

## COMUNICADO AO MERCADO

### HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída na forma de sociedade anônima, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, 2º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários ("Administradora"), e a **HSI – GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada empresária, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar, Itaim Bibi, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52 ("Gestora"), nas qualidades de administrador e gestor, respectivamente, da Classe Única do **HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 32.903.621/0001-71 ("Fundo"), vêm informar aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

O Fundo realizou a assinatura de dois aditivos aos Contratos de Locação de Imóveis Comerciais firmados com o **GRUPO CASAS BAHIA S.A.**, companhia listada no segmento Novo Mercado da B3 (ticker: BHIA3) ("Locatária"), referentes aos galpões logísticos "HSI Log. Contagem" e "HSI Log. São José dos Pinhais" (cada um, um "Aditivo Contratual").

As negociações que aconteceram por iniciativa da Gestora e com a assessoria da CBRE Consultoria do Brasil Ltda. tiveram como principais objetivos: (i) aproximar os valores de locação às condições praticadas no mercado das respectivas regiões; (ii) manter o valor global das locações; e (iii) iniciar o processo de transformação dos ativos em galpões multiusuários com a diminuição da participação da atual Locatária, tanto na Área Bruta Locável ("ABL") quanto na receita total de locação do Fundo.

Nesse sentido, foram firmados os seguintes termos:

#### 1. Galpão "HSI Log. São José dos Pinhais" (74.200 m<sup>2</sup>)

Foi formalizada a renegociação do contrato de locação com a Locatária, com reajuste do valor do aluguel mensal por metro quadrado de **R\$ 13,00** (treze reais) para **R\$ 18,50** (dezoito reais e cinquenta centavos). O novo valor passará a vigorar a partir da competência de abril de 2025.

Adicionalmente, após a assinatura do Aditivo Contratual, as partes darão início ao processo conjunto de melhores esforços para a locação de até 32.753 m<sup>2</sup> da área do galpão a terceiros, correspondente a 44% da ABL total do ativo. À medida que novos ocupantes firmarem contratos

de locação para essa área, o valor do aluguel atualmente devido pela locatária será proporcionalmente reduzido. No entanto, a eventual não locação dessa área, total ou parcial, não resultará, em nenhuma hipótese, em rescisão automática do atual contrato, permanecendo a Locatária responsável pelo pagamento do aluguel da área locada total até o término da vigência contratual, em junho de 2030. O Aditivo não alterou os demais termos e condições contratuais.

## 2. Galpão “HSI Log. Contagem” (92.000 m<sup>2</sup>)

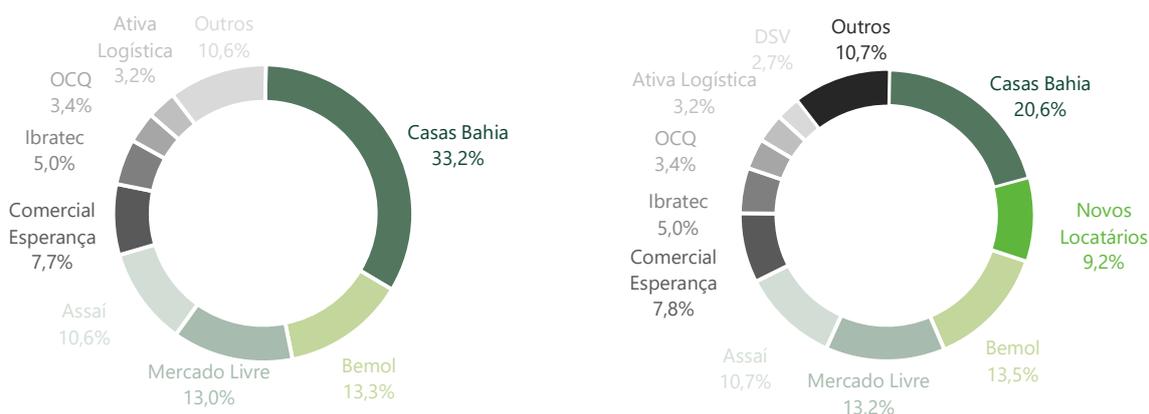
Foi formalizada a renegociação do contrato de locação do galpão HSI Log. Contagem, com redução do valor do aluguel mensal por metro quadrado de **R\$ 35,98** (trinta e cinco reais e noventa e oito centavos) para **R\$ 30,00** (trinta reais). O novo valor passará a vigorar a partir da competência de abril de 2025.

Assim como negociado em São José dos Pinhais, as partes acordaram em conjunto o início do processo de locação de até 35.000 m<sup>2</sup>, equivalente a 38% do total da ABL do galpão. Da mesma forma, em não havendo novas locações, isso não implica a desocupação de área, sendo dever da Casas Bahia o pagamento do aluguel até o fim do contrato, em junho de 2028. Os demais termos e condições contratuais permaneceram inalterados.

## O Fundo após Assinaturas dos Aditivos Contratuais

Como resultado dessas negociações, o Fundo terá uma redução no valor mensal de locação de aproximadamente **R\$ 138 mil** (cento e trinta e oito mil reais), o que representa cerca de **R\$ 0,01** (um centavo) **por cota** ou **1%** (um por cento) da receita total do Fundo. Em contrapartida, a Gestora avalia que a possibilidade de novas locações a terceiros, previstas nos Aditivos Contratuais, contribui para potencial diversificação adicional da base de locatários do Fundo. De acordo com estimativas da equipe de gestão, caso sejam concretizadas futuras locações nas áreas citadas, a participação da Locatária na receita imobiliária do portfólio poderá ser reduzida em até **12,6** (doze vírgula seis) **pontos percentuais**, alcançando um nível de concentração aproximado de **20,6%** (vinte inteiros e seis décimos por cento).

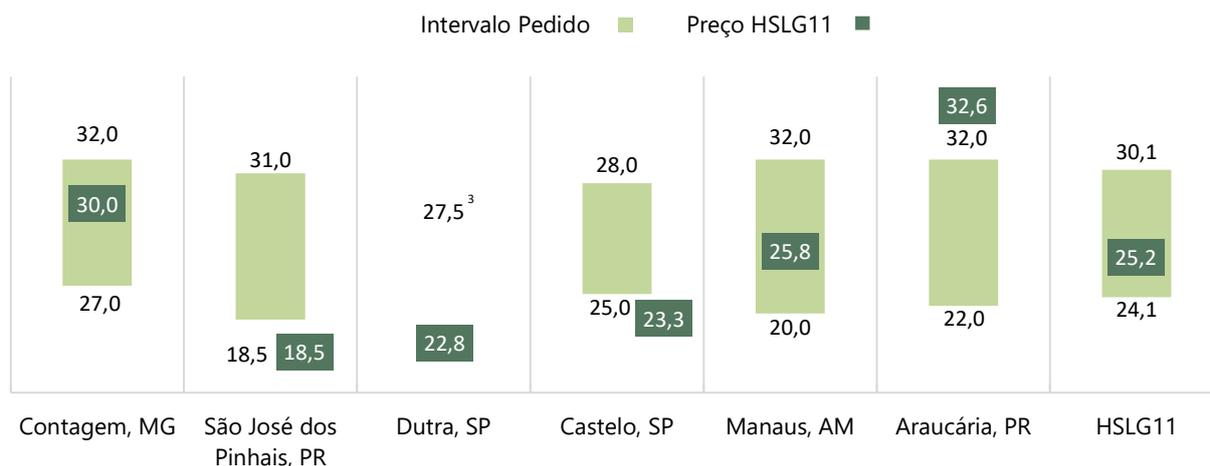
### Receita Total por Locatário (Antes e Depois)<sup>1</sup>



Por fim, as renegociações reforçaram o alinhamento dos valores de locação do portfólio aos patamares de mercado das respectivas regiões. Atualmente, todos os galpões do Fundo apresentam aluguéis próximos

ou abaixo dos valores praticados no mercado, conforme ilustrado a seguir. A gestão considera que esse cenário abre espaço para potenciais reajustes positivos na receita de locação. Atualmente 40,8% da receita do Fundo provém dos galpões “HSI Log. Dutra” e “HSI Log. Castelo”, ambos localizados na região metropolitana de São Paulo. Esses ativos são integralmente locados por meio de contratos típicos, que permitem revisões periódicas e, no momento, estão abaixo dos valores de mercado na região.

**Valores de Locação<sup>3</sup> (R\$/m<sup>2</sup>)**



A Administradora e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários referente ao Comunicado ao Mercado descrito acima.

Atenciosamente,

São Paulo, 10 de abril de 2025

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

**HSI – GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,**

na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do

**HSI LOGÍSTICA**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

<sup>1</sup> Considerando a locação para novos locatários da totalidade das áreas acordadas nos Aditivos.

<sup>2</sup> Fonte: CBRE. Dados 4º Trimestre de 2024.

<sup>3</sup> Devido à baixa vacância da região, há no momento apenas um preço pedido.