
HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 32.903.621/0001-71)

***(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)***

Demonstrações financeiras em

30 de junho de 2024

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
HSI Logística Fundo de
Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e a demonstração do resultado do exercício, 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.

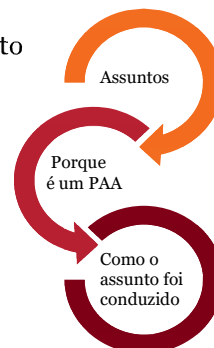
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2024, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 (PAA) 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





HSI Logística Fundo de
Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3.3, 3.8(ii) e 11)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administradora e de especialistas externos.

A mensuração considera 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, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administradora para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administradora e seus especialistas externos na construção do modelo de mensuração, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administradora do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitidos por especialistas externos.

Consideramos as premissas adotadas pela Administradora na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



HSI Logística Fundo de
Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam 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 financeiras.

Como parte de uma 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 financeiras, 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



HSI Logística Fundo de
Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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, 25 de setembro de 2024

A handwritten signature in cursive script that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Asinado por: MARCELO LUIS TEIXEIRA SANTOS 04280218757
CPF: 04280218757
Qualifica da Assinatura: 25 September 2024 | 14:38 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5

ICP
Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador CRC 1PRO50377/O-6

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.903.621/0001-71
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanço patrimonial dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais

Ativo	Nota	30/06/2024	% PL	30/06/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		10.495	0,79%	14.718	1,11%
Bancos	5	2	0,00%	3	0,00%
Cotas de fundos de renda fixa	5	10.493	0,79%	14.715	1,11%
Aplicações financeiras		45.929	3,46%	58.310	4,42%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	7	8.455	0,64%	24.306	1,84%
De natureza não imobiliária					
Tesouro pré-fixado (LTN)	8	37.474	2,82%	34.004	2,58%
Contas a receber	6	13.446	1,02%	33.594	2,55%
Aluguéis	6.1	10.264	0,77%	9.733	0,74%
Venda de imóveis	6.2	-	0,00%	19.448	1,47%
Direitos reais de superfície a receber	6.3	3.182	0,25%	4.413	0,34%
Outros créditos		30	0,00%	26.520	2,01%
Outros valores a receber	9	-	0,00%	26.490	2,01%
Outros créditos diversos		30	0,00%	30	0,00%
		69.900	5,27%	133.142	10,09%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia		1.509	0,11%	11	0,00%
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	10	48	0,00%	52	0,00%
		1.557	0,11%	63	0,00%
Investimento					
Propriedades para investimento		1.433.700	108,04%	1.370.000	103,76%
Imóveis acabados	11	1.145.429	86,32%	1.090.919	82,62%
Ajuste de avaliação ao valor justo	11	288.271	21,72%	279.081	21,14%
Total do ativo		1.505.157	113,42%	1.503.205	113,85%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	16	9.368	0,71%	9.242	0,70%
Impostos e contribuições a recolher		2	0,00%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	13 e 22	759	0,05%	832	0,06%
Taxa de performance	13 e 22	983	0,07%	1.111	0,08%
Auditoria e custódia		67	0,01%	75	0,01%
Provisões e contas a pagar		27	0,00%	50	0,00%
		11.206	0,84%	11.310	0,85%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por depósitos em garantia		1.176	0,09%	616	0,05%
Obrigações por securitizações de recebíveis	15	167.505	12,62%	172.811	13,09%
(-) Custos de estruturação de securitizações de recebíveis	15	(1.739)	(0,13%)	(1.869)	(0,14%)
		166.942	12,58%	171.558	13,00%
Total do passivo		178.148	13,42%	182.868	13,85%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	17.1	981.644	73,97%	981.644	74,35%
Resultado por incorporação		39.861	3,01%	39.861	3,02%
Gastos com colocação de cotas	17.3	(19.958)	(1,50%)	(19.958)	(1,51%)
Distribuição de rendimentos a cotistas	16	(364.502)	(27,47%)	(252.334)	(19,11%)
Lucros (prejuízos) acumulados		689.964	51,99%	571.124	43,25%
Total do patrimônio líquido		1.327.009	100,00%	1.320.337	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.505.157	113,42%	1.503.205	113,85%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.903.621/0001-71
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023

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

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	12	126.546	111.126
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	12	20	-
		126.566	111.126
Propriedades para investimento			
Juros por venda de imóveis	11	-	1.913
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	11	9.190	5.430
		9.190	7.343
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de captação com securitizações de recebíveis	15	(129)	(75)
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	15	(12.741)	(20.372)
		(12.870)	(20.447)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de condomínio		(1.288)	(1.265)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		-	(153)
		(1.288)	(1.418)
Resultado líquido de propriedades para investimento		121.598	96.604
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultados em transações de cotas de fundos imobiliários (FII)	7	82	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	7	879	(1.063)
Despesas de IR sobre cotas de fundos imobiliários (FII)	7	(16)	5
Juros sobre direitos de superfície	13	2.482	1.063
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	7	1.767	3.233
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	10	(4)	(8)
		5.190	3.230
Resultado líquido de atividades imobiliárias		126.788	99.834
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundos de renda fixa	5	2.187	3.331
Receitas de Tesouro pré-fixado (LTN)	8	3.069	2.847
Ajuste a valor justo de Tesouro pré-fixado (LTN)	8	925	1.565
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	5	(1.057)	(1.470)
		5.124	6.273
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	19	(209)	(2.201)
Despesas de auditoria e custódia	19	(345)	(270)
Taxa de administração e gestão	13, 19 e 22	(9.996)	(9.308)
Taxa de fiscalização da CVM	19	(56)	(57)
Taxa de performance	13, 19 e 22	(2.167)	(2.107)
Outras receitas/(despesas) operacionais	19	(299)	(301)
		(13.072)	(14.244)
Lucro líquido dos exercícios		118.840	91.863
Quantidade de cotas em circulação		12.660.067,00	12.660.067,00
Lucro por cota - R\$		9,39	7,26
Valor patrimonial da cota - R\$		104,82	104,29

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.903.621/0001-71
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Resultado de incorporação	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 30 de junho de 2022		981.644	(19.958)	39.861	(144.723)	479.261	1.336.085
Resultado do exercício		-	-	-	-	91.863	91.863
Distribuição de rendimentos	16	-	-	-	(107.611)	-	(107.611)
Saldos em 30 de junho de 2023	17	981.644	(19.958)	39.861	(252.334)	571.124	1.320.337
Resultado do exercício		-	-	-	-	118.840	118.840
Distribuição de rendimentos	16	-	-	-	(112.168)	-	(112.168)
Saldos em 30 de junho de 2024	17	981.644	(19.958)	39.861	(364.502)	689.964	1.327.009

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.903.621/0001-71
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercício findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	126.015	109.450
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	20	-
Recebimento de receitas de garantia de rentabilidade	(1.498)	-
Rendimentos de títulos de renda fixa	2.711	3.331
Pagamento de taxa de performance	(2.295)	(1.243)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	-	(153)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	-	(3)
Pagamento de despesas de condomínio	(1.288)	(1.265)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(353)	(260)
Pagamento de advogados	-	(6)
Estorno/(pagamento) de seguros	-	131
Pagamento de taxa de escrituração	(237)	(218)
Pagamento de despesas Anbima	(6)	(6)
Pagamento de taxa B3	(13)	(13)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(10.069)	(9.249)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(56)	(57)
Pagamento de despesas de consultoria	(209)	(2.201)
Recebimento depósito caução	560	(11)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(1.057)	(754)
Pagamento de IR sobre cotas de fundos imobiliários (FII)	(16)	-
(Pagamentos)/recebimentos de outras (despesas)/receitas operacionais	(20)	(51)
Caixa líquido das atividades operacionais	112.189	97.422
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas	-	(60)
Aquisições de cotas de fundos imobiliários (FII)	(8.616)	(15.324)
Venda de cotas de fundos imobiliários (FII)	25.428	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	1.767	3.233
Aquisição de imóveis para renda	-	(135.087)
Atualização monetária na venda dos imóveis	-	1.913
Recebimento de juros sobre direito de superfície	3.713	1.560
Pagamento de custo CAPEX	-	(26.444)
Custos incrementais de imóveis para renda	(28.065)	(15.383)
Recebimento por venda de imóveis para renda	19.448	38.895
Caixa líquido das atividades de investimento	13.675	(146.697)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento por obrigações por captação de recursos	-	160.000
Pagamento de parcelas das obrigações de captação de recursos	(18.047)	(7.564)
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	-	(1.944)
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(112.040)	(106.598)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(130.087)	43.894
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(4.223)	(5.381)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	14.718	20.099
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	10.495	14.718

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

1. Contexto operacional

O HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário regido pela instrução CVM nº 472/08 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 foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre empreendimentos imobiliários industriais ou comerciais que sejam centros logísticos de distribuição, fábricas ou ativos no setor logístico-industrial ("imóveis alvo"), por meio de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados ("ativos alvo").

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).

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HSLG11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 28 de junho de 2024, com o valor de R\$ 87,70 (94,97 em 30 de junho de 2023).

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.

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

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 25 de setembro de 2024.

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

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

(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 espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

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 foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados pela Colliers Technical Services Ltda, 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, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

- 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 à 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 em 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.

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.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

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 no regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de cotas do Fundo, conforme o caso, e no informe anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos cotistas por parte do administrador e/ou do gestor.

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 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;

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

- 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 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.

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

(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 pólo ativo quanto no pólo 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.

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

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

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 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.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

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).

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

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.903.621/0001-71
(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

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 2024, o saldo do grupo “Caixa e equivalentes de caixa” compreende o saldo mantido em corrente no Banco Itaú Unibanco S.A. e BRL Trust DTVM, no valor de R\$ 2 (R\$ 3 em 2023) e por aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez alocadas em cotas de fundo de renda fixa conforme tabela abaixo:

30 de junho de 2024			
Cota de fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	10.493	0,79%
Total		10.493	0,79%

30 de junho de 2023			
Cota de fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	14.715	1,11%
Total		14.715	1,11%

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, registrado no CNPJ 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 2.187 (R\$ 3.331 em 2023), registradas na rubrica de "Receita de cotas de fundos de renda fixa".

Atrelada à esta operação em 30 de junho de 2024, houve despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa no montante de R\$ 1.057 (R\$ 1.470 em 2023).

6. Contas a receber

Em 30 de junho de 2024 e 2023, os saldos que compõem a rubrica "Contas a receber" referem-se a: (1) aluguéis a receber vincendos relativos às áreas ocupadas das propriedades para investimentos pertencentes ao Fundo (2) valores a receber pela venda de imóveis dentro do exercício e (iii) 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:

Prazo	30/06/2024	30/06/2023
A vencer	10.264	9.733
	10.264	9.733

6.2. Valores a receber por venda de imóveis

Em 30 de dezembro de 2021 o Fundo firmou um compromisso de venda com o Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII, no qual negociou o imóvel "Galpão Santo André" pelo valor de R\$ 78.182 em 4 parcelas, sendo a primeira no valor de R\$ 19.839 recebida em 05 janeiro de 2022 e 3 parcelas iguais no valor de R\$ 19.448, com pagamentos semestrais a contar da data da primeira parcela.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 o Fundo recebeu a totalidade do saldo a receber por venda de imóveis (em 30 de junho de 2023 a posição a receber era de R\$ 19.448).

6.3. 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.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

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

Arelada à esta operação em 30 de junho de 2024 o Fundo possui um direito a receber no valor de R\$ 3.182 (R\$ 4.413 em 2023). E resultado de juros sobre direitos de superfície de R\$ 2.482 (R\$ 1.063 em 2023).

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

As Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário são classificados em ativos financeiros para negociação 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.

Em 30 de junho de 2024 e 2023, as aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário estão representadas por:

30 de junho de 2024					
Ticker	Nome do Fundo	Quantidades de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado	% sobre PL
BTLG11	BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário	84.761	0,20%	8.455	0,64%
Total		84.761	0,20%	8.455	0,64%

30 de junho de 2023					
Ticker	Nome do Fundo	Quantidades de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado	% sobre PL
KNCR11	FII - Kinea Rendimentos Imobiliários	248.908	0,44%	24.306	1,84%
Total		248.908		24.306	1,84%

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

Saldo em 30 de junho de 2022	10.045
Aplicações e venda de cotas de fundos imobiliários	15.324
Ajuste ao valor justo	(1.063)
Saldo em 30 de junho de 2023	24.306
Aplicações e venda de cotas de fundos imobiliários	(16.812)
Ajuste ao valor justo	961
Saldo em 30 de junho de 2024	8.455

8. Aplicações de natureza não imobiliária - Letras do Tesouro Nacional

As aplicações de natureza não imobiliária compreendem investimentos em Letras do Tesouro Nacional (LTN) classificados como títulos e valores mobiliários mantidos para negociação, com remuneração pré-fixada em taxas que partem de 8,21% a 9,7% a.a.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.903.621/0001-71
(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

A posição financeira em 30 de junho de 2024 e 2023 está apresentada a seguir:

2024			
Títulos para negociação	Quantidade	Valor de mercado	Faixas de vencimento (nº de dias)
Tesouro pré-fixado (LTN)	38.760	37.474	Acima de 360 dias

2023			
Títulos para negociação	Quantidade	Valor de mercado	Faixas de vencimento (nº de dias)
Tesouro pré-fixado (LTN)	38.760	34.004	Acima de 360 dias

No exercício findo em 30 de junho de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 3.069 (R\$ 2.847 em 2023), registradas na rubrica de “Receitas de Tesouro pré-fixado (LTN)”.

Atrelada à esta operação em 30 de junho de 2024, houve ajuste a valor justo do Tesouro pré-fixado no montante de R\$ 925 (R\$ 1.565 em 2023).

9. Outros valores a receber

No exercício findo em 30 de junho de 2024 houve a liquidação integral dos custos com obras registrado em “Outros valores a receber”.

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possui registrado na rubrica de em “Outros Valores a Receber” o montante de R\$ 26.490. O saldo trata-se da aquisição de uma nova área do imóvel já registrado nas “Propriedades Para Investimento” do Fundo, denominado como Galpão Manaus. A aquisição foi feita por meio de uma estrutura combinada entre o antigo proprietário e o futuro locatário, para que o Fundo recebendo a posse do imóvel, realize a locação, de forma especial, ao locatário e para isso arcará com as obras necessárias para o imóvel estar apto as operações do locatário. O valor de custo registrado foi de R\$ 50.100, desses já foram liquidados R\$ 23.580 pelo Fundo, durante o exercício findo em 30 de junho de 2023.

10. Ações de companhias fechadas

Em 30 de junho de 2024 e de 2023 o Fundo possui aplicações em ações de companhias fechadas, conforme demonstrado a seguir:

Empresas	Quantidade	Saldo em 30/06/2023	Aquisições	Prejuízo com ações	Saldo em 30/06/2024
REC 2021 IX Empreendimentos e Participações S.A.	60.100	52	-	(4)	48

Empresas	Quantidade	Saldo em 30/06/2022	Aquisições	Prejuízo com ações	Saldo em 30/06/2023
REC 2021 IX Empreendimentos e Participações S.A.	60.100	-	60	(8)	52

Em 19 de junho de 2023, por meio do instrumento particular de compra e venda, o Fundo adquiriu 60.100 quotas da REC 2021 IX Empreendimentos e participações S.A.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

11. Propriedades para investimento

Descrição dos imóveis

I) Galpão São José dos Pinhais

Corresponde ao imóvel denominado "São José dos Pinhais", localizado na Marginal Contorno Leste, 7000 - Planta Quississana, CEP: 83085-058. O empreendimento possui uma fração ideal de 116.758 m² do total do terreno e uma área privativa 74.164 m². O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula n° 59.148 no tabelião de notas da Comarca de Paraná.

II) Galpão Contagem

Corresponde ao imóvel denominado "Contagem Minas", localizado na Via Vereador Joaquim Costa, 2000 - Campina Verde, CEP: 32150-240. O empreendimento possui uma fração ideal de 230.922 m² do total do terreno e uma área privativa 91.971 m². O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula n° 151.019 no tabelião de notas da Comarca de Minas Gerais.

III) Galpão Itapevi

Corresponde ao imóvel denominado "Itapevi", localizado na Rod. Cel. PM Nelson Tranches 740/990 KM 34,65, CEP:06696-110. O empreendimento possui uma fração ideal de 413.813 m² do total do terreno e uma área privativa 142.445 m². O imóvel encontra-se registrado sob as matrículas de n° 10.934 e 10.965 no tabelião de notas da Comarca de São Paulo.

IV) Galpão Arujá

Corresponde ao imóvel denominado "Arujá", localizado na Av. Comendador Masatoshi, 300/310 Morro Grande Aruja-SP. O empreendimento possui uma área privativa de 139.600 m². O imóvel encontra-se registrado sob a matrículas de n° 48.264 no tabelião de notas da Comarca de Santa Isabel.

V) Galpão Santo André

Corresponde ao imóvel denominado "Santo André", localizado na Av. João Pessoa, 500, Jardim Utinga, CEP: 09230-650. O empreendimento possui uma fração ideal de 61,071 m² do total do terreno e uma área privativa "SQM". O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula n°45.972 no tabelião de notas da Comarca de São Paulo.

Conforme fato relevante divulgado ao mercado em 20 de dezembro de 2021, o Fundo assinou nesta data o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bem Imóvel ("Compromisso de Compra e Venda") com o Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário ("Comprador"), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.903.702/0001-71, por meio do qual se comprometeu a vender 100% do imóvel logístico localizado na Avenida João Pessoa, nº 500, Santo André – SP ("Imóvel"). O valor de venda foi de R\$ 78.182, a ser recebido em 4 parcelas. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo recebeu o montante de R\$ 19.448 (Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo recebeu o montante de R\$ 38.895).

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.903.621/0001-71
(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

IV) Galpão Manaus

Corresponde ao imóvel denominado "Manaus", localizado na Av. Torquato Tapajós, 8251, Manaus/AM. O empreendimento possui uma área bruta locável de 45.970 m², e encontra-se registrado sob a matrícula nº 27.841.

Conforme fato relevante divulgado ao mercado em 04 de novembro de 2022, o Fundo liquidou nesta data a Operação de Securitização de Recebíveis que financiará parte da aquisição e assim concluiu a compra de um ativo logístico ("Ativo") localizado na Cidade de Manaus, Estado do Amazonas ("Aquisição"). O montante total objeto da securitização foi de R\$ 160.000 (cento e sessenta milhões de reais).

A aquisição foi feita por meio de uma estrutura combinada entre securitização de recebíveis e recursos em caixa. A opção pela securitização de recebíveis em complemento a recursos próprios do Fundo busca um maior alinhamento com os atuais cotistas, na medida em que não depende de novas emissões de cotas a valores de mercado descontados em relação ao valor patrimonial, estratégia já explicitada pela gestão em oportunidades anteriores. O montante total captado pelo Fundo foi de R\$ 160.000 (cento e sessenta milhões de reais) a uma taxa de 7,61% (sete inteiros e sessenta e um décimos por cento) ao ano, acrescidos da variação do IPCA, prazo de 180 (cento e oitenta) meses, sem carência de juros e 12 (doze) meses de carência de amortizações de principal.

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

Exercício findo em 30 de junho de 2024					
Imóveis	Tipo	Valor de mercado em 30/06/2023	Custos incrementais	Ajuste ao valor justo	Valor de mercado em 30/06/2024
Galpão São José do Pinhais	Acabado	156.300	805	(305)	156.800
Galpão Contagem	Acabado	382.800	256	(556)	382.500
Galpão Arujá	Acabado	431.900	1.345	16.055	449.300
Galpão Itapevi (Direito de superfície)	Acabado	268.100	651	(3.951)	264.800
Galpão Manaus	Acabado	130.900	51.453	(2.053)	180.300
Total		1.370.000	54.510	9.190	1.433.700

Exercício findo em 30 de junho de 2023						
Imóveis	Tipo	Valor de mercado em 30/06/2022	Aquisições	Custos incrementais	Ajuste ao valor justo	Valor de mercado em 30/06/2023
Galpão São José do Pinhais	Acabado	147.200	-	1.395	7.705	156.300
Galpão Contagem	Acabado	379.000	-	9.492	(5.692)	382.800
Galpão Arujá	Acabado	429.900	-	708	1.292	431.900
Galpão Itapevi (Direito de superfície)	Acabado	258.000	-	327	9.773	268.100
Galpão Manaus	Acabado	-	135.087	3.461	(7.648)	130.900

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.903.621/0001-71
(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

Total	1.214.100	135.087	15.383	5.430	1.370.000
--------------	------------------	----------------	---------------	--------------	------------------

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.

Em 30 de junho de 2024, os valores justos dos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela Colliers International do Brasil (“Colliers”), empresa de avaliação externa e independente, com apropriada qualificação profissional reconhecida no tipo de propriedades em questão, datado de 22 de maio de 2024 e aprovados pela administração em junho de 2024.

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:

2024			
Imóveis	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Galpão São José do Pinhais	10 anos	9,25%	8,50%
Galpão Contagem	10 anos	9,00%	8,25%
Galpão Arujá	10 anos	8,50%	8,00%
Galpão Itapevi	10 anos	8,50%	8,00%
Galpão Manaus	10 anos	10,75%	10,25%

2023			
Imóveis	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Galpão São José do Pinhais	10 anos	8,00%	7,75%
Galpão Contagem	10 anos	8,50%	8,25%
Galpão Arujá	10 anos	8,25%	7,75%
Galpão Itapevi	10 anos	8,50%	7,75%
Galpão Manaus	10 anos	10,50%	10,00%

O time de Avaliação da Colliers utiliza como principal ferramenta os conhecimentos técnicos de análise de imóveis, ou seja, além de absorver dados referentes à localização, valores, tendências e outros, possui uma equipe de engenheiros e arquitetos que observam a estrutura, a idade e as condições do imóvel com o intuito de avalia-lo como a maior exatidão possível. É por isso que temos a área de avaliação mais eficiente do mercado, trazemos os resultados mais próximos dos valores fechados nas transações.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o ajuste ao valor justo relativo às propriedades para investimento foi positivo em R\$ 9.190 (R\$ 5.430 em 2023).

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.903.621/0001-71
(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

12. Receita de aluguéis

Em 30 de junho de 2024 compreendem os aluguéis das áreas ocupadas dos imóveis mencionados na Nota 11, cuja vacância física foi de 4,9% (0% em 2023). As unidades de locações dos imóveis são galpões logísticos, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 o Fundo recebeu aluguéis no montante de R\$ 126.015 (R\$ 109.450 em 2023) e multas de aluguéis em atraso no montante de R\$ 20 (em 2023 não houve incidência de multas).

13. Taxa de administração, gestão e performance

Pela prestação dos serviços de administração, escrituração, custódia e controladoria do Fundo, o administrador fará jus a uma remuneração, a ser calculada de forma pro rata temporis com base no patrimônio líquido do Fundo, conforme percentuais indicados na tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de (i) R\$ 30 ou (ii) caso o Fundo passe a ser cotado em bolsa de valores, o mínimo mensal de R\$ 45.

Valor de mercado	Remuneração do Administrador (por ano)
De R\$ 0 até R\$ 500.000.000,00	0,12%
De R\$ 500.000.001,00 a R\$ 1.000.000.000,00	0,11%
De R\$ 1.000.000.001,00 até R\$ 2.000.000.000,00	0,10%
De R\$ 2.000.000.001,00 até R\$ 2.500.000.000,00	0,09%
Acima de R\$ 2.500.000.001,00	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 à remuneração do gestor, 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):

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

(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

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

Em que:

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

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

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 do administrador e a remuneração do gestor serão calculadas e provisionadas diariamente (em base de 252 por ano), com base no patrimônio líquido do Fundo, no dia útil anterior e paga mensalmente ao administrador e ao gestor até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

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 2024, foram apropriadas despesas de taxa de administração e gestão no montante de R\$ 9.996, sendo R\$ 945 de taxa de administração e R\$ 9.051 a título de taxa de gestão (R\$ 9.308, sendo R\$ 945 de taxa de administração e R\$ 8.363 a

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

título de taxa de gestão em 2023).

Neste mesmo exercício o Fundo pagou taxa de administração e gestão no montante de R\$ 10.069 (R\$ 9.249 em 2023).

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, foram apropriadas despesas de taxa de performance no montante de R\$ 2.167 (R\$ 2.107 em 2023).

14. Serviços de tesouraria, custódia escrituração e gestão

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.

15. Obrigação por securitização de recebíveis

Os créditos imobiliários incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, acrescida de sobretaxa de 1,80% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por dias úteis decorridos, desde a data de pagamento do preço de cessão ou a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento.

Em 03 de novembro de 2022, o Fundo cedeu à Virgo Companhia Securitizadora, 100% dos créditos imobiliários, correspondente ao imóvel denominado 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, percebidos a partir de julho, por um prazo total de 180 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos.

O valor da cessão foi de R\$ 160.000. O valor da cessão é mantido pela curva do papel e corresponde a R\$ 172.811 e não conta com garantia real e nem fidejussória, os custos de estruturação de securitização de recebíveis no valor de R\$ 1.869 serão apropriados ao resultado do exercício pela fluência do prazo da captação. No exercício findo em 30 de junho de 2024 as despesas de juros e atualização monetária decorrentes dessas captações foram de R\$ 12.741 (R\$ 20.372 em 2023) e apropriação dos custos de estruturação com securitizações de recebíveis de R\$ 129 (R\$ 75 em 2023).

A movimentação do saldo, está descrita a seguir:

	2024	2023
Saldo inicial a pagar	172.811	-
Recebimento por obrigações com captação de recursos	-	160.000
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações com captação de recursos	12.741	20.375
Pagamento de PMT por obrigações com captação de recursos	(18.047)	(7.564)

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.903.621/0001-71
(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

Saldo a pagar	167.505	172.811
----------------------	----------------	----------------

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

	2024	2023
Obrigações por securitizações de recebíveis (circulante)	-	-
Obrigações por securitizações de recebíveis (não circulante)	167.505	172.811
	167.505	172.811

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 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; (vii) despesas de decoração e paisagismo; (viii) 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:

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.903.621/0001-71
(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

Rendimentos	30/06/2024	30/06/2023
Lucro líquido do exercício	118.840	91.863
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(9.190)	(5.430)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(879)	1.063
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	4	8
Ajuste a mercado de letras financeiras do tesouro nacional	(925)	(1.565)
Ajuste de distribuição de títulos públicos	(2.755)	(2.131)
Aluguéis a receber	(531)	(1.580)
Ajuste de distribuição de aluguéis antecipados	-	(375)
Ajuste de lucro na venda de imóveis (*)	8.179	16.359
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por securitização de recebíveis (não pagas) (**)	152	12.811
Despesas/Receitas operacionais não transitadas pelo caixa	(212)	1.412
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	112.683	112.435
Rendimentos retidos no exercício	(515)	(4.824)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(515)	(4.824)
Rendimentos apropriados	112.168	107.611
Rendimentos a distribuir	(9.370)	(9.242)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	9.242	8.229
Rendimentos líquidos pagos no exercício	112.040	106.598
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,54%	96%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(515)	(4.824)

(*) refere-se ao ajuste realizado para adequar o valor da receita de lucro na venda de imóveis com o que foi transitado pelo caixa do Fundo, ou seja, trata-se da diferença entre o lucro por competência e o lucro auferido segundo o regime de caixa para que a distribuição seja realizada conforme reproduzido no Ofício Circular CVM/SIN/SNC n. 1/20154 (Ofício n. 1/15).

(**) o valor refere-se a complemento de pagamento de despesas de juros e atualização monetária com obrigações por securitização de recebíveis, conforme previsto no ofício da CVM de 01/2014.

Em 30 de junho de 2024, 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\$ 8,86 (oito reais e oitenta e seis centavos) (8,42 (oito reais e quarenta e dois centavos) durante o exercício findo em 30 de junho de 2023).

17. Patrimônio Líquido

17.1. Cotas integralizadas

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 12.660.067 cotas com valor de R\$ 104,82 cada, totalizando R\$ 1.327.009 (12.660.067 cotas com valor de R\$ 104,29 cada,

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.903.621/0001-71
(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

totalizando R\$ 1.320.337 em 2023).

17.2. Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da reserva de contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

17.3. Gastos com colocação de cotas

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

18. Rentabilidade

No exercício findo em 30 de junho de 2024, 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 9,00% (positivo em 6,88% em 2023).

19. Encargos debitados ao Fundo

	Exercício findo em 30/06/2024		Exercício findo em 30/06/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de captação com securitizações de recebíveis	129	0,01%	75	0,01%
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	12.741	0,97%	20.372	1,54%
Despesas de tributos municipais e federais	-	0,00%	-	0,00%
Despesas de condomínio	1.288	0,10%	1.265	0,10%
Despesas de IR sobre cotas de fundos imobiliários (FII)	16	0,00%	(5)	0,00%
Despesas de IR sobre aplicações financeiras	1.057	0,08%	1.470	0,11%
Despesa de consultoria	209	0,02%	2.201	0,17%
Despesas de auditoria e custódia	345	0,03%	270	0,02%
Taxa de administração e gestão	9.996	0,76%	9.308	0,70%
Taxa de fiscalização da CVM	56	0,00%	57	0,00%
Taxa de performance	2.167	0,16%	2.107	0,16%
Outras receitas/(despesas) operacionais	299	0,02%	301	0,02%
	28.303	2,15%	37.421	2,83%

Para 30 de junho de 2024, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio exercício no valor de R\$ 1.315.649 (R\$ 1.327.133 em 2023).

20. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015,

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de 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

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

22. Partes relacionadas

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

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.903.621/0001-71
(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administrador	945
Taxa de gestão	HSI Gestora de Fundos Imobiliários	Gestor	9.051
Taxa de performance	HSI Gestora de Fundos Imobiliários	Gestor	2.167
Total de Despesas			12.163

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administrador	72
Taxa de gestão	HSI Gestora de Fundos Imobiliários	Gestor	687
Taxa de performance	HSI Gestora de Fundos Imobiliários	Gestor	983
Total de Despesas			1.742

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administrador	945
Taxa de gestão	HSI Gestora de Fundos Imobiliários	Gestor	8.363
Taxa de performance	HSI Gestora de Fundos Imobiliários	Gestor	2.107
Total de Despesas			11.415

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administrador	80
Taxa de gestão	HSI Gestora de Fundos Imobiliários	Gestor	752
Taxa de performance	HSI Gestora de Fundos Imobiliários	Gestor	1.111
Total de Despesas			1.943

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

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.903.621/0001-71
(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

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 2024:

Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	10.493	-	10.493
Tesouro pré-fixado (LTN)	37.474	-	-	37.474
Cotas de fundos de investimento imobiliários	8.455	-	-	8.455
Ações de companhias fechadas	-	-	48	48
Propriedades para investimento	-	-	1.433.700	1.433.700
Total do ativo	45.929	10.493	1.433.748	1.490.170

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2023:

Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	14.715	-	14.715
Tesouro pré-fixado (LTN)	34.004	-	-	34.004
Cotas de fundos de investimento imobiliários	24.306	-	-	24.306
Ações de companhias fechadas	-	-	52	52
Propriedades para investimento	-	-	1.370.000	1.370.000
Total do ativo	58.310	14.715	1.370.052	1.443.077

24. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

25. Alterações estatutárias

Em 31 de outubro de 2023 por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 30 de junho de 2023.

26. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento às normas da CVM, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2024, somente contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.903.621/0001-71

(Administrado pela BRL Trust 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 2024 e 2023

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

27. Outras informações

Resolução CVM nº 175/2022

Em 23 de dezembro de 2022 foi divulgado CVM a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento, a nova resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.

A Resolução CVM nº 175, alterada pela Resolução CVM nº 181, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento em funcionamento na data de início da vigência da norma deveriam adaptar-se integralmente às disposições desta Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Desta forma, considerando esse prazo, o Fundo ainda não se adaptou à nova Resolução. A Administradora está acompanhando todas as modificações e adequações necessárias ao Fundo para que a norma seja adotada dentro do prazo regulatório.

28. Eventos subsequentes

Em 19 de agosto de 2024 por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas foi aprovado a adaptação integral do regulamento do Fundo à Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, a partir da data de realização da AGE, desmembrando o regulamento em parte geral e anexo.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

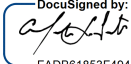
Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 57E0A735E8654398B7612E3D0C6C5BD5		Status: Concluído
Assunto: Complete with DocuSign: HSILOGISTICAII24.JUN.pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Envelope fonte:		
Documentar páginas: 36	Assinaturas: 1	Remetente do envelope:
Certificar páginas: 2	Rubrica: 0	Alexandra de Sousa Lyrio
Assinatura guiada: Ativado		Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado		andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília		São Paulo, São Paulo 04538-132
		alexandra.lyrio@pwc.com
		Endereço IP: 134.238.160.200

Rastreamento de registros

Status: Original	Portador: Alexandra de Sousa Lyrio	Local: DocuSign
25 de setembro de 2024 14:26	alexandra.lyrio@pwc.com	
Status: Original	Portador: CEDOC Brasil	Local: DocuSign
25 de setembro de 2024 14:38	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team	
	@pwc.com	

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Marcelo Luis Teixeira Santos	DocuSigned by:  FADB61853F4948B...	Enviado: 25 de setembro de 2024 14:35
marcelo.l.teixeira@pwc.com		Visualizado: 25 de setembro de 2024 14:38
Partner		Assinado: 25 de setembro de 2024 14:38
PricewaterhouseCoopers	Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo	
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital	Usando endereço IP: 201.56.164.188	
Detalhes do provedor de assinatura:		
Tipo de assinatura: ICP Smart Card		
Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Não oferecido através do DocuSign		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Alexandra de Sousa Lyrio	Copiado	Enviado: 25 de setembro de 2024 14:38
alexandra.lyrio@pwc.com		Visualizado: 25 de setembro de 2024 14:38
PwC BR		Assinado: 25 de setembro de 2024 14:38
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Não oferecido através do DocuSign		

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Vitoria Brasileiro vitoria.brasileiro@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 25 de setembro de 2024 14:38 Visualizado: 25 de setembro de 2024 14:44
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25 de setembro de 2024 14:35
Entrega certificada	Segurança verificada	25 de setembro de 2024 14:38
Assinatura concluída	Segurança verificada	25 de setembro de 2024 14:38
Concluído	Segurança verificada	25 de setembro de 2024 14:38

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------