

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 n.º 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”), e **HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS 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”), na qualidade de Gestor do Fundo, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

O Fundo subscreverá os Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) objeto das 14ª e 15ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A, ambas em séries únicas. Os CRIs serão emitidos com base em Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCIs”) lastreadas em créditos imobiliário decorrentes do contrato de locação atípico na modalidade *Built to Suit* (“BTS”) com prazo original de 20 (vinte) anos, sendo 15 (quinze) anos remanescentes,

envolvendo imóvel localizado em uma região nobre da capital paulista. O imóvel foi construído sob medida para a operação de uma instituição de ensino renomada, atuante no segmento da educação infantil até o ensino médio. A locadora, cedente dos créditos, é um sólido grupo atuante no mercado imobiliário brasileiro. A operação foi originada pelo Gestor e as duas séries somadas correspondem a um montante de R\$ 31,3 milhões (trinta e um milhões e trezentos mil reais), sendo R\$ 20 milhões (vinte milhões de reais) indexados a IPCA e R\$ 11,3 milhões (onze milhões e trezentos mil reais) a CDI. As informações relevantes como taxas, lastro e prazos podem ser consultadas na tabela abaixo. Vale ressaltar, que as integralizações e respectivos desembolsos dos CRIs ainda estão sujeitos à conclusão de determinadas condições precedentes de praxe em operações desta natureza.

Para a aquisição em questão, serão utilizados cerca de 45% (quarenta e cinco por cento) dos recursos provenientes da 3ª emissão do Fundo, encerrada em 20/07/2022, passando o Fundo a deter aproximadamente 85% (oitenta e cinco por cento) de seu patrimônio líquido alocado, sendo cerca de 80% (oitenta por cento) em CRIs.

Dados das Séries Emitidas:

	Série IPCA (14ª Emissão)	Série CDI (15ª Emissão)
Volume	R\$ 20.000.000,00	R\$ 11.300.000,00
Remuneração	9,2% acrescidos da variação positiva do IPCA ao ano.	4,0% acrescidos da variação positiva do CDI ao ano.
Duration	6,4 anos	5,4 anos
Prazo	144 meses	
Periodicidade de Pagamento	Mensal, sem carências de juros e amortização.	
Lastro	Recebíveis do contrato de locação atípico na modalidade Built to Suit ("BTS") com prazo original de 20 anos, sendo 15 remanescentes.	
Garantias	(i) Alienação fiduciária do imóvel escola; (ii) Fundo de reserva equivalente a 1 PMT; (iii) Conta Escrow – Reserva no montante inicial de R\$4,7 milhões; (iv) coobrigação da Cedente; e (v) Fiança dos sócios da Cedente.	

LTV	40%
-----	-----

O Empreendimento

A escola objeto da operação está localizada no bairro Vila Mariana em São Paulo, SP. É uma região nobre e valorizada da cidade, a cerca de 3 km do Aeroporto de Congonhas e 2 km do Parque Ibirapuera. O imóvel foi entregue em agosto de 2021 e foi originado por meio de um projeto idealizado por oito educadoras, fruto da união entre dois Grupos renomados no segmento de educação básica brasileira com mais de 40 anos de história. O número atual de alunos da Instituição é de cerca de 730 alunos e a atividade operacional da escola se mostrou altamente saudável nas análises prévias realizadas pela gestão do Fundo.

O terreno possui área total de 3.160 m² e o prédio, de 4 andares, apresenta área construída de 10.468 m². Vale ressaltar, que a operação descrita conta com garantia real do imóvel, avaliado atualmente em R\$ 70,6 milhões, o que representa um LTV (*Loan To Value*) de 40%.



Escola parte interna



Escola parte externa

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

Atenciosamente,

São Paulo, 26 de agosto de 2022



HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



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