

## 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 20/06/2022, o Fundo assinou nesta data um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) por meio do qual se comprometeu a adquirir um ativo logístico (“Ativo”) localizado na Cidade de Manaus, Estado do Amazonas (“Aquisição”). A conclusão da aquisição está condicionada à liquidação da Operação de Securitização de Recebíveis, em fase final de estruturação, que financiará parte da aquisição.

O Ativo objeto 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 sob um contrato atípico na modalidade *built to suit* (“BTS”).

Deste modo, o contrato de locação sobre a totalidade do Ativo será atípico, estrutura 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 e o Imóvel SLB corresponderá ao valor de **R\$ 134.402.102,00** (cento e trinta e quatro milhões, quatrocentos e dois mil e cento e dois reais) corrigido pela variação do IPCA desde 12/05/2022 até a data do pagamento, sendo: **(i) R\$ 120.000.000,00** (cento e vinte milhões de reais) pelo Imóvel SLB (já ocupado e em operação pela Bemol), com valor de locação mensal corrente de cerca de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o que

representará um **Cap Rate de 10,00%** (dez por cento) ao ano; e **(ii) R\$ 14.402.107,00** (quatorze milhões, quatrocentos e dois mil e cento e sete reais) 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\$ 14.402.107,00** (quatorze milhões, quatrocentos e dois mil e cento e sete reais) 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 estrutura de aquisição contará com uma combinação entre recursos em Caixa do Fundo e Operação de Securitização de Recebíveis, a ser melhor detalhada após a aquisição ser efetivamente concluída. Detalhes sobre a expectativa da gestão em relação ao resultado adicional do ativo serão divulgados após a conclusão do negócio.

Caso concluída, a aquisição representará 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.

## O Ativo



Imagem Aérea SLB Bemol em operação em Manaus. Fonte: Grupo HSI.



Localização Terreno BTS e Galpão SLB Bemol. Fonte: Google Earth.



Localização Terreno e Planta BTS e Galpão SLB Bemol. Fonte: Google Earth e Grupo HSI.



O Ativo adquirido está localizado em região privilegiada dentro da capital Manaus a 14 km do centro da cidade e a 7 km do aeroporto internacional da cidade. Vale ressaltar, que se trata da maior capital dos Estados da região Norte, com população estimada de 2,25 milhões de pessoas, sendo o sexto maior PIB entre as capitais brasileiras<sup>1</sup>. Nos últimos cinco anos, a Zona Franca teve crescimento nominal anual médio

de receita de 18% (dezoito por cento), alcançando R\$ 158 bilhões (cento e cinquenta e oito bilhões de reais) em 2021, 50% (cinquenta por cento) acima de 2019.<sup>2</sup>

O estoque atual de galpões logísticos em Manaus é de cerca de 300.000 m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados), vacância de apenas 3% (três por cento) e não há projeção de novo estoque na região<sup>3</sup>. À medida em que as grandes operações de e-commerce avançam na região Norte, a tendência é de alta valorização dos ativos logísticos disponíveis.

Em relação à locatária, que atualmente ocupa apenas a área do Imóvel SLB e passará a ocupar a totalidade do Ativo quando da conclusão da construção do Imóvel BTS (BTS + SLB), trata-se de uma das maiores redes varejistas do país no segmento de móveis, eletrodomésticos, eletroeletrônicos, aparelhos de telefonia celular, entre outros. Fundada em 1942 na cidade de Manaus, a Bemol S.A. é a maior contribuinte de ICMS do estado do Amazonas desde 1993 e está presente fisicamente em 4 (quatro) estados da região norte do país: Amazonas, Acre, Rondônia e Roraima, além de atender todo país por meio de seu e-commerce, modalidade em crescimento acelerado desde a pandemia. Segundo o Ranking do Varejo SBVC 2022, que lista as 300 (trezentas) maiores empresas do varejo do país, a Bemol S.A. apareceu em 59º (quinquagésimo nono) lugar no ranking geral, 6º (sexto) dentro de seu segmento e em 1º (primeiro) com foco na região Norte. Ainda, a empresa apresentou em 2021 R\$ 3 bilhões (três bilhões de reais) em vendas, dispõe de 4 (quatro) mil colaboradores e atualmente opera 34 (trinta e quatro) lojas, 38 (trinta e oito) farmácias, 4 (quatro) mercados express e 5 (cinco) centros de distribuição<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Fonte: IBGE | <sup>2</sup> Fonte: Suframa | <sup>3</sup> Fonte: Cushman | <sup>4</sup> Fonte: Ranking do Varejo SBVC 2022 e Grupo HSI.

Atenciosamente,

São Paulo, 13 de outubro 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**