



HSAF11



HSI

Ativos Financeiros FII

Novembro/2025

Relatório Gerencial

Ativos
Financeiros

HSI

HSI GESTORA DE ATIVOS FINANCEIROS

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1400 | 13º Andar
Itaim Bibi. | CEP 04543-000 | São Paulo. | SP

hsaf.hsifii.com
www.hsinvest.com

Objetivo e Política de Investimento

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento, primordialmente em certificado de recebíveis imobiliários (“CRIIs”), cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FIIs”) e, complementarmente, nos seguintes ativos:

- (i) Letras Hipotecárias;
- (ii) Letras de crédito imobiliário;
- (iii) Letras imobiliárias garantidas;
- (iv) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e/ou (v) demais títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM nº 472;

HSI Ativos Financeiros FII

Início do Fundo: 04/09/2020

CNPJ: 35.360.687/0001-50

Código Bovespa (Ticker): HSAF11

Classificação Anbima: FII de Renda Gestão Ativa

Gestor: HSI – Gestora de Ativos Financeiros

Administrador: BRL TRUST DTVM S.A

Características

Taxa De Administração¹: 1% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo

Taxa de Performance: 20% do excedente ao Benchmark

Benchmark: Maior entre 4% a.a. ou 110% da Taxa DI

Tributação Aplicável:

PF: ($< 10\%$ Total de Cotas do Fundo / > 100 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

PJ: 20% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

INR (PF): ($< 10\%$ Total de Cotas do Fundo / > 100 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

INR (PJ): 15% sobre Rendimentos; 15% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

Notas: (1) Gestão, Administração e Escrituração.

Relação com Investidores

E- mail: RI-FII@hsinvest.com

WhatsApp Business: (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

Redes Sociais



HSI Ativos Financeiros FII

HSAF11 – Fundo de Investimento Imobiliário

Novembro	
Valor de Mercado¹ R\$ 196.929.762 (R\$ 77,95/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,95/cota
Valor Patrimonial¹ R\$ 223.329.473 (R\$ 88,40/cota)	Número de Cotistas¹ 8.626
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 364.256	Número de Cotas 2.526.360

Notas: (1) Em 28/11/2025.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Em nova decisão unânime, o Copom manteve a Selic em 15,00% ao ano, conforme amplamente esperado pelo mercado. A alteração do horizonte relevante da política monetária para o segundo trimestre de 2027 reduziu a projeção de inflação seis trimestres à frente de 3,4% para 3,3%, reforçando a avaliação de que o atual nível de juros é suficiente para assegurar a convergência da inflação à meta. Embora o comunicado tenha mantido tom conservador e a ênfase na necessidade de juros elevados diante de expectativas ainda desancoradas, o fechamento do texto trouxe **sinalização relevante ao indicar que o nível atual de juros é de fato adequado para sustentar o processo de desinflação, e não apenas potencialmente apropriado como nas comunicações anteriores.**

Os dados recentes de inflação reforçam essa percepção. O IPCA de outubro veio abaixo do esperado, com desaceleração em bens industriais e alimentos, favorecida pelo fortalecimento do real frente ao dólar ao longo do ano e pela safra recorde. Os núcleos de inflação seguem sinalizando uma trajetória gradual de convergência para a meta. Nesse contexto, mantivemos nossas projeções anteriores para inflação e juros, entendendo que o cenário base permanece inalterado. Projetamos IPCA de 4,50% em 2025 e 4,40% em 2026, e **seguimos estimando início do ciclo de cortes da Selic em março de 2026, com redução de 0,25 p.p., seguido por cortes de 0,50 p.p. nas reuniões seguintes, até o encerramento em julho de 2027, quando a taxa alcançaria 9,50% ao ano.**

Para 2026, ano eleitoral, o ambiente doméstico permanece desafiador. Projetamos crescimento de 2,2% do PIB em 2025 e de 2,0% em 2026, apoiado por demanda resiliente e estímulos típicos do período, mesmo com política monetária restritiva.

Projeções HSI		
Selic 2025 (a.a.) ¹	IPCA 2025	Cresc. PIB 2025
15,00% =	4,50% =	2,20% =

Notas: (1) Ao final de 2025.

Distribuição e Guidance

A distribuição anunciada em novembro foi de R\$ 0,95 por cota, a ser paga em 05/12/2025 aos detentores de cota até o dia 28/11/2025, representando um *dividend yield* de 1,22% ao mês ou 15,65% ao ano¹, o que equivale a 137,47% do CDI líquido² para o período. O Fundo finalizou o mês com R\$ 0,33 por cota de resultado contábil acumulado. Para o próximo mês de dezembro, a projeção é que a distribuição do Fundo ficará entre R\$0,90 e R\$1,00 por cota³.

Notas: (1) DY sobre o valor de mercado da cota em 28/11/2025 supondo reinvestimento no próprio Fundo. (2) Considerando alíquota de 15% de imposto. (3) Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas.

Desempenho Operacional da Carteira

Conforme adiantado no relatório anterior, em 24/11/2025 o Fundo concluiu a alocação de **R\$ 6.000.693,00** referente à segunda tranche do **CRI Salto**. A liberação de tranches adicionais já estava prevista pela gestão, sendo esta condicionada ao atingimento de 70% de avanço físico da obra, marco alcançado em novembro. Ainda está programada a alocação de uma terceira tranche, de valor semelhante, que ocorrerá quando a obra atingir 80% de execução. **Dessa forma, o investimento total estimado para este CRI deverá alcançar aproximadamente R\$ 14,4 milhões.** A taxa de remuneração da operação é de **CDI + 6,00% ao ano**. Informações adicionais podem ser consultadas no descritivo do CRI apresentado no corpo deste relatório.

Dessa forma, o Fundo encerrou o mês de novembro com um spread ponderado da carteira, considerando a taxa de aquisição dos CRIs indexados ao IPCA, de **8,65% ao ano**, mesmo registrado no mês passado, representando **37%** do total da carteira. Já os CRIs indexados ao CDI, em virtude da alocação realizada no mês, o spread subiu de **4,62% ao ano** para **4,68% ao ano**, aumentando a representatividade na carteira de **25%** para **28%**.

Com base no valor de mercado de fechamento do período, o spread implícito dos CRIs indexados ao IPCA está em torno de **13,0% ao ano**¹. **A Gestora ressalta que todos os CRIs investidos permanecem 100% adimplentes com suas obrigações pecuniárias, assim como em todo o histórico do Fundo até o momento.**

Em relação ao total alocado em FIIs (23% do total da carteira), destacamos que o *dividend yield* da carteira em novembro foi de **1,01% ao mês ou 12,81% ao ano**.

Obrigado.

Notas: (1) Esta análise consiste em um estudo teórico e reflete a sensibilidade do spread implícito da carteira de CRIs indexados ao IPCA em relação a variações no valor de mercado da Cota, considerando a taxa de aquisição dos CRIs. A simulação contempla exclusivamente o fluxo dos CRIs, mantendo constantes todos os demais ativos que compõem o patrimônio líquido do Fundo.

Webinar exclusivo 08/12 | Entre a política e o mercado: o que vem pela frente?

O webinar exclusivo para quem responder à nossa pesquisa sobre o perfil do investidor de FIIs já tem data: **08/12, às 15h**.

Chris Garman, Managing Director das Américas da Eurasia Group, é uma das maiores referências globais em risco político, políticas públicas e economia da América Latina.

Com mais de duas décadas de experiência, lidera a análise política da região e assessora investidores e grandes instituições em decisões estratégicas que atravessam ciclos eleitorais e transformações macroeconômicas.

Em um webinar exclusivo da HSI, ele vai discutir “Entre a política e o mercado: o que vem pela frente?” – um olhar profundo sobre como o cenário que começa a se desenhar para 2026 pode impactar o mercado e os investimentos no Brasil.

Como participar?

Basta preencher a nossa pesquisa pelo [link](#).

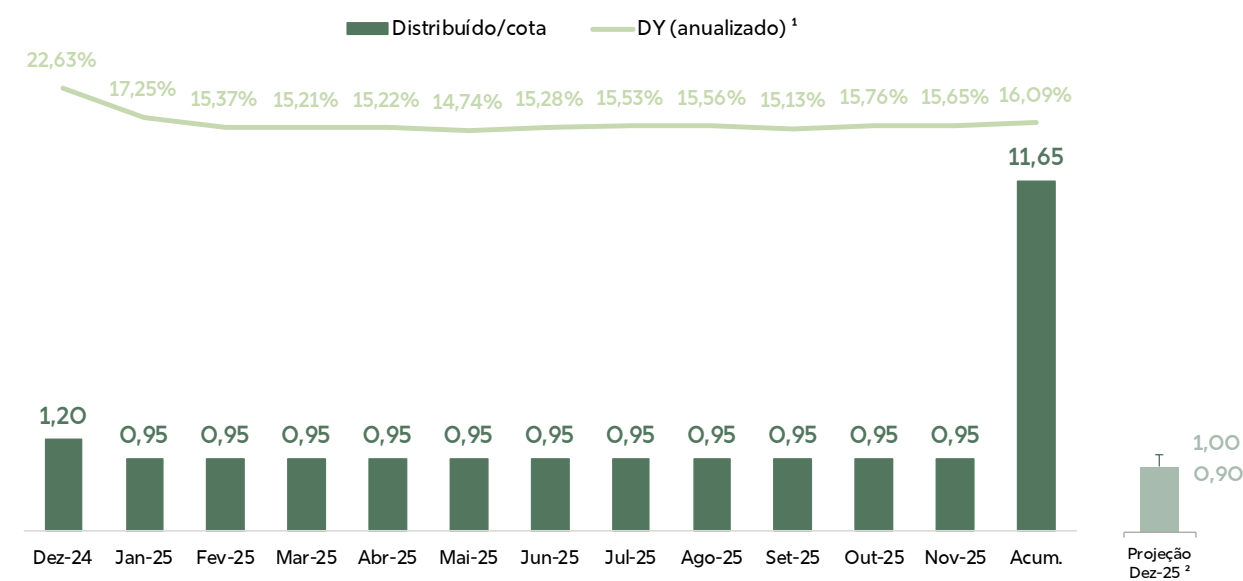
Resultado (R\$)

	Fluxo de Caixa ¹	Resultado Contábil	
	Nov-25	Nov-25	Desde a 1ª Emissão
CRI	3.768.292	2.052.311	102.103.749
Juros e Correção Monetária	3.768.292	2.052.311	98.244.230
Ganho de Capital Realizado ²	-	-	4.007.524
Receita Financeira	107.505	107.505	8.376.706
Renda Fixa	107.505	107.505	8.376.706
Fundos Imobiliários	410.896	410.896	27.822.063
Rendimento	410.896	410.896	26.324.778
Ganho de Capital Realizado	-	-	1.497.285
Despesas	-203.807	-203.807	-13.135.277
Taxa de Administração	-20.578	-20.578	-1.075.247
Taxa de Escrituração	-4.000	-4.000	-247.459
Taxa de Gestão	-155.137	-155.137	-7.971.198
Taxa de Performance	-	-	-2.276.864
Outras Despesas ³	-24.092	-24.092	-1.564.509
Caixa Gerado ^a Resultado Contábil ^b	4.082.887	2.366.905	125.167.241
Caixa Gerado ^a Resultado Contábil ^b / Cota	1,62 ^a	0,94 ^b	59,52
Rendimento/Cota ⁴	0,95 ^a	0,95 ^b	57,68
Resultado Acumulado/Cota ⁵	0,67	N/A	0,33

Notas: (1) Refere-se ao total gerado de caixa pelo fundo acrescido da correção monetária dos CRIs para o mês até o limite do total de amortizações recebidas. (2) Refere-se ao valor referente ao prêmio de pré-pagamento e eventual deságio/ágio na aquisição do papel. Os valores referentes a juros e correção monetária acruados até a data do pré-pagamento, constam na classificação "Juros e Correção Monetária". (3) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, formador de mercado etc. (4) Distribuição de dividendos anunciada no período. (5) Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período dividido pela quantidade de cotas atual do Fundo.

A Fundo distribuiu R\$ 0,95 por cota. Durante o mês de novembro, foram recebidos pré-pagamentos relevantes relacionados às operações de CRI - Creditas, o que resultou em uma geração de caixa elevada. Contudo, essa geração não é totalmente passível de distribuição, uma vez que boa parte desses recebimentos é contabilizada como amortização. O Fundo finalizou o mês com R\$ 0,33 por cota de resultado contábil acumulado. Semestralmente, o Fundo tem obrigatoriedade de distribuir 95% do que gerar de caixa. O resultado contábil divulgado está acruado de correção monetária do saldo devedor dos CRIs, que para ser passível de distribuição, é necessário que tenha recebimento de amortizações dos CRIs na mesma proporção.

Rendimentos – Últimos 12 meses (R\$)



Notas: (1) DY anualizado supondo reinvestimento baseado na cota de fechamento de mercado de cada mês. (2) Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

Liquidez

		Nov-25		2025		Últimos 12 meses	
Volume Total	R\$	6.920.858	R\$	89.940.029	R\$	104.302.240	
Volume Diário Médio	R\$	364.256	R\$	391.044	R\$	415.547	
Quantidade de Cotas Negociadas		90.035		1.157.522		1.366.210	
% de Cotas Negociadas (Giro)		3,6%		4,2%		4,5%	
Presença em Pregões		100%		100%		100%	

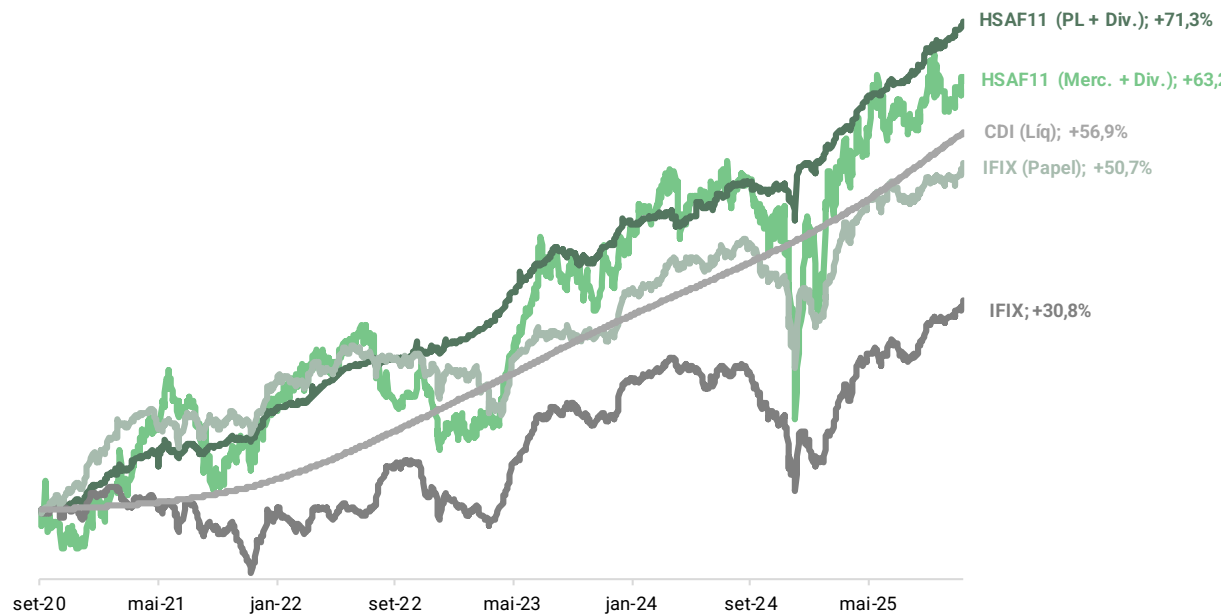
O Fundo encerrou o mês de novembro com **8.626 cotistas**. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 197 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 364 mil**. Giro no mês de 3,6% das cotas do Fundo.

Rentabilidade – Últimos 12 meses

Valores de referência			Valor de Mercado¹		Patrimonial (31/10/25) R\$ 88,40		1ª Emissão R\$ 100,00		2ª Emissão R\$ 96,84		3ª Emissão R\$ 93,31	
Mês	Div. (R\$)	Taxa DI	Rent. FII	%Taxa DI Gross-up	Rent. FII	%Taxa DI Gross-up	Rent. FII	%Taxa DI Gross-up	Rent. FII	%Taxa DI Gross-up	Rent. FII	%Taxa DI Gross-up
Nov-25	0,95	13,39%	15,65%	137,47%	13,69%	120,25%	12,01%	105,56%	12,43%	109,20%	12,93%	113,56%
Out-25	0,95	16,43%	15,76%	112,85%	13,69%	98,00%	12,01%	86,03%	12,43%	88,99%	12,93%	92,55%
Set-25	0,95	15,66%	15,13%	113,63%	13,69%	102,80%	12,01%	90,25%	12,43%	93,35%	12,93%	97,09%
Ago-25	0,95	14,90%	15,56%	122,90%	13,69%	108,06%	12,01%	94,87%	12,43%	98,13%	12,93%	102,05%
Jul-25	0,95	16,43%	15,53%	111,23%	13,69%	98,00%	12,01%	86,03%	12,43%	88,99%	12,93%	92,55%
Jun-25	0,95	13,98%	15,28%	128,61%	13,69%	115,20%	12,01%	101,13%	12,43%	104,61%	12,93%	108,79%
Mai-25	0,95	14,53%	14,74%	119,32%	13,69%	110,81%	12,01%	97,28%	12,43%	100,63%	12,93%	104,65%
Abr-25	0,95	13,43%	15,22%	133,27%	13,69%	119,87%	12,01%	105,23%	12,43%	108,85%	12,93%	113,20%
Mar-25	0,95	12,15%	15,21%	147,26%	13,69%	132,47%	12,01%	116,29%	12,43%	120,29%	12,93%	125,10%
Fev-25	0,95	12,49%	15,37%	144,84%	13,69%	128,95%	12,01%	113,21%	12,43%	117,10%	12,93%	121,78%
Jan-25	0,95	12,81%	17,25%	158,43%	13,69%	125,68%	12,01%	110,33%	12,43%	114,13%	12,93%	118,69%
Dez-24	1,20	11,11%	22,63%	239,55%	17,56%	185,94%	15,39%	162,93%	15,93%	168,62%	16,57%	175,46%
LTM	11,65	13,93%	16,09%	135,90%	14,00%	118,26%	12,29%	103,80%	12,72%	107,38%	13,22%	111,68%

Notas: (1) Com base no preço de fechamento da cota de mercado de cada mês. %Taxa DI Gross-up: considerando alíquota de impostos de 15%.

No acumulado, desde o IPO, o Fundo apresenta um retorno de **+63,2% vs. +30,8% do IFIX**. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+71,3%**.



Fonte: Quantum Axis e Gestora. Rentabilidade do fundo considerando os dividendos distribuídos e novas emissões (desde o início). Todos os indicadores partem da base 100.

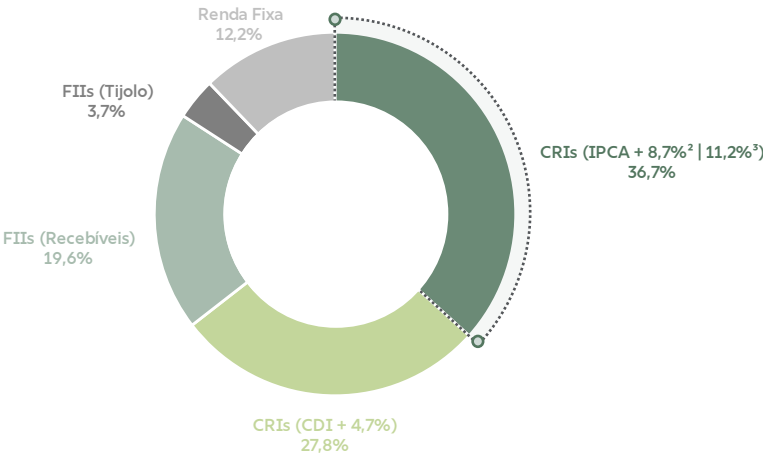
Tabela de Sensibilidade – Taxa Implícita Mercado Secundário (CRIs IPCA +)

A tabela abaixo apresenta um estudo teórico com a sensibilidade do spread implícito consolidado da carteira de CRIs indexados ao IPCA mediante a alterações no valor de mercado da cota. A simulação considera apenas o fluxo dos CRIs e mantém todo os outros ativos que compõem o patrimônio líquido do Fundo constante.

Cota ¹	90,57	84,00	83,00	82,00	81,00	80,00	79,00	78,00	77,00	76,00	75,00	74,00
Spread (IPCA + a.a.) ²	8,65%	10,66%	11,00%	11,35%	11,71%	12,08%	12,46%	12,86%	13,25%	13,66%	14,08%	14,52%

Notas: (1) Se refere à Cota teórica do Fundo com base na Taxa de Aquisição dos papéis indexados ao IPCA. (2) Spread bruto de custos do fundo.

Alocação por Classe de Ativos ¹



Notas: (1) Refere-se ao % do total do Ativo. (2) Se refere à Taxa de Aquisição dos CRIs. (3) Marcação realizada pela Gestão com base na variação da NTN-B (com duration similar) mantendo os spreads das operações constantes. Cabe ressaltar que tal metodologia não deve ser considerada o método correto de avaliação dos ativos imobiliários do Fundo, mas apenas com finalidade comparativa.

Portfólio CRIs (Resumo Operações)

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

Encerramos novembro com 64,5% do total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (vs. 62,6% no mês passado).

Todos os CRIs investidos pelo Fundo permanecem 100% adimplentes com suas obrigações pecuniárias.

Ativo	% Alocação ¹	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa NTN-B ²	Duration (anos)	Prazo (meses)	LTV	UF
CRI - Hotel Emiliano SP	14,01%	IPCA	6,47%	10,66%	3,4	90	34%	SP
CRI - Itapê	9,83%	CDI	4,50%	4,50%	5,7	117	54%	SP
CRI - Heritage	9,70%	CDI	5,00%	5,00%	2,7	30	58%	PR
CRI - Patrimônio (IPCA)	7,96%	IPCA	9,20%	11,39%	3,8	105	40%	SP
CRI - Patrimônio (CDI)	1,27%	CDI	4,00%	4,00%	4,0	105	40%	SP
CRI - Creditas(1)	1,12%	IPCA	10,85%	11,16%	7,8	226	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(2)	1,63%	IPCA	10,85%	11,92%	7,8	227	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(3)	1,35%	IPCA	10,85%	12,31%	7,8	228	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(4)	1,92%	IPCA	10,85%	11,75%	7,8	229	46%	Pulverizado
CRI - Beach Park	4,11%	IPCA	9,75%	12,72%	1,8	35	77%	CE
CRI - Salto	3,71%	CDI	6,00%	6,00%	1,5	24	49%	SP
CRI - Arena MRV	1,98%	CDI	5,25%	5,25%	1,9	45	44%	MG
CRI - Ânima Educação	1,72%	IPCA	6,00%	8,22%	2,1	60	60%	MG
CRI - YDUQS	1,62%	IPCA	10,50%	10,49%	2,1	44	29%	SP
CRI - Due Incorporadora	1,35%	CDI	4,50%	4,50%	1,7	36	63%	PE
CRI - GPA	0,45%	IPCA	5,00%	10,06%	2,1	118	66%	SP
CRI - HBR Multi Ativos	0,38%	IPCA	5,80%	9,02%	3,9	103	74%	SP
CRI - Wimo (Cota Sênior)	0,28%	IPCA	7,50%	11,95%	3,8	121	40%	Pulverizado
CRI - Dasa	0,12%	IPCA	10,00%	9,97%	5,5	120	75%	SP
Consolidado	36,68%	IPCA	8,65%	11,10%	4,2			
	27,84%	CDI	4,68%	4,68%	3,7			
Cota PL ³	90,57	87,58						
Cota PL Adm.	88,40							

Notas: (1) Refere-se ao % do total do Ativo. (2) Marcação realizada pela Gestão com base na variação da NTN-B (com duration similar) mantendo os spreads das operações constantes. Cabe ressaltar que tal metodologia não deve ser considerado o método correto de avaliação dos ativos imobiliários do Fundo, mas apenas com finalidade comparativa. (3) PL teórico com base nas metodologias de precificação dos CRIs indexados ao IPCA via Taxa de Aquisição e Spread NTN-B, mantendo o restante do Fundo constante.

CRI – Hotel Emiliano São Paulo

[Clique para acessar a Planilha de Fundamentos](#)

Descrição: Operação originada internamente que tem como lastro créditos imobiliários decorrentes de contrato de locação atípico entre uma empresa patrimonialista (proprietária do imóvel) e o Hotel Emiliano São Paulo. A operação conta com garantia real do imóvel, fundo de reserva (2 PMTs) e fiança corporativa.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Hotelaria	21F0906525 21F0906695 21F0906758 21F0906786	31.648.691	14,2%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA + 6,47% (a.a.)	3,4	34%	Mensal



Informações Adicionais: O CRI Emiliano foi estruturado pela gestora e trata-se de uma operação de antecipação do fluxo de locação entre a empresas patrimonial e operacional do Grupo Emiliano. O Hotel Emiliano foi fundado há mais de 20 anos e hoje é um dos hotéis mais tradicionais de luxo de São Paulo. Localizado na rua Oscar Freire, no bairro dos Jardins, já recebeu diversos prêmios por sua excelência no ramo de hotelaria. Importante destacar, que o hotel apresenta níveis elevados de ocupação. Mesmo durante a pandemia, o hotel apresentou nível de ocupação próximo a 50% e atualmente já retornou aos patamares pré-pandemia que giram em torno de 70%. O hotel foi amplamente reformado e tem praticado tarifas bem superiores em relação ao período anterior à pandemia. Como garantia principal, a operação conta com Alienação Fiduciária de 100% do Hotel. O mesmo foi avaliado (em abril de 2021) em R\$ 142,7 milhões, o que representa um LTV atual de 34%.

CRI – Itapê

Descrição: CRI de segmento misto, com lastro em contratos de locação do Itapê Shopping, em Itapetininga, interior de São Paulo, e em contratos de compra e venda de 105 apartamentos residenciais já entregues, localizados no litoral paulista e na Grande São Paulo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Shopping / Residencial	25I2039269	22.196.743	9,9%	Opea	Empresa Patrimonialista	CDI + 4,50% (a.a.)	5,7	54%	Mensal

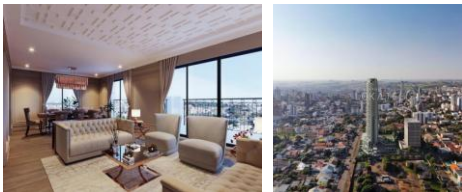


CRI – Heritage

Descrição: Operação que tem como lastro Notas Comerciais Estruturais não conversíveis em participação societária, emitidas com destinação imobiliária para o financiamento à construção do empreendimento residencial “Edifício Heritage”, localizado na cidade de Cascavel – PR. Possui garantia real do terreno, benfeitorias e das futuras unidades residenciais

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	24F1596770	21.914.462	9,8%	Opea	Construtora JL	CDI + 5,00% (a.a.)	2,7	58%	Juros Mensal / Amort. Cashsweep



Notas: (1) Corresponde ao valor no Patrimônio Líquido do Fundo.

CRI – Patrimônio (IPCA/CDI)

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

Descrição: Operações que tem como lastro recebíveis do contrato de locação atípico na modalidade BTS (*built to suit*) com prazo original de 20 anos, sendo 15 remanescentes, envolvendo um imóvel localizado em uma região nobre da capital paulista. Possui garantia real do ativo localizado em São Paulo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	22H1737532	17.971.842	8,0%	HabitaSec	Empresa Patrimonialista	IPCA + 9,20% (a.a.)	3,8	40%	Mensal
	22H1737558	2.866.143	1,3%			CDI + 4,00% (a.a.)	4,0		



CRI – Creditas

Descrição: Operação que tem como lastro créditos imobiliários do tipo Home Equity, sendo a carteira de recebíveis originada pela Creditas. A carteira da operação é bastante pulverizada e possui a maior parte dos imóveis em São Paulo. Os créditos imobiliários cedidos possuem garantia real.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	24F1587407	2.534.138	1,1%	Vert	Pulverizado	IPCA + 10,85% (a.a.)	7,8	46%	Mensal
	24G1667911	3.687.355	1,7%						
	24H1554974	3.054.752	1,4%						
	24I1581821	4.347.455	1,9%						

CRI – Beach Park

Descrição: Operação que tem como lastro os recebíveis do *Vacation Club* (estratégia de *Time Sharing* do Beach Park), além de contar com uma cash *collateral* no valor de R\$ 20,0 milhões, que será substituída posteriormente pela hipoteca do terreno de um futuro hotel do Grupo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Turismo	21K0914380	9.295.414	4,2%	True	Beach Park Hotéis e Turismo SA	IPCA + 9,75% (a.a.)	1,8	77%	Mensal



CRI – Arena MRV

Descrição: Operações que tem como lastro notas comerciais decorrentes de gastos com destinação imobiliária para término da construção da Arena MRV (novo estádio do Clube Atlético Mineiro). O estádio já foi inaugurado e tem capacidade para 46.000 pessoas, sendo um dos principais centros de espetáculos/shows de Belo Horizonte. Possui alienação fiduciária do fundo detentor do ativo, Cessão Fiduciária da conta vinculada onde transitam todos os recebimentos provenientes das receitas do estádio, fundo de juros e Contrato de Opção de Venda de cadeiras cativas com empresa do grupo econômico do Banco BMG, com valor nominal total de R\$ 50 milhões.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Esportes / Lazer	22I0246580	4.468.448	2,0%	Virgo	Arena Vencer SPE	CDI + 5,25% (a.a.)	1,9	44%	Mensal



Notas: (1) Corresponde ao valor no Patrimônio Líquido do Fundo.

CRI – Ânima Educação

[Clique para acessar a Planilha de Fundamentos](#)

Descrição: Operação realizada para aquisição por parte de um FII listado para aquisição de um edifício atualmente locado para Ânima Educação. Além do contrato de aluguel, possui garantia real do ativo localizado em Belo Horizonte (MG).

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	20C0936929	3.894.814	1,7%	Virgo	Ânima Educação	IPCA + 6,00% (a.a.)	2,1	60%	Mensal

CRI – YDUQS

Descrição: CRI cujo lastro é um contrato de locação com a YDUQS, companhia listada na B3 do segmento educacional. Imóvel situado no bairro do Jabaquara/SP. Prazo remanescente do contrato coincidente ao prazo da operação.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	25D4482026	3.668.470	1,6%	Vert	YDUQS	IPCA + 10,50% (a.a.)	2,1	29%	Mensal



CRI – Due Incorporadora

Descrição: Trata-se de um adiantamento de carteira já vendida do empreendimento Orla Praia dos Carneiros Residence, em Ipojuca/PE, da Due Incorporadora para avanço inicial das obras. O empreendimento tem como financiamento o Crédito Associativo da Caixa Econômica Federal (com garantia de término de obras) e a operação conta com *covenant* de Razão de Garantia mínimo em 130%

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	24L1567363	3.060.608	1,4%	Canal	Due Incorporadora	CDI + 4,50% (a.a.)	1,7	63%	Mensal



CRI – Salto

Descrição: CRI destinado à finalização das obras de um empreendimento residencial localizado em Salto/SP. As obras encontram-se com avanço físico de aproximadamente 70% e estoque atual de 51,5%. O projeto foi iniciado em agosto/2022, com previsão de conclusão em março/2026.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	25F7021405	8.388.752	3,8%	Travessia	Empresa Patrimonialista	CDI + 6,00% (a.a.)	1,5	49%	Juros Mensal / Amort. Cashsweep



Notas: (1) Corresponde ao valor no Patrimônio Líquido do Fundo.

CRI – GPA

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

Descrição: Operação que tem como lastro contratos de Sales and Lease Back de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar. Possui garantia real dos ativos localizados em diversas cidades do estado de São Paulo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	20H0695880	1.017.467	0,5%	BariSec	GPA	IPCA + 5,00% (a.a.)	2,1	66%	Mensal



CRI – HBR Multiativos

Descrição: Operação conta com 3 imóveis atualmente locados para Decathlon, Pirelli e TIM. Além dos contratos de locações, possui garantia real dos ativos localizados na região metropolitana de São Paulo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	19G0228153	853.978	0,4%	HabitaSec	HBR	IPCA + 5,80% (a.a.)	3,9	74%	Mensal



CRI – Wimo

Descrição: Operação que tem como lastro 121 contratos de Home Equity da empresa Wimo. Possui garantia real dos ativos.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	21D0779652	625.384	0,3%	Virgo	Wimo	IPCA + 7,50% (a.a.)	3,8	40%	Mensal

CRI – Dasa Diagnósticos

Descrição: O CRI tem como lastro um contrato de *Sale and Leaseback* com a Dasa Diagnósticos, maior empresa de medicina diagnóstica do Brasil e da América Latina, classificada como “AAAsf(bra)” pela Fitch Ratings, e conta com garantia real de ativos imobiliários localizados na capital paulista.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Saúde	20L0653519	261.666	0,1%	Opea	Dasa Diagnósticos	IPCA + 10,00% (a.a.)	5,5	75%	Mensal

Notas: (1) Corresponde ao valor no Patrimônio Líquido do Fundo.

Portfólio FIIs

Encerramos novembro com 23,3% do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários (vs. 23,2% no mês passado).

O *dividend yield* ("DY") dos Fundos do IFIX¹ no mês de novembro foi de 0,96% a.m./12,15% a.a., enquanto o DY médio dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 1,01% a.m./12,81% a.a..

Seguem abaixo, algumas alocações que gostaríamos de destacar, incluindo a TIR projetada atual de cada um dos investimentos:

KNIP11: Alocação de 19,3% da carteira de FIIs e 4,5% do PL do Fundo..

Conta com carteira de CRIs indexada a índices de inflação, conseguindo repassar nas distribuições a correção monetária implícita dos CRIs. Apresenta boa qualidade tanto dos ativos quanto do risco de crédito dos devedores além de contar com estruturas de garantias satisfatórias nas operações. **No fechamento de novembro, apresentou TIR de 11,46% a.a..**

KNCR11: Alocação de 10,7% da carteira de FIIs e 2,5% do PL do Fundo

Fundo da Gestora Kinea com R\$ 7,3 bilhões de Patrimônio Líquido cuja estratégia é a alocação operações de CRIs exclusivamente indexadas ao CDI. Na visão da Gestora, apresenta boa qualidade tanto dos ativos quanto do risco de crédito dos devedores, além de contar com estruturas de garantias robustas nas operações. **No fechamento de novembro, apresentou TIR de 17,02% a.a..**

KNSC11: Alocação de 9,1% da carteira de FIIs e 2,1% do PL do Fundo

Fundo com estratégia híbrida em alocação de CRIs, alocando tanto em operações indexadas ao IPCA como em CDI. Além disso, investe em operações High Grade e Middle Risk, resultando em possibilidade de ganhos acima dos outros fundos High Grade da gestora Kinea. As operações contam com excelentes estruturas de garantias e cobertura da dívida. **No fechamento de novembro, apresentou TIR de 8,99% a.a..**

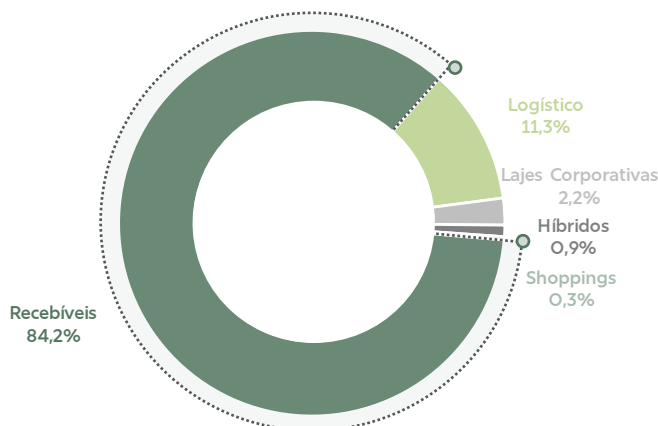
MCCI11: Alocação de 9,1% da carteira de FIIs e 2,1% do PL do Fundo.

O Fundo apresenta uma carteira de recebíveis de qualidade alta, com bastante diversificação setorial e com ativos majoritariamente indexados ao IPCA e concentrados na região sudeste, sendo a maior parte em São Paulo. **No fechamento de novembro, apresentou TIR de 8,99% a.a..**

A TIR acima dos Fundos Imobiliários é calculada somando os dividendos recebidos pelos Fundos Imobiliários ao longo dos meses desde a aquisição e considerando que a posição inteira fosse vendida na data base de 28/11/2025 a valor de mercado.

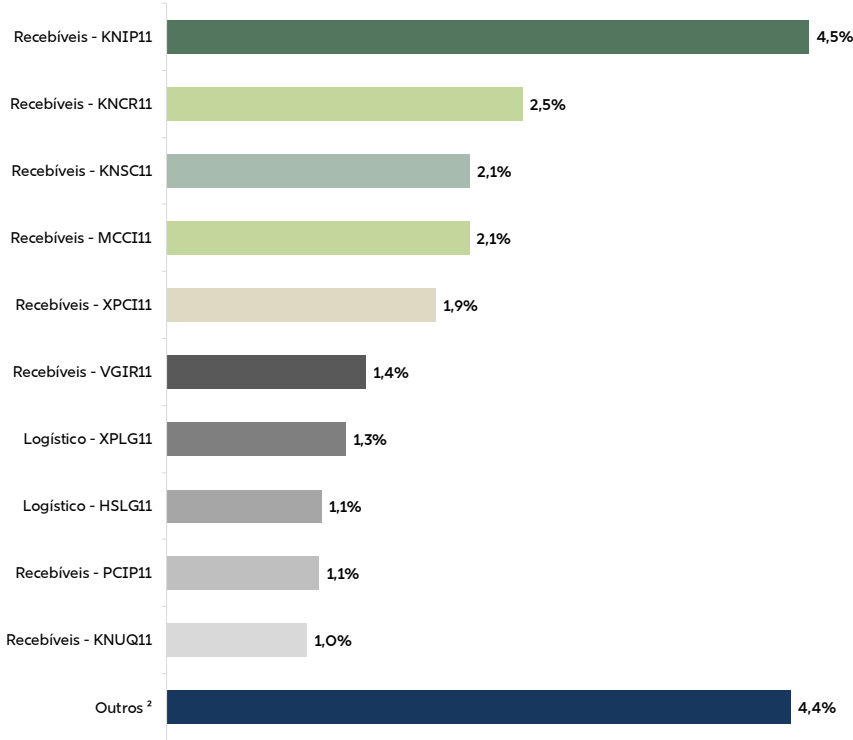
Notas: (1) *Dividend Yield* médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

Alocação | Segmento FIIs¹



Notas: (1) Refere-se ao % do total alocado em FIIs.

Alocação | Portfólio FIIs¹



Notas: (1) Refere-se ao % do total do Ativo. (2) Composto por fundos imobiliários com participação menor do que 1% do total de Ativo do Fundo.

Glossário

Ativos Alvo: Refere-se a CRI e FII;

CRI: Certificado de Recebível Imobiliário;

FII: Fundo de Investimento Imobiliário;

Mercado Secundário: Modalidade dedicada à compra e venda de valores lançados anteriormente em uma primeira oferta pública ou privada (mercado primário);

PL: Patrimônio Líquido do Fundo;

Renda Fixa: Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais;

IPCA: Índice utilizado para medir a variação de preços de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo

IGPM: Índice utilizado para medir a variação de preços englobando diversas etapas de uma cadeia produtiva

LTV: Métrica utilizada para avaliar o risco da operação, sendo calculada através da divisão do valor do empréstimo ou financiamento pelo valor de avaliação do imóvel

BTS (*Built to Suit*): Modalidade contratual sob medida, em que o dono do imóvel (locador) constrói ou faz reformas para atender aos interesses do locatário e em troca recebe o aluguel.

SLS (*Sale and Lease Back*): Modalidade contratual em que a empresa aliena um imóvel operacional e logo após firma contrato de locação para manter o usufruto.

Fundos Imobiliários¹:

Ticker	Fundo	Segmento
KNIP11	KINEA ÍNDICE DE PREÇOS FII	Recebíveis
KNCR11	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
KNSC11	KINEA SECURITIES FII	Recebíveis
MCCI11	MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
XPCI11	XP CRÉDITO ÍMOBILIÁRIO FII	Recebíveis
VGIR11	VALORA CRI CDI FII	Recebíveis
XPLG11	XP LOG. FII	Logístico
BARI11	BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
KNUQ11	KINEA UNIQUE FII	Recebíveis
HSLG11	HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico

¹ Fundos imobiliários com participação maior do que 1% do total de Ativo do Fundo.

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos.

Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

Este Relatório tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos.

Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

A Hemisfério Sul Investimentos não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste relatório.

Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da HSI, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da HSI.

Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da HSI, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A HSI não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.