

## FATO RELEVANTE

### HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 32.903.621/0001-71

Ticker (B3) - HSLG11

Prezados Srs. Cotistas,

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 **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 nº 32.903.621/0001-71 (“Fundo”), vem, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, informar que, em atendimento à Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, o que segue:

Nesta data, o Fundo assinou um Memorando de Entendimentos conjuntamente com o veículo Santander Renda de Aluguéis Fundo de Investimento Imobiliário (“Comprador”), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.903.702/0001-71, por meio do qual se comprometeu, uma vez superadas as condições precedentes à conclusão do negócio, a vender 100% (“Venda”) do imóvel logístico (“Imóvel”) localizado na Avenida João Pessoa, 500, Santo André – SP, nas seguintes condições:

1. **Valor de Venda: R\$ 77.791.000,00** (setenta e sete milhões, setecentos e noventa e um mil reais) bruto de comissão de comercialização:
  - a. 1ª Parcela: R\$ 19.447.750,00 (dezenove milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil, setecentos e cinquenta reais);
  - b. 2ª Parcela: R\$ 19.447.750,00 (dezenove milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil, setecentos e cinquenta reais) acrescida da variação positiva do IPCA a ser recebida após 6 (seis) meses da primeira parcela;
  - c. 3ª Parcela: R\$ 19.447.750,00 (dezenove milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil, setecentos e cinquenta reais) acrescida da variação positiva do IPCA a ser recebida após 12 (doze) meses da primeira parcela; e
  - d. 4ª Parcela: R\$ 19.447.750,00 (dezenove milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil, setecentos e cinquenta reais) acrescida da variação positiva do IPCA a ser recebida após 18 (dezoito) meses da primeira parcela.
  
2. **Complemento de Renda:** Da data do fechamento até Junho de 2022, o Vendedor complementarará a renda mensal de locação ao Comprador a diferença entre a Locação corrente e a Locação Nominal de R\$ 473.039,00 (quatrocentos e setenta e três mil e trinta e nove reais). O valor a ser pago pelo locatário aumentará de forma escalonada, sendo que o montante será de R\$ 390.903,99 (trezentos e noventa mil, novecentos e três reais e noventa e nove centavos) até Dezembro de 2021 e R\$ 430.070,00 (quatrocentos e trinta mil e setenta) entre

Janeiro de 2022 e Junho de 2022 até atingir então os R\$ 473.039,00 (quatrocentos e setenta e três mil e trinta e nove reais).

A precificação deste Imóvel, na 4ª Oferta do Fundo, realizada em dezembro de 2020 foi de **R\$ 50.200.000,00** (cinquenta milhões e duzentos mil reais). Desde então, o valor nominal da locação do Imóvel saiu de R\$ 7,59/m<sup>2</sup> (sete reais e cinquenta e nove centavos por metro quadrado) para R\$ 12,44/m<sup>2</sup> (doze reais e quarenta e quatro centavos por metro quadrado)<sup>1</sup>, representando um acréscimo nominal de 63,9% (sessenta e três vírgula nove por cento).

Sendo assim, as estimativas dos impactos financeiros ao Fundo, já subtraindo os custos de transação envolvidos são:

- a. TIR (Taxa Interna de Retorno) da transação: **29,07%** (vinte e nove décimos e sete centésimos) **ao ano** sobre o valor do ativo na 4ª Oferta Pública do Fundo;
- b. Múltiplo de Venda: **1,55x** (um vírgula cinquenta e cinco vezes) sobre o valor do ativo na Oferta Pública inicial do Fundo;
- c. Lucro nos próximos 4 semestres<sup>2</sup>: **R\$ 28.439.410** (vinte e oito milhões, quatrocentos e trinta e nove mil, quatrocentos e dez reais), o equivalente a **R\$ 2,25** (dois reais e vinte e cinco centavos) por cota;

<sup>1</sup> Valor vigente ao locatário a partir de julho de 2022. Aluguel aumentará de forma escalonada, sendo que a diferença até o valor final no período será paga pelo Vendedor;

<sup>2</sup> Valor acrescido da projeção de inflação para o período. Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas;

Cabe ressaltar, que os impactos financeiros da transação estão condicionados ao cumprimento dos acordos entre as partes, não representando, portanto, 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.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários no que diz respeito à transação descrita acima.

Atenciosamente,

São Paulo, 21 de outubro de 2021

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. e HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.**, nas qualidades de administrador e gestor, respectivamente, do **HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**