



HSLG11

HSI

Logística FII

Junho/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

Junho

Valor de Mercado ¹ R\$ 1.114.085.896 (R\$ 88,00/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,74/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 1.386.117.337 (R\$ 109,49/cota)	Número de Cotistas ¹ 39.898
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 889.071	Valor de Mercado ¹ / m ² R\$ 2.872

Notas: (1) Em 30/06/2026. (2) Em 31/05/2026.

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

A Selic foi reduzida novamente em 0,25 p.p. para 14,25% ao ano na última reunião do Copom, mas o comunicado e, sobretudo, a ata divulgada posteriormente adotaram tom marcadamente mais cauteloso. O Comitê elevou suas projeções de inflação, introduziu viés altista explícito para o cenário inflacionário e reconheceu os riscos associados a estímulos fiscais e parafiscais sobre a demanda agregada. A leitura que emerge é de preferência por ajuste gradual da inflação ao longo do tempo, mesmo que isso implique convivência mais prolongada com taxas acima da meta.

No cenário doméstico, os vetores de pressão inflacionária seguem ativos tanto pelo lado da oferta quanto da demanda. A economia continua crescendo acima do potencial, sustentada por estímulos fiscais, parafiscais e mercado de trabalho aquecido. No âmbito externo, embora os preços do petróleo tenham recuado dos picos do conflito no Oriente Médio, os aumentos de custos acumulados seguem se propagando pelas cadeias globais, e o Fed adotou postura mais restritiva, elevando a probabilidade de novas altas de juros nos Estados Unidos.

Para os fundos imobiliários, esse ambiente prolonga o horizonte de taxas elevadas e mantém relevante o prêmio de risco exigido pelos investidores, ao mesmo tempo em que favorece indexadores como IPCA e IGP-M presentes nos contratos de locação da carteira. Diante desse quadro, elevamos nossa projeção de IPCA para 5,5% em 2026 e mantemos crescimento de PIB de 2,2% no ano. Para a Selic, não consideramos razoável uma retomada do ciclo de cortes no horizonte relevante de 2026, projetando a taxa encerrando o ano em 14,25% a.a. O principal risco para esse cenário é uma desaceleração mais intensa da atividade após o ciclo eleitoral, o que poderia reabrir espaço para flexibilização ainda em 2026.

Projeções HSI		
Selic 2026 (a.a.) ¹	IPCA 2026	Cresc. PIB 2026
14,25% ▲	5,50% ▲	2,20% =

Notas: (1) Ao final de 2026.

Desempenho Operacional do Portfólio

Neste mês, não houve reajustes ou revisionais nos contratos de locações do Fundo. Dessa forma, o Fundo encerrou o mês de junho com aluguel nominal médio por metro quadrado¹ de **R\$ 26,80**.

O portfólio encerrou o mês com **100% de ocupação**, todos os locatários adimplentes e 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**. O valor de mercado médio do portfólio encerrou junho em **R\$ 2.872/m²**, equivalente a um *cap rate* implícito de **11,2%** considerando o preço de fechamento da cota em 30/06.

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. Revisionais válidas a partir do resultado caixa do Fundo do próximo mês.

Distribuição e Guidance

A distribuição anunciada em 30/06/2026 foi de R\$ 0,74 por cota, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota na mesma data de **10,1% ao ano**.

O *guidance* atual de distribuição para o restante do ano de 2026 é de valores entre **R\$ 0,74 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\$)

	Jun-26	1S 2026	2026
Receita Imobiliária	13.699.171	81.041.868	81.041.868
Receita com Aluguéis	13.699.171	81.041.868	81.041.868
Receita Financeira	603.337	3.271.441	3.271.441
Despesas	-4.769.418	-26.699.760	-26.699.760
Taxa de Administração	-82.164	-507.062	-507.062
Taxa de Escrituração	-18.259	-113.532	-113.532
Taxa de Gestão	-693.832	-4.318.068	-4.318.068
Taxa de Performance	-	-	-
Despesas Imobiliárias	-38.278	-228.028	-228.028
Despesa Financeira	-3.776.595	-21.118.330	-21.118.330
Outras Despesas ¹	-160.291	-414.741	-414.741
Resultado Operacional	9.533.090	57.613.548	57.613.548
Resultado Operacional/Cota	0,75	4,55	4,55
Despesa Financeira Não Recorrente ²	-	-	-
Resultado	9.533.090	57.613.548	57.613.548
Resultado Realizado/Cota	0,75	4,55	4,55
Rendimento/Cota³	0,74	4,37	4,37
Resultado Acumulado⁴	0,01	0,18	0,18

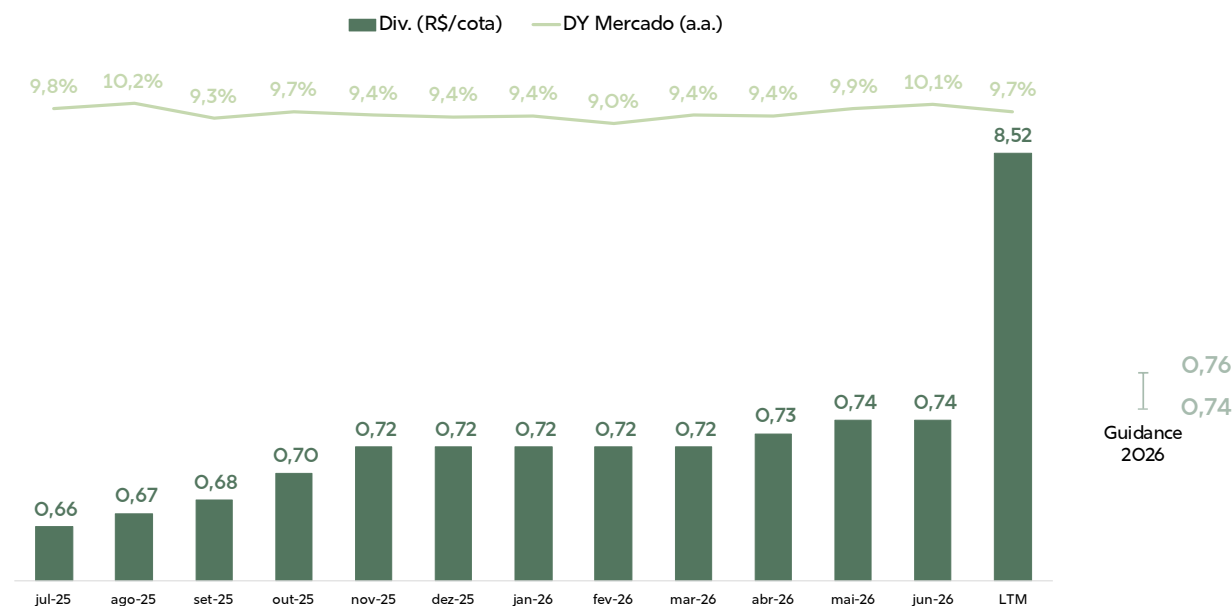
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Mai-26)⁵	16.664.606	1,32
(+) Realizado - Distribuído	164.640	0,01
Resultado Acumulado (Jun-26)⁵	16.829.246	1,33

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 Laudos de Avaliação e Consultoria. (2) Despesas relacionadas aos pagamentos não recorrentes dos CRIs. (3) Distribuição de dividendos anunciada no período. (4) Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período. (5) Considera resultados acumulados de exercícios anteriores.

Em junho, a distribuição foi de **R\$ 0,74 por cota**. No semestre, o Fundo acumulou **R\$ 0,18 por cota**, tendo distribuído o equivalente a **96,0%** do resultado caixa gerado no período. O Fundo encerrou o mês com uma reserva acumulada de **R\$ 1,33 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

	Jun-26	2026	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	-2,2%	-4,6%	6,6%
Dividend Yield Anualizado ²	10,1%	9,9%	9,7%
IFIX	-1,2%	1,5%	10,0%
CDI (Liq.) ³	1,0%	5,9%	12,6%
% CDI (Liq.) ⁴	N/A	N/A	52,4%

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 Liq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do fundo).

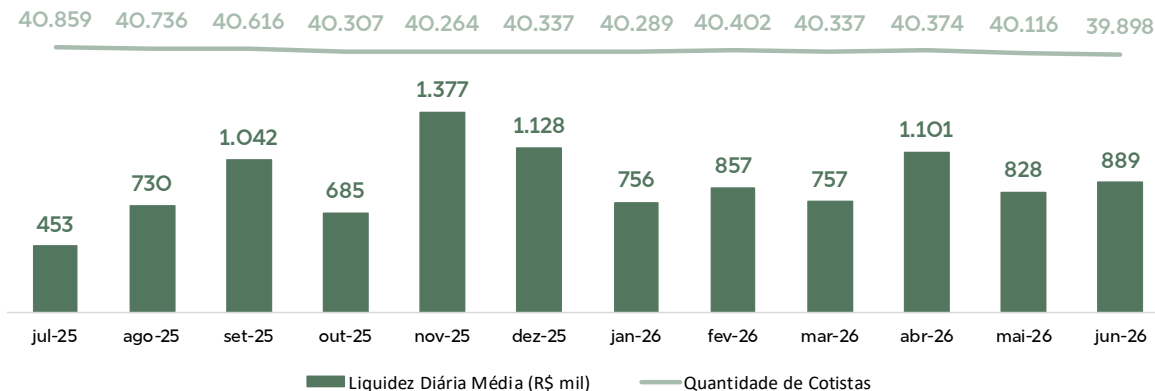
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de junho com **39.898 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,1 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi cerca de **R\$ 889 mil**.

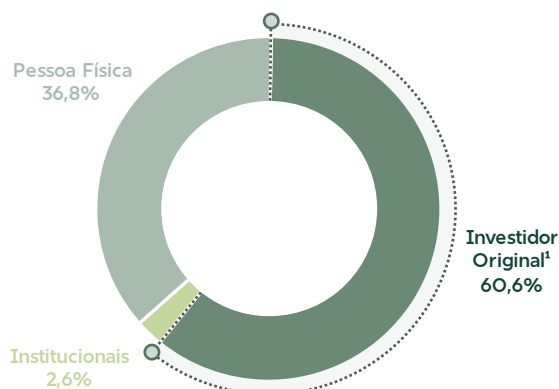
	Jun-26	2026	Últimos 12 meses
Volume Total	R\$ 18.670.486	R\$ 105.202.369	R\$ 218.810.639
Volume Diário Médio	R\$ 889.071	R\$ 862.315	R\$ 873.395
Quantidade de Cotas Negociadas	214.645	1.154.789	2.479.672
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹	1,7%	1,5%	1,6%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores



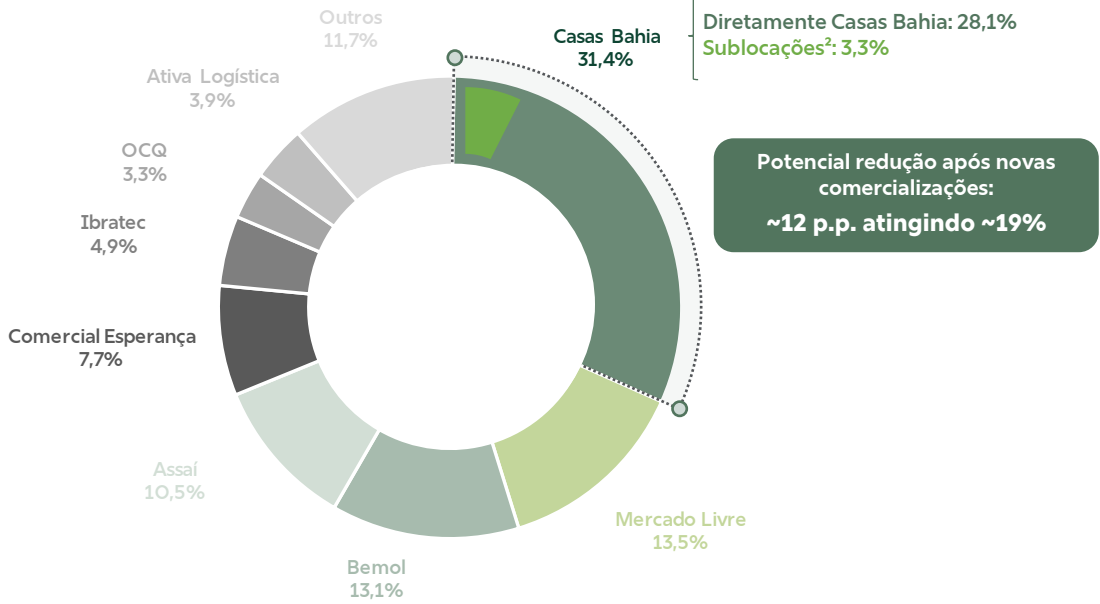
Tipos de Investidores (% das Cotas)



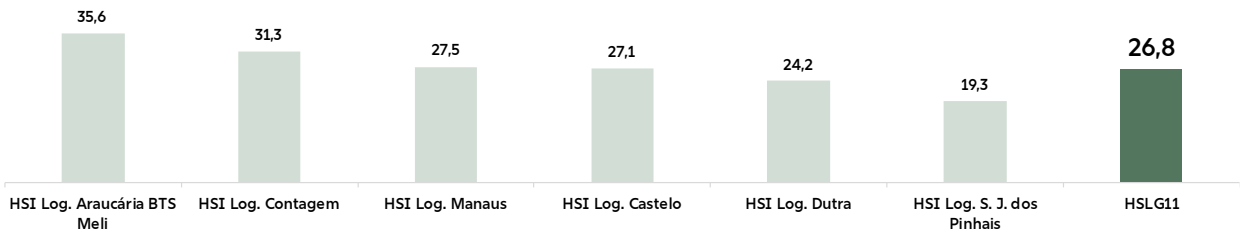
Notas: (1) Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 30/06/2026.

Carteira de Locatários e Indicadores

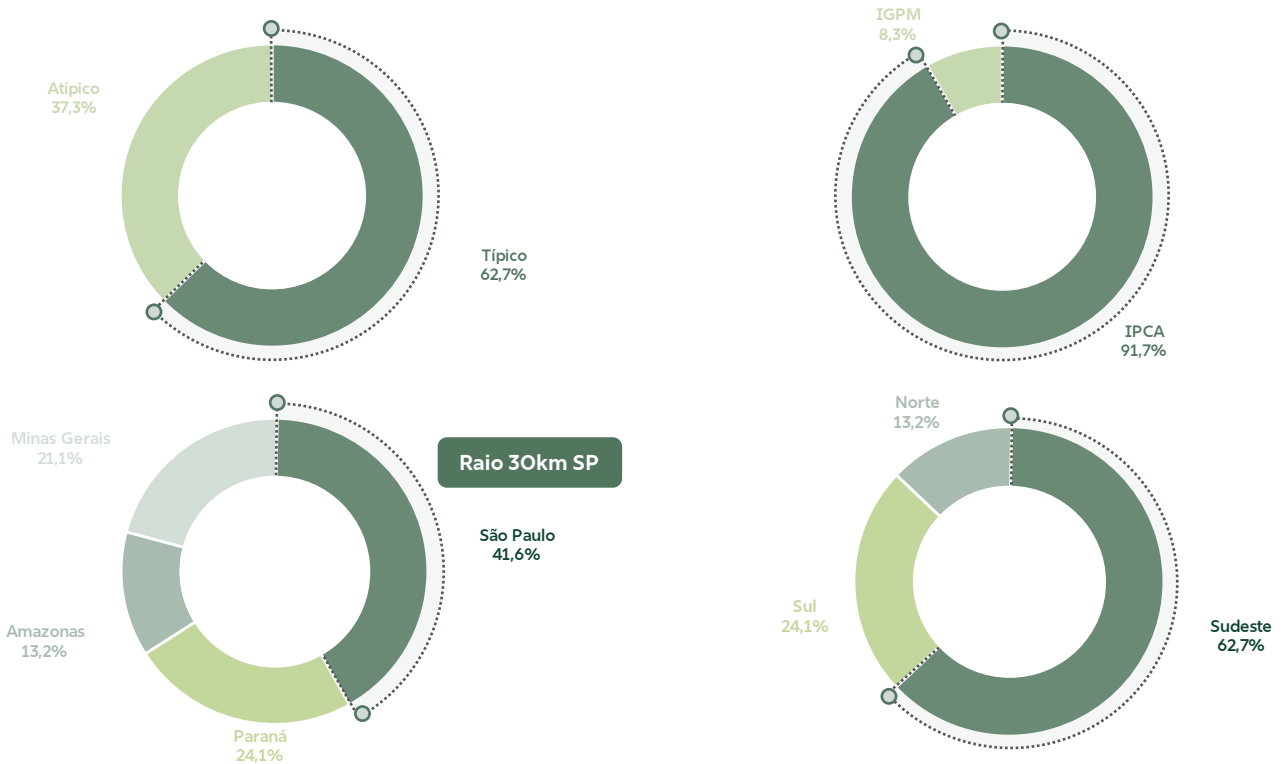
Receita Contratada¹ por Locatário



Aluguel Médio¹ (R\$/m²)

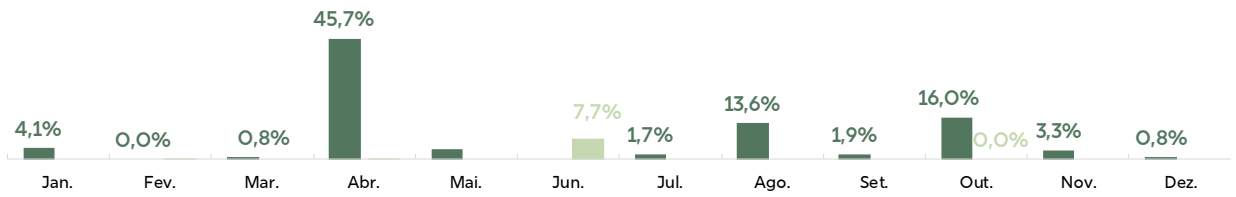


% Receita Contratada

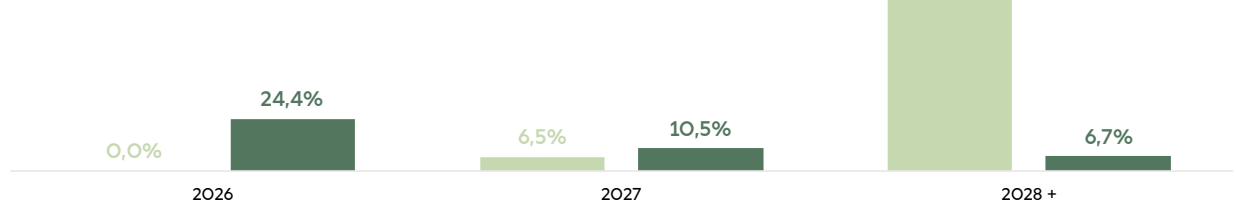


Notas: (1) Receita de aluguel nominal contratada e regime caixa do Fundo (antes de deduções, como descontos e eventuais inadimplências). (2) Os imóveis de Contagem e São José dos Pinhais estão totalmente locados à Casas Bahia. Parte da área é sublocada, correspondendo a 3,3% da receita do Fundo, mas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

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



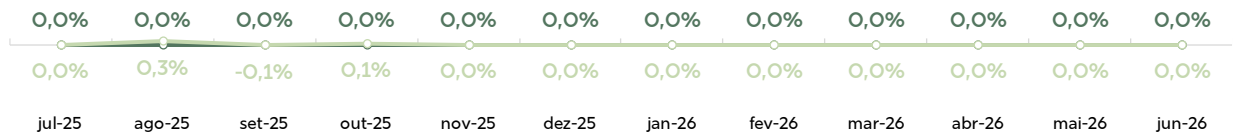
Vencimento dos Contratos (% Receita)
Revisional dos Contratos (% Receita) ¹



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

Contratos em revisional (2026): parcela relevante (10,5%) já em negociação para captura de ganho real de aluguel (acima da inflação).

Vacância Física (% Receita)
Inadimplência (% Receita)



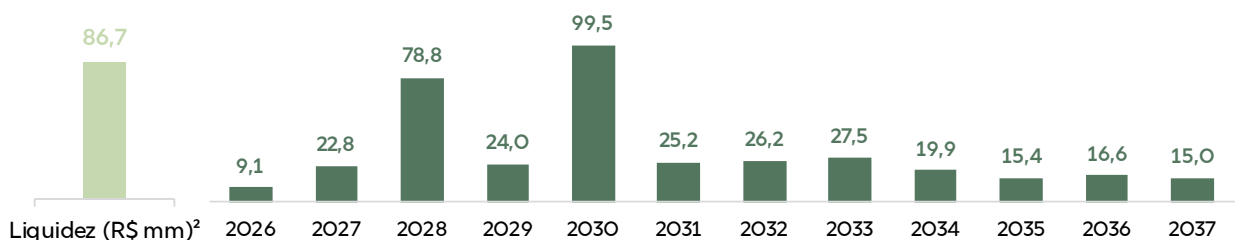
Obrigações HSLG11

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	167,8 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37
CRI - BTS Meli (1)	24H2231336	BTS Meli	65,2 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	25,5 MM	CDI + 1,85%	abr-26	nov-30
Consolidado	-	-	435,5 MM	(53%) IPCA + 7,68% (47%) CDI + 2,06%	-	-

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

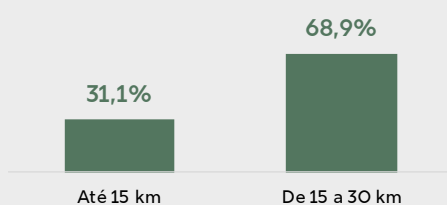
Cronograma de Amortizações (R\$ mm)



Fonte: Informe Mensal Maio 2026. Notas: (1) Total mantido para Necessidade de Liquidez (Caixa) em 31/05/2026.

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	-



	Patrimonial	Mercado	Var. Patrimonial vs. Mercado
Valor da Cota	109,49	88,00	-20%
Valor portfólio¹ por m²	3.408	2.872	-16%
Cap Rate Implícito²	9,45%	11,21%	-176 bps

44% ABL:
Região Metropolitana SP

Notas: (1) Valor de mercado em 30/06/2026 e Patrimonial em 31/05/2026. (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 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



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 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](#)

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.