



HSAF11



HSI

Ativos Financeiros FII

Janeiro/2026

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 Administração⁴: 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

Janeiro

Valor de Mercado ¹ R\$ 200.845.620 (R\$ 79,50/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,95/cota
Valor Patrimonial ¹ R\$ 225.736.712 (R\$ 89,35/cota)	Número de Cotistas ¹ 8.745
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 1.760.757	Número de Cotas 2.526.360

Notas: (1) Em 30/01/2025.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Na reunião de janeiro, o Copom manteve a Selic em 15,00% ao ano, conforme esperado por grande parte do mercado e pela HSI. **O comunicado, contudo, sinalizou que o início do ciclo de flexibilização monetária está próximo, com elevada probabilidade de ocorrer já em março, diante da melhora recente da inflação e das expectativas.**

Os dados reforçam esse cenário. Observa-se descompressão relevante nos preços de bens industriais e alimentos, favorecida pela apreciação do real frente ao dólar, de 4,32% em janeiro de 2026 e 15,03% desde o fim de 2024. A inflação de serviços segue mais resiliente, refletindo maior inércia, mas com o IPCA em trajetória descendente e expectativas convergindo para o centro da meta, o ambiente se torna mais favorável à redução da taxa real de juros.

Nesse contexto, revisamos nossa projeção de IPCA para 2026 de 4,23% para 3,87%, refletindo a expectativa de continuidade da apreciação cambial, impulsionada pelo enfraquecimento global do dólar. Assim, ajustamos nossa projeção de câmbio ao final do ano de R\$ 5,51 para R\$ 5,21 por dólar.

Dessa forma, a HSI segue projetando que o Copom iniciará o ciclo de cortes em março de 2026, agora com redução inicial de 0,50 p.p. (ante 0,25 p.p. no mês passado) seguida de mais sete cortes de mesma magnitude ao longo do ano. A depender da evolução dos dados, não descartamos ajustes de maior intensidade em algumas reuniões, mas **por ora projetamos que a Selic atinja 11,50% ao final de 2026.**

Para o PIB, mantemos crescimento de 2,1% em 2026, com viés de alta, impulsionado pela flexibilização das condições financeiras e por estímulos ao consumo típicos de um ano eleitoral, como correção do salário-mínimo, expansão de transferências governamentais e aceleração do gasto público.

Projeções HSI		
Selic 2026 (a.a.) ¹	IPCA 2026	Cresc. PIB 2026
11,50% ▼	3,87% ▼	2,10% =

Notas: (1) Ao final de 2026.

Distribuição e Guidance

A distribuição anunciada em janeiro foi de R\$ 0,95 por cota, a ser paga em 06/02/2026 aos detentores de cota até o dia 30/01/2025, representando um *dividend yield* de 1,19% ao mês ou 15,32% ao ano¹, o que equivale a 124,41% do CDI Líquido² para o período. O Fundo finalizou o mês com R\$ 0,40 por cota de resultado contábil acumulado. Para o próximo mês, 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 30/01/2026 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

O Fundo encerrou o mês de janeiro com um spread ponderado da carteira, considerando a taxa de aquisição dos CRIs indexados ao **IPCA**, de **8,66% ao ano**, mesmo registrado no mês passado, representando **36% do total da carteira**. Já para os CRIs indexados ao **CDI**, o spread atual é de para **4,66% ao ano**, representando **27% do total da carteira**.

Com base no valor de mercado de fechamento do período, o spread implícito dos CRIs indexados ao IPCA está em torno de **13,1% 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, **24% do total da carteira**, destacamos que o *dividend yield* da carteira em janeiro foi de **0,99% ao mês ou 12,60% ao ano**.

Nas próximas semanas, está prevista a alocação de **R\$ 6,0 milhões** referente à terceira e última tranche do **CRI Salto**, remunerada a **CDI + 6,00% ao ano**. A liberação está condicionada ao atingimento de **80%** de avanço físico da obra, cuja última medição apontou **78,53%**. Com essa integralização, o Fundo totalizará aproximadamente **R\$ 14,4 milhões** investidos na operação, conforme planejado.

É importante destacar que os recursos aportados pelo HSAF11 são destinados exclusivamente à conclusão da obra e são estruturados de forma a **garantir prioridade no recebimento dos fluxos de pagamento e na execução das garantias em relação aos investidores que aportaram recursos nas fases iniciais do empreendimento**. Dessa forma, os recebíveis do projeto são direcionados prioritariamente ao pagamento integral do CRI do Fundo, sendo destinados às demais obrigações apenas após a sua quitação.

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.

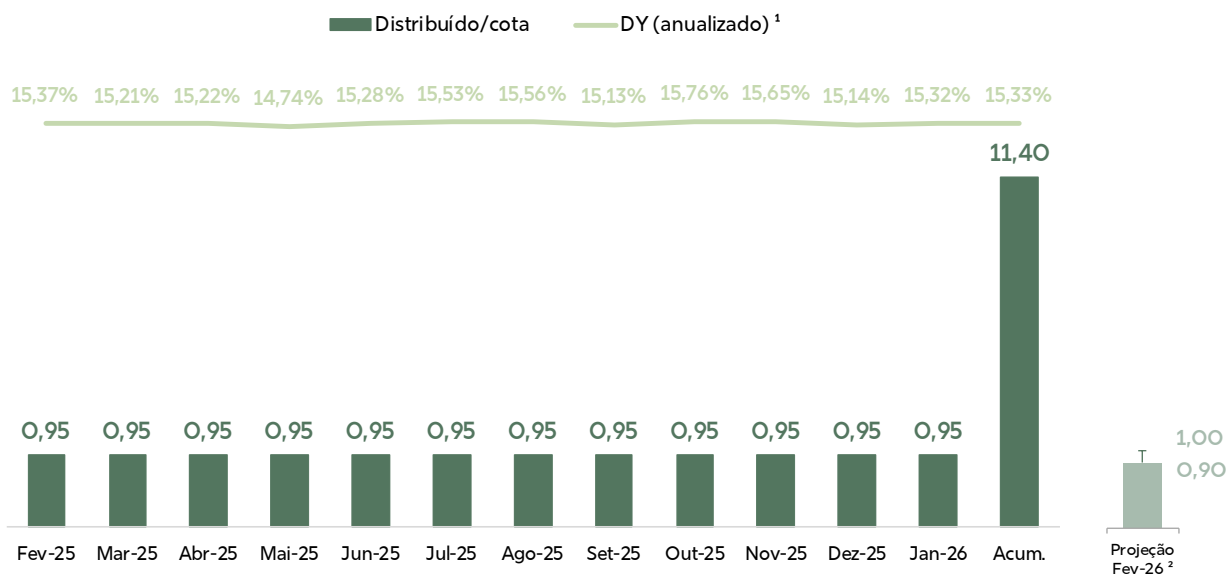
Resultado (R\$)

	Fluxo de Caixa ¹	Resultado Contábil	
	Jan-26	Jan-26	Desde a 1ª Emissão
CRI	2.883.413	1.686.460	105.616.361
Juros e Correção Monetária	2.883.413	1.686.460	101.610.594
Ganho de Capital Realizado ²	-	-	4.005.768
Receita Financeira	251.027	251.027	9.019.699
Renda Fixa	251.027	251.027	9.019.699
Fundos Imobiliários	544.204	544.204	29.020.085
Rendimento	544.204	544.204	27.521.044
Ganho de Capital Realizado	-	-	1.499.042
Despesas	-192.071	-192.071	-13.507.209
Taxa de Administração	-20.578	-20.578	-1.116.402
Taxa de Escrituração	-4.000	-4.000	-255.459
Taxa de Gestão	-146.281	-146.281	-8.239.128
Taxa de Performance	-	-	-2.276.864
Outras Despesas ³	-21.213	-21.213	-1.619.356
Caixa Gerado^a Resultado Contábil^b	3.486.573	2.289.620	130.148.937
Caixa Gerado^a Resultado Contábil^b / Cota	1,38 ^a	0,91 ^b	61,49
Rendimento/Cota⁴	0,95 ^a	0,95 ^b	59,58
Resultado Acumulado/Cota⁵	0,43	N/A	0,40

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 janeiro, 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\$ 0,40 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

		Jan-26		2025		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	36.975.907	R\$	36.975.907	R\$	129.440.678
Volume Diário Médio	R\$	1.760.757	R\$	1.760.757	R\$	519.842
Quantidade de Cotas Negociadas		463.968		463.968		1.648.529
% de Cotas Negociadas (Giro)		18,4%		18,4%		5,4%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

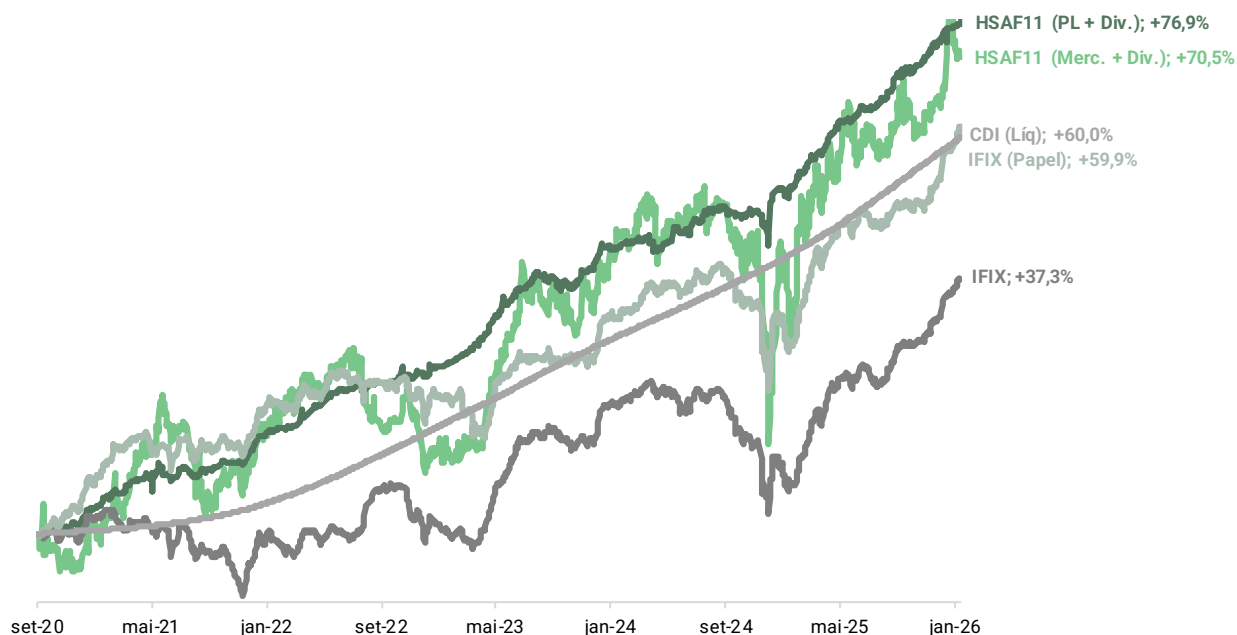
O Fundo encerrou o mês de janeiro com **8.745 cotistas**. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 201 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 1,8 milhão**. Giro no mês de 18,4% das cotas do Fundo.

Rentabilidade – Últimos 12 meses

Valores de referência			Valor de Mercado ¹		Patrimonial (30/01/26) R\$ 89,35		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
Jan-26	0,95	14,49%	15,32%	124,41%	13,53%	109,88%	12,01%	97,56%	12,43%	100,92%	12,93%	104,96%
Dez-25	0,95	14,90%	15,14%	119,53%	13,53%	106,84%	12,01%	94,87%	12,43%	98,13%	12,93%	102,05%
Nov-25	0,95	13,39%	15,65%	137,47%	13,53%	118,89%	12,01%	105,56%	12,43%	109,20%	12,93%	113,56%
Out-25	0,95	16,43%	15,76%	112,85%	13,53%	96,89%	12,01%	86,03%	12,43%	88,99%	12,93%	92,55%
Set-25	0,95	15,66%	15,13%	113,63%	13,53%	101,64%	12,01%	90,25%	12,43%	93,35%	12,93%	97,09%
Ago-25	0,95	14,90%	15,56%	122,90%	13,53%	106,84%	12,01%	94,87%	12,43%	98,13%	12,93%	102,05%
Jul-25	0,95	16,43%	15,53%	111,23%	13,53%	96,89%	12,01%	86,03%	12,43%	88,99%	12,93%	92,55%
Jun-25	0,95	13,98%	15,28%	128,61%	13,53%	113,90%	12,01%	101,13%	12,43%	104,61%	12,93%	108,79%
Mai-25	0,95	14,53%	14,74%	119,32%	13,53%	109,56%	12,01%	97,28%	12,43%	100,63%	12,93%	104,65%
Abr-25	0,95	13,43%	15,22%	133,27%	13,53%	118,51%	12,01%	105,23%	12,43%	108,85%	12,93%	113,20%
Mar-25	0,95	12,15%	15,21%	147,26%	13,53%	130,97%	12,01%	116,29%	12,43%	120,29%	12,93%	125,10%
Fev-25	0,95	12,49%	15,37%	144,84%	13,53%	127,50%	12,01%	113,21%	12,43%	117,10%	12,93%	121,78%
LTM	11,40	14,39%	15,33%	125,29%	13,53%	110,62%	11,15%	91,16%	12,43%	101,60%	12,93%	105,67%

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 **+70,5% vs. +37,3% do IFIX**. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+76,9%**.



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.

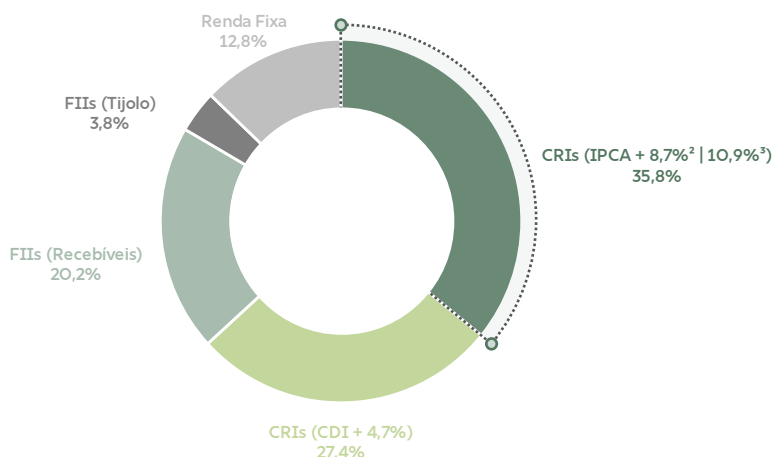
Tabela de Sensibilidade – Taxa Implícita Mercado Secundário (CRIs IPCA +)

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	91,39	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	8,66%	11,02%	11,38%	11,74%	12,11%	12,49%	12,88%	13,29%	13,70%	14,13%	14,56%	14,99%

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 janeiro com 63,2% do total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (vs. 63,9% 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	13,77%	IPCA	6,47%	10,32%	3,3	88	34%	SP
CRI - Itapê	9,70%	CDI	4,50%	4,50%	5,5	115	54%	SP
CRI - Heritage	9,60%	CDI	5,00%	5,00%	2,7	28	58%	PR
CRI - Patrimônio (IPCA)	7,82%	IPCA	9,20%	11,15%	3,7	103	40%	SP
CRI - Patrimônio (CDI)	1,24%	CDI	4,00%	4,00%	3,9	103	40%	SP
CRI - Creditas(1)	1,09%	IPCA	10,85%	12,04%	7,8	224	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(2)	1,58%	IPCA	10,85%	12,10%	7,8	225	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(3)	1,31%	IPCA	10,85%	12,43%	7,8	226	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(4)	1,86%	IPCA	10,85%	11,87%	7,8	227	46%	Pulverizado
CRI - Beach Park	4,09%	IPCA	9,75%	12,52%	1,8	33	77%	CE
CRI - Salto	3,68%	CDI	6,00%	6,00%	1,5	22	49%	SP
CRI - Arena MRV	1,88%	CDI	5,25%	5,25%	1,8	43	44%	MG
CRI - Ânima Educação	1,67%	IPCA	6,00%	8,02%	2,0	58	60%	MG
CRI - YDUQS	1,56%	IPCA	10,50%	10,34%	2,1	42	29%	SP
CRI - Due Incorporadora	1,28%	CDI	4,50%	4,50%	1,7	34	63%	PE
CRI - GPA	0,44%	IPCA	5,00%	9,82%	2,0	116	66%	SP
CRI - HBR Multi Ativos	0,29%	IPCA	5,80%	8,78%	3,8	101	74%	SP
CRI - Wimo (Cota Sênior)	0,26%	IPCA	7,50%	11,71%	3,8	119	40%	Pulverizado
CRI - Dasa	0,11%	IPCA	10,00%	9,80%	5,5	118	75%	SP
Consolidado	35,83%	IPCA	8,66%	10,96%	4,1			
	27,37%	CDI	4,66%	4,66%	3,2			

Cota PL ³	91,39	88,61
----------------------	-------	-------

Cota PL Adm.	89,35
--------------	-------

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 ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Hotelaria	21F0906525 21F0906695 21F0906758 21F0906786	31.437.264	13,9%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA + 6,47% (a.a.)	3,3	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	Valor ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Shopping / Residencial	25I2039269	22.143.955	9,8%	Opea	Empresa Patrimonialista	CDI + 4,50% (a.a.)	5,5	54%	Mensal

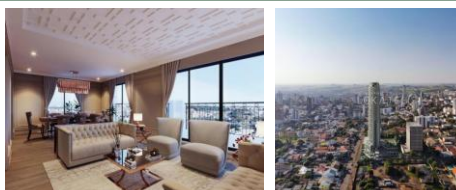


CRI – Heritage

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	Valor ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	24F1596770	21.930.790	9,7%	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	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	22H1737532	17.845.933	7,9%	HabitaSec	Empresa Patrimonialista	IPCA + 9,20% (a.a.)	3,7	40%	Mensal
	22H1737558	2.826.219	1,3%			CDI + 4,00% (a.a.)	3,9		



CRI – Credits

Descrição: Operação que tem como lastro créditos imobiliários do tipo Home Equity, sendo a carteira de recebíveis originada pela Credits. 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 ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	24F1587407	2.478.837	1,1%	Vert	Pulverizado	IPCA + 10,85% (a.a.)	7,8	46%	Mensal
	24G1667911	3.606.973	1,6%						
	24H1554974	2.988.853	1,3%						
	24I1581821	4.251.663	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	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Turismo	21K0914380	9.332.159	4,1%	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	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Esportes / Lazer	22I0246580	4.281.918	1,9%	Riza	Arena Vencer SPE	CDI + 5,25% (a.a.)	1,8	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	3.804.062	1,7%	Riza	Ânima Educação	IPCA + 6,00% (a.a.)	2,0	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	3.558.757	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	2.912.021	1,3%	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	8.408.465	3,7%	Travessia	Empresa Patrimonialista	CDI + 6,00% (a.a.)	1,5	49%	Juros Mensal / Amort. Cashesweep



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	Valor ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	20H0695880	1.010.487	0,4%	BariSec	GPA	IPCA + 5,00% (a.a.)	2,0	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	Valor ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	19G0228153	655.285	0,3%	HabitaSec	HBR	IPCA + 5,80% (a.a.)	3,8	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	Valor ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	21D0779652	586.355	0,3%	Riza	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	Valor ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Saúde	20L0653519	260.597	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 janeiro com 24,0% do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários (vs. 23,7% no mês passado).

O *dividend yield* (“DY”) dos Fundos do IFIX¹ no mês de janeiro foi de 0,95% a.m./11,98% a.a., enquanto o DY médio dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 0,99% a.m./12,60% 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 4,6% 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 janeiro, apresentou TIR de 12,23% a.a..**

KNCR11: Alocação de 10,3% 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 janeiro, apresentou TIR de 17,07% a.a..**

MCCI11: Alocação de 9,4% da carteira de FIIs e 2,3% 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 janeiro, apresentou TIR de 10,43% a.a..**

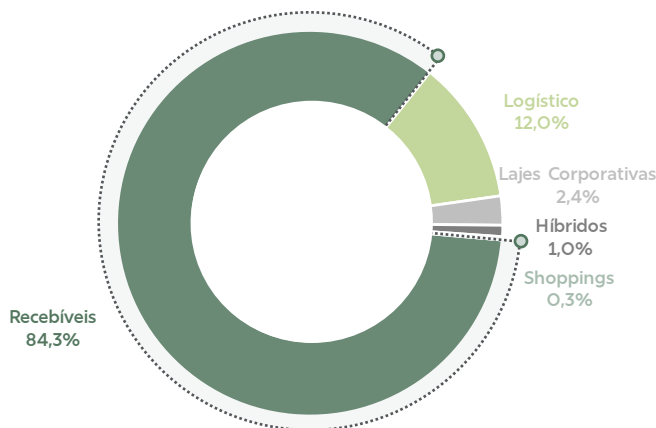
KNSC11: Alocação de 9,3% da carteira de FIIs e 2,3% do PL do Fundo

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 janeiro, apresentou TIR de 11,83% 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 30/01/2026 a valor de mercado.

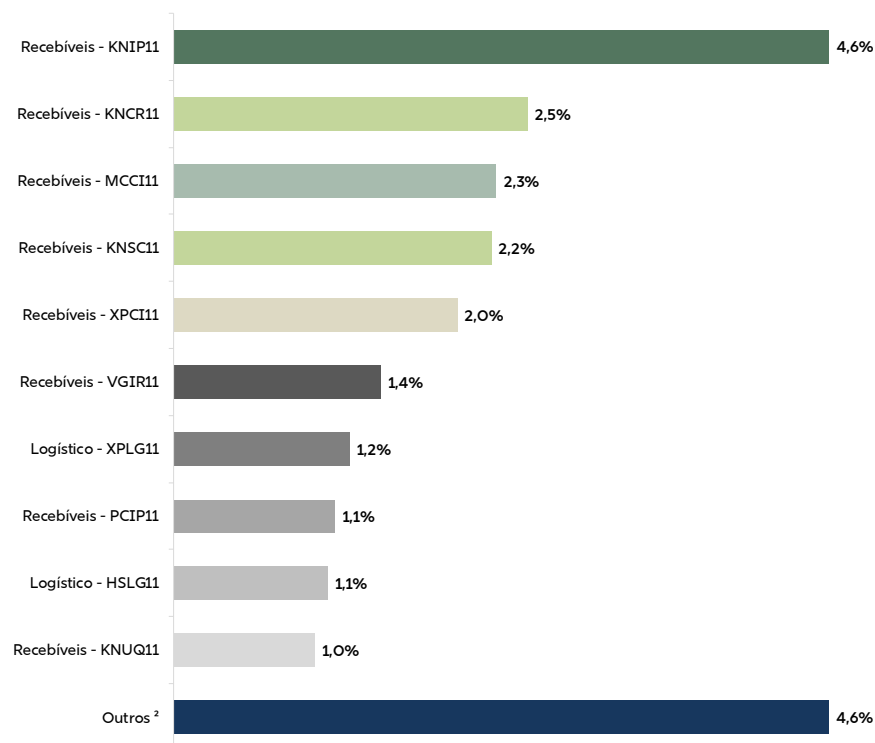
Notas: (1) *Dividend Yield* médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

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 (Bull 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 Imobiliários⁴:

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

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.

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

HSI