

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 Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar, Itaim Bibi, 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, e em complemento ao [Fato Relevante](#) divulgado em 24 de setembro de 2024, informar aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Em 25/07/2025 foi concluído o **Termo de Aceitação da Obra** referente ao imóvel logístico **BTS Mercado Livre Araucária** ("HSI Log. BTS Meli"), localizado em Araucária, região metropolitana de Curitiba, PR. Adicionalmente, foram emitidos todos os demais documentos necessários para a regularização completa do galpão, incluindo o **Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (CVCB)**, a **Licença de Operação (LO)**, as ligações e inspeções de utilidades (energia elétrica, água e esgoto) e o **Alvará de Funcionamento**.

De acordo com o contrato, haverá carência total de aluguel por 2 meses além de mais 2 meses com desconto de 50%. A partir do aluguel da competência de dezembro de 2025 (caixa do Fundo de janeiro de 2026), passará a refletir o valor integral da locação.

O contrato de locação é do tipo *Built-to-Suit* atípico, prazo de **10 anos** (vencimento em 24/07/2035), com previsão de reajuste anual pela variação positiva do IPCA sem possibilidade de revisional real de aluguel. Em caso de rescisão antecipada, aplica-se multa equivalente ao valor de **todos os aluguéis vincendos** até o término do contrato, conforme condições pactuadas.

A obra teve início ao final de setembro de 2024, tendo **prazo de conclusão inferior a 10 meses**. A coordenação foi feita pela HSI, por meio de sua área interna de engenharia, que atuou diretamente em etapas como: **(i) desenvolvimento e aprovação do projeto legal; (ii) seleção e contratação da construtora; e (iii) gerenciamento da obra até sua fase final**.

O investimento total estimado para o Fundo, considerando a aquisição do terreno, os valores já desembolsados e a previsão de desembolsos futuros, é de aproximadamente **R\$ 192,8 milhões**, resultando

em um *yield on cost* próximo a **11,5%**. Ressalta-se que se trata de uma projeção da gestão, não configurando, em hipótese alguma, garantia de rentabilidade ou isenção de risco aos cotistas.

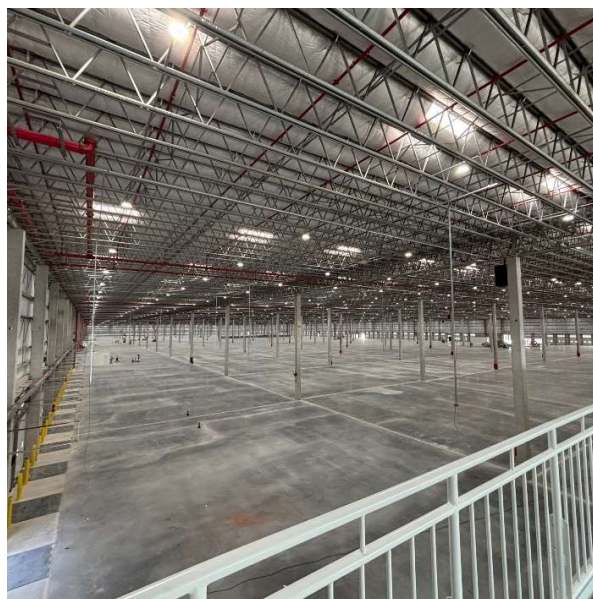
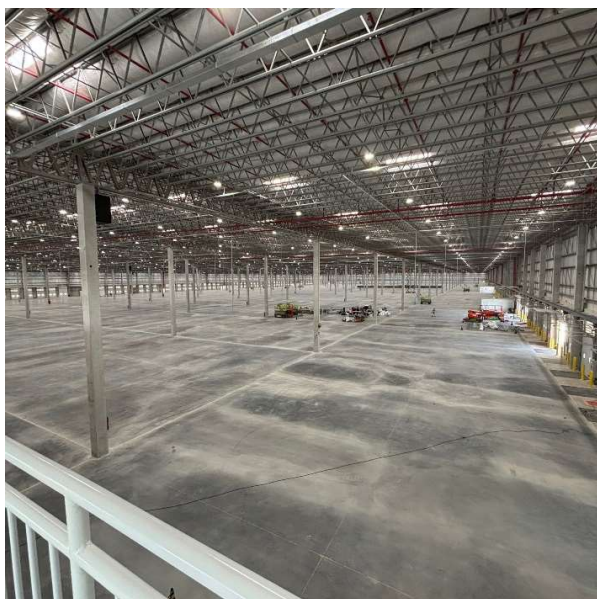
Adicionalmente, em complemento ao Fato Relevante de 24/09/2024, apresentamos abaixo a tabela atualizada de análise de sensibilidade para ganho de capital, considerando diferentes cenários de tempo de carregamento do ativo a partir desta data e potenciais taxas de *cap rates* para eventual desinvestimento.

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	14	82,80	66,12	51,29	38,02	26,08
	26	93,52	76,27	60,93	47,21	34,87
	38	106,56	88,72	72,87	58,68	45,91
	50	117,72	99,26	82,84	68,16	54,95

¹ Meses contados a partir da data da entrega (25/07/2025).

Por fim, seguem abaixo as principais especificações técnicas do galpão:

- **Classificação: AAA;**
- **Área Bruta Locável (ABL) Total: 92.630 m²;**
- **Área do Terreno: 327.120 m²;**
- **Eficiência: 83%**
- **Raio em relação à capital mais próxima (Curitiba): 22 km**
- **Pé-direito: 12 m;**
- **Capacidade do Piso: 6 ton./m²;**
- **Pátio de Manobras:** vagas para **276 caminhões, 310 automóveis e 15 ônibus**
- **Número de Docas: 142**
- **Sistema de Incêndio:** sprinklers e hidrantes conforme normas e legislação vigentes;
- **Instalações Complementares:** portaria com guarita **blindada** e controle de acesso, **10 eclusas**, vestiários e sanitários, apoio ao motorista, refeitório, escritórios administrativos e estacionamento para veículos leves e caminhões;



Fotos do Galpão HSI Log. BTS Meli. Fonte: Gestora.

Atenciosamente,

São Paulo/SP, 29 de julho 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**