

FATO RELEVANTE

HSI ATIVOS FINANCEIROS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 35.360.687/0001-50

Ticker (B3) - HSAF11

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, na qualidade de administrador do **HSI ATIVOS FINANCEIROS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob n.º 35.360.687/0001-50 (“Fundo”), informa aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

O Fundo subscreveu nesta data Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) objeto das 291ª, 292ª, 293ª e 294ª séries da 4ª Emissão da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO. Os CRIs foram emitidos com base em Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCIs”) lastreadas em créditos imobiliários decorrentes de contrato de locação firmado entre a J Filgueira Empreendimentos e Negócios Ltda. e Emiliano Empreendimentos e Participações Sociedade Ltda (Hotel Emiliano São Paulo). O contrato de locação em referência é atípico com prazo firme de 12 (doze) anos, de modo que eventual rescisão antecipada pela locatária obriga ao pagamento do saldo vincendo dos aluguéis em relação ao período remanescente do contrato. A integralização dos CRIs está sujeita à conclusão de determinadas condições precedentes.

Para a aquisição em questão, serão utilizados os recursos provenientes da 2ª emissão do Fundo, encerrada em 31/05/2021, passando o Fundo a ter 90,2% (noventa inteiros e dois décimos por cento) de seu patrimônio líquido alocado, sendo 55,8% (cinquenta e cinco inteiros e oito décimos por cento) em CRIs.

A expectativa é de que a transação gere um potencial de distribuição de um total aproximado de R\$0,78¹ (setenta e oito centavos) por cota no período de 6 (seis) meses a contar da integralização.

A transação representa:

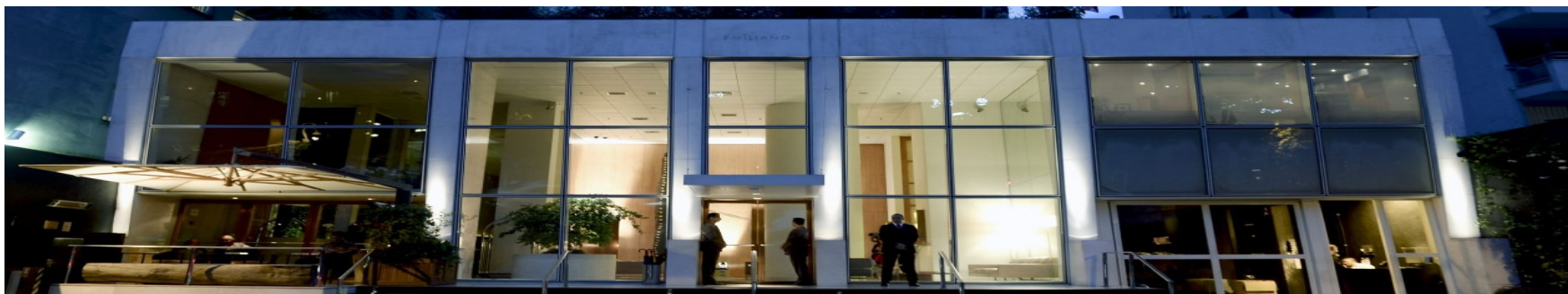
- I. Volume: R\$ 46.322.000,00 (quarenta e seis milhões, trezentos e vinte e dois mil reais);
- II. Remuneração: 6,47% a.a. (seis inteiros e quarenta e sete centésimos por cento ao ano) acrescido pela variação acumulada do índice IPCA-IBGE;
- III. Prazo: 144 (cento e quarenta e quatro) meses;
- IV. Periodicidade de Pagamento da Remuneração e Amortização: mensal, sem carência de juros e de principal;
- V. Lastro: cessão onerosa de créditos imobiliários decorrentes de contrato de locação atípico entre a J Filgueira Empreendimentos e Negócios Ltda. e Emiliano Empreendimentos e Participações Sociedade Ltda (Hotel Emiliano São Paulo); e
- VI. LTV: 33% (trinta e três por cento), considerando valor de mercado do imóvel apresentado em laudo de avaliação preparado por empresa especializada, datado de abril de 2021; e
- VII. Garantias:
 - Alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, o Hotel Emiliano São Paulo;
 - Fundo de Reserva equivalente a 2 (duas) PMTs; e
 - Fiança corporativa.

¹Cabe ressaltar que essa não é uma garantia de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos cotistas;

Maiores detalhes sobre os CRIs em questão serão tratados no relatório gerencial, divulgado mensalmente.

O Empreendimento

Localizado em um dos bairros mais charmosos e modernos de São Paulo, o Emiliano está no coração do bairro Jardins: na Rua Oscar Freire, 384, endereço que também é um símbolo da cidade. O Hotel foi construído em um terreno com área de 1.076,00 m² e tem área construída de 7.830,81 m². O hotel está rodeado de lojas, galerias de arte, restaurantes conceituados, aconchegantes cafés e escritórios de importantes empresas. Fica apenas a dois quilômetros dos dois principais polos econômicos da cidade, entre a Av. Paulista e Av. Faria Lima.



O Emiliano foi o primeiro hotel-boutique paulistano, um conceito que engloba instalações diferenciadas e venda de móveis e objetos de design. Seu projeto inclui uma instalação do artista Siron Franco na recepção, um jardim de orquídeas suspensas e as cadeiras do lobby são assinadas pelos irmãos Campana. Arthur Casas, responsável pelo projeto, partiu de uma estrutura de 23 pavimentos, localizada em um terreno estreito e sem recuos.

O projeto de 56 lofts utiliza nos ambientes internos cores claras, misturando clássico e moderno, com um toque oriental. Características marcantes do arquiteto estão presentes na escolha de materiais naturais, a organização dos espaços, transparência e aproveitamento da luz natural.

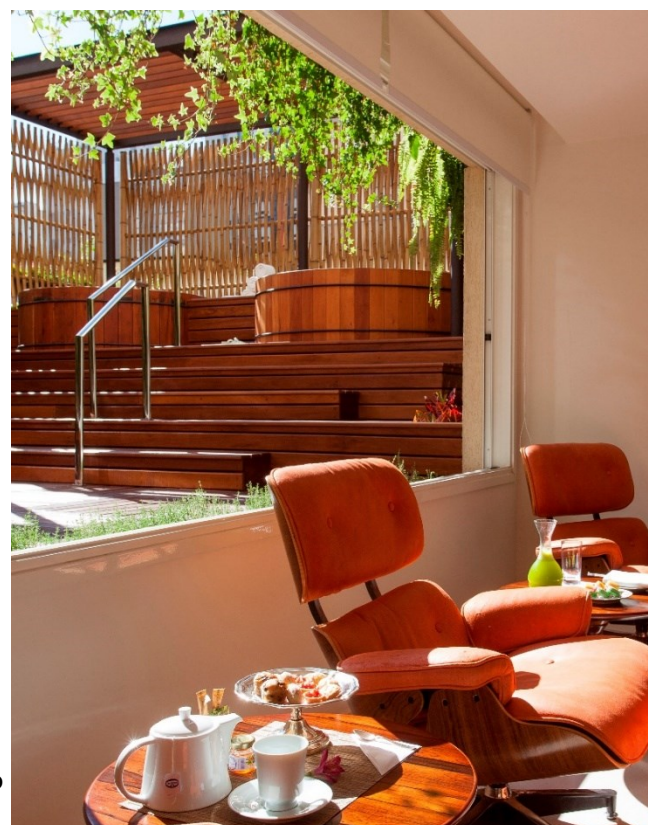
No mezanino está localizado um lounge para jantares privados. Os ambientes incluem ainda salas para videoconferência. No último andar fica o Spa com instalações para massagem, academia de ginástica completa e ofurôs com vista panorâmica.

Os apartamentos estão distribuídos entre o primeiro e 22º andares, sendo dois apartamentos e uma suíte por andar. O mobiliário inclui itens do próprio Casas e dos irmãos Campana e os uniformes dos funcionários levam a assinatura do estilista Ocimar Versolato.

Em 2019, o hotel apresentou taxa de ocupação média de 70%, enquanto em 2020, impactado pelo Covid, a taxa média foi de 47%. Importante ressaltar que se excluirmos os meses de Abril, Maio e Junho, a ocupação média em 2020 teria sido de 58%. A ocupação histórica do hotel é consistentemente acima da média do mercado, devido sua localização privilegiada, conceito e atratividade perante o público de alta renda.



Lobby Bar – Hotel Emiliano



Spa Santapele – Hotel Emiliano



Sala Emiliano I – Hotel Emiliano



Restaurante – Hotel Emiliano



Sala Emiliano II – Hotel Emiliano



Suíte Cubo – Hotel Emiliano



Manteremos os cotistas e o mercado em geral informados quanto à evolução do Portfólio.

Atenciosamente,

São Paulo, 18 de junho de 2021



BRL TRUST DIST. DE TÍT. E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



HSI – HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.