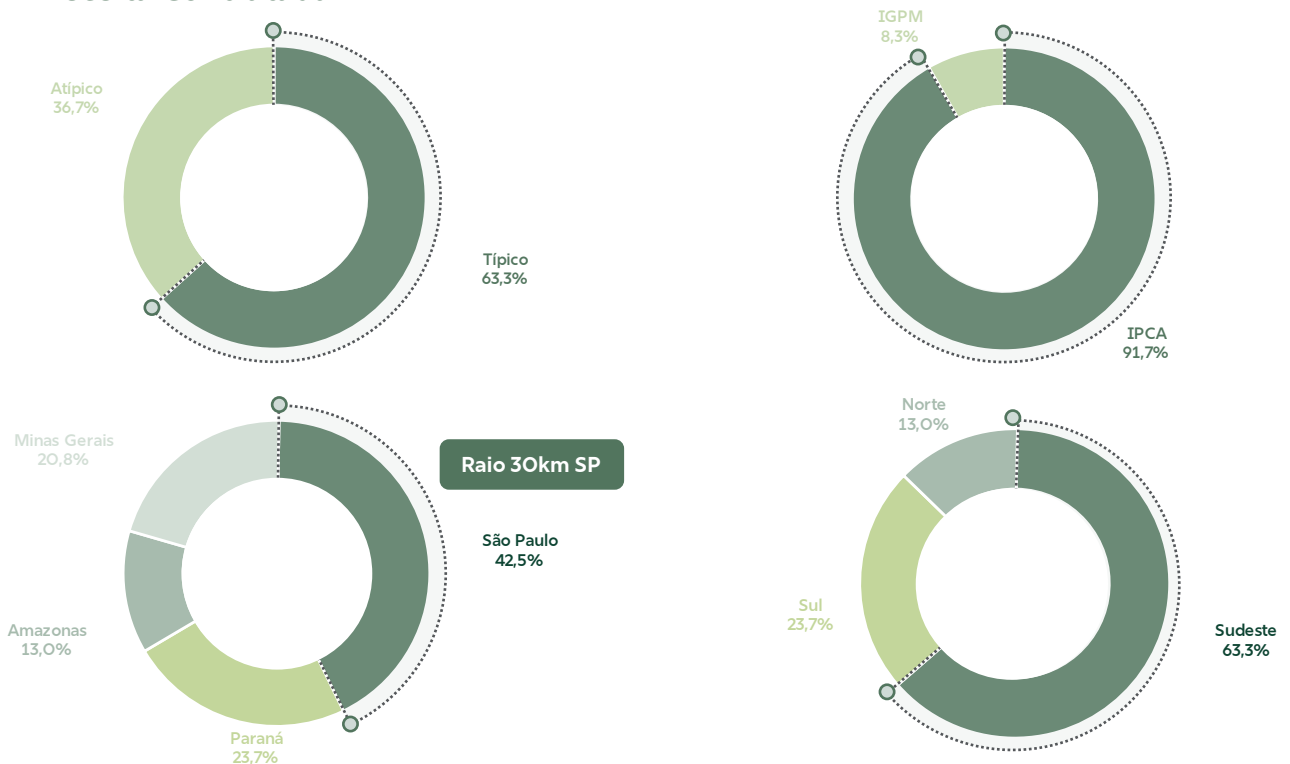
Receita Contratada¹ por Locatário



Aluguel Médio¹ (R\$/m²)

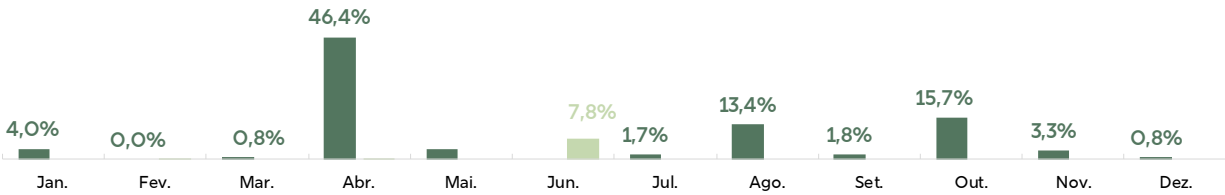


% Receita Contratada

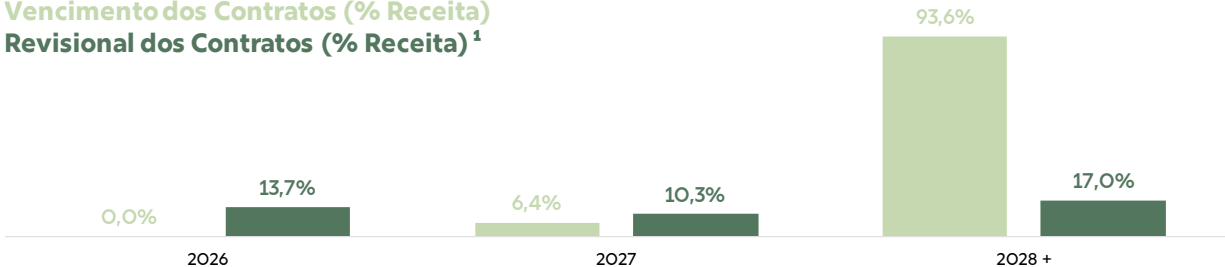


Notas: (1) Receita de aluguel nominal contratada e regime caixa do Fundo (antes de deduções, como descontos e eventuais inadimplências). (2) Os imóveis de Contagem e São José dos Pinhais estão totalmente locados à Casas Bahia. Parte da área é sublocada, correspondendo a 3,3% da receita do Fundo, mas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

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

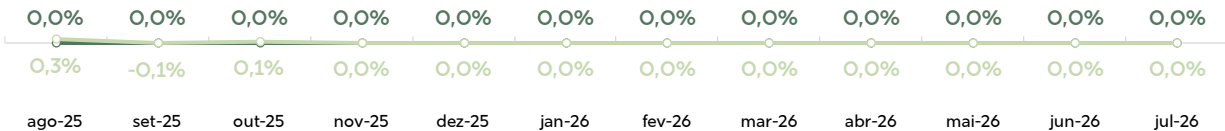


Vencimento dos Contratos (% Receita)
Revisional dos Contratos (% Receita) ¹



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

Vacância Física (% Receita)
Inadimplência (% Receita)



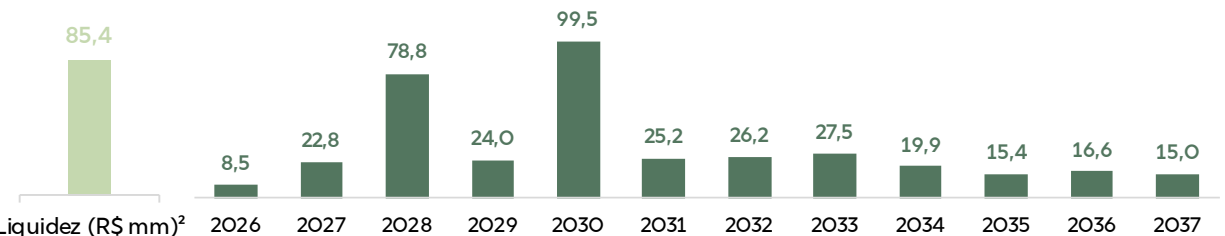
Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido do Fundo é de **20,2%**.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - Bemol	22J0978863	Manaus	168,1 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37
CRI - BTS Meli (1)	24H2231336	BTS Meli	65,6 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 I	51,9 MM	CDI + 1,90%	nov-25	nov-30
CRI - BTS Meli (5)	25K2628125	BTS Meli Expansão II	25,8 MM	CDI + 1,85%	abr-26	nov-30
Consolidado	-	-	436,5 MM	(54%) IPCA + 7,68% (46%) CDI + 2,06%	-	-

Fonte: Informe Mensal Junho 2026. Notas: Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - Total Mantido para Necessidades de Liquidez (Caixa) / Saldo em Imóveis.

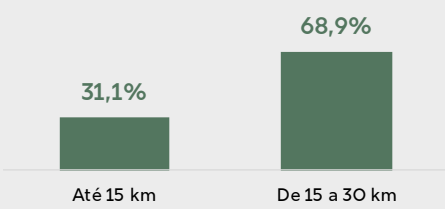
Cronograma de Amortizações (R\$ mm)



Fonte: Informe Mensal Junho 2026. Notas: (1) Total mantido para Necessidade de Liquidez (Caixa) em 30/06/2026.

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	110,20	91,11	-17%
Valor portfólio¹ por m²	3.431	2.955	-14%
Cap Rate Implícito²	9,54%	11,08%	-154 bps

Notas: (1) Valor de mercado em 31/07/2026 e Patrimonial em 30/06/2026. (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	Vacância	Raio Capital	Qtd. Locatários	Principais Locatários	Tipicidade
139.600 m²	413.813 m²	0%	30 km	5	Assaí	Típico

Condomínio Logístico



HSI Log. São José dos Pinhais (Eixo Rodoviário | Rod. Regis Bittencourt | PR)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Qtd. Locatários	Principais Locatários	Tipicidade
74.200 m²	116.758 m²	0%	17 km	1	Casas Bahia	Atípico



HSI Log. Contagem (Eixo Rodoviário | Rod. Fernão Dias | MG)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Qtd. Locatários	Principais Locatários	Tipicidade
92.000 m²	230.922 m²	0%	13 km	2	Casas Bahia	Típico



HSI Log. Castelo (Eixo Rodoviário | Rod. Castelo Branco | SP)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Qtd. Locatários	Principais Locatários	Tipicidade
84.800 m²	339.337 m²	0%	29 km	7	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	Qtd. Locatários	Principais Locatários	Tipicidade
65.312 m²	109.962 m²	0%	14 km	1	Bemol	Atípico

[Assista ao vídeo](#) | Galpão Manaus (Bemol)



HSI Log. Meli (Bairro Fazenda Velha, Araucária | PR)

ABL	Área do Terreno	Vacância	Raio Capital	Qtd. Locatários	Principais Locatários	Tipicidade
92.630 m ²	327.120 m ²	0%	22 km	1	Mercado Livre	Atípico

BTS Mercado Livre | Contrato Atípico, prazo 10 anos



HSLG nas Mídias

- 02/02/2026: [FIIs engatam seis meses seguidos de alta; há espaço para mais ganhos?](#)
- 26/01/2023: [Conexão FIIs | 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 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;
- HSI Gestora de Fundos Imobiliários** - hslg.hsifii.com

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.