



HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(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 2025
e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 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.

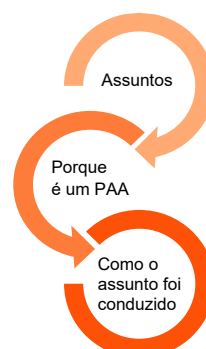
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2025, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as 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.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
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.	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.



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

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

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



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

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.

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 2025


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

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

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

Em milhares de reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		27.300	1,96%	10.495	0,79%
Bancos	5	79	0,01%	2	0,00%
Cotas de fundos de renda fixa	5	27.221	1,95%	10.493	0,79%
Aplicações financeiras		6.548	0,47%	45.929	3,46%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	7	6.548	0,47%	8.455	0,64%
De natureza não imobiliária					
Tesouro pré-fixado (LTN)	8	-	0,00%	37.474	2,82%
Contas a receber	6	12.632	0,91%	13.446	1,02%
Aluguéis	6.1	10.682	0,76%	10.264	0,77%
Direitos reais de superfície a receber	6.2	1.950	0,15%	3.182	0,25%
Outros créditos		159.488	11,40%	30	-
Outros valores - Custos de projeto à ativar	9	159.448	11,40%	-	-
Despesas antecipadas		40	0,00%	30	-
		205.968	14,74%	69.900	5,27%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia		11.887	0,85%	1.509	0,11%
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	10	65	0,00%	48	0,00%
		11.952	0,85%	1.557	0,11%
Investimento					
Propriedades para investimento		1.555.557	111,26%	1.433.700	108,04%
Imóveis acabados	11	1.151.424	82,35%	1.145.429	86,32%
Ajuste de avaliação ao valor justo	11	382.642	27,37%	288.271	21,72%
Imóveis em construção	11.2	21.491	1,54%	-	-
Total do ativo		1.773.477	126,85%	1.505.157	113,42%
Passivo					
	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Rendimentos a distribuir	16	8.229	0,59%	9.368	0,71%
Impostos e contribuições a recolher		1	0,00%	2	0,00%
Taxa de administração e gestão	13 e 23	706	0,05%	759	0,05%
Taxa de performance	13 e 23	-	0,00%	983	0,07%
Auditoria e custódia		75	0,01%	67	0,01%
Custos de projetos a pagar	9	16.765	1,20%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		170	0,01%	27	0,00%
		25.946	1,86%	11.206	0,84%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por depósitos em garantia		1.986	0,14%	1.176	0,09%
Obrigações por securitizações de recebíveis	15	349.116	24,97%	167.505	12,62%
(-) Custos de estruturação de securitizações de recebíveis	15	(1.801)	(0,13%)	(1.739)	(0,13%)
		349.301	24,98%	166.942	12,58%
Total do passivo		375.247	26,84%	178.148	13,42%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		981.644	70,21%	981.644	73,97%
Resultado por incorporação		39.861	2,86%	39.861	3,01%
Gastos com colocação de cotas	17.3	(19.958)	(1,43%)	(19.958)	(1,50%)
Distribuição de rendimentos a cotistas	16	(470.087)	(33,62%)	(364.502)	(27,47%)
Lucros (prejuízos) acumulados		866.770	61,99%	689.964	51,99%
Total do patrimônio líquido	17	1.398.230	100,01%	1.327.009	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.773.477	126,85%	1.505.157	113,42%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	12	127.647	126.546
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	12	-	20
		127.647	126.566
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	11	94.175	9.190
		94.175	9.190
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de captação com securitizações de recebíveis	15 e 19	(149)	(129)
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	15 e 19	(35.443)	(12.741)
		(35.592)	(12.870)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de condomínio	19	(1.948)	(1.288)
		(1.948)	(1.288)
Resultado líquido de propriedades para investimento		184.282	121.598
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultados em transações de cotas de fundos imobiliários (FII)	7	100	82
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	7	52	879
Despesas de IR sobre cotas de fundos imobiliários (FII)	7 e 19	(20)	(16)
Juros sobre direitos de superfície	6.2	379	575
Remuneração da conta garantia – Securitizadora		2.256	1.907
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	7	798	1.767
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	10	-	(4)
		3.565	5.190
Resultado líquido de atividades imobiliárias		187.847	126.788
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundos de renda fixa	5	4.256	2.187
Receitas de Tesouro pré-fixado (LTN)	8	13	3.069
Ajuste a valor justo de Tesouro pré-fixado (LTN)	8	-	925
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	5 e 19	(958)	(1.057)
		3.311	5.124
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	19	(4.111)	(209)
Despesas de auditoria e custódia	19	(491)	(345)
Taxa de administração e gestão	13, 19 e 23	(8.634)	(9.996)
Taxa de fiscalização da CVM	19	(57)	(56)
Taxa de performance	13, 19 e 23	(774)	(2.167)
Outras receitas/(despesas) operacionais	19	(285)	(299)
		(14.352)	(13.072)
Lucro líquido dos exercícios		176.806	118.840
Quantidade de cotas em circulação		12.660.067,00	12.660.067,00
Lucro por cota - R\$		13,97	9,39
Valor patrimonial da cota - R\$		110,44	104,82

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Resultado de incorporação	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
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
Resultado do exercício		-	-	-	-	176.806	176.806
Distribuição de rendimentos	16	-	-	-	(105.585)	-	(105.585)
Saldos em 30 de junho de 2025	17	981.644	(19.958)	39.861	(470.087)	866.770	1.398.230

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	127.229	126.015
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	-	20
Aplicação em valores vinculados a depósitos em garantia	(10.378)	(1.498)
Rendimentos de títulos de renda fixa	4.269	2.711
Pagamento de taxa de performance	(1.757)	(2.295)
Pagamento de despesas de condomínio	(1.871)	(1.288)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(483)	(353)
Pagamento de taxa de escrituração	(204)	(237)
Pagamento de despesas Anbima	(6)	(6)
Pagamento de taxa B3	(17)	(13)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(8.687)	(10.069)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(57)	(56)
Pagamento de despesas de consultoria	(4.111)	(209)
Recebimento depósito caução	810	560
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(958)	(1.057)
Pagamento de IR sobre cotas de fundos imobiliários (FII)	(20)	(16)
(Pagamentos)/recebimentos de outras (despesas)/receitas operacionais	(125)	(20)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>103.634</u>	<u>112.189</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas	(17)	-
Aplicação e resgate de Tesouro pré-fixado (LTN)	37.487	-
Aquisições de cotas de fundos imobiliários (FII)	(1.500)	(8.616)
Venda de cotas de fundos imobiliários (FII)	3.559	25.428
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	798	1.767
Aquisição de imóveis (benfeitorias, custas de registros e outros)	(21.491)	-
Recebimento de juros sobre direito de superfície	1.611	3.713
Recebimento de remuneração conta garantia -Securitizadora	2.256	-
Pagamento de custo de projetos à ativar	(142.635)	-
Custos incrementais de imóveis para renda	(6.191)	(28.065)
Recebimento por venda de imóveis para renda	-	19.448
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(126.123)</u>	<u>13.675</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento por obrigações por captação de recursos	167.073	-
Pagamento de parcelas das obrigações de captação de recursos	(20.905)	(18.047)
Pagamento de captação com securitizações de recebíveis	(149)	-
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(106.725)	(112.040)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>39.294</u>	<u>(130.087)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	16.805	(4.223)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	10.495	14.718
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>27.300</u>	<u>10.495</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

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

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

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

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

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

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

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitas a riscos de investimento. O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas,

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/2022.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A Brasil, Bolsa, sob o código HSLG. As cotas apresentaram os seguintes preços e fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

HSLG11 (Valores expressos em reais) – 30/06/2024	Preço de fechamento
Julho	96,00
Agosto	94,20
Setembro	96,50
Outubro	91,00
Novembro	90,95
Dezembro	98,50
Janeiro	97,99
Fevereiro	96,63
Março	98,99
Abril	90,20
Maio	92,13
Junho	87,80

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

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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 demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 25 de setembro de 2025.

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.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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.

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").

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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

Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Propriedades para investimentos

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

3.4. Ações de companhia fechada

A mensuração do valor das ações de companhias investidas que não possuem cotações de mercado é efetuada pelo método de equivalência patrimonial, com a marcação a mercado dos ativos dessas companhias realizada com base nos resultados de laudos de avaliação. Para a produção desses

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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.
- **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:

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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

3.9. Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

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

4.1. Riscos de mercado

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

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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;
- 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

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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.

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

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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 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

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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).

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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

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

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

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

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2025, o saldo do grupo “Caixa e equivalentes de caixa” compreende as disponibilidades mantidas em corrente no Banco Itaú Unibanco S.A. e BRL Trust DTVM, no valor de R\$79 (R\$ 2 em 2024) 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 2025			
Cota de fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento (a)	Itaú Unibanco	27.221	1,95%

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

Total	27.221	1,95%
--------------	---------------	--------------

30 de junho de 2024

Cota de fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento (a)	Itaú Unibanco	10.493	0,79%
Total		10.493	0,79%

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

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de outubro de 2024, apresentaram o relatório dos auditores independentes emitido de 21 de janeiro de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 4.256 (R\$ 2.187 em 2024), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundos de renda fixa”.

Arelada à esta operação em 30 de junho de 2025, houve despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa no montante de R\$ 958 (R\$ 1.057 em 2024).

6. Contas a receber

Em 30 de junho de 2025 e 2024, os saldos que compõem a rubrica “Contas a receber” referem-se a: (i) aluguéis a receber vincendos relativos às áreas ocupadas das propriedades para investimentos pertencentes ao Fundo (ii) 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:

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

Prazo	30/06/2025	30/06/2024
A vencer	10.682	10.264
	10.682	10.264

6.2. Direitos reais de superfície a receber

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

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

Arelada à esta operação em 30 de junho de 2025 o Fundo possui um direito a receber no valor de R\$1.950 (R\$ 3.182 em 2024).

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo reconheceu Juros sobre direitos de superfície no valor de R\$ 379 (R\$575 em 2024).

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 2025 e 2024, as aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário estão representadas por:

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

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%

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

Total	84.761	0,20%	8.455	0,64%
--------------	---------------	--------------	--------------	--------------

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

Saldo em 30 de junho de 2023	24.306
Aplicações de cotas de fundos imobiliários	8.616
Venda de cotas de fundos imobiliários	(25.428)
Ajuste ao valor justo	961
Saldo em 30 de junho de 2024	8.455
Aplicações de cotas de fundos imobiliários	1.500
Venda de cotas de fundos imobiliários	(3.559)
Ajuste ao valor justo	152
Saldo em 30 de junho de 2025	6.548

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

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo não possui aplicações em títulos públicos federais.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, 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.

A posição financeira 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

No exercício findo em 30 de junho de 2025 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 13 (R\$ 3.069 em 2024), registradas na rubrica de “Receitas de Tesouro pré-fixado (LTN)”.

Em 30 de junho de 2024, houve ajuste a valor justo do Tesouro pré-fixado no montante de R\$ 925

9. Outros valores

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui registrado, na rubrica “Outros Valores - Custo de projeto à ativar”, o montante de R\$ 159.448 referente ao desenvolvimento de um empreendimento logístico, do qual o Fundo será o controlador, com uma fração ideal de 56,18%. O empreendimento será desenvolvido sob a modalidade built to suit, tendo como objetivo a locação por um período inicial de 10 anos, contados a partir da entrega e aceitação do imóvel. Deste montante o Fundo já desembolsou R\$ 142.635 restando a pagar o saldo de R\$ 16.765 registrado no Balanço Patrimonial.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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

10. Ações de companhias fechadas

Em 30 de junho de 2025 e de 2024 o Fundo possui aplicações em ações de companhias fechadas, conforme demonstrado a seguir:

Empresas	Quantidade	Saldo em 30/06/2024	Aquisições	Prejuízo com ações	Saldo em 30/06/2025
REC 2021 IX Empreendimentos e Participações S.A.	78.100	48	17	-	65

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

11. Propriedades para investimento**11.1. Descrição dos imóveis****I) Galpão São José dos Pinhais**

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

II) Galpão Contagem

Corresponde ao imóvel, localizado na Via Vereador Joaquim Costa, 2000 - Campina Verde, CEP: 32150-240. O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 151.019 no tabelião de notas da Comarca de Minas Gerais e conta com uma área total de terreno de 230.922 m² e uma área privativa 91.947 m².

III) Galpão Itapevi

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

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

IV) Galpão Arujá

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

V) Galpão Santo André

Corresponde ao imóvel, 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 nº 45.972 no tabelião de notas da Comarca de São Paulo.

Em 20 de dezembro de 2021, o Fundo assinou o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bem Imóvel com o Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.903.702/0001-71, por meio do qual vendeu 100% do imóvel logístico localizado na Avenida João Pessoa, nº 500, Santo André – SP. O valor de venda foi de R\$ 78.182 liquidado em 4 parcelas. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo recebeu o montante de R\$ 19.448.

VI) Galpão Manaus

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

VII) Terreno Lindeiro

Corresponde ao imóvel, localizado no bairro Fazenda Velha, município de Araucária –PR. O empreendimento possui uma área total de 92.744 m², o imóvel foi adquirido em 24 de setembro de 2024 através da Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças pelo montante R\$ 21.491 pago integralmente a vista.

O Fundo firmou um Instrumento de Promessa de Permuta referente a um ativo imobiliário ("Terreno 2"), anexo ao Terreno Lindeiro ("Terreno 1"), com área de 251.512 m². O Terreno 2, somado ao Terreno 1, resultará no desenvolvimento de um empreendimento logístico em andamento durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, do qual o Fundo será o controlador, com uma fração ideal de 56,18%.

A conclusão do negócio será feita por meio de uma estrutura combinada entre securitização de recebíveis descrita na nota 15 e recursos em caixa.

11.2. Movimentação das propriedades de investimentos

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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

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

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	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

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

11.3. Ajuste a valor justo

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

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

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

26 de maio de 2025 e aprovados pela administração em junho de 2025.

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

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

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

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

premissas adotadas para receitas e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, a qual deve ser fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos disponíveis no mercado de capitais e nos riscos inerentes ao negócio. Portanto, essa estimativa pode variar conforme a volatilidade dos mercados.

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.

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%

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 avaliá-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 2025, o ajuste ao valor justo relativo às propriedades para investimento foi positivo em R\$ 94.175 (R\$ 9.190 em 2024).

12. Receita de aluguéis

Em 30 de junho de 2025, os aluguéis referem-se às áreas ocupadas dos imóveis mencionados na Nota 11. Não havendo vacância no período de 2025, a vacância física registrada foi de (4,90% em 2024). As unidades locadas são galpões logísticos, cujos inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação acumulada dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pelo regime de competência, com base nos prazos contratuais, considerando os reajustes previstos, bem como os efeitos de descontos, abatimentos e carências eventualmente concedidas.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo recebeu aluguéis no montante de R\$ 127.647 (R\$ 126.015 em 2024) e não houve multas de aluguéis em atraso (R\$ 20 em 2024).

13. Taxa de administração, gestão e performance

O Fundo paga a título de remuneração o valor correspondente a até 0,90% ao ano, calculada com base

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Em que:

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

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

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

TP = Taxa de Performance Semestral;

DB = Distribuição Bruta no Semestre;

B = Somatório do produto entre S/12 e MCT aplicável a cada um dos meses do período em que a apuração estiver sendo feita, ou seja, (i) para cálculo da Taxa de Performance no primeiro semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de janeiro a junho e (ii) para o segundo semestre, somatório do produto de S/12 e o MCT apurado para cada um dos meses de julho a dezembro;

S = Spread de 6,5% ao ano;

VC4 = Valor das cotas da 4ª emissão do Fundo na data de integralização;

MT4 = Quantidade Total de cotas imediatamente após a data de integralização;

MCI = Montante captado pelo Fundo em cada uma das emissões subsequentes à 4ª emissão de Cotas;

MAii = Montante amortizado pelo Fundo em datas posteriores à 4ª emissão de cotas

MCT = Montante Captado Total, calculado pela fórmula acima, contemplando o valor de mercado do fundo imediatamente após a 4ª (quarta) emissão de cotas, o somatório do produto entre MCI e (1+IPCAi) para cada uma das emissões e o somatório do produto entre MAii e (1+IPCAii) para cada uma das amortizações que vierem a ocorrer;

IPCA4 = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, apurada, de forma pro rata temporis, entre a data da integralização (inclusive) e a data o anúncio da distribuição em questão (inclusive);

IPCAi = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, apurado, de forma pro rata temporis, entre data de cada integralização de cota das emissões subsequentes à 4ª emissão de cotas (inclusive) e o anúncio da distribuição em questão (inclusive);

IPCAii = variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE apurado entre a data de integralização em que tiver ocorrido (inclusive) e a data em que ocorrer a sua efetiva Amortização (inclusive).

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

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, foram apropriadas despesas de taxa de administração e gestão no montante de R\$ 8.634, sendo R\$ 908 de taxa de administração e R\$ 7.726 a título de taxa de gestão (R\$ 9.996, sendo R\$ 945 de taxa de administração e R\$ 9.051 a título de taxa de gestão em 2024).

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, foram apropriadas despesas de taxa de performance

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

no montante de R\$ 774 (R\$ 2.167 em 2024).

14. Serviços de tesouraria, custódia escrituração

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

15. Obrigação por securitização de recebíveis

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

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

No exercício findo em 30 de junho de 2025 as despesas de juros e atualização monetária decorrentes dessas captações foram de R\$ 35.443 (R\$ 12.741 em 2024) e apropriação dos custos de estruturação com securitizações de recebíveis de R\$ 149 (R\$ 129 em 2024).

A movimentação do saldo, está descrita a seguir:

	2025	2024
Saldo inicial a pagar	167.505	172.811
Recebimento por obrigações com captação de recursos	167.073	-
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações com captação de recursos	35.443	12.741
Pagamento de PMT por obrigações com captação de recursos	(20.905)	(18.047)
Saldo a pagar	349.116	167.505

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

	2025	2024
Obrigações por securitizações de recebíveis (circulante)	-	-
Obrigações por securitizações de recebíveis (não circulante)	349.116	167.505
	349.116	167.505

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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:

Rendimentos	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	176.806	118.840
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(94.175)	(9.190)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(52)	(879)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	-	4
Ajuste a mercado de letras financeiras do tesouro nacional	-	(925)
Ajuste de distribuição de títulos públicos	7.199	(2.755)
Aluguéis a receber	(418)	(531)
Ajuste de distribuição de aluguéis antecipados	(133)	
Ajuste de lucro na venda de imóveis (*)	-	8.179

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por securitização de recebíveis (**)	22.437	152
(não pagas)		
Despesas/Receitas operacionais não transitadas pelo caixa	(1.026)	(212)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	110.638	112.683
Rendimentos retidos no exercício	(5.053)	(515)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(5.053)	(515)
Rendimentos apropriados	105.585	112.168
Rendimentos a distribuir	(8.229)	(9.368)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos nos exercícios	9.368	9.240
Rendimentos líquidos pagos no exercício	106.724	112.040
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,47%	99,54%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(5.014)	(515)

(*) 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 2025, 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\$ 8,34 (oito reais e trinta e quatro centavos) (R\$ 8,86 (oito reais e oitenta e seis centavos durante o exercício findo em 30 de junho de 2024).

17. Patrimônio Líquido

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 12.660.067 cotas com valor de R\$ 110,44 cada, totalizando R\$ 1.398.230 (12.660.067 cotas com valor de R\$ 104,82 cada, totalizando R\$ 1.327.009 em 2024).

17.1. 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.

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

17.2. Gastos com colocação de cotas

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

18. Rentabilidade

No exercício findo em 30 de junho de 2025, 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 13,32% (positivo em 9,00% em 2024).

19. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 são os seguintes:

	Exercício findo em 30/06/2025		Exercício findo em 30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	(35.443)	(2,69%)	(12.741)	(0,97%)
Taxa de administração e gestão	(8.634)	(0,66%)	(9.996)	(0,76%)
Despesa de consultoria	(4.111)	(0,31%)	(209)	(0,02%)
Despesas de condomínio	(1.948)	(0,15%)	(1.288)	(0,10%)
Despesas de IR sobre aplicações financeiras	(958)	(0,07%)	(1.057)	(0,08%)
Taxa de performance	(774)	(0,06%)	(2.167)	(0,16%)
Despesas de auditoria e custódia	(491)	(0,04%)	(345)	(0,03%)
Despesas de captação com securitizações de recebíveis	(149)	(0,01%)	(129)	(0,01%)
Taxa de fiscalização da CVM	(57)	0,000%	(56)	0,000%
Despesas de IR sobre cotas de fundos imobiliários (FII)	(20)	0,000%	(16)	0,000%
Outras receitas/(despesas) operacionais	(285)	(0,02%)	(299)	(0,02%)
	(52.870)	(4,01%)	(28.303)	(2,15%)

Para 30 de junho de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio exercício no valor de R\$ 1.315.158 (R\$ 1.315.649 em 2024).

20. Tributação

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

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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 exercício, conforme demonstrado a seguir:

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2025
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administrador	908
Taxa de gestão	HSI Gestora de Fundos Imobiliários	Gestor	7.726
Taxa de performance	HSI Gestora de Fundos Imobiliários	Gestor	774
Total de Despesas			9.408

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2025
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administrador	75
Taxa de gestão	HSI Gestora de Fundos Imobiliários	Gestor	631
Taxa de performance	HSI Gestora de Fundos Imobiliários	Gestor	-
Total de Despesas			706

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

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

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

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

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

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

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	27.221	-	27.221
Cotas de fundos de investimento imobiliários	6.548	-	-	6.458
Ações de companhias fechadas	-	-	65	65
Propriedades para investimento	-	-	1.555.557	1.555.557
Total do ativo	6.548	27.221	1.555.622	1.589.301

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

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 05 de novembro de 2024 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 2024.

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, tendo a consequente alteração do regulamento do Fundo, a criação da classe de cotas que será denominada Classe Única do Hsi Logística Fundo de Investimento Imobiliário e a alteração da

HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

responsabilização dos cotistas perante a classe como Responsabilidade Limitada.

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 2025, 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.

27. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual 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. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. O Fundo foi adaptado nos termos da Resolução CVM nº 175 de 19 de agosto de 2024

28. Eventos subsequentes

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

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável