

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, nº 1212, Pinheiros, 2º andar, CEP: 05410-002, 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 ATIVOS FINANCEIROS LTDA.** com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 7º andar, Itaim Bibi – São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.238.039/0001-91 ("**Gestora**"), administradora e gestora, respectivamente, do **HSI ATIVOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.360.687/0001-50 ("**Fundo**"), vêm, em atenção aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, bem como de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, informar aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Conforme aprovado em Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, o Fundo recebeu nesta data o montante de **R\$ 42.045.554,54** (quarenta e dois milhões, quarenta e cinco mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) da True Securitizadora S.A. ("**Securitizadora**"). Este valor refere-se à recompra facultativa total dos créditos cedidos, realizada pela empresa devedora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**") das 488ª, 489ª, 490ª, 491ª e 492ª Séries da 1ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização ("**Pré-Pagamento**"). Esses certificados, denominados pelo Fundo, em conjunto, como "CRI – Império" (Códigos IFs: 22B0939362, 22B0939864, 22B0939875, 22B0939878 e 22B0945201), foram adquiridos em março de 2022 à taxa ponderada, considerando todas as tranches de IPCA + 6,95%.

Impactos da Recompra dos Créditos no Fundo

A recompra dos créditos trará impactos positivos ao Fundo sob diversas perspectivas:

1. **Lucro:**

Devido à multa de pré-pagamento e ao deságio realizado na aquisição, a recompra gerou um lucro ao Fundo¹ no valor de **R\$ 2.125.168,51** (dois milhões, cento e vinte e cinco mil, cento e sessenta e oito reais e cinquenta e um centavos), equivalente a **R\$ 0,84** (oitenta e quatro centavos) por cota. Esse resultado impactará de forma relevante o resultado caixa e a distribuição de dividendos do Fundo referente ao mês de dezembro².

2. **Diversificação:**

A operação representava a maior posição na carteira do **HSAF11**, correspondendo a 17,2% do patrimônio líquido (data-base 29/11/2024). A Gestora planeja realocar os recursos em novas operações com o objetivo de ampliar a diversificação do portfólio.

3. **Taxa da Operação:**

Essa operação foi originalmente estruturada em um ambiente de taxas de juros baixas. Dado o atual cenário de juros reais elevados — refletido no aumento das taxas dos títulos públicos e na abertura da curva de juros futuros —, a Gestora enxerga oportunidades para alocação em operações com spreads potencialmente mais atrativos³.

4. **Patrimônio Líquido:**

A operação em questão estava precificada em **R\$ 36.739.226,66**⁴ (trinta e seis milhões, setecentos e trinta e nove mil, duzentos e vinte e seis reais e sessenta e seis centavos), conforme a marcação a mercado da administradora. O pré-pagamento na curva, além do lucro gerado mencionado anteriormente, resultará em um impacto adicional imediato de **R\$ 3.181.159,37** (três milhões, cento e oitenta e um mil, cento e cinquenta e nove reais e trinta e sete centavos), o equivalente a **R\$ 1,26** (um real e vinte e seis centavos) por cota no patrimônio líquido do Fundo.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários acerca do Fato Relevante descrito acima.

Notas: (1) Lucro total da operação, considerando o prêmio de pré-pagamento e o deságio na aquisição. (2) Distribuição a ser anunciada em 31/12/2024 e paga em 08/01/2024 aos detentores de cota até o dia 31/12/2024. (3) Cenário baseado na visão da Gestora. Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas. (4) Valor de marcação a mercado refletido no patrimônio líquido do Fundo em 16/12/2024.

Atenciosamente,

São Paulo, 20 de dezembro 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