

## FATO RELEVANTE

### HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída na forma de sociedade anônima, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, 2º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários (“Administradora”), e a **HSI – GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada empresária, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar, Itaim Bibi, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52 (“Gestora”), nas qualidades de administrador e gestor, respectivamente, do **HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 32.903.621/0001-71 (“Fundo”), vêm, em atenção aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, bem como de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, informar aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

O Fundo celebrou nesta data a “Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças” (“Escritura Pública de Compra e Venda”), por meio do qual **adquiriu um ativo imobiliário** (“Terreno 1”), localizado no bairro Fazenda Velha, município de Araucária – PR, com área total de **92.744 m<sup>2</sup>** (noventa e dois mil e setecentos e quarenta e quatro metros quadrados). O preço de aquisição do imóvel (“Preço”) foi de **R\$ 21.490.862,28** (vinte e um milhões, quatrocentos e noventa mil, oitocentos e sessenta e dois reais e vinte e oito centavos), pagos integralmente com recursos em Caixa do Fundo.

Além da aquisição, o Fundo firmou um “Instrumento de Promessa de Permuta” (“Instrumento de Promessa de Permuta”) referente a um **ativo imobiliário** (“Terreno 2”), anexo ao Terreno 1, com 251.512 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta e um mil, quinhentos e doze metros quadrados), que será incorporado ao projeto após o cumprimento de determinadas condições precedentes. Este segundo terreno, somado ao primeiro, resultará no desenvolvimento de um empreendimento logístico, do qual o Fundo será o controlador, com uma fração ideal de **56,18%** (cinquenta e seis inteiros e dezoito centésimos por cento).

O empreendimento será desenvolvido sob a modalidade “*Built to Suit*”, tendo como locatária a empresa **EBAZAR.COM.BR LTDA**, controladora do **Mercado Livre**, por um período inicial de 10 anos, a contar da entrega e aceitação do imóvel, prevista para o terceiro trimestre de 2025 (“BTS Meli”). A **área bruta locável** (“ABL”) será de **91.890 m<sup>2</sup>** (noventa e um mil e oitocentos e noventa metros quadrados), e o contrato de locação prevê reajuste anual pelo índice IPCA. Em caso de rescisão antecipada, a locatária será responsável pelo pagamento de multa correspondente à totalidade dos aluguéis vincendos até o término do contrato.

O investimento total projetado para o Fundo no desenvolvimento do empreendimento é de R\$ 180.444.340 (cento e oitenta milhões, quatrocentos e quarenta e quatro mil e trezentos e quarenta reais), montante este



## Estrutura de Aquisição e Capital

A conclusão do negócio será feita 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 (“CRI”), enquanto os 10% restantes serão cobertos com recursos em caixa (“Equity”). A opção pela securitização de recebíveis em complemento a recursos próprios do Fundo busca um maior alinhamento com os atuais cotistas, na medida em que não depende de novas emissões de cotas a valores de mercado descontados em relação ao valor patrimonial, estratégia já explicitada pela gestão em oportunidades anteriores.

Dessa forma, o Fundo financiará um montante de R\$ 165 milhões em certificado de recebíveis imobiliários com as seguintes características:

- i. R\$ 55 milhões a uma taxa de 7,85% acrescido da variação do IPCA do período, prazo de 116 meses;
- ii. R\$ 55 milhões a uma taxa de CDI + 2,25%, prazo de 116 meses;
- iii. R\$ 55 milhões a uma taxa de CDI + 2,10%, prazo de 48 meses, com amortização *bullet*<sup>1</sup>.

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.

O Fundo hoje possui um saldo de operações de securitização de recebíveis no passivo de R\$ 166.098.058,14<sup>2</sup>, o que resulta em um índice de alavancagem líquido<sup>3</sup> 7,7%. Com a nova securitização, o indicador passará a cerca de 18,5%, percentual entendido pela gestão como confortável.

<sup>1</sup> Amortização do principal feita no vencimento; <sup>2</sup> Baseado no Informe Mensal da data-base Julho/2024; <sup>3</sup> Índice de Alavancagem Líquido: (Valor total das obrigações por securitização de recebíveis – Total em Caixa – Total em FIs com alta liquidez)/ Total de Ativos Imobiliários na Carteira do Fundo.

## Simulação Ganho de Capital com Desinvestimento

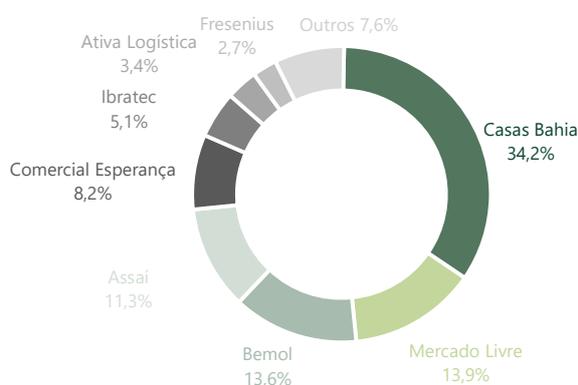
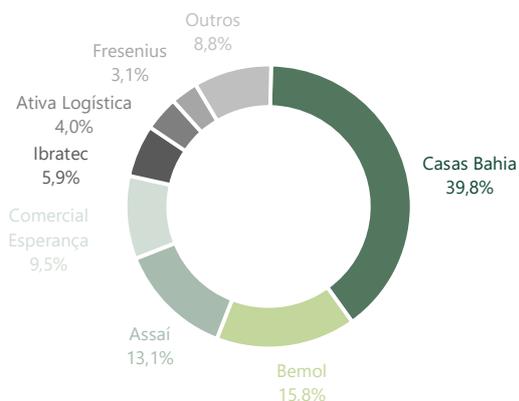
Abaixo a análise de sensibilidade de ganho de capital para diferentes cenários de tempo de carregamento do ativo e sua taxa (cap rate) potencial de desinvestimento.

Ganho de Capital com Venda (R\$ mm)		Cap Rate de saída				
		8,0%	8,5%	9,0%	9,5%	10,0%
Tempo de carregamento do ativo (meses)	24	74,79	58,88	44,74	32,09	20,70
	36	85,06	68,61	53,99	40,90	29,13
	48	95,49	78,49	63,37	49,84	37,67
	60	108,05	90,44	74,79	60,79	48,19

## O Fundo após a Aquisição

Após a entrega, o HSLG11 será proprietário de seis galpões, todos localizados ao raio máximo de 30 km das respectivas capitais, totalizando 509.578 m<sup>2</sup> de ABL própria. O BTS Meli representará aproximadamente 13,9% da receita total do Fundo, contribuindo significativamente para a diversificação tanto geográfica quanto de locatários. Por fim, o novo locatário também aumentará de maneira significativa o WAULT do Fundo que passará de 5,61 anos para 7,11 anos.

**Receita Total Por Locatário (Antes e Depois)<sup>1</sup>**



**Receita Total Por Tipo de Contrato (Antes e Depois)<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Considerando a receita atual do Fundo para comparativo;

Atenciosamente,

São Paulo, 24 de setembro de 2024

**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**