



# HSAF11



HSI

Ativos Financeiros FII

Agosto/2025

**Relatório Gerencial**

Ativos  
Financeiros

HSI

**HSI GESTORA DE ATIVOS FINANCEIROS**

Av. Brig. Faria Lima, 3729. I. 7º andar  
Itaim Bibi. I CEP 04538-905. I São Paulo. I SP

[hsaf.hsifii.com](http://hsaf.hsifii.com)  
[www.hsinvest.com](http://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 ("CRI's"), 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 Administração<sup>1</sup>:** 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

| Agosto                                                                               |                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <div>Valor de Mercado<sup>1</sup></div> <div>R\$ 197.889.779 (R\$ 78,33/cota)</div>  | <div>Distribuição de Dividendos</div> <div>R\$ 0,95/cota</div> |
| <div>Valor Patrimonial<sup>1</sup></div> <div>R\$ 222.186.166 (R\$ 87,95/cota)</div> | <div>Número de Cotistas<sup>1</sup></div> <div>8.689</div>     |
| <div>Liquidez Diária Média (mês)</div> <div>R\$ 216.464</div>                        | <div>Número de Cotas</div> <div>2.526.360</div>                |

Notas: (1) Em 29/08/2025.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

O mês de agosto foi marcado pela entrada em vigor das tarifas de 50% impostas pelos Estados Unidos sobre exportações brasileiras. Apesar disso, conforme adiantado no último relatório, o impacto agregado de fato tende a ser limitado, uma vez que se confirmaram isenções parciais ou totais em diversos setores. Além disso, já se observa uma adaptação gradual nas empresas exportadoras, que buscam tanto ajustes internos quanto novos mercados para mitigar perdas de competitividade.

Por outro lado, a incerteza que predominou ao longo de julho causou reflexos visíveis sobre a economia doméstica. Os índices de confiança dos empresários recuaram de forma expressiva, enquanto os PMIs da indústria e serviços apontaram contração da atividade. Esses sinais, somado ao dado fraco do IBC-Br de junho e à prévia da inflação de agosto (IPCA-15) de -0,14%, confirmam a desaceleração da economia a partir do segundo trimestre e reforçam a percepção de maior fragilidade no cenário doméstico.

Nesse contexto, a HSI revisou suas projeções macroeconômicas para 2025, reduzindo a expectativa de crescimento do PIB de 2,50% para 2,30% e ajustando a inflação de 5,39% para 5,00%. Mantemos, contudo, a avaliação de que o ciclo de cortes da Selic deve ter início apenas em julho de 2026, com a taxa básica encerrando o próximo ano em 13,00% ao ano, refletindo a necessidade de cautela diante da incerteza elevada com o impulso fiscal sustentando a economia na segunda metade de 2025 e primeira metade de 2026.

| Projeções HSI                  |           |                 |
|--------------------------------|-----------|-----------------|
| Selic 2025 (a.a.) <sup>1</sup> | IPCA 2025 | Cresc. PIB 2025 |
| 15,00% =                       | 5,00% ▼   | 2,30% ▼         |

Notas: (1) Ao final de 2025.

Desempenho Operacional da Carteira

O Fundo encerrou o mês de agosto com um spread ponderado da carteira, considerando a taxa de aquisição dos CRIs indexados ao IPCA, de **8,69% ao ano** (38,46% do total da carteira). Já os CRIs indexados ao CDI, o spread registrado foi de **4,63% ao ano** (vs. 4,66% do mês passado – 14,92% do total da carteira). Houve uma pequena mudança no spread ponderado dos CRIs indexados ao CDI em relação ao mês passado por conta de uma venda parcial no mês de R\$ 475.168,24 do CRI – Arena MRV. Com base no valor de mercado de fechamento do período, o spread implícito dos CRIs indexados ao IPCA está em torno de **12,6% ao ano<sup>1</sup>**, conforme demonstrado na tabela de sensibilidade da página 7. **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, destacamos que o *dividend yield* da carteira em agosto foi de **1,12% ao mês ou 14,29% ao ano.**

Está previsto para o mês de setembro mais uma alocação no volume estimado de **R\$ 23 milhões**. Trata-se de um **CRI de segmento misto (shopping centers e residencial)**, cujos lastros são os contratos de aluguéis de lojas de um shopping localizado no interior de São Paulo e contratos de compra e venda de 105 unidades residenciais de apartamentos localizados em prédios no litoral paulista e na Grande São Paulo, todos já entregues. **A remuneração indicativa é de CDI + 4,50% ao ano, sem carência de juros (pagamento mensal), com carência de amortização de 18 meses (1,5 ano), prazo de 120 meses (10 anos) e duration de 38 meses (3,15 anos)**. A operação contará ainda com garantias reais do imóvel e unidades residenciais, e **LTV de 54%**.

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.

### **Distribuição e Guidance**

A distribuição anunciada em agosto foi de R\$ 0,95 por cota, a ser paga em 07/09/2025 aos detentores de cota até o dia 31/08/2025, representando um *dividend yield* de 1,21% ao mês ou 15,56% ao ano<sup>1</sup>, o que equivale a 122,90% do CDI líquido<sup>2</sup> para o período. O Fundo finalizou o mês com R\$ 0,46 por cota de resultado contábil acumulado. Para o próximo mês de setembro, a projeção é que a distribuição do Fundo ficará entre R\$ 0,90 e R\$ 1,00 por cota<sup>3</sup>.

Obrigado.

Notas: (1) *Dividend Yield* sobre o valor de mercado da cota em 31/07/2025 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.

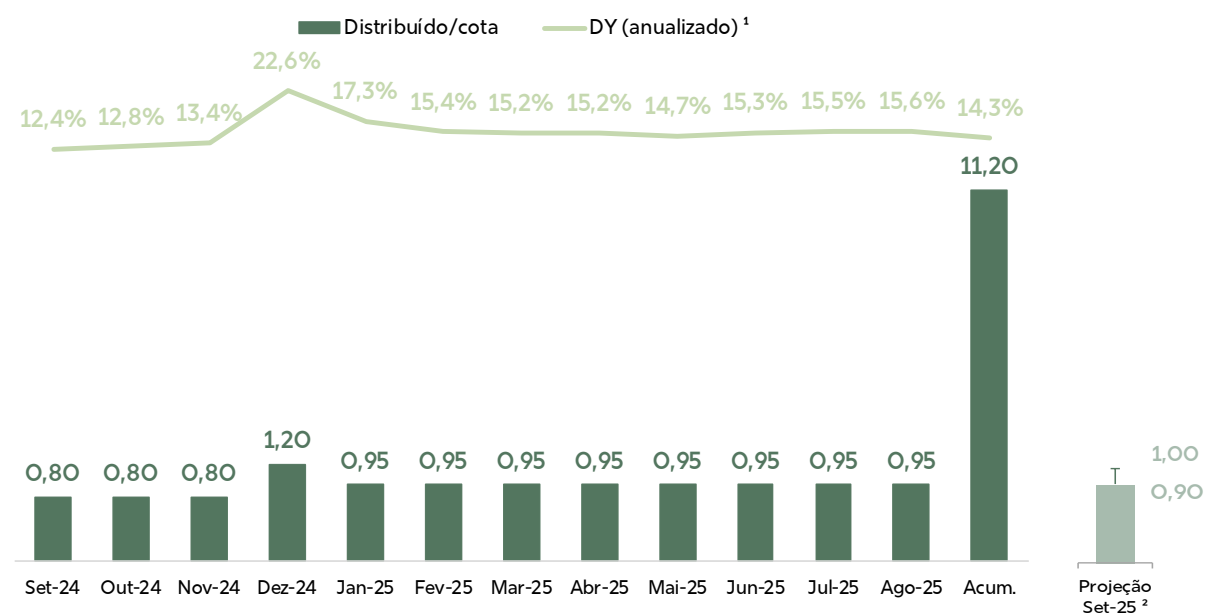
Resultado (R\$)

|                                                                    | Fluxo de Caixa <sup>1</sup> | Resultado Contábil     |                    |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------|
|                                                                    | Ago-25                      | Ago-25                 | Desde a 1ª Emissão |
| Fundos Imobiliários                                                | 582.784                     | 582.784                | 26.323.819         |
| Rendimento                                                         | 582.784                     | 582.784                | 24.826.534         |
| Ganho de Capital Realizado                                         | -                           | -                      | 1.497.285          |
| CRI                                                                | 2.902.525                   | 1.500.922              | 96.927.174         |
| Juros e Correção Monetária                                         | 2.904.059                   | 1.502.456              | 93.067.655         |
| Ganho de Capital Realizado <sup>2</sup>                            | -1.534                      | -1.534                 | 4.007.524          |
| Receita Financeira                                                 | 465.900                     | 465.900                | 7.562.918          |
| Renda Fixa                                                         | 465.900                     | 465.900                | 7.562.918          |
| Despesas                                                           | -223.000                    | -223.000               | -12.513.586        |
| Taxa de Administração                                              | -19.556                     | -19.556                | -1.014.536         |
| Taxa de Escrituração                                               | -4.000                      | -4.000                 | -235.459           |
| Taxa de Gestão                                                     | -159.572                    | -159.572               | -7.527.380         |
| Taxa de Performance                                                | -                           | -                      | -2.276.864         |
| Outras Despesas <sup>3</sup>                                       | -39.872                     | -39.872                | -1.459.347         |
| Caixa Gerado <sup>a</sup>   Resultado Contábil <sup>b</sup>        | 3.728.209 <sub>a</sub>      | 2.326.606 <sub>b</sub> | 118.300.325        |
| Caixa Gerado <sup>a</sup>   Resultado Contábil <sup>b</sup> / Cota | 1,48 <sub>a</sub>           | 0,92 <sub>b</sub>      | 56,80              |
| Rendimento/Cota <sup>4</sup>                                       | 0,95                        | 0,95                   | 54,83              |
| Resultado Acumulado/Cota <sup>5</sup>                              | 0,53                        | N/A                    | 0,46               |

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.

**O Fundo distribuiu R\$ 0,95 por cota. O Fundo finalizou o mês com R\$ 0,46 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. DY Acum. = distribuído 12 meses / cota fechamento relatório. (2) Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

Liquidez

|                                |     | Ago-25    |     | 2025       |     | Últimos 12 meses |
|--------------------------------|-----|-----------|-----|------------|-----|------------------|
| Volume Total                   | R\$ | 4.545.748 | R\$ | 56.843.407 | R\$ | 107.193.528      |
| Volume Diário Médio            | R\$ | 216.464   | R\$ | 342.430    | R\$ | 427.066          |
| Quantidade de Cotas Negociadas |     | 58.646    |     | 732.789    |     | 1.393.903        |
| % de Cotas Negociadas (Giro)   |     | 2,3%      |     | 3,6%       |     | 4,6%             |
| Presença em Pregões            |     | 100%      |     | 100%       |     | 100%             |

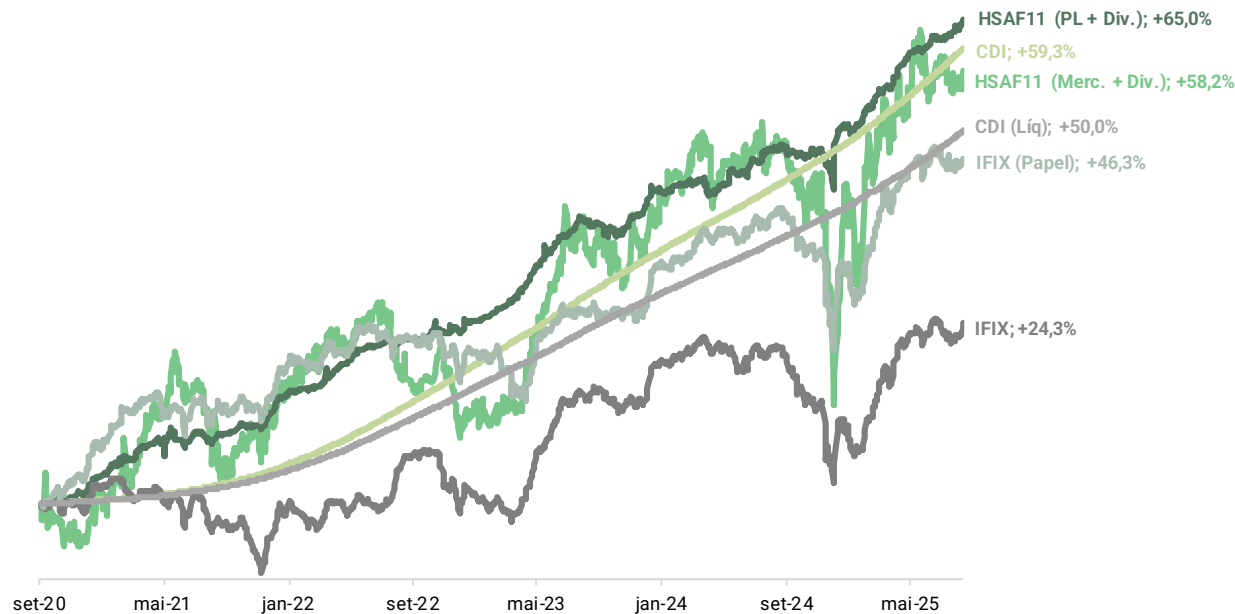
O Fundo encerrou o mês de agosto com **8.689 cotistas**. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 198 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 216 mil**. Giro no mês de 2,3% das cotas do Fundo.

Rentabilidade – Últimos 12 meses

| Valores de referência |            |         | Valor de Mercado (29/08/25) |          |                   | Valor Patrimonial (29/08/25) |          |                   | 1ª Emissão |          |                   | 2ª Emissão |          |                   | 3ª Emissão |          |                   |
|-----------------------|------------|---------|-----------------------------|----------|-------------------|------------------------------|----------|-------------------|------------|----------|-------------------|------------|----------|-------------------|------------|----------|-------------------|
|                       |            |         | R\$ 78,33                   |          |                   | R\$ 87,95                    |          |                   | R\$ 100,00 |          |                   | R\$ 96,84  |          |                   | R\$ 93,31  |          |                   |
| Mês                   | Div. (R\$) | Taxa DI | Rent. FII                   | %Taxa DI | %Taxa DI Gross-up | Rent. FII                    | %Taxa DI | %Taxa DI Gross-up | Rent. FII  | %Taxa DI | %Taxa DI Gross-up | Rent. FII  | %Taxa DI | %Taxa DI Gross-up | Rent. FII  | %Taxa DI | %Taxa DI Gross-up |
| Ago.25                | 0,95       | 14,90%  | 15,56%                      | 104,46%  | 122,90%           | 13,76%                       | 92,35%   | 108,65%           | 12,01%     | 80,64%   | 94,87%            | 12,43%     | 83,41%   | 98,13%            | 12,93%     | 86,75%   | 102,05%           |
| Jul.25                | 0,95       | 16,43%  | 15,56%                      | 94,74%   | 111,45%           | 13,76%                       | 83,75%   | 98,53%            | 12,01%     | 73,13%   | 86,03%            | 12,43%     | 75,64%   | 88,99%            | 12,93%     | 78,67%   | 92,55%            |
| Jun.25                | 0,95       | 13,98%  | 15,56%                      | 111,36%  | 131,01%           | 13,76%                       | 98,45%   | 115,83%           | 12,01%     | 85,96%   | 101,13%           | 12,43%     | 88,92%   | 104,61%           | 12,93%     | 92,48%   | 108,79%           |
| Mai.25                | 0,95       | 14,53%  | 15,56%                      | 107,12%  | 126,02%           | 13,76%                       | 94,70%   | 111,41%           | 12,01%     | 82,69%   | 97,28%            | 12,43%     | 85,53%   | 100,63%           | 12,93%     | 88,95%   | 104,65%           |
| Abr.25                | 0,95       | 13,43%  | 15,56%                      | 115,87%  | 136,32%           | 13,76%                       | 102,44%  | 120,52%           | 12,01%     | 89,44%   | 105,23%           | 12,43%     | 92,52%   | 108,85%           | 12,93%     | 96,22%   | 113,20%           |
| Mar.25                | 0,95       | 12,15%  | 15,56%                      | 128,05%  | 150,65%           | 13,76%                       | 113,21%  | 133,19%           | 12,01%     | 98,85%   | 116,29%           | 12,43%     | 102,25%  | 120,29%           | 12,93%     | 106,34%  | 125,10%           |
| Fev.25                | 0,95       | 12,49%  | 15,56%                      | 124,66%  | 146,65%           | 13,76%                       | 110,21%  | 129,66%           | 12,01%     | 96,22%   | 113,21%           | 12,43%     | 99,54%   | 117,10%           | 12,93%     | 103,52%  | 121,78%           |
| Jan.25                | 0,95       | 12,81%  | 15,56%                      | 121,49%  | 142,93%           | 13,76%                       | 107,41%  | 126,36%           | 12,01%     | 93,78%   | 110,33%           | 12,43%     | 97,01%   | 114,13%           | 12,93%     | 100,89%  | 118,69%           |
| Dez.24                | 1,20       | 11,11%  | 20,01%                      | 180,12%  | 211,90%           | 17,66%                       | 158,93%  | 186,97%           | 15,39%     | 138,49%  | 162,93%           | 15,93%     | 143,33%  | 168,62%           | 16,57%     | 149,14%  | 175,46%           |
| Nov.24                | 0,80       | 9,92%   | 12,97%                      | 130,75%  | 153,82%           | 11,48%                       | 115,73%  | 136,15%           | 10,03%     | 101,16%  | 119,02%           | 10,38%     | 104,62%  | 123,08%           | 10,79%     | 108,76%  | 127,95%           |
| Out.24                | 0,80       | 11,72%  | 12,97%                      | 110,64%  | 130,16%           | 11,48%                       | 97,93%   | 115,21%           | 10,03%     | 85,60%   | 100,71%           | 10,38%     | 88,52%   | 104,14%           | 10,79%     | 92,03%   | 108,27%           |
| Set.24                | 0,80       | 10,48%  | 12,97%                      | 123,70%  | 145,53%           | 11,48%                       | 109,50%  | 128,82%           | 10,03%     | 95,71%   | 112,60%           | 10,38%     | 98,98%   | 116,45%           | 10,79%     | 102,90%  | 121,06%           |
| LTM                   | 11,20      | 12,87%  | 14,30%                      | 111,13%  | 130,74%           | 12,73%                       | 98,98%   | 116,45%           | 11,20%     | 87,05%   | 102,41%           | 11,57%     | 89,89%   | 105,75%           | 12,00%     | 93,29%   | 109,75%           |

% Taxa DI: considerando o acúmulo diário do DI no período de referência. | %Taxa DI Gross-up: considerando alíquota de impostos de 15%.

No acumulado, desde o IPO, o Fundo apresenta um retorno de **+56,5% vs. +22,8% do IFIX**. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+62,8%**.



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.

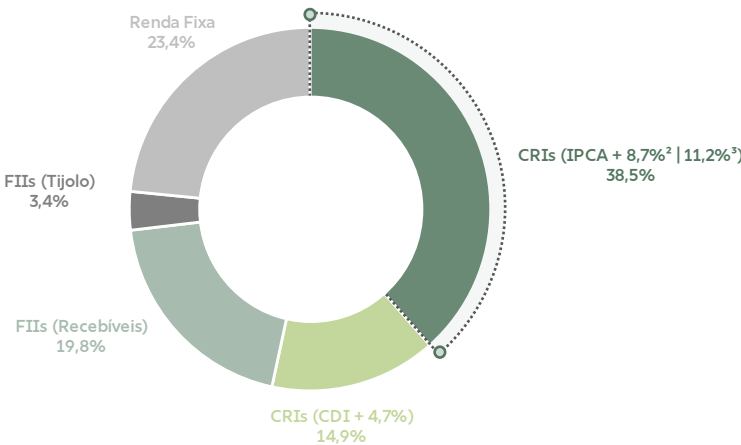
Tabela de Sensibilidade – Taxa Implícita Mercado Secundário (CRIs IPCA +)

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 <sup>1</sup>                 | 90,40 | 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.) <sup>2</sup> | 8,7%  | 10,7% | 11,0% | 11,3% | 11,7% | 12,0% | 12,4% | 12,8% | 13,2% | 13,6% | 14,0% | 14,4% |

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 <sup>1</sup>



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 agosto com 53,4% do total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (vs. 54,0% no mês passado).

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

| Ativo                    | % Alocação <sup>1</sup> | Indexador | Taxa Aquisição | Taxa NTN-B <sup>2</sup> | Duration (anos) | Prazo (meses) | LTV | UF          |
|--------------------------|-------------------------|-----------|----------------|-------------------------|-----------------|---------------|-----|-------------|
| CRI - Hotel Emiliano SP  | 14,64%                  | IPCA      | 6,47%          | 10,41%                  | 3,5             | 93            | 34% | SP          |
| CRI - Patrimônio (IPCA)  | 8,03%                   | IPCA      | 9,20%          | 11,28%                  | 3,8             | 107           | 40% | SP          |
| CRI - Patrimônio (CDI)   | 4,03%                   | CDI       | 4,00%          | 4,00%                   | 4,2             | 101           | 40% | SP          |
| CRI - Creditas(1)        | 1,21%                   | IPCA      | 10,85%         | 12,06%                  | 7,8             | 229           | 46% | Pulverizado |
| CRI - Creditas(2)        | 1,77%                   | IPCA      | 10,85%         | 12,12%                  | 7,8             | 230           | 46% | Pulverizado |
| CRI - Creditas(3)        | 1,46%                   | IPCA      | 10,85%         | 12,45%                  | 7,8             | 231           | 46% | Pulverizado |
| CRI - Creditas(4)        | 2,09%                   | IPCA      | 10,85%         | 11,89%                  | 7,8             | 232           | 46% | Pulverizado |
| CRI - Heritage           | 6,51%                   | CDI       | 5,00%          | 5,00%                   | 3,3             | 33            | 58% | PR          |
| CRI - Beach Park         | 4,52%                   | IPCA      | 9,75%          | 12,69%                  | 1,8             | 38            | 77% | CE          |
| CRI - Arena MRV          | 2,12%                   | CDI       | 5,25%          | 5,25%                   | 1,9             | 48            | 44% | MG          |
| CRI - Ânima Educação     | 1,79%                   | IPCA      | 6,00%          | 8,19%                   | 2,2             | 63            | 60% | MG          |
| CRI - YDUQS              | 1,71%                   | IPCA      | 10,50%         | 10,55%                  | 2,1             | 47            | 29% | SP          |
| CRI - Due Incorporadora  | 1,45%                   | CDI       | 4,50%          | 4,50%                   | 1,7             | 39            | 63% | PE          |
| CRI - Salto              | 0,81%                   | CDI       | 6,00%          | 6,00%                   | 1,6             | 27            | 49% | SP          |
| CRI - GPA                | 0,43%                   | IPCA      | 5,00%          | 9,95%                   | 2,3             | 121           | 66% | SP          |
| CRI - HBR Multi Ativos   | 0,35%                   | IPCA      | 5,80%          | 8,91%                   | 4,0             | 106           | 74% | SP          |
| CRI - Wimo (Cota Sênior) | 0,34%                   | IPCA      | 7,50%          | 11,84%                  | 4,0             | 124           | 40% | Pulverizado |
| CRI - Dasa               | 0,12%                   | IPCA      | 10,00%         | 9,89%                   | 5,7             | 123           | 75% | SP          |
| Consolidado              | 38,46%                  | IPCA      | 8,69%          | 11,11%                  | 4,3             |               |     |             |
|                          | 14,92%                  | CDI       | 4,63%          | 4,63%                   | 2,8             |               |     |             |
| Cota PL <sup>3</sup>     | 90,40                   | 87,32     |                |                         |                 |               |     |             |
| Cota PL Adm.             | 87,95                   |           |                |                         |                 |               |     |             |

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                                                                                                            | Valor <sup>1</sup> | % PL  | Securitizadora | Devedor                 | Taxa Aquisição      | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------|----------------|-------------------------|---------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Hotelaria | <a href="#">21F0906525</a><br><a href="#">21F0906695</a><br><a href="#">21F0906758</a><br><a href="#">21F0906786</a> | 32.902.427         | 14,8% | Virgo          | Empresa Patrimonialista | IPCA + 6,47% (a.a.) | 3,5             | 34% | Mensal                           |



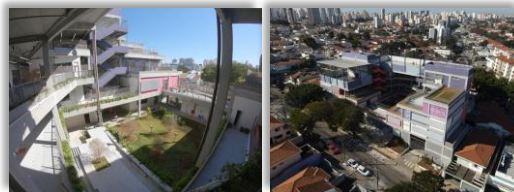
**Informações Adicionais:** O CRI Emiliano foi estruturado pela gestora e trata-se de uma operação de antecipação do fluxo de locação entre a empresas patrimonial e operacional do Grupo Emiliano. O Hotel Emiliano foi fundado há mais de 20 anos e hoje é um dos hotéis mais tradicionais de luxo de São Paulo. 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 – Patrimônio (IPCA/CDI)

**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                                                | Valor <sup>1</sup>      | % PL         | Securitizadora | Devedor                 | Taxa Aquisição                            | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|----------|----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------|----------------|-------------------------|-------------------------------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Educação | <a href="#">22H1737532</a><br><a href="#">22H1737558</a> | 18.057.168<br>9.065.294 | 8,1%<br>4,1% | HabitaSec      | Empresa Patrimonialista | IPCA + 9,20% (a.a.)<br>CDI + 4,00% (a.a.) | 3,8<br>4,2      | 40% | Mensal                           |



## 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                                                                                                            | Valor <sup>1</sup>                               | % PL                         | Securitizadora | Devedor     | Taxa Aquisição       | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|----------------|-------------|----------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Home Equity | <a href="#">24F1587407</a><br><a href="#">24G1667911</a><br><a href="#">24H1554974</a><br><a href="#">24I1581821</a> | 2.723.766<br>3.973.677<br>3.288.465<br>4.687.297 | 1,2%<br>1,8%<br>1,5%<br>2,1% | Vert           | Pulverizado | IPCA + 10,85% (a.a.) | 7,8             | 46% | Mensal                           |



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

## CRI – Heritage

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

**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 | <a href="#">24F1596770</a> | 14.629.452 | 6,6% | Opea           | Construtora JL | CDI + 5,00% (a.a.) | 3,3             | 58% | Juros Mensal / Amort. Cashsweep  |



## 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  | <a href="#">21K0914380</a> | 10.152.006 | 4,6% | 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 | <a href="#">22I0246580</a> | 4.761.622 | 2,1% | Virgo          | Arena Vencer SPE | CDI + 5,25% (a.a.) | 1,9             | 44% | Mensal                           |



## CRI – Ânima Educação

**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                  | Valor¹    | % PL | Securitizadora | Devedor        | Taxa Aquisição      | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|----------|----------------------------|-----------|------|----------------|----------------|---------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Educação | <a href="#">20C0936929</a> | 4.022.798 | 1,8% | Virgo          | Ânima Educação | IPCA + 6,00% (a.a.) | 2,2             | 60% | Mensal                           |

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

CRI – YDUQS

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

**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                  | Valor¹    | % PL | Securitizadora | Devedor | Taxa Aquisição       | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|----------|----------------------------|-----------|------|----------------|---------|----------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Educação | <a href="#">25D4482026</a> | 3.844.052 | 1,7% | 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                  | Valor¹    | % PL | Securitizadora | Devedor           | Taxa Aquisição     | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|-------------|----------------------------|-----------|------|----------------|-------------------|--------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Residencial | <a href="#">24L1567363</a> | 3.269.544 | 1,5% | 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 60% e estoque atual de 57%. O projeto foi iniciado em agosto/2022, com previsão de conclusão em março/2026.

Informações básicas:

| Segmento    | Código IF                  | Valor¹    | % PL | Securitizadora | Devedor                 | Taxa Aquisição     | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|-------------|----------------------------|-----------|------|----------------|-------------------------|--------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Residencial | <a href="#">25F7021405</a> | 1.811.896 | 0,8% | Travessia      | Empresa Patrimonialista | CDI + 6,00% (a.a.) | 1,6             | 49% | Juros Mensal / Amort. Cashsweep  |



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 | <a href="#">21D0779652</a> | 762.795 | 0,3% | Virgo          | Wimo    | IPCA + 7,50% (a.a.) | 4,0             | 40% | Mensal                           |

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

CRI – GPA

**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   | <a href="#">20H0695880</a> | 969.489 | 0,4% | BariSec        | GPA     | IPCA + 5,00% (a.a.) | 2,3             | 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   | <a href="#">19G0228153</a> | 795.369 | 0,4% | HabitaSec      | HBR     | IPCA + 5,80% (a.a.) | 4,0             | 74% | 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    | <a href="#">20L0653519</a> | 259.362 | 0,1% | Opea           | Dasa Diagnósticos | IPCA + 10,00% (a.a.) | 5,7             | 75% | Mensal                           |

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

Portfólio FIIs

Encerramos agosto com 23,2% do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários (mesmo percentual do mês passado).

**O dividend yield (“DY”) dos Fundos do IFIX¹ no mês de agosto foi de 1,02% a.m./12,96% a.a., enquanto o DY médio dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 1,12% a.m./14,29% a.a..**

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

**KNIP11:** Alocação de 19,1% 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 agosto, apresentou TIR de 11,06% 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 agosto, apresentou TIR de 16,71% a.a..**

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

**KNSC11:** Alocação de 9,4% da carteira de FIIs e 2,2% do PL do Fundo

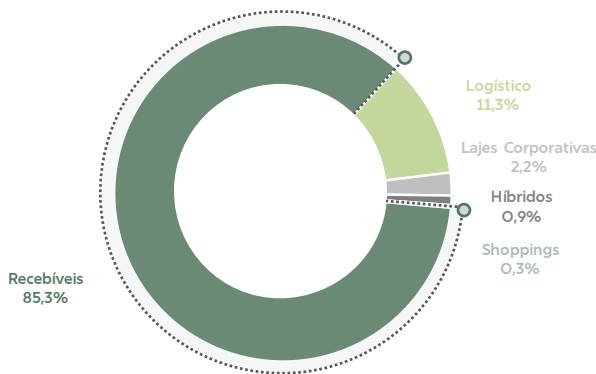
Fundo com estratégia híbrida em alocação de CRIs, alocando tanto em operações indexadas ao IPCA como em CDI. Além disso, investe em operações High Grade e Middle Risk, resultando em possibilidade de ganhos acima dos outros fundos High Grade da gestora Kinea. As operações contam com excelentes estruturas de garantias e cobertura da dívida. **No fechamento de agosto, apresentou TIR de 10,55% 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 agosto, apresentou TIR de 8,50% a.a..**

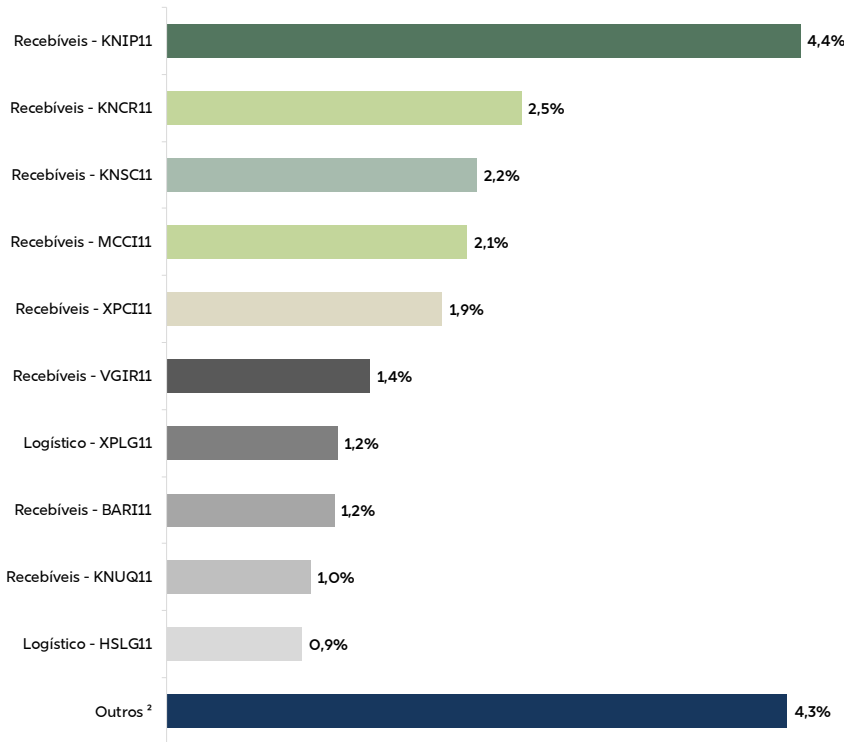
**A TIR acima dos Fundos Imobiliários é calculada somando os dividendos recebidos pelos Fundos Imobiliários ao longo dos meses desde a aquisição e considerando que a posição inteira fosse vendida na data base de 29/08/2025 a valor de mercado.**

Alocação | Segmento FIIs<sup>1</sup>



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

Alocação | Portfólio FIIs<sup>1</sup>



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 (Bulit 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 Imobiliários<sup>1</sup>:

| 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 IMOBILIÁRIO 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  |

<sup>1</sup> 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.