



HSLG11

HSI

Logística FII

Agosto/2025

Relatório Gerencial

Fundos
Imobiliários

HSI

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. | 7º andar
Itaim Bibi. | CEP 04538-905. | 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

Agosto

Valor de Mercado ¹ R\$ 998.879.286 (R\$ 78,90/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,67/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 1.396.695.030 (R\$ 110,32/cota)	Número de Cotistas ¹ 40.736
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 729.647	Valor de Mercado ¹ / m ² 2.625

Notas: (1) Em 31/07/2025. (2) Em 30/06/2025.

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

O mês de agosto foi marcado pela entrada em vigor das tarifas de 50% impostas pelos Estados Unidos sobre exportações brasileiras. Apesar disso, conforme adiantado no último relatório, o impacto agregado de fato tende a ser limitado, uma vez que se confirmaram isenções parciais ou totais em diversos setores. Além disso, já se observa uma adaptação gradual nas empresas exportadoras, que buscam tanto ajustes internos quanto novos mercados para mitigar perdas de competitividade.

Por outro lado, a incerteza que predominou ao longo de julho causou reflexos visíveis sobre a economia doméstica. Os índices de confiança dos empresários recuaram de forma expressiva, enquanto os PMIs da indústria e serviços apontaram contração da atividade. Esses sinais, somado ao dado fraco do IBC-Br de junho e à prévia da inflação de agosto (IPCA-15) de -0,14%, confirmam a desaceleração da economia a partir do segundo trimestre e reforçam a percepção de maior fragilidade no cenário doméstico.

Nesse contexto, a HSI revisou suas projeções macroeconômicas para 2025, reduzindo a expectativa de crescimento do PIB de 2,50% para 2,30% e ajustando a inflação de 5,39% para 5,00%. Mantemos, contudo, a avaliação de que o ciclo de cortes da Selic deve ter início apenas em julho de 2026, com a taxa básica encerrando o próximo ano em 13,00% ao ano, refletindo a necessidade de cautela diante da incerteza elevada com o impulso fiscal sustentando a economia na segunda metade de 2025 e primeira metade de 2026.

Projeções HSI		
Selic 2025 (a.a.) ¹	IPCA 2025	Cresc. PIB 2025
15,00% =	5,00% ▼	2,30% ▼

Notas: (1) Ao final de 2025.

Desempenho Operacional do Portfólio

Em agosto, o HSI Logística firmou revisional contratual e extensão de contrato por mais **5 anos** com a Profarma, ocupante de **14.043 m²** de ABL no "HSI Log. Castelo". O espaço representa 16,6% da ABL do ativo e 2,8% da ABL total do Fundo. Em termos de receita, a locatária responde atualmente por cerca de 2,2% da receita total do Fundo e 13,9% da receita do galpão.

A nova data de vencimento do contrato é em 14/12/2031. Além disso, com a revisional, ficou definido que, a partir de 1º de dezembro de 2025 (com impacto caixa em janeiro), o aluguel nominal mensal **passará por variação positiva de 37%, bem acima da inflação de 5,1% medida pelo IPCA nos últimos 12 meses**. Como resultado, o valor efetivo de aluguel nominal por metro quadrado no galpão deve subir de atuais R\$ 23,50 para cerca de R\$ 24,70.

Em relação aos reajustes, passaram a refletir no resultado caixa do Fundo a partir deste mês reajustes pelo IPCA dos últimos 12 meses (+5,1%) em dois contratos do “HSI Log. Castelo”, totalizando ABL total de 9.309 m². **Com os reajustes, o aluguel nominal médio por metro quadrado praticado no galpão foi de cerca de R\$ 23,40 para cerca de R\$ 23,50¹.**

Por fim, conforme previsto em contrato, o aluguel do “HSI Log. BTS Meli” foi reajustado pelo INCC do período de obras, passando de aproximadamente **R\$ 32,60 para cerca de R\$ 36,10**.

O portfólio do HSLG11 segue com **100% de ocupação**, e valor médio de locação² por m² de cerca de **R\$ 25,70**, considerado competitivo pela gestão em função da qualidade técnica (100% AAA) e localização dos galpões, com todos eles situados a um **raio máximo de 30 km da capital mais próxima**. O valor de mercado por metro quadrado do portfólio encerrou junho em **R\$ 2.625,00** e um *cap rate* implícito de **11,8%**, considerando a cota de mercado de fechamento no dia 29/08.

Notas: (1) Ainda não refletido no valor por metro quadrado a revisional com Profarma informada no parágrafo anterior. (2) Receita de aluguel nominal contratada do Fundo (antes de deduções, como carências, descontos e eventuais inadimplências), dividida pela ABL locada.

Distribuição e Guidance

A distribuição do Fundo referente a agosto foi de **R\$ 0,67 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 29/08/2025 de **10,2% ao ano**. Atualizamos o limite inferior do *guidance* de distribuição do semestre, sendo agora de valores entre **R\$ 0,67 e R\$ 0,76 por cota¹**. Neste mês realizamos o segundo aumento consecutivo da distribuição, e a continuidade desse movimento dependerá 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.

Resultado (R\$)

	Ago-25	25 2025	2025
Receita Imobiliária	11.399.689	22.442.842	87.978.632
Receita com Aluguéis	11.399.689	22.442.842	87.978.632
Receita Financeira	218.371	503.669	2.402.008
Despesas	-2.122.716	-4.085.496	-18.271.741
Taxa de Administração	-84.807	-159.597	-587.974
Taxa de Escrituração	-18.846	-35.466	-127.960
Taxa de Gestão	-716.149	-1.347.711	-4.965.112
Taxa de Performance	-	-	-774.073
Despesas Imobiliárias	-136.403	-258.508	-983.402
Despesa Financeira	-1.068.589	-2.128.986	-7.451.066
Outras Despesas ¹	-97.923	-155.228	-3.382.155
Resultado Operacional	9.495.343	18.861.015	72.108.899
Resultado Operacional/Cota	0,75	1,49	5,70
Despesa Financeira Não Recorrente ²	-	-	-1.600.000
Resultado	9.495.343	18.861.015	70.508.899
Resultado Realizado/Cota	0,75	1,49	5,57
Rendimento/Cota³	0,67	1,33	5,23
Resultado Acumulado⁴	0,08	0,16	0,34

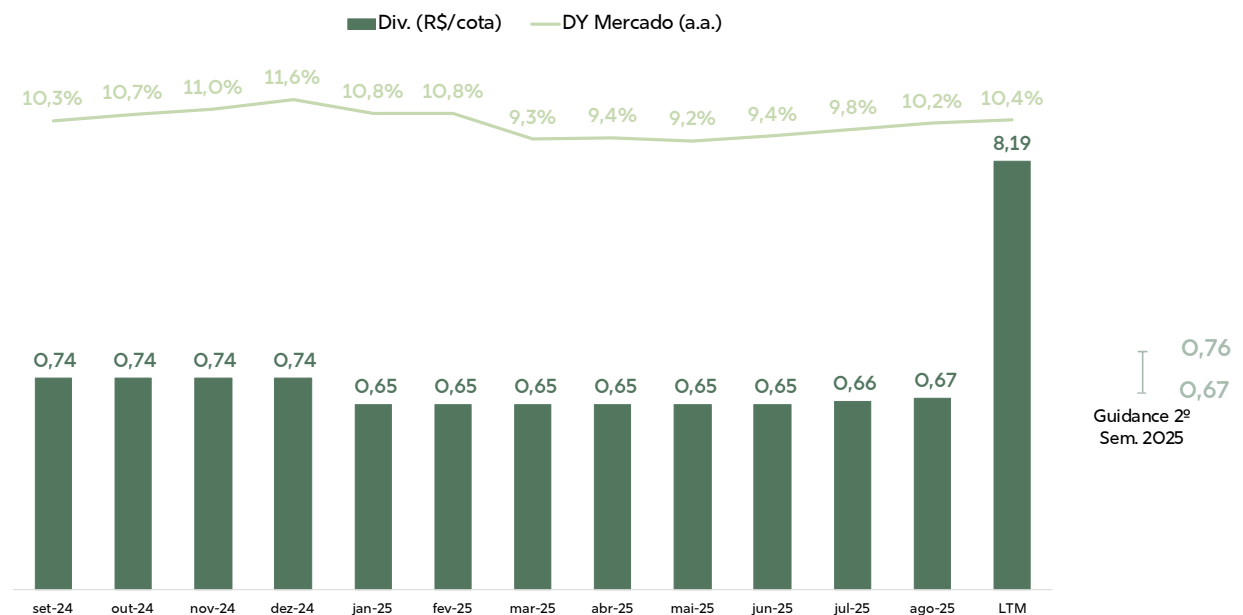
	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado (Jul-25)⁵	13.328.376	1,05
(+) Realizado - Distribuído	1.013.099	0,08
Resultado Acumulado (Ago-25)⁵	14.341.474	1,13

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 auditoria 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.

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 0,67 por cota**. Neste mês a linha “Outras Despesas” foi impactada por despesas de auditoria e consultoria. O Fundo finalizou o mês com resultado acumulado de **R\$ 1,13 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

	Ago-25	2025	Últimos 12 meses
HSLG11 ¹	-1,2%	10,3%	1,1%
Dividend Yield Anualizado ²	10,2%	9,9%	10,4%
IFIX	1,2%	11,6%	2,4%
CDI (Liq.) ³	1,0%	7,7%	10,9%
% CDI (Liq.) ⁴	N/A	134,2%	10,4%

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

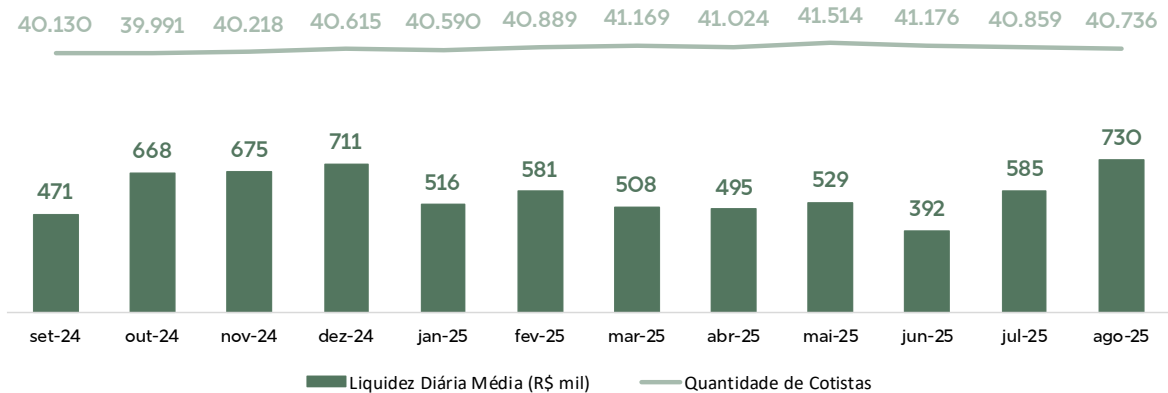
Liquidez

O Fundo encerrou o mês de agosto com **40.736 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,0 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 730 mil**.

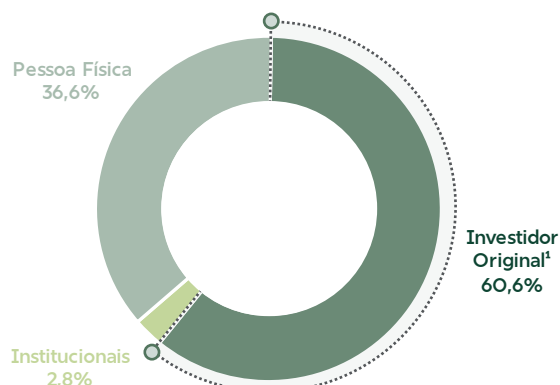
	Ago-25	2025	Últimos 12 meses
Volume Total	R\$ 15.322.591	R\$ 87.201.198	R\$ 139.766.734
Volume Diário Médio	R\$ 729.647	R\$ 525.308	R\$ 559.660
Quantidade de Cotas Negociadas	194.763	1.115.305	1.771.480
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹	1,5%	1,1%	1,2%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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

Liquidez Diária Média e Quantidade de Investidores



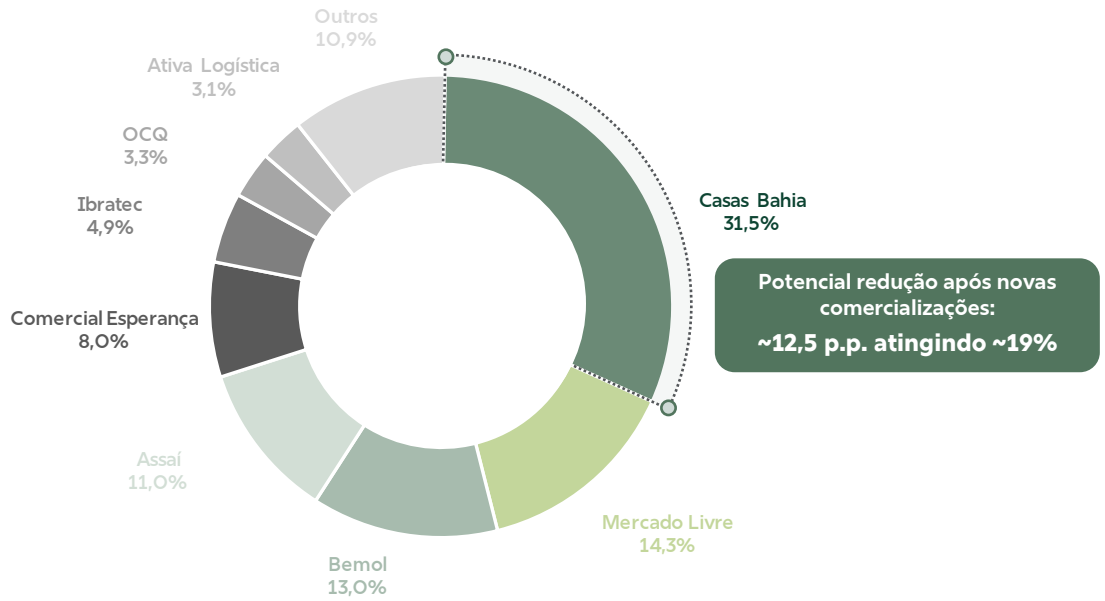
Tipos de Investidores (% das Cotas)



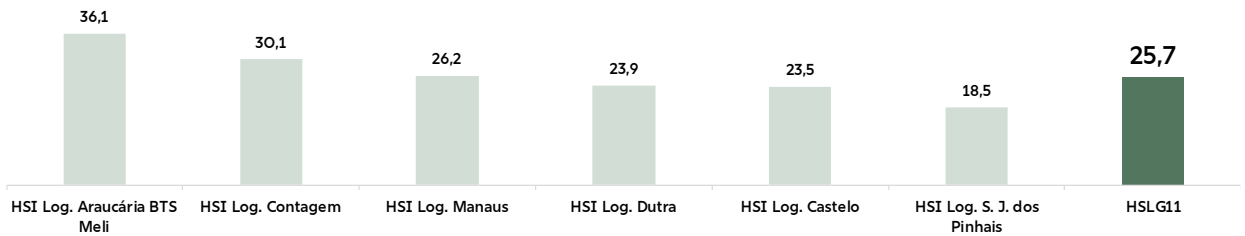
Notas: (1) Investidor com posição anterior a 1ª oferta pública (4ª emissão do Fundo, posição inalterada desde IPO). Em 29/08/2025.

Carteira de Locatários e Indicadores

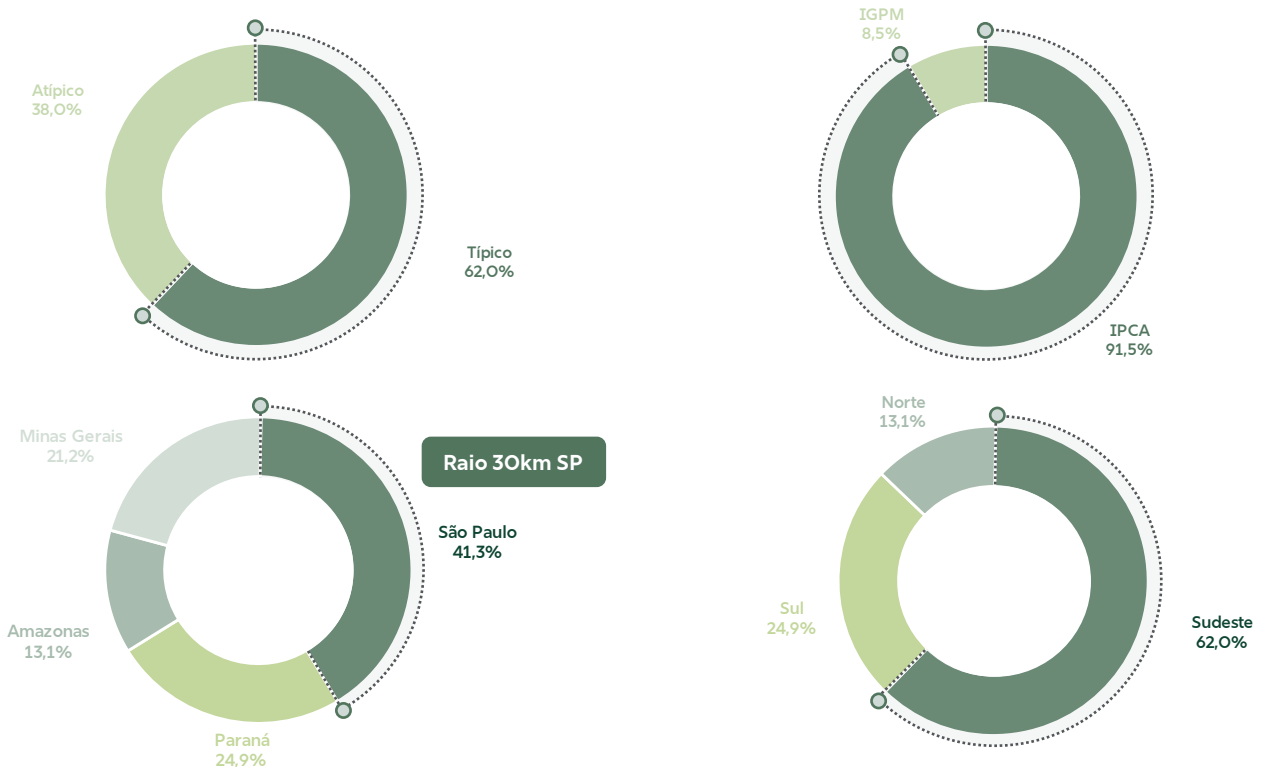
Receita Contratada¹ por Locatário



Aluguel Médio¹ (R\$/m²)

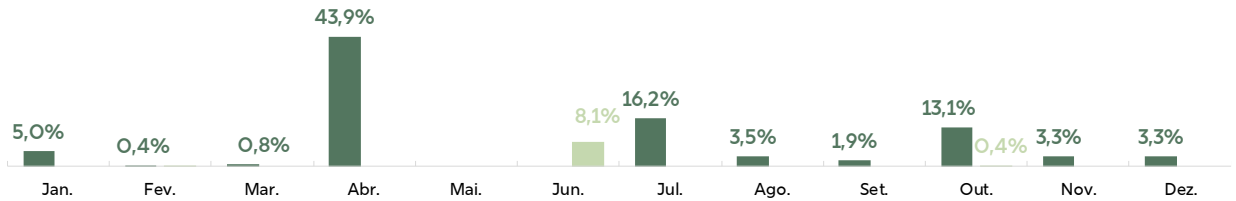


% Receita Contratada

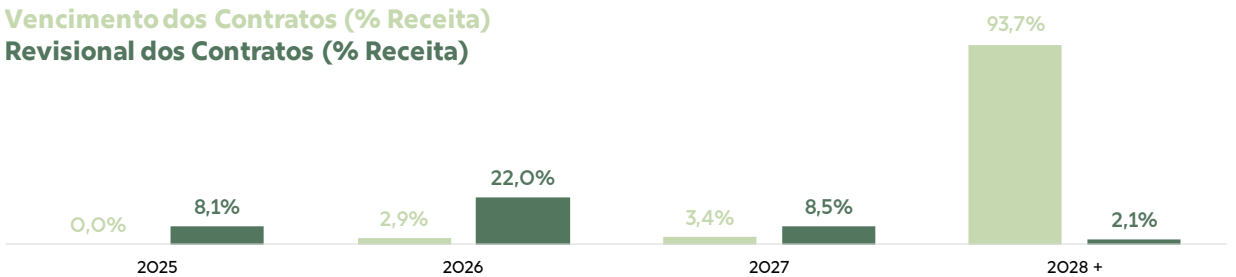


Notas: (1) Receita de aluguel nominal contratada e regime caixa do Fundo (antes de deduções, como descontos e eventuais inadimplências), incluindo o BTS MELI, dividida pela ABL locada.

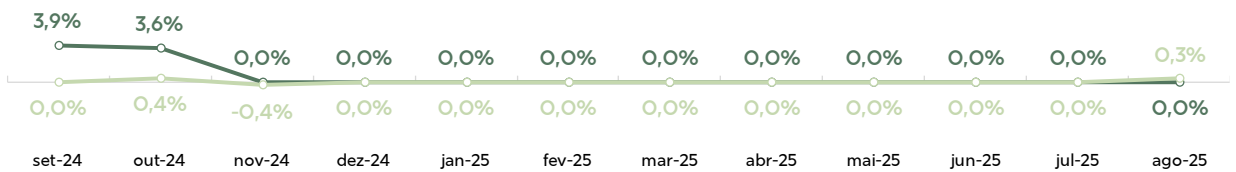
Reajustes IPCA (% Receita)
Reajustes IGPM (% Receita)



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



Vacância Física (% Receita)
Inadimplência (% Receita)



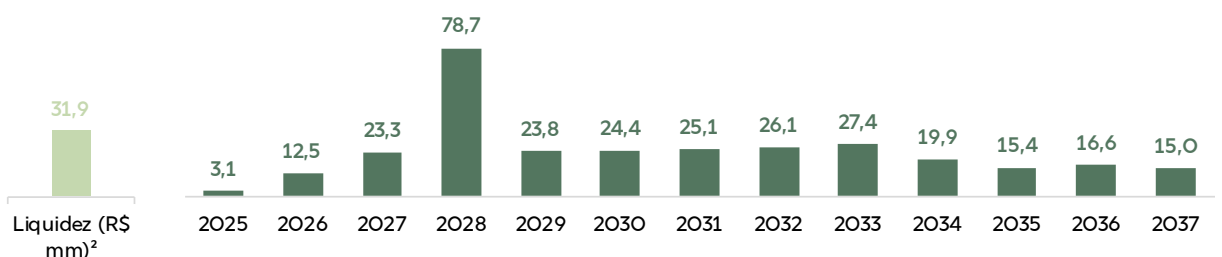
Obrigações HSLG11

O índice de alavancagem líquido do Fundo é de **19,4%**.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo	Taxa	Data de Emissão	Vencimento
CRI - Bemol	22JO978863	Manaus	167,8 MM	IPCA + 7,61%	out-22	out-37
CRI - BTS Meli (1)	24H2231336	BTS Meli	61,6 MM	IPCA + 7,85%	out-24	abr-34
CRI - BTS Meli (2)	24H2231337	BTS Meli	60,9 MM	CDI + 2,25%	out-24	abr-34
CRI - BTS Meli (3)	24H2231338	BTS Meli	59,3 MM	CDI + 2,10%	jan-25	ago-28
Consolidado	-	-	349,5 MM	(66%) IPCA + 7,67% (34%) CDI + 2,18%	-	-

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

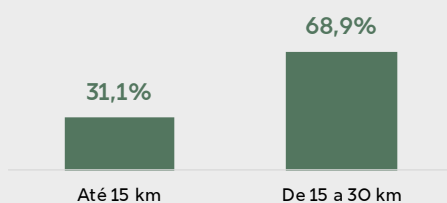
Cronograma de Amortizações¹ (R\$ mm)



Fonte: Informe Mensal Julho 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 31/07/2025.

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	110,12	78,90	-28%
Valor portfólio¹ por m²	3.359	2.625	-22%
Cap Rate Implícito²	9,07%	11,75%	-269 bps

Notas: (1) Valores incluem o BTS Meli. Valor de mercado em 29/08/2025 e Patrimonial em 31/07/2025. (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
91.890 m ²	327.120 m ²	0%	22 km	Mercado Livre	Atípico

Informações considerando 100% do Galpão em obra.

BTS Mercado Livre | Contrato Atípico, prazo 10 anos | [Vídeos Terreno e Obra](#)

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.](#)

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.