

FATO RELEVANTE

HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CLASSE A DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 32.903.621/0001-71/ Ticker (B3) - HSLG11

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída na forma de sociedade anônima, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, 2º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários ("Administradora"), e a **HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada empresária, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 13º andar, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52 ("Gestora"), nas qualidades de administrador e gestor, respectivamente, do **HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 32.903.621/0001-71 ("Fundo"), constituído com classe única, a CLASSE A DE RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe") vêm, em atenção aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, informar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu a contratação de operação envolvendo a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no valor total de **R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais)**, com as condições abaixo ("CRI").

Os recursos obtidos por meio da cessão do lastro dos CRI serão destinados ao financiamento das obras de expansão do galpão "**HSI Log. BTS Meli**", localizado na região metropolitana de Curitiba ("Imóvel"), conforme informado em [Comunicado ao Mercado](#), além de proporcionar maior flexibilidade financeira e liquidez ao Fundo em obrigações futuras.

A emissão dos CRIs foi contratada com os seguintes termos e condições financeiras:

- **Valor total emitido:** R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais);
- **Integralização:** em duas parcelas, sendo **R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)** referentes à 1ª Série e **R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)** referentes à 2ª Série, com previsão de integralização desta última até o último dia útil de abril de 2026 e possibilidade de antecipação mediante aviso com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência;
- **Forma de amortização:** *bullet* (amortização integral no vencimento);
- **Carência de juros:** 3 (três) meses a contar da data das respectivas integralizações, em ambas as séries;
- **Remuneração:**
 - 1ª Série: CDI + 1,90% ao ano;
 - 2ª Série: CDI + 1,85% ao ano;

- **Lastro:** créditos imobiliários oriundos do contrato de locação *Built-to-Suit* vigente com o locatário do Imóvel ("BTS").

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.

Adicionalmente, cabe destacar que Imóvel se encontra atualmente registrado na contabilidade do Fundo **ao custo de construção**, sendo que **um novo laudo de avaliação independente será elaborado após a conclusão e entrega da expansão**. A Gestão entende que o referido laudo deverá refletir em **valorização significativa do ativo**, o que então resultará na redução do índice de alavancagem líquido, reforçando o racional da operação, na visão da Gestora.

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.

“HSI Log. BTS Meli” Após a Expansão

A expansão será implantada em área anexa ao galpão atualmente existente, **mantendo integralmente o padrão construtivo e as especificações técnicas previamente adotadas**, divulgadas em [Fato Relevante - Entrega HSI Log. BTS Meli](#). Trata-se de ampliação vinculada ao mesmo contrato BTS já vigente, cujo vencimento ocorre em 24 de julho de 2035.

Assim como na fase inicial, a coordenação técnica do projeto será conduzida pela HSI por meio de sua área interna de engenharia, que atuará diretamente no (i) desenvolvimento e aprovação do projeto legal, (ii) na seleção e contratação da construtora responsável pela execução, e, (iii) no gerenciamento integral da obra até sua entrega.

Os termos finais, tanto financeiros quanto técnicos, encontram-se em fase final de negociação com o locatário. A expectativa é que a expansão se inicie no início de 2026 e tenha prazo estimado de conclusão de aproximadamente 9 meses a contar do início das obras. O incremento de **ABL** previsto é de cerca de **11 mil m²**, resultando em uma área total de aproximadamente **103,6 mil m²**.

Considerando a área já entregue, o projeto de expansão e a participação do Fundo no ativo (56,18%), o investimento total estimado para o Imóvel é na ordem de **R\$ 216 milhões**, o que representa um **yield on cost** projetado próximo a **11,8%**. Ressalta-se, no entanto, que se trata de uma projeção da gestão, não configurando, em hipótese alguma, garantia de rentabilidade futura ou isenção de risco aos cotistas.

Análise de Sensibilidade – Ganho de Capital Potencial (R\$ milhões)

Valores atualizados considerando diferentes cenários de taxa de capitalização (*cap rate*) de saída e tempo de carregamento do ativo a contar da data deste documento (novembro/2025).

Ganho de Capital com Venda (R\$ mm)		Cap Rate de saída				
		8,0%	8,5%	9,0%	9,5%	10,0%
Tempo de carrego do ativo (meses) ¹	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

¹ Período contado a partir de novembro/2025

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.

Atualização *Guidance* HSLG11

Considerando a operação do CRI, o desempenho operacional atual do Fundo e as projeções de resultados para os próximos meses, a gestão decidiu **atualizar o limite inferior do *guidance* de distribuição para o 1º semestre de 2026**, que passa a ser estimado na faixa entre **R\$ 0,72 e R\$ 0,76 por cota**. Ressaltamos que se trata de uma projeção elaborada pela gestão, não representando promessa ou garantia de rentabilidade futura, tampouco isenção de riscos aos cotistas.

Estamos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários referente ao Fato Relevante descrito acima.

Atenciosamente,

São Paulo/SP, 01 de dezembro de 2025.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. e

HSI – GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,

na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, da

**CLASSE A DE RESPONSABILIDADE LIMITADA do
HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**