

FATO RELEVANTE

HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 08.098.114/0001-28/ Ticker (B3) - HSRE11

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 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 sob o nº 03.539.353/0001-52 (“Gestora”), nas qualidades de administrador e gestor, respectivamente, do **HSI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 08.098.114/0001-28 (“Fundo”), 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:

O Fundo assinou nesta data um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) por meio do qual se comprometeu a adquirir a integralidade das quotas da Toledo Administradora de Bens Ltda., proprietária de um imóvel com área bruta locável (“ABL”) de 18.353 m² (dezoito mil, trezentos e cinquenta e três metros quadrados) (“Imóvel”) localizado na Rua Antônio Afonso de Toledo, nº 595, Jardim Sumaré, na Cidade de Araçatuba/SP (“Aquisição”). O preço da transação é de **R\$ 40.764.035,00** (quarenta milhões, setecentos e sessenta e quatro mil e trinta e cinco reais), equivalente a R\$ 2.217/m² (dois mil e duzentos e dezessete reais por metro quadrado). O Imóvel encontra-se integralmente locado ao Centro Universitário Unitoledo, recentemente adquirido pelo Grupo Yduqs, empresa listada no segmento Novo Mercado da Bolsa, com foco no Ensino Superior. A conclusão da aquisição ainda está sujeita a determinadas condições precedentes, entre elas a captação de recursos, que será ancorada pelos vendedores através da integralização dos créditos detidos contra o Fundo em decorrência da celebração dos documentos da Aquisição. A satisfação das condições precedentes será informada aos cotistas e ao mercado em geral assim que ocorrerem.

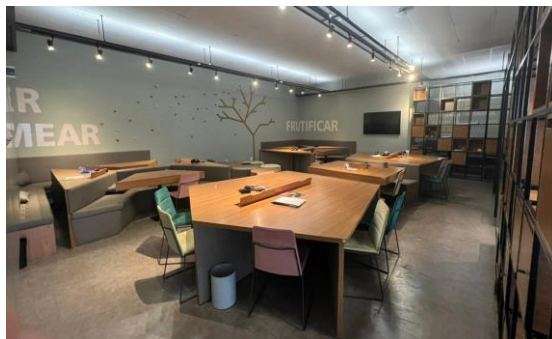
O Ativo

O Imóvel, localizado em região adensada do centro de Araçatuba, cidade no interior de São Paulo, é ocupado por uma Instituição de Ensino tradicional da região. Com mais de 50 (cinquenta) anos de história, a Unitoledo tem raio de influência de 100 km (cem quilômetros), atinge 700 (setecentos) mil habitantes e detém 38% (trinta e oito por cento) do *market share* local¹. Composto por 3 (três) prédios, 104 (cento e quatro) salas de aula, 19 (dezenove) laboratórios e praça central, o Imóvel possui capacidade instalada para atender mais de 8.000 (oito mil) alunos, além de área total do terreno de 22.080 m² (vinte e dois mil e oitenta metros quadrados), que abre a possibilidade para uma futura expansão do atual locatário, caso haja demanda por novas áreas. Cabe ressaltar que o Centro Universitário possui, atualmente, cursos especializados que demandam laboratórios, reforçando a possível necessidade por mais espaço físico,

como Odontologia, Veterinária e Fisioterapia. A Yduqs, holding controladora da Unitoledo, é, atualmente, um dos maiores grupos educacionais do país, apresentando, em 2022, cerca de 1,2 milhão (um milhão e duzentos mil) alunos, receita operacional líquida de, aproximadamente, R\$ 4,6 bilhões (quatro bilhões e seiscentos milhões de reais), fluxo de caixa livre de R\$ 505 milhões (quinhentos e cinco milhões de reais) - 126% (cento e vinte e seis por cento) superior àquele apurado em 2021 - e margem Ebitda de 29% (vinte e nove por cento).²

O *cap rate* de aquisição é de 8,7% (oito inteiros e sete centésimos por cento), o que equivale ao mesmo *cap rate* implícito atual do HSRE11, considerando o valor patrimonial do Fundo. O contrato é reajustado pelo IGP-M, tem vencimento em 2034 (dois mil e trinta e quatro) e multa por rescisão antecipada equivalente a 36 (trinta e seis) aluguéis proporcionais.

¹Fonte: Dados INEP até 2017. | ² Fonte: RI Yduqs – Resultados 4T 2022.

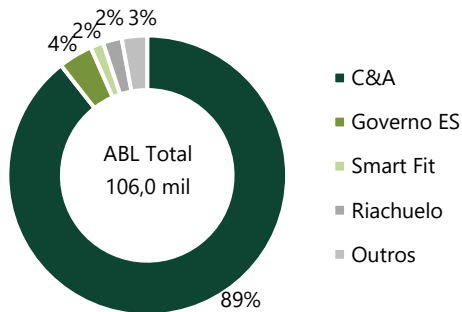




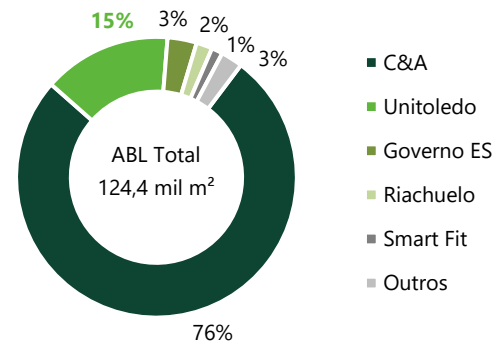
O Fundo

Caso concluída a aquisição, o HSRE11 passará a ser proprietário da totalidade de 30 (trinta) imóveis, perfazendo 124.385 m² (cento e vinte e quatro mil e trezentos e oitenta e cinco metros quadrados) de ABL. A aquisição adiciona um novo contrato atípico ao Fundo, contratado com uma Instituição renomada no segmento de educação, representando o início da diversificação geográfica e setorial já sinalizada pela gestão do Fundo.

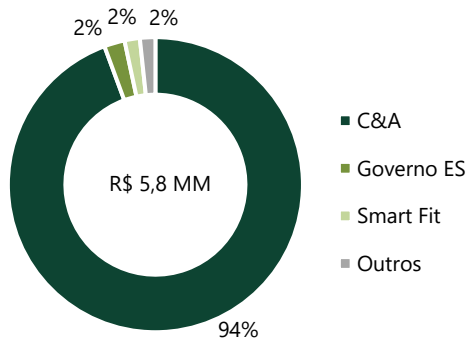
ABL por Locatário Pré Aquisição



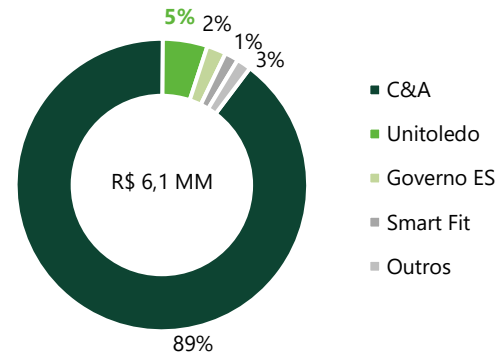
ABL por Locatário Pós Aquisição



Receita por Locatário Pré Aquisição



Receita por Locatário Pós Aquisição



Mais detalhes da estrutura de aquisição do ativo serão devidamente divulgados ao mercado no momento da liquidação do negócio após superação das condições precedentes. A gestão reitera que está à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários referente ao comunicado acima.

Atenciosamente,

São Paulo, 28 de março 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 RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO