

Demonstrações contábeis

**HSI Logística Fundo de Investimento
Imobiliário de Responsabilidade Limitada**
(CNPJ: 32.903.621/0001-71)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.- CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações contábeis em 30 de junho de 2026
e Relatório do Auditor Independente

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(CNPJ: 32.903.621/0001-71)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.- CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações contábeis

30 de junho de 2026

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....1

Demonstrações contábeis auditadas

Balanço Patrimonial.....5
Demonstração do resultado do exercício.....6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....7
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto.....8
Notas explicativas às demonstrações contábeis.....9



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

**Shape the future
with confidence**

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre a demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora do

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A..)

("Administradora do Fundo")

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas, de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 1.742.518 mil, que representavam 124,90% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo das propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada pela Administradora



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

**Shape the future
with confidence**

(fluxo de caixa descontado), que contrata especialista externo para essa avaliação e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 11 às demonstrações contábeis.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade do Fundo sobre as propriedades para investimento por meio da inspeção das matrículas de registro dos imóveis e o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos também a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 11 às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2025 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 25 de setembro de 2025, sem modificação.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

**Shape the future
with confidence**

segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

**Shape the future
with confidence**

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

Ernst & Young
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Fabricio Aparecido Pimenta
Contador CRC - SP241659/O

Balanço patrimonial dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		75.389	5,40%	39.187	1,96%
Bancos	5	11.710	0,84%	11.966	0,01%
Cotas de fundos de renda fixa	5	63.679	4,56%	27.221	1,95%
Aplicações financeiras		9.982	0,72%	6.548	0,47%
<u>De natureza imobiliária</u>					
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	7	-	0,00%	6.548	0,47%
<u>De natureza não imobiliária</u>					
Nota do tesouro nacional (NTN)	8.2	9.982	0,72%	-	0,00%
Contas a receber	6	14.334	1,04%	12.632	0,91%
Aluguéis	6.1	13.616	0,98%	10.682	0,76%
Direitos reais de superfície a receber	6.2	718	0,06%	1.950	0,15%
Outros créditos		168	0,01%	159.488	11,40%
Outros valores - Custos de projeto à ativar	9	-	0,00%	159.448	11,40%
Demais créditos a receber		128	0,01%	-	0,00%
Despesas antecipadas		40	0,00%	40	0,00%
		99.873	7,17%	217.855	14,74%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia		-	0,00%	-	0,85%
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	10	306	0,02%	65	0,00%
		306	0,02%	65	0,85%
Investimento					
Propriedades para investimento		1.742.518	124,90%	1.555.557	111,26%
Imóveis acabados	11	1.348.899	96,69%	1.151.424	82,35%
Ajuste de avaliação ao valor justo	11.3	393.619	28,21%	382.642	27,37%
Imóveis em construção	11	-	0,00%	21.491	1,54%
Total do ativo		1.842.697	132,09%	1.773.477	126,85%
Passivo					
	Nota	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Rendimentos a distribuir	16	9.368	0,67%	8.229	0,59%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	1	0,00%
Taxa de administração e gestão	13 e 22	783	0,06%	706	0,05%
Auditoria e custódia		57	0,00%	75	0,01%
Consultoria e assessoria		514	0,04%	-	0,00%
Custos de projetos a pagar	9	-	0,00%	16.765	1,20%
Provisões e contas a pagar		113	0,01%	170	0,01%
Obrigações por securitizações de recebíveis		40.045	2,87%	35.534	2,54%
		50.880	3,65%	61.480	4,40%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por depósitos em garantia		1.986	0,14%	1.986	0,14%
Obrigações por securitizações de recebíveis	15	396.471	28,43%	315.582	24,97%
(-) Custos de estruturação de securitizações de recebíveis	15	(1.724)	(0,12%)	(1.801)	(0,13%)
		396.733	28,45%	315.767	24,98%
Total do passivo		447.613	32,10%	377.247	29,38%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		981.644	70,36%	981.644	70,21%
Resultado por incorporação		39.861	2,86%	39.861	2,86%
Gastos com colocação de cotas	17.4	(19.958)	(1,43%)	(19.958)	(1,43%)
Distribuição de rendimentos a cotistas	16	(577.951)	(41,43%)	(470.087)	(33,62%)
Lucros (prejuízos) acumulados		971.488	69,64%	866.770	61,99%
Total do patrimônio líquido	17	1.395.084	100,00%	1.398.230	100,01%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.842.697	132,10%	1.775.477	129,39%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis e multa e juros sobre aluguéis	12	154.506	127.647
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	12	-	-
		154.506	127.647
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	11	10.977	94.175
		10.977	94.175
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de captação com securitizações de recebíveis	15 e 19	(186)	(149)
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	15 e 19	(52.611)	(35.443)
		(52.797)	(35.592)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de condomínio	19	(1.317)	(1.948)
		(1.317)	(1.948)
Resultado líquido de propriedades para investimento		111.369	184.282
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultados em transações de cotas de fundos imobiliários (FII)	7	97	100
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	7	104	52
Despesas de IR sobre cotas de fundos imobiliários (FII)	19	(19)	(20)
Juros sobre direitos de superfície	6.2	241	379
Remuneração da conta garantia – Securitizadora		255	2.256
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	7	200	798
		878	3.565
Resultado líquido de atividades imobiliárias		112.247	187.847
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundos de renda fixa	5	5.843	4.256
Receitas de Tesouro pré-fixado (LTN)	8	-	13
Resultado com notas do tesouro nacional (NTN)		41	-
Receitas de aplicações financeiras		-	-
Operações com derivativos (DI)		-	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	5 e 8	(1.333)	(958)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		-	-
		4.551	3.311
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	19	(1.342)	(4.111)
Despesas de auditoria e custódia	19	(616)	(491)
Taxa de administração e gestão	13, 19 e 22	(9.488)	(8.634)
Taxa de fiscalização da CVM	19	(57)	(57)
Taxa de performance	13, 19 e 22	-	(774)
Outras receitas/(despesas) operacionais	19	(577)	(285)
		(12.080)	(14.352)
Lucro líquido dos exercícios		104.718	176.806
Quantidade de cotas em circulação		12.660.067	12.660.067
Lucro por cota - R\$		8,27	13,97
Valor patrimonial da cota - R\$		110,1956	110,4441

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais

		Cotas	Gastos com	Resultado de	Distribuição de	Lucros	
	Nota	integralizadas	colocação de cotas	incorporação	rendimentos	acumulados	Total
Saldos em 30 de junho de 2024		981.644	(19.958)	39.861	(364.502)	689.964	1.327.009
Resultado do exercício		-	-	-	-	176.806	176.806
Distribuição de rendimentos	16	-	-	-	(105.585)	-	(105.585)
Saldos em 30 de junho de 2025	17	981.644	(19.958)	39.861	(470.087)	866.770	1.398.230
Resultado do exercício		-	-	-	-	104.718	104.718
Distribuição de rendimentos	16	-	-	-	(107.864)	-	(107.864)
Saldos em 30 de junho de 2026	17	981.644	(19.958)	39.861	(577.951)	971.488	1.395.084

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercício findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais

	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	151.572	127.229
Recebimento/ Aplicação em valores vinculados a depósitos em garantia	-	(10.378)
Rendimentos de títulos de renda fixa	5.843	4.269
Pagamento de taxa de performance	-	(1.757)
Pagamento de despesas de condomínio	(1.395)	(1.871)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(634)	(483)
Pagamento de taxa de escrituração	(222)	(204)
Pagamento de despesas Anbima	(6)	(6)
Pagamento de taxa B3	(17)	(17)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(9.411)	(8.687)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(57)	(57)
Pagamento de despesas de consultoria	(828)	(4.111)
Recebimento depósito caução	-	810
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(1.333)	(958)
Pagamento de IR sobre cotas de fundos imobiliários (FII)	(19)	(20)
(Pagamentos)/recebimentos de outras (despesas)/receitas operacionais	(386)	(125)
Caixa líquido das atividades operacionais	143.107	103.634
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas	(241)	(17)
Aplicação e resgate de Tesouro pré-fixado (LTN)	-	37.487
Aplicação de notas do tesouro nacional (NTN)	(9.953)	-
Aquisições de cotas de fundos imobiliários (FII)	-	(1.500)
Venda de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.757	3.559
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	200	798
Aquisição de imóveis (benfeitorias, custas de registros e outros)	-	(21.491)
Recebimento de juros sobre direito de superfície	1.473	1.611
Recebimento de remuneração conta garantia -Securitizadora	282	2.256
Pagamento de custo de projetos à ativar	-	(142.635)
Custos incrementais de imóveis para renda	(33.301)	(6.191)
Caixa líquido das atividades de investimento	(34.783)	(126.123)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento por obrigações por captação de recursos	75.000	167.073
Pagamento de parcelas das obrigações de captação de recursos	(40.211)	(20.905)
Pagamento de captação com securitizações de recebíveis	(186)	(149)
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(106.725)	(106.725)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(72.122)	39.294
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	36.202	16.805
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	27.300	10.495
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	63.502	27.300
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	104.718	176.806
Resultado com cotas de fundos imobiliários (FII)	(401)	(950)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(10.977)	(94.175)
Resultado com outros ativos financeiros	(496)	(2.635)
Resultado com títulos públicos federais	(41)	(13)
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	186	149
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	52.611	35.443
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(2.934)	(10.763)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	441	(228)
Caixa líquido das atividades operacionais	143.107	103.634

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A – CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário regido pela Resolução CVM nº 175/22 pela Instrução CVM nº 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 20 de fevereiro de 2019 e início de suas atividades em 26 de novembro de 2019.

O Fundo possui uma Classe de cotas única ("Classe"), a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela Resolução CVM nº 175 de dezembro 2022.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e seu objetivo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido: (i) diretamente em direitos reais sobre imóveis construídos, localizados no território nacional, provenientes do segmento logístico, incluindo imóveis caracterizados como galpões industriais, com potencial de geração de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato "atípico", na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos imóveis alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), que invistam, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio líquido em Imóveis alvo; (b) cotas de FIIs que invistam, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido em Imóveis alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPEs que invistam, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido em imóveis alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em participações ("FIP"), que invistam em SPEs que tenham por objetivo investir, no mínimo 2/3 de seu patrimônio líquido em imóveis alvo.

O Fundo poderá adquirir imóveis alvo e/ou imóveis em construção, conforme definidos no Art. 7 abaixo, sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora") e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela HSI Gestora de Fundos Imobiliários Ltda. ("Gestora").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo, juntamente com o gestor, avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitas a riscos de investimento. O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/2022.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ: 32.903.621/0001-71**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. Brasil, Bolsa, sob o código HSLG11. As cotas apresentaram os seguintes preços e fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025.

HSLG11 (Valores expressos em reais) – 30/06/2026	Preço de fechamento
Julho	80,55
Agosto	78,90
Setembro	88,05
Outubro	87,00
Novembro	91,44
Dezembro	92,25
Janeiro	91,67
Fevereiro	96,30
Março	91,55
Abril	93,11
Maio	90,00
Junho	88,00

HSLG11 (Valores expressos em reais) – 30/06/2025	Preço de fechamento
Julho	86,98
Agosto	86,44
Setembro	85,87
Outubro	82,82
Novembro	80,65
Dezembro	76,51
Janeiro	72,24
Fevereiro	72,32
Março	84,25
Abril	83,37
Maio	85,00
Junho	82,56

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 28 de setembro de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: Ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e, para os quais os termos contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente aos pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: caixa e equivalentes de caixas

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b) Mensuração dos ativos e passivos e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados pelo valor justo por meio do resultado são ajustados pelo custo de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento são contabilizadas pelo custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência e custos incrementais, e posteriormente avaliados a valor justo os quais são obtidos através de laudos de avaliação preparados por empresa de avaliação externa, independente e com qualificação profissional reconhecida, e aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4. Ações de companhia fechada

A mensuração do valor das ações de companhias investidas que não possuem cotações de mercado é efetuada pelo método de equivalência patrimonial, com a marcação a mercado dos ativos dessas companhias realizada com base nos resultados de laudos de avaliação. Para a produção desses laudos de avaliação, a Administração contrata, anualmente, avaliador independente com reconhecida reputação na avaliação de companhias e empreendimentos imobiliários.

3.5. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas,

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6. Apuração de resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior a 90 dias.

3.8. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 11.
- iii) Custos incrementais: são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos-futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.
- iv) Custos de projetos a ativar: Refere-se a desembolsos efetuados pelo Fundo relativos a imóveis em fase de negociação e construção. Uma vez concluídos os trâmites necessários e formalizada a aquisição e construção, tais valores serão classificados como Propriedades para Investimento.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.9. Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Riscos associados ao Fundo

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do administrador e do gestor em colocar em prática a política de investimento prevista, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, e os seus investimentos e aplicações, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos e ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo, em decorrência dos encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Assim como todo investimento, investir no Fundo apresenta riscos, os quais deverão ser avaliados pelos cotistas levando em consideração as disposições do regulamento, bem como os fatores de risco e as informações descritas no prospecto da oferta de cotas do Fundo, conforme o caso, e no Informe anual do Fundo, nos termos do suplemento K da resolução CVM 175.

4.1. Riscos de mercado

4.1.1. Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2. Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

4.1.3. Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6. Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2. Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1. Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2. Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.2.3. Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- i) Quanto à receita de locação: as inadimplências no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.
- iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4. Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5. Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ: 32.903.621/0001-71**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

de preservação cultural, dentre outros.

4.3. Riscos relativos ao Fundo**4.3.1. Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2. Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3. Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista, pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

4.3.4. Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2026, o saldo do grupo “Caixa e equivalentes de caixa” compreende as disponibilidades mantidas em corrente no Banco Itaú Unibanco S.A. e Apex Group DTVM, e saldos mantidos em contas garantia na Securitizadora Riza relacionados as operações de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCIs”) no valor total de R\$11.710 (R\$ 11.966 em 2025) e por aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez alocadas em cotas de fundo de renda fixa conforme tabela abaixo:

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ: 32.903.621/0001-71**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

30 de junho de 2026

Cota de fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC RL (a)	Itaú Unibanco	63.679	4,56%
Total		63.679	4,56%

30 de junho de 2025

Cota de fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC RL (a)	Itaú Unibanco	27.221	1,95%
Total		27.221	1,95%

- a) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada CNPJ: 06.175.696/0001-73**, foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 29/12/2004, destina-se a investidores não qualificados e recebe recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa”, os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo conforme descrito no seu regulamento/prospecto.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, com opinião sem modificação

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 5.843 (R\$ 4.256 em 2025), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundos de renda fixa”.

Arelada à esta operação em 30 de junho de 2026, houve despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa no montante de R\$ 1.321 (R\$ 958 em 2025).

6. Contas a receber

Em 30 de junho de 2026 e 2025, os saldos que compõem a rubrica “Contas a receber” referem-se a: (i) aluguéis a receber vincendos relativos às áreas ocupadas das propriedades para investimentos pertencentes ao Fundo (ii) direitos reais de superfície a receber, conforme detalhado abaixo:

6.1. Aluguéis a receber

Os aluguéis a receber compreendem recebimentos futuros com vencimento inferior a 90 dias:

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ: 32.903.621/0001-71**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Natureza	30/06/2026	30/06/2025
Ativo		
Aluguéis a receber – a vencer	13.616	11.283
Total de aluguéis a receber	13.616	11.283
Passivo		
Aluguéis recebidos a maior	69	601
Total de aluguéis a pagar	69	601

Os valores registrados no passivo referem-se a montantes relacionados a aluguéis recebidos a maior e/ou valores a regularizar junto aos respectivos locatários, sendo apresentados na rubrica “Provisões e contas a pagar”. Os saldos de ativo e passivo são apresentados de forma segregada, sem compensação.

6.2. Direitos reais de superfície a receber

Aos 15 de dezembro de 2021 através de Instrumento particular de cessão, o Fundo cedeu à contraparte (“cessionário”) o direito de integrar e usufruir dos equipamentos, maquinários e adaptações estruturais a serem realizadas, cujos custos serão arcados pelo Fundo (“cedente”) para realização das benfeitorias, conforme definido em contrato.

Como contraprestação ao direito de uso, o cessionário pagará ao cedente um montante correspondente ao valor efetivamente desembolsado para realização destas benfeitorias.

Atrelada à esta operação em 30 de junho de 2026, o Fundo possui um direito a receber no valor de R\$718 (R\$ 1.950 em 2025).

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo reconheceu Juros sobre direitos de superfície no valor de R\$ 241 (R\$379 em 2025).

7. Aplicações de natureza imobiliária - Cotas de fundos de investimento imobiliário

As cotas de fundos de investimento imobiliário são mensuradas através ajuste ao valor justo por meio do resultado e são registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado ao valor de mercado diariamente, pela variação no valor das cotas divulgadas pela B3 S.A.

– Brasil, Bolsa, Balcão. A mensuração das cotas de fundos de investimento não negociados em bolsa é obtidos por meio do valor da cota disponibilizado pelo administrador do fundo investido.

Em 30 de junho de 2026, o Fundo não possui aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ: 32.903.621/0001-71**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de junho de 2025, as aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário estão representadas por:

30 de junho de 2025					
Ticker	Nome do Fundo	Quantidades de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado	% sobre PL
BTLG11	BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário	74.255	0,17%	6.548	0,47%
Total		74.255		6.548	0,47%

A movimentação em cotas de fundos de investimento imobiliário durante o exercício está representada a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2024	8.455
Aplicações de cotas de fundos imobiliários	1.500
Venda de cotas de fundos imobiliários	(3.559)
Resultados em transações de cotas de fundos imobiliários	100
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	52
Saldo em 30 de junho de 2025	6.548
Venda de cotas de fundos imobiliários	(6.749)
Resultados em transações de cotas de fundos imobiliários	97
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	104
Saldo em 30 de junho de 2026	-

Em 30 de junho de 2026, o Fundo registrou receitas a título de dividendos de cotas de fundos imobiliários no montante de R\$ 200 (R\$798 em 2025).

8. Aplicações de natureza não imobiliária – Títulos públicos federais**8.1. Notas do tesouro nacional**

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo possui aplicações em notas do tesouro nacional, a posição financeira está apresentada a seguir:

2026		
Títulos para negociação	Valor de mercado	Faixas de vencimento (nº de dias)
Notas do tesouro nacional (NTN)	9.982	Acima de 360 dias

A movimentação em notas do tesouro nacional durante o exercício está representada a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2025	-
Aquisição de notas do tesouro nacional (NTN)	9.953
Resultado com notas do tesouro nacional (NTN)	41
(-) IR apropriado sobre rendimentos de Notas do Tesouro Nacional (NTN)	(12)
Saldo em 30 de junho de 2026	9.982

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8.2. Letras do tesouro nacional

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo não possui aplicações letras do tesouro nacional.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, não foram apropriadas resultado com Letras do tesouro nacional. (R\$ 13 em 2025), registradas na rubrica de “Receitas de Tesouro pré-fixado (LTN)”.

9. Outros valores

Custos de projetos à ativar

Em 30 de junho de 2026, o Fundo não possui saldo registrado na rubrica “Outros Valores – Custo de projeto a ativar” (R\$ 159.448 em 30 de junho de 2025) referente ao empreendimento logístico (“Galpão Araucária”) desenvolvido sob a modalidade *built to suit*, com prazo de locação de 10 anos, contado a partir da entrega e aceitação do imóvel. Durante o exercício de 2026, a obra foi concluída e os valores registrados como custos de projeto a ativar foram integralmente reclassificados para a rubrica de propriedades para investimento.

Os valores registrados em Outros valores – Custo de projeto à ativar são mantidos ao custo até que todas as condições necessárias sejam satisfeitas e o imóvel seja formalmente reconhecido em nome do Fundo. A partir desse momento, passam a ser mensurados a valor justo.

10. Ações de companhias fechadas

Em 30 de junho de 2026 e de 2025, o Fundo possui aplicações em ações de companhias fechadas, conforme demonstrado a seguir:

<u>Empresas</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Saldo em 30/06/2025</u>	<u>Aquisições</u>	<u>Saldo em 30/06/2026</u>
REC Log Amazonas S.A.	318.100	65	241	306

<u>Empresas</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Saldo em 30/06/2024</u>	<u>Aquisições</u>	<u>Saldo em 30/06/2025</u>
REC Log Amazonas S.A.	78.100	48	17	65

11. Propriedades para investimento

11.1. Descrição dos imóveis

I) Galpão São José dos Pinhais

Corresponde ao imóvel, localizado na Marginal Contorno Leste, 7000 - Planta Quississana, CEP: 83085-058. O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 59.148 no tabelião de notas da Comarca de Paraná e conta com uma área total de terreno de 116.758 m² e uma área privativa 74.164 m².

II) Galpão Contagem

Corresponde ao imóvel, localizado na Via Vereador Joaquim Costa, 2000 - Campina Verde, CEP:

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

32150-240. O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 151.019 no tabelião de notas da Comarca de Minas Gerais e conta com uma área total de terreno de 230.922 m² e uma área privativa 91.947 m².

III) Galpão Itapevi

Corresponde ao imóvel, localizado na Rod. Cel. PM Nelson Tranches 740/990 KM 34,65, CEP:06696-110. O imóvel encontra-se registrado sob as matrículas de nº 10.934 a 10.965 no tabelião de notas da Comarca de São Paulo e conta com uma área total de terreno de 339.377 m² e uma área privativa 84.915 m².

IV) Galpão Arujá

Corresponde ao imóvel, localizado na Av. Comendador Masatoshi, 300/310 Morro Grande Arujá-SP. O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula de nº 660 no tabelião de notas da Comarca de Arujá e conta com uma área total de terreno de 419.813 m² e uma área privativa 142.445 m².

V) Galpão Manaus

Corresponde ao imóvel, localizado na Av. Torquato Tapajós, 8251, Manaus/AM. O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula de nº 27.841 no tabelião de notas da Comarca de Manaus e conta com uma área total de terreno de 105.695 m² e uma área privativa 65.312 m².

VI) Galpão Araucária (anteriormente denominado Terreno Lindeiro)

Corresponde ao imóvel logístico localizado na Rua Ubirajara Sávio Torres, s/n, bairro Fazenda Velha, no município de Araucária, Estado do Paraná, registrado sob a matrícula nº 50.456/3 no Registro de Imóveis de Araucária/PR. O ativo, originalmente adquirido como terreno em 24 de setembro de 2024, por meio de Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, pelo montante de R\$ 21.491, pago integralmente à vista, foi posteriormente destinado ao desenvolvimento de empreendimento logístico.

No contexto do desenvolvimento, o Fundo firmou Instrumento de Promessa de Permuta referente a um ativo imobiliário denominado "Terreno 2", anexo ao terreno originalmente adquirido ("Terreno 1"), com área de 251.512 m². A operação teve por objetivo viabilizar o desenvolvimento do empreendimento logístico, em andamento durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, no qual o Fundo detém fração ideal de 56,18%. A conclusão do negócio foi estruturada por meio da combinação de securitização de recebíveis, conforme descrito na nota 15, e utilização de recursos em caixa.

Em 25 de julho de 2025, foi concluído o Termo de Aceitação da Obra referente ao imóvel logístico Galpão Araucária, marcando a conclusão da construção do galpão sobre o terreno. Após a conclusão da obra, o imóvel passou a contar com área total de terreno de 559.590,46 m² e área construída de 91.189,80 m².

11.2. Movimentação das propriedades de investimentos

As movimentações ocorridas na conta de propriedades para investimentos ao longo dos exercícios, estão descritas a seguir:

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ: 32.903.621/0001-71**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Exercício findo em 30 de junho de 2026

Imóveis	Tipo	Valor de mercado em 30/06/2025	Aquisições	Custos incrementais	Ajuste ao valor justo	Valor de mercado em 30/06/2026
Galpão São José do Pinhais	Acabado	189.049	-	1.489	5.462	196.000
Galpão Contagem	Acabado	377.697	-	-	(36.697)	341.000
Galpão Arujá	Acabado	459.052	-	959	(10.011)	450.000
Galpão Itapevi	Acabado	283.253	-	724	15.023	299.000
Galpão Manaus	Acabado	224.117	-	214	(4.331)	220.000
Galpão Araucária (*)	Acabado	22.389	-	172.598	41.531	236.518
Total		1.555.557	-	175.984	10.977	1.742.518

(*) em 30 de junho de 2025, o imóvel “Galpão Araucária”, anteriormente denominado “Terreno Lindeiro”, encontrava-se em fase de desenvolvimento e era mantido pelo custo de aquisição. O ajuste a valor justo reconhecido no exercício de 2026 reflete a mensuração do imóvel realizada por empresa técnica especializada, em função da conclusão da obra.

Exercício findo em 30 de junho de 2025

Imóveis	Tipo	Valor de mercado em 30/06/2024	Aquisições	Custos incrementais	Ajuste ao valor justo	Valor de mercado em 30/06/2025
Galpão São José do Pinhais	Acabado	156.800	-	2.361	29.888	189.049
Galpão Contagem	Acabado	382.500	-	81	(4.884)	377.697
Galpão Arujá	Acabado	449.300	-	2.427	7.325	459.052
Galpão Itapevi	Acabado	264.800	-	329	18.124	283.253
Galpão Manaus	Acabado	180.300	-	95	43.722	224.117
Terreno Lindeiro	Terreno	-	21.491	898	-	22.389
Total		1.433.700	21.491	6.191	94.175	1.555.557

Custos incrementais são benfeitorias feitas nos imóveis e pagamentos de taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, conforme previsto na ICVM nº 516 de 12/2011.

11.3. Ajuste ao valor justo

O valor justo correspondente aos imóveis foi estimado através de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado dos empreendimentos e nas informações disponíveis da data das demonstrações financeiras. O valor justo das propriedades para investimento e as principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo dos imóveis na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Em 30 de junho de 2026, os valores justos dos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela Colliers Technical Services Ltda. (“Colliers”), empresa de avaliação externa e independente, com apropriada qualificação profissional reconhecida no tipo de propriedades em questão, datado de 17 de junho de 2026 e aprovados pela administração em junho de 2026.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ: 32.903.621/0001-71**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2026			
Imóveis	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Galpão São José do Pinhais	10 anos	11,00%	10,50%
Galpão Contagem	10 anos	10,25%	9,75%
Galpão Arujá	10 anos	10,00%	9,50%
Galpão Itapevi	10 anos	9,75%	9,25%
Galpão Manaus	10 anos	10,75%	10,25%
Galpão Araucária*	10 anos	9,50%	9,00%

Por se tratar de imóveis com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo método da capitalização da renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

A Colliers Technical Services Ltda., com base nos conhecimentos técnicos e conforme a NBR 14.653-1, de agosto/2019, esclareceu que a escolha da metodologia adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado. Nesse sentido, foram utilizadas as seguintes metodologias:

Método da Renda

O método da renda é muito utilizado para se determinar o valor do imóvel a partir do aluguel que este gera, aplicando-se uma determinada taxa mínima de atratividade a um determinado número de períodos de capitalização.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Em 30 de junho de 2025, os valores justos dos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela Cushman & Wakefield ("Cushman"), empresa de avaliação externa e independente, com apropriada qualificação profissional reconhecida no tipo de propriedades em questão, datado de 26 de maio de 2025 e aprovados pela administração em junho de 2025.

2025			
Imóveis	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Galpão São José do Pinhais	10 anos	9,50%	9,25%
Galpão Contagem	10 anos	9,25%	9,00%
Galpão Arujá	10 anos	9,50%	9,00%
Galpão Itapevi	10 anos	9,25%	9,00%
Galpão Manaus	10 anos	9,75%	9,50%

A Cushman & Wakefield W, com base nos conhecimentos técnicos e conforme a NBR 14.653-1, de

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

agosto/2019, esclareceu que a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado. Nesse sentido, foram utilizadas as seguintes metodologias:

- Método evolutivo: Indica-se o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes, sendo que, caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida por meio da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciados, e o fator de comercialização.
- Método da quantificação de custo: Identifica-se o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos (NBR 14.653-1, agosto/2019).
- Esse método é utilizado para identificar os custos de reedificação e pode basear-se tanto no custo unitário básico de construção quanto em orçamentos detalhados, sempre com a devida citação das fontes consultadas.
- Método comparativo direto de dados de mercado: identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor
- Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado: Identifica-se o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis (NBR 14.653-1, agosto/2019). De acordo com a norma, devem ser observadas a NBR 14.653-2:2011 — Imóvel Urbano e a NBR 14.653-4:2002 — Empreendimentos, conforme o tipo de imóvel em avaliação. Em linhas gerais, esse método requer a estimativa de receitas e despesas, bem como a elaboração do fluxo de caixa, com a definição da taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor presente do fluxo de caixa descontado por essa taxa. Salienta-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas adotadas para receitas e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, a qual deve ser fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos disponíveis no mercado de capitais e nos riscos inerentes ao negócio. Portanto, essa estimativa pode variar conforme a volatilidade dos mercados.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o ajuste ao valor justo relativo às propriedades para investimento foi positivo em R\$ 10.977 (R\$ 94.175 em 2025).

12. Receita de aluguéis

Em 30 de junho de 2026, a receita de aluguéis referem-se às locações dos imóveis mencionados na Nota 11. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pelo regime de competência, com base nos prazos contratuais, considerando os reajustes previstos, bem como os efeitos de descontos, abatimentos e carências eventualmente concedidas.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo reconheceu receita com aluguéis no montante de R\$ 152.728 (R\$ 127.229 em 2025) e houve receita de multas e juros sobre atraso de aluguéis em atraso no montante R\$1.808. (R\$ zero em 2025).

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ: 32.903.621/0001-71**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Taxa de administração, gestão e performance

O Fundo paga a título de remuneração o valor correspondente a até 0,90% ao ano, calculada com base (a) na média diária da cotação de fechamento das cotas do Fundo divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo integrem o índice de fundos de investimentos imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliários, ou no valor do patrimônio líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item “a”, que compreenderá (i) a remuneração do administrador (conforme definida abaixo), (ii) a remuneração do gestor (conforme definida abaixo) e (iii) a taxa de escrituração, calculada sobre o valor de mercado, observado o disposto nos parágrafos abaixo.

Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, o Administrador fará jus a uma remuneração, a ser calculada de forma pro rata temporis com base no Valor de Mercado, conforme percentuais indicados na tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 45:

Valor de mercado	Remuneração do administrador (por ano)
De R\$ 0 até R\$ 500.000	0,12%
De R\$ 500.000 a R\$ 1.000.000	0,11%
De R\$ 1.000.000 até R\$ 2.000.000	0,10%
De R\$ 2.000.000 até R\$ 2.500.000	0,09%
Acima de R\$ 2.500.000	0,08%

O valor mínimo mensal da remuneração do administrador e o valor mínimo previsto no regulamento serão corrigidos anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços do Consumidor Amplo (“IPCA”), medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”).

Pela prestação dos serviços de gestão do Fundo, o gestor fará jus a uma remuneração correspondente a até a diferença entre (a) 0,85% ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado, e (b) a Remuneração do Administrador, a ser calculada de forma pro rata temporis, sobre o Valor de Mercado.

Adicionalmente o gestor faz jus a uma taxa de performance semestral, apurada nos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano. A taxa de performance será apurada e provisionada mensalmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada período. A taxa de performance é paga ao gestor até o 12º dia útil do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e de julho, bem como por ocasião da liquidação do Fundo.

A taxa de performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero ($TP > 0$):

$$TP = 20\% * (DB - B)$$

Em que:

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ: 32.903.621/0001-71**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

$$B = \sum [S/12 * MCT]$$

$$MCT = VC4 * MT4 * (1 + IPCA4) + \sum MCi * (1 + IPCAi) - \sum MAii * (1 + IPCAii)$$

TP = Taxa de Performance Semestral;**DB** = Distribuição Bruta no Semestre;**B** = Somatório do produto entre S/12 e MCT aplicável a cada um dos meses do período em que a apuração estiver sendo feita, ou seja, (i) para cálculo da Taxa de Performance no primeiro semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de janeiro a junho e (ii) para o segundo semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de julho a dezembro;**S** = Spread de 6,5% ao ano;**VC4** = Valor das cotas da 4ª emissão do Fundo na data de integralização;**MT4** = Quantidade Total de cotas imediatamente após a data de integralização;**MCi** = Montante captado pelo Fundo em cada uma das emissões subsequentes à 4ª emissão de Cotas;**MAii** = Montante amortizado pelo Fundo em datas posteriores à 4ª emissão de cotas**MCT** = Montante Captado Total, calculado pela fórmula acima, contemplando o valor de mercado do fundo imediatamente após a 4ª (quarta) emissão de cotas, o somatório do produto entre MCi e (1+IPCAi) para cada uma das emissões e o somatório do produto entre MAii e (1+IPCAii) para cada uma das amortizações que vierem a ocorrer;**IPCA4** = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, apurada, de forma pro rata temporis, entre a data da integralização (inclusive) e a data o anúncio da distribuição em questão (inclusive);**IPCAi** = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, apurado, de forma pro rata temporis, entre data de cada integralização de cota das emissões subsequentes à 4ª emissão de cotas (inclusive) e o anúncio da distribuição em questão (inclusive);**IPCAii** = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE apurado entre a data de integralização em que tiver ocorrido (inclusive) e a data em que ocorrer a sua efetiva Amortização (inclusive).

A Remuneração total prevista deve ser provisionada diariamente, em base de 252 dias úteis por ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades da Classe, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

Pelos serviços de escrituração das cotas, a instituição escrituradora faz jus a uma remuneração correspondente a até 0,05% ao ano, calculado sobre o valor de mercado, já abrangida pela taxa de administração.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, foram apropriadas despesas de taxa de administração e gestão no montante de R\$ 9.710, sendo R\$ 223 de taxa de escrituração, R\$ 1.009 de taxa de administração e R\$ 8.478 a título de taxa de gestão (R\$ 8.837, sendo R\$ 203 de taxa de escrituração, R\$ 908 de taxa de administração e R\$ 7.726 a título de taxa de gestão em 2025). Ademais, em 30 de junho de 2026, o Fundo possui o montante de R\$ 801 (R\$ 723 em 2025) à título de provisão de despesas com escrituração, taxa de administração e gestão.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, não foram apropriadas despesas de taxa de performance (R\$ 774 em 2025) e não há provisão de taxa de performance.

14. Serviços de tesouraria, custódia e escrituração

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

A gestão do Fundo é feita pela HSI Gestora de Fundos Imobiliários Ltda.

15. Obrigação por securitização de recebíveis

Em 03 de novembro de 2022, o Fundo cedeu à Virgo Companhia Securitizadora, 100% dos créditos imobiliários, correspondente ao imóvel denominado Galpão Manaus, sob a matrícula de nº 27.841 referente à (série única da 55ª emissão) decorrentes de fluxos de compra e venda de imóveis e outras avenças que integram seu ativo, por um prazo total de 180 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos.

Em 24 de setembro de 2024 o Fundo divulgou que a construção do empreendimento logístico em Araucária - PR, será realizada por meio de uma estrutura combinada entre securitização de recebíveis e recursos em caixa. Aproximadamente 90% do total do investimento será financiado por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, enquanto os 10% restantes serão cobertos com recursos em caixa. Dessa forma, o Fundo financiará um montante de R\$ 165.000 em certificado de recebíveis imobiliários com as seguintes características: i. R\$ 55.000 a uma taxa de 7,85% acrescido da variação do IPCA do período, prazo de 116 meses; ii. R\$ 55.000 a uma taxa de CDI + 2,25%, prazo de 116 meses; iii. R\$ 55.000 a uma taxa de CDI + 2,10%, prazo de 48 meses. Todas as tranches terão carência total de juros nos primeiros 13 meses e carência de 50% nos 2 meses subsequentes. Em relação à amortização, as tranches (i) e (ii) contarão com carência de 24 meses.

Em 28 de novembro de 2025, o Fundo realizou a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), no montante de R\$ 75.000, com lastro em créditos imobiliários oriundos do contrato de locação *Built to Suit* (BTS) do empreendimento Galpão Araucária, localizado na região metropolitana de Curitiba. Os recursos captados destinam-se ao financiamento da expansão do imóvel, bem como ao reforço da liquidez e da flexibilidade financeira do Fundo. A emissão foi estruturada em duas séries, remuneradas à taxa de CDI acrescida de 1,90% a.a. (1ª série) e CDI acrescida de 1,85% a.a. (2ª série), com amortização integral no vencimento (*bullet*) e carência de juros de três meses a partir da respectiva integralização.

Em 15 de abril de 2026, foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) vinculada à operação de securitização dos recebíveis imobiliários decorrentes de contrato de locação na modalidade *Built to Suit* (BTS), referente ao empreendimento Galpão Araucária, localizado na região metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná. A CCI foi constituída como lastro do Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), código IF 25K2628125, correspondente à 2ª série da 298ª emissão. A operação foi estruturada com o objetivo de viabilizar a captação de recursos por meio do mercado de capitais, tendo como lastro os direitos creditórios oriundos do referido contrato de locação.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ: 32.903.621/0001-71**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os saldos mantidos em contas garantia estão relacionados às estruturas das operações de Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs"), sendo destinados ao recebimento e à segregação dos fluxos provenientes de aluguéis e demais valores vinculados às respectivas operações, conforme estabelecido nos respectivos instrumentos contratuais. Em 30 de junho de 2026, o saldo mantido em contas garantia é de R\$ 9.571 (R\$ 11.887 em 30 de junho de 2025).

No exercício findo em 30 de junho de 2026, as despesas de juros e atualização monetária decorrentes dessas captações foram de R\$ 52.611 (R\$ 35.443 em 2025) e apropriação dos custos de estruturação com securitizações de recebíveis de R\$ 186 (R\$ 149 em 2025).

A movimentação do saldo, está descrita a seguir:

	2026	2025
Saldo inicial a pagar	349.116	167.505
Recebimento por obrigações com captação de recursos	75.000	167.073
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações com captação de recursos	52.611	35.443
Pagamento de PMT por obrigações com captação de recursos	(40.211)	(20.905)
Saldo a pagar	436.516	349.116

O valor é segregado em curto e longo prazo, conforme demonstrado a seguir:

	2026	2025
Obrigações por securitizações de recebíveis (circulante)	40.045	35.534
Obrigações por securitizações de recebíveis (não circulante)	396.471	315.582
	436.516	349.116

16. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir lucros a seus cotistas, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, observado, ainda, (i) o disposto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18.03.2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo; e (ii) que caso tal percentual seja alterado por mudança na legislação e regulamentação aplicável e vigente, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Para arcar com as despesas dos ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

(i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) adiantamentos aos locatários dos imóveis alvo que venham a integrar a carteira do Fundo (*tenant allowance*); (iii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iv) obras destinadas a repor as condições de

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ: 32.903.621/0001-71**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

habitabilidade do edifício; (v) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vi) despesas de decoração e paisagismo; (vii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis e/ou dos demais ativos (conforme aplicável).

Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em ativos financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da reserva de contingência.

O valor da reserva de contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) do total do patrimônio líquido do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do resultado mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	104.718	176.806
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(10.977)	(94.175)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(104)	(52)
Ajuste de distribuição de títulos públicos	2	7.199
Aluguéis a receber	(2.934)	(418)
Ajuste de distribuição de aluguéis antecipados	-	(133)
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por securitização de recebíveis (não pagas)	21.304	22.437
Despesas/Receitas operacionais não transitadas pelo caixa	(486)	(1.026)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	112.375	110.638
 Rendimentos retidos no exercício	 (4.511)	 (5.053)
(+/-) Parcela dos rendimentos retidos	(4.511)	(5.053)
 Rendimentos apropriados	 107.864	 105.585
 Rendimentos a distribuir	 (9.368)	 (8.229)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos nos exercícios	8.229	9.368
 Rendimentos líquidos pagos no exercício	 106.725	 106.724
 % do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	 95,99%	 95,43%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(4.511)	(5.053)

Em 30 de junho de 2026, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de R\$ 8,52 (oito reais e cinquenta e dois centavos) (R\$ 8,34 (oito reais e trinta e quatro centavos) durante o exercício findo em 30 de junho de 2025).

17. Patrimônio Líquido**17.1. Cotas**

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 12.660.067 cotas com valor de R\$ 110,1956 cada, totalizando R\$ 1.395.084 (12.660.067 cotas com valor de R\$ 110,4441 cada, totalizando R\$ 1.398.230 em 2025).

17.2. Emissões e integralizações

Com vistas à constituição do Fundo, o Administrador aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas, em classe e série únicas, em montante de até 10.000.000 (dez milhões) de cotas, inicialmente ao valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais).

A 1ª emissão, realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, foi iniciada em 27 de novembro de 2019 e encerrada em 27 de abril de 2020, tendo sido subscritas e integralizadas 4.472.617,50107549 cotas, totalizando o montante de R\$ 465.944.

Em 26 de outubro de 2020, foi iniciada a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, também realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, ao preço unitário de R\$ 184,72748528. A oferta previa a emissão de até 125.561,073955 cotas, correspondentes ao montante de R\$ 23.200, e foi encerrada em 27 de outubro de 2020, tendo sido efetivamente subscritas e integralizadas 125.049,06871322 cotas, totalizando R\$ 23.100.

Em 27 de outubro de 2020, foi realizada a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476, ao preço unitário de R\$ 184,72748528. A oferta previa a emissão de até 14.614,408418 cotas, correspondentes ao montante de R\$ 2.700, tendo sido efetivamente subscritas e integralizadas 14.074,78695473 cotas, totalizando R\$ 2.600.

Após a conclusão da 2ª e da 3ª emissão, o Fundo possuía 4.611.741,35674347 cotas. Em 28 de outubro de 2020, foi aprovado o desdobramento das cotas à razão de 1,682676109, sem alteração do patrimônio líquido do Fundo, passando a quantidade de cotas representativas de seu patrimônio para 7.760.067.

Em 15 de dezembro de 2020, foi encerrada a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, realizada por meio de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400. No âmbito da oferta, foram subscritas e integralizadas 4.900.000 cotas, ao preço unitário de R\$ 100,00, correspondentes ao montante total de R\$ 490.000. Após a conclusão da 4ª emissão, o patrimônio do Fundo passou a ser representado por 12.660.067 cotas.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, não houve novas emissões de cotas pelo Fundo, permanecendo em circulação 12.660.067 cotas.

17.3. Reserva de contingência

O valor da reserva de contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do total do patrimônio líquido do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

17.4. Gastos com colocação de cotas

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

17.5. Resgate e amortização de cotas

O fundo é constituído em regime fechado, de modo que as cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva subclasse ou série, caso aplicável, ou, ainda, em caso de liquidação do Fundo. Será permitida a amortização das cotas nos termos do regulamento.

17.6. Negociação de cotas

As ofertas públicas de cotas do Fundo serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de cotistas ou no ato do administrador que aprovar a respectiva emissão, conforme o caso, respeitadas, ainda, as disposições do regulamento.

18. Rentabilidade

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo apurado considerando o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações ocorridas no exercício, foi positivo em 7,49% (positivo em 13,32% em 2025).

19. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 são os seguintes:

	Exercício findo em 30/06/2026		Exercício findo em 30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	(52.611)	(3,79%)	(35.443)	(2,69%)
Taxa de administração e gestão	(9.487)	(0,68%)	(8.634)	(0,66%)
Despesa de consultoria	(1.343)	(0,10%)	(4.111)	(0,31%)
Despesas de condomínio	(1.317)	(0,09%)	(1.948)	(0,15%)
Despesas de IR sobre aplicações financeiras	(1.333)	(0,10%)	(958)	(0,07%)
Taxa de performance	-	0,000%	(774)	(0,06%)
Despesas de auditoria e custódia	(616)	(0,04%)	(491)	(0,04%)
Despesas de captação com securitizações de recebíveis	(186)	(0,01%)	(149)	(0,01%)
Taxa de fiscalização da CVM	(57)	0,000%	(57)	0,000%
Despesas de IR sobre cotas de fundos imobiliários (FII)	(19)	0,000%	(20)	0,000%
Outras receitas/(despesas) operacionais	(577)	(0,04%)	(299)	(0,02%)
	(67.546)	(4,85%)	(52.884)	(4,01%)

Para 30 de junho de 2026, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio exercício no valor de R\$ 1.389.251 (R\$ 1.315.158 em 2025).

20. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Lei nº 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

21. Demandas judiciais

21.1 Reclamação Trabalhista

O Fundo é parte em demanda trabalhista na qual se discute eventual responsabilidade subsidiária decorrente da prestação de serviços por terceiros. Em 30 de junho de 2026, o processo encontrava-se em fase inicial de tramitação, com valor envolvido de aproximadamente de R\$ 162.

Com base na avaliação dos assessores jurídicos do Fundo, a possibilidade de perda foi classificada como possível. Dessa forma, não foi reconhecida provisão nas demonstrações financeiras.

22. Partes relacionadas

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ: 32.903.621/0001-71**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Conforme a Resolução CVM nº 94/2022, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	Apex Group DTVM S.A.	Administradora	92	75
Taxa de gestão	HSI Gestora de Fundos Imobiliários	Gestora	691	631
Total			783	706

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	Apex Group DTVM S.A.	Administradora	1.009	908
Taxa de gestão	HSI Gestora de Fundos Imobiliários	Gestora	8.478	7.726
Taxa de performance	HSI Gestora de Fundos Imobiliários	Gestora	-	774
Total			9.487	9.408

23. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2026:

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ: 32.903.621/0001-71**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativos**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos públicos – NTN-B	9.981	-	-	9.981
Cotas de fundos de renda fixa	-	63.679	-	63.679
Ações de companhias fechadas	-	-	306	306
Propriedades para investimento	-	-	1.742.383	1.742.383
Total do ativo	9.981	63.679	1.742.689	1.816.349

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2025:

Ativos**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	27.221	-	27.221
Cotas de fundos de investimento imobiliários	6.548	-	-	6.548
Ações de companhias fechadas	-	-	65	65
Propriedades para investimento	-	-	1.555.557	1.555.557
Total do ativo	6.548	27.221	1.555.622	1.589.391

24. Divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 175/22 e o regulamento do Fundo.

25. Alterações estatutárias

Em 07 de novembro de 2025, por meio da Assembleia Geral Ordinária, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**CNPJ: 32.903.621/0001-71**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 17 de setembro de 2025, por meio da Instrumento Particular de Alteração do regulamento, foi aprovada a alteração do regulamento, a fim de atualizar o endereço do Gestor.

26. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pelos auditores independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

27. Outros assuntos

Em 1º de junho de 2026, por meio da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, a empresa, por meio de alteração contratual, aprovou a mudança de denominação social da Companhia de BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

28. Eventos subsequentes

Conforme Fato Relevante divulgado em 18 de agosto de 2026, a Casas Bahia S.A., locatária de imóveis integrantes da carteira do Fundo, protocolou em 16 de agosto de 2026, pedido de recuperação judicial. Até a data de emissão destas demonstrações financeiras, a Casas Bahia não manifestou intenção de rescindir os contratos de locação ou desocupar os imóveis, de forma que, os contratos de locação permanecem vigentes, sem qualquer indício de descontinuidade. Os aluguéis dos imóveis devidos pela Casas Bahia com vencimento em julho/2026 foram integralmente pagos ao Fundo. Em relação àqueles vencidos em agosto/2026, a Casas Bahia não realizou o pagamento até a presente data. A Administradora e a Gestora seguem acompanhando os desdobramentos do processo e adotando as medidas cabíveis para resguardar os interesses do Fundo e de seus cotistas.

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável