

## 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 com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME 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.** (atual razão social da Hemisfério Sul Investimentos Ltda.) com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 7º andar, Itaim Bibi – São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.539.353/0001-52 (“Gestora”), nas qualidades de administrador e gestor, respectivamente, do **HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 32.903.621/0001-71, vêm, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, informar aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 13/10/2022, o Fundo informa que liquidou nesta data a Operação de Securitização de Recebíveis que financiará parte da aquisição e assim concluiu a compra de um ativo logístico (“Ativo”) localizado na Cidade de Manaus, Estado do Amazonas (“Aquisição”). O montante total objeto da securitização foi de **R\$ 160.000.000,00** (cento e sessenta milhões de reais) com termos mais bem detalhados na seção “Estrutura de Aquisição e Capital”. Disponibilizamos, ainda, nos anexos, uma apresentação, com intuito de ilustrar a tese da gestão ao adquirir o ativo, bem como os respectivos impactos projetados.

O Ativo será integralmente ocupado pela rede varejista **Bemol S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.565.289/0001-47 e é subdividido em duas partes, sendo: (i) imóvel logístico e uma loja, com área bruta locável (“ABL”) total de 45.970 m<sup>2</sup> (quarenta e cinco mil e novecentos e sessenta metros quadrados) os quais já encontram-se em operação e estão ocupados em sua totalidade pela rede varejista (“Imóvel SLB”), locado sob um contrato atípico na modalidade *sale-leaseback* (“SLB”); e (ii) área de expansão, com 20.230 m<sup>2</sup> (vinte mil e duzentos e trinta metros quadrados) de ABL (“Imóvel BTS”), a ser desenvolvida e posteriormente locada pela Bemol sob um contrato atípico na modalidade *built to suit* (“BTS”).

Deste modo, o contrato de locação sobre a totalidade do Ativo será atípico, sob a modalidade de *sale-leaseback* e *built to suit*, sendo o aluguel corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA. O prazo de locação é de 15 (quinze) anos contados do termo de entrega e aceitação da obra BTS (previsto para acontecer em até 12 (doze) meses). Adicionalmente, na hipótese de rescisão antecipada, será devida pela locatária uma multa equivalente à integralidade dos aluguéis vincendos do prazo total do contrato.

O preço de aquisição (“Preço”), incluindo o terreno onde será construído o Imóvel BTS foi de **R\$ 135.086.697,72** (cento e trinta e cinco milhões, oitenta e seis mil e seiscentos e noventa e sete reais e setenta e dois centavos), sendo: **(i) R\$ 120.611.232,13** (cento e vinte milhões, seiscentos e onze mil,

duzentos e trinta e dois reais e treze centavos) pelo Imóvel SLB (já ocupado e em operação pela Bemol), com valor de locação mensal corrente de R\$ 1.005.093,60 (um milhão, cinco mil, noventa e três reais e sessenta centavos), o que representará um **Cap Rate de 10,00%** (dez por cento) ao ano; e **(ii) R\$ 14.475.465,59** (quatorze milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos) destinado ao terreno onde será construído o Imóvel BTS. Uma vez concluída a aquisição, o valor do Aluguel BTS será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Aluguel BTS} = \frac{\text{Custo BTS} \times \text{Cap Rate}}{12}$$

Sendo,

**Custo BTS** = custo terreno de **R\$ 14.475.465,59** (quatorze milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos) somado ao valor efetivamente incorrido na obra do Imóvel BTS, orçada em **R\$ 50.600.000,00** (cinquenta milhões e seiscentos mil reais), com data base agosto de 2022. Os valores serão corrigidos pelo IPCA desde a data de cada desembolso até a assinatura do termo de entrega e aceitação da obra.

**Cap Rate** = **10,5%** (dez inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.

A aquisição representa um acréscimo de área bruta locável ("ABL") de **66.200 m<sup>2</sup>** (sessenta e seis mil e duzentos metros quadrados) ao portfólio do Fundo, que passará a contar com um total de **456.800 m<sup>2</sup>** (quatrocentos e cinquenta e seis mil e oitocentos metros quadrados), em 4 (quatro) estados brasileiros, marcando presença em mais uma capital brasileira, o que corrobora a tese da gestão de deter ativos de qualidade em localizações privilegiadas, próximos a grandes centros urbanos. O novo ativo promoverá, ainda, maior diversificação ao Fundo, tanto em termos de tipo de contrato quanto de locatários, adicionando mais um contrato atípico ao portfólio, locado a uma empresa líder em seu mercado.

## Estrutura de Aquisição e Capital

A aquisição será feita por meio de uma estrutura combinada entre securitização de recebíveis e recursos em caixa. A opção pela securitização de recebíveis em complemento a recursos próprios do Fundo busca um maior alinhamento com os atuais cotistas, na medida em que não depende de novas emissões de cotas a valores de mercado descontados em relação ao valor patrimonial, estratégia já explicitada pela gestão em oportunidades anteriores.

Desta forma, o montante total captado pelo Fundo foi de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) a uma taxa de 7,61% (sete inteiros e sessenta e um décimos por cento) ao ano, acrescidos da variação do IPCA, prazo de 180 (cento e oitenta) meses, sem carência de juros e 12 (doze) meses de carência de amortizações de principal. Parte do recurso foi desembolsado para a compra do terreno e Imóvel SLB e parte será destinado para custear a obra a ser desembolsado conforme andamento. O saldo necessário para a conclusão do BTS será custeado com recursos próprios.

Vale ressaltar que, atualmente, o Fundo não possui qualquer alavancagem e, após a aquisição, disporá de caixa líquido de R\$ 65.647.101,00 (sessenta e cinco milhões, seiscentos e quarenta e sete mil e cento e um reais), representado por recursos em caixa, valores investidos em cotas de FII's com alta liquidez e duas parcelas a receber (jan/23 e jul/23) referentes à venda do ativo de Santo André, já subtraídos dos recursos próprios a serem aplicados na aquisição do Ativo. Após a aquisição, o índice de alavancagem líquido do Fundo<sup>1</sup> passará a ser de 6,7% (seis inteiros e sete décimos por cento).

$$^1 \text{Índice de alavancagem líquido} = \frac{\text{Obrigação por securitização [160MM]} - (\text{Caixa após aquisição} + \text{FIIs} + \text{Principal a receber}) [65,6MM]}{\text{Total em Ativos Imobiliários após aquisição [1,4BI]}}$$

## Expectativa de Rendimento

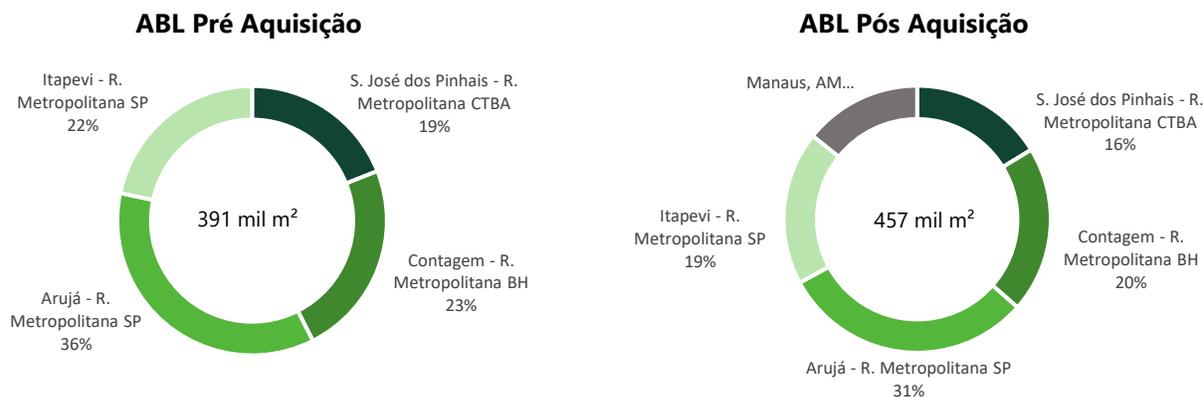
A expectativa da gestão é que a aquisição, combinada à estrutura de securitização de recebíveis, gere ao fundo um resultado adicional de R\$ 7.172.256,00 (sete milhões, cento e setenta e dois mil e duzentos e cinquenta e seis reais) no ano, após o início da cobrança do aluguel do BTS, o que equivale a um incremento mensal de R\$ 0,05 (cinco centavos) por cota. Até a entrega do BTS, o Fundo receberá o aluguel referente ao SLB, cujo valor é bem próximo aos juros da dívida projetados para o período.

Cabe ressaltar que tais números são estimativas da gestão não representando, assim, uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configurando isenção de riscos aos Cotistas. Ressalta-se, ainda, que o Fundo poderá realizar retenção de até 5% (cinco por cento) do resultado operacional, distribuindo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado semestral em regime de caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

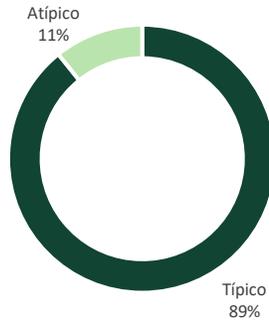
O Fundo manterá os cotistas e o mercado em geral informados quanto à evolução do portfólio, permanecendo à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários referente à transação descrita.

## O Fundo

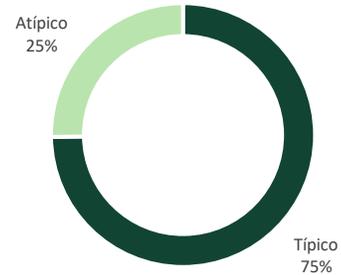
Com a conclusão da transação, o HSLG será proprietário de 5 galpões, todos localizados em capitais ou regiões metropolitanas, totalizando 456.800 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta e seis mil e oitocentos metros quadrados) de ABL. A aquisição adiciona um novo contrato atípico ao Fundo e contribui para a diversificação tanto geográfica quanto de locatários.



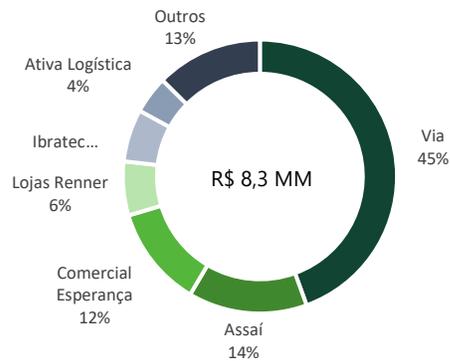
### Tipo de Contrato Pré Aquisição



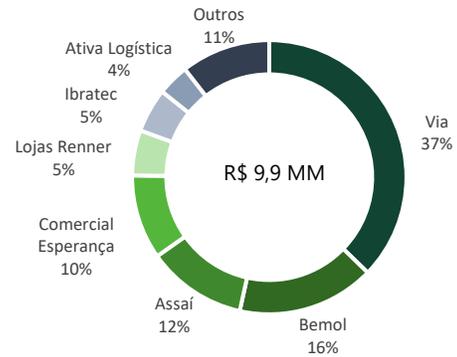
### Tipo de Contrato Pós Aquisição



### Receita por Locatário Pré Aquisição



### Receita por Locatário Pós Aquisição<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Receita Bemol já considera tanto o SLB quanto o BTS.

Atenciosamente,

São Paulo, 04 de novembro de 2022

**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**