

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 Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF 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.** com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 7º andar, Itaim Bibi – São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.539.353/0001-52 (“Gestora”), administradora e gestora, respectivamente, do **HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF 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:

Imóvel BTS

Em 11/09/2023 foi realizada a vistoria preliminar e em 26/09/2023 foi concluída a entrega e aceitação referente às obras de expansão, sob o regime de *built to suit* (“BTS”), do centro de distribuição localizado em Manaus, AM, locado para a **Bemol S.A.** (“BEMOL”). A partir da data de entrega e aceitação, inicia-se a vigência da locação da área de expansão para a Bemol.

Iniciada em novembro de 2022, a obra foi concluída antes da data prevista contratualmente. **A HSI, por meio de sua área interna de engenharia,** atuou de forma direta nas diversas etapas do BTS, p.ex.: (i) no desenvolvimento e aprovação do projeto legal; (ii) na seleção e contratação da construtora responsável pela obra; e (iii) no gerenciamento dos trabalhos até sua conclusão final, demonstrando, novamente, seu diferencial de gestão ativa e capacidade de execução.

A transação, concluída em 04/11/2022 e divulgada em [Fato Relevante](#), foi executada em duas etapas, sendo, (i) imóvel logístico e uma loja já em operação à época (“Imóvel SLB”), com área bruta locável (“ABL”) total de 45.970 m² (quarenta e cinco mil e novecentos e setenta metros quadrados) adquiridos ao **cap rate de 10,00% (dez por cento)**, e (ii) área de expansão contígua ao Imóvel SLB, com previsão de construção de 20.230 m² (vinte mil e duzentos e trinta metros quadrados) de ABL (“Imóvel BTS”) adquirida a um **cap rate de 10,50% (dez e meio por cento)** sobre o valor do terreno mais custo de obras atualizados por IPCA desde a data de cada pagamento até a entrega. O valor final de locação do Imóvel BTS será comunicado em momento oportuno, após fechamento definitivo dos valores para sua base de cálculo, sendo a primeira cobrança em Novembro, considerando, de forma *pro-rata*, a competência da locação a partir de 26/09/2023. Destaca-se dentre as condições da locação: (i) aluguéis reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, (ii) prazo de 15 (quinze) anos de vigência, contado a partir da entrega e aceitação do Imóvel BTS; e (iii) multa correspondente à integralidade dos aluguéis vincendos em caso de rescisão antecipada.

Sobre a Locatária

A Bemol trata-se da maior rede varejista da região Norte do país, sendo a empresa do setor que mais contribui com ICMS no estado do Amazonas¹, atuando em diversos segmentos do varejo físico e digital, tais como móveis, eletrodomésticos, eletroeletrônicos, celulares, utilidades domésticas, dentre outros.

Sobre o Empreendimento

O empreendimento está localizado a apenas 14 km do Centro de Manaus, região com vacância atual reduzida (ao redor de 4,16%²) e com características em linha com o portfólio atual do HSLG11, cujos ativos estão 100% situados a um raio máximo de 30 km da capital mais próxima - sendo que 35% da ABL localiza-se a um raio de até 15 km (Contagem e Manaus) - e com especificações técnicas de alta qualidade, estando locados por valores consistentes com o praticado nas respectivas regiões. A conclusão do BTS promove ainda mais diversificação aos ativos do Fundo, tanto em termos de locatários, quanto em relação à tipicidade, adicionando ao portfólio mais um contrato atípico locado a uma empresa líder em seu mercado e região.

A conclusão das obras do Imóvel BTS corrobora a tese da HSI de gerar valor aos investidores por meio de uma gestão genuinamente ativa e, mais uma vez, demonstra a expertise da gestora em todas as fases do investimento imobiliário, desde desenvolvimento, gestão de ativos, até eventual desinvestimento.

A HSI tem vasta experiência com projetos *greenfield*, acumulando, ao longo dos seus 17 (dezesete) anos de história, mais de 1.700.000 m² (um milhão e setecentos mil metros quadrados) desenvolvidos nos segmentos logístico, torres corporativas e shopping centers, cuja *expertise* e gestão ativa foram fundamentais para que o empreendimento fosse entregue antes do prazo previsto.

¹ Fonte: Ranking SBVC Varejo 2022 e Sefaz/AM - Secretaria de Estado da Fazenda do Amazonas; ² Fonte: Cushman & Wakefield, 2º Trimestre 2023



Imagem 1: Expansão Galpão Bemol (foto externa) – Manaus (Av. Torquato Tapajós, 8.251). Fonte: Grupo HSI.



Imagem 2: Expansão Galpão Bemol (foto externa) – Manaus (Av. Torquato Tapajós, 8.251). Fonte: Grupo HSI.



Imagens 3 e 4: Expansão Galpão Bemol (fotos externas) – Manaus (Av. Torquato Tapajós, 8.251). Fonte: Grupo HSI.

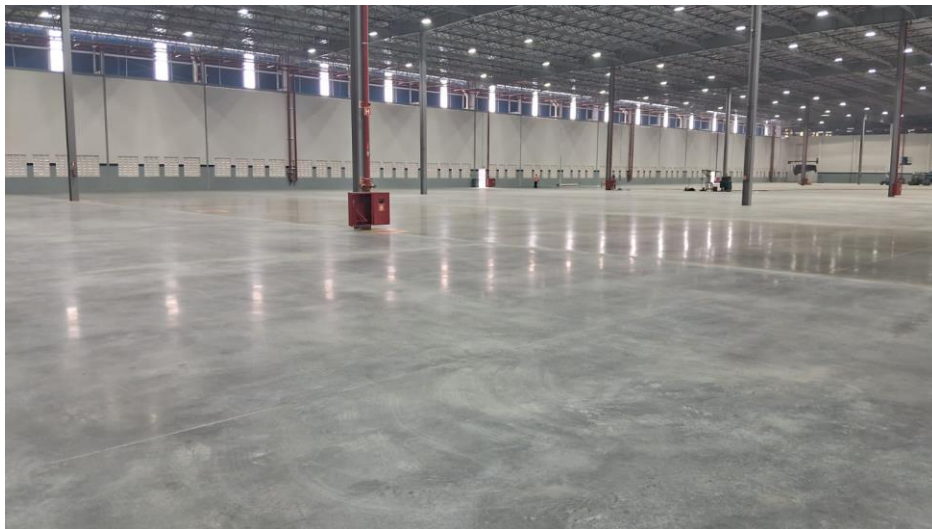


Imagem 5: Expansão Galpão Bemol (foto interna) – Manaus (Av. Torquato Tapajós, 8.251). Fonte: Grupo HSI.

Estamos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários referente ao presente Fato Relevante.

Atenciosamente,

São Paulo, 02 de outubro de 2023

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