

FATO RELEVANTE

HSI ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 35.360.687/0001-50/ *Ticker* (B3) - HSAF11

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Rua Alves Guimarães, 1212, 2º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, na Capital do Estado de São Paulo, no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) 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 ATIVOS FINANCEIROS LTDA.** com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 7º andar, Itaim Bibi, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 42.238.039/0001-91 (“Gestora”), administradora e gestora, respectivamente, do **HSI ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.360.687/0001-50, em atenção aos termos da Instrução CVM 472, de 31/10/2008, do artigo 40 do regulamento vigente do Fundo e de sua Política de Fatos Relevantes, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

O Fundo subscreveu os Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), objetos da 1ª Série da 269ª Emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.** (“Securitizadora”) no montante de **R\$ 15.000.000,00** (quinze milhões de reais), desembolsados com recursos provenientes do Caixa do Fundo. Os certificados foram emitidos com lastro em Notas Comerciais Estruturais, não conversíveis em participação societária (“NC”), emitidas com destinação imobiliária para o financiamento à construção do empreendimento residencial “*Edifício Heritage*”, localizado na cidade de Cascavel – PR (“Empreendimento Alvo”). A operação foi originada e estruturada pela gestora e conta com remuneração de **CDI + 5,00%** (cinco por cento) ao ano. Abaixo os principais termos negociados:

Volume	R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)
Remuneração	CDI + 5,00% (cinco por cento) ao ano
Duration	2,3 (dois vírgula três) anos
Prazo	48 (quarenta e oito) meses
Periodicidade de Pagamento	Mensal, sem carência de juros e amortização <i>cash sweep</i> ¹ total pós Habite-se
Lastro	Notas Comerciais Estruturais, não conversíveis em participação societária, com garantia real e fidejussória
Garantias	(i) alienação fiduciária do terreno, benfeitorias e das futuras unidades residenciais, (ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos da carteira de recebíveis atual do projeto e das futuras vendas das unidades autônomas, (iii) fundo de reserva equivalente 3 (três) PMTs,

	(iv) fundo de obras, e, (v) aval dos sócios na pessoa física e pessoa jurídica.
LTV	58,5% (cinquenta e oito inteiros e cinco décimos por cento)

¹ Amortização *Cash sweep*: prática financeira na qual os fundos excedentes são automaticamente transferidos para amortizar o principal da dívida.

O Empreendimento

Localizado em uma região nobre de Cascavel, Paraná, próximo ao Centro e com fácil acesso às principais avenidas da cidade (Tancredo Neves e Brasil), o Edifício Heritage é um empreendimento residencial de alto padrão desenvolvido pela **Construtora JL, considerada a maior construtora da região Sul e a 3ª maior do país**¹. A empresa está presente em quatro das cinco regiões do Brasil e possui um extenso histórico com dezenas de desenvolvimentos em diversos segmentos, como incorporação residencial, aeroportos, hotéis, universidades, escolas, hospitais, obras industriais e pavimentação de rodovias². Após concluído, o empreendimento terá 32 andares, 149 metros de altura, sendo um dos prédios mais altos da cidade de Cascavel e do estado do Paraná.³

O Edifício Heritage possui 32 unidades com tamanho médio de 365 m². As obras estão 41% concluídas e 47% das unidades já foram vendidas. A entrega está prevista para dezembro de 2025, com um Valor Geral de Vendas (VGV)⁴ estimado em aproximadamente R\$ 127,3 milhões.³

¹ Fonte: Ranking Intec 2023. Critério: metragem construída em 2022. | ² Informações fornecidas pela Construtora JL disponíveis em <https://construtorajl.com/>. | ³ Informações do empreendimento Heritage fornecidas pela Construtora JL à gestora durante a due dilligence sobre o ativo. | ⁴ VGV (valor geral de venda): multiplicação do preço de venda de cada unidade pelo número total de unidades do empreendimento.



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

Atenciosamente,

São Paulo/SP, 02 de julho de 2024.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. e

HSI – GESTORA DE ATIVOS FINANCEIROS LTDA.,

na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do

HSI ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO