



HSAF11



HSI

Ativos Financeiros FII

Setembro/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

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 ("CRIs"), 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

Setembro	
Valor de Mercado¹ R\$ 194.529.720 (R\$ 77,00/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,95/cota
Valor Patrimonial¹ R\$ 226.228.285 (R\$ 89,55/cota)	Número de Cotistas¹ 8.604
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 318.918	Número de Cotas 2.526.360

Notas: (1) Em 30/09/2026.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

O Copom reduziu a Selic em 25 pontos-base, para 13,75% ao ano, na última reunião, confirmando as expectativas de grande parte do mercado. A comunicação seguiu cautelosa diante das expectativas de inflação desancoradas, mas a ata e o Relatório de Política Monetária (RPM) reconheceram uma moderação gradual e disseminada da atividade, com redução das projeções para o PIB e o consumo das famílias. Tal diagnóstico abre espaço, na visão da gestora, para a continuidade dos cortes.

A desaceleração se torna mais clara nos setores mais sensíveis ao ciclo, apesar dos estímulos fiscais e creditícios do ano eleitoral e de um mercado de trabalho ainda aquecido. Na leitura da HSI, os efeitos da política monetária restritiva ganharão força em 2027. Independentemente do resultado das eleições, parte relevante dos incentivos creditícios e da expansão de despesas públicas não deve ser mantida na mesma intensidade, e sua retirada ocorrerá quando famílias e empresas ainda carregam endividamento elevado e custos financeiros altos, o que aumenta os riscos para o crescimento. Um processo prolongado de desalavancagem pode restringir consumo e investimento por vários trimestres.

Mantemos as projeções de crescimento do PIB em 1,90% e do IPCA em 5,10% para 2026. O Copom deve prosseguir com cortes graduais à medida que a atividade perca força, levando a Selic a 13,25% ao final do ano. A assimetria do cenário aponta para atividade mais fraca e flexibilização mais intensa, com riscos predominantemente baixistas para o crescimento a partir de 2027. Como alternativa, uma mudança de governo acompanhada de apreciação relevante do real e reancoragem das expectativas aceleraria a desinflação e permitiria cortes adicionais, mas estimularia a atividade, com risco de novas pressões inflacionárias posteriormente.

Projeções HSI		
Selic 2026 (a.a.) ¹	IPCA 2026	Cresc. PIB 2026
13,25% =	5,10% =	1,90% =

Notas: (1) Ao final de 2026.

Distribuição e Guidance

A distribuição anunciada em setembro foi de R\$ 0,95 por cota, a ser paga em 07/10/2026 aos detentores de cota até o dia 30/09/2026, representando um *dividend yield* de 1,23% ao mês ou 15,85% ao ano¹, o que equivale a 135,21% do CDI líquido² para o período. Para o próximo mês de outubro, 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 30/09/2026 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 e Movimentações

A distribuição permaneceu estável em **R\$ 0,95 por cota**, patamar mantido há **21 meses consecutivos**. O Fundo finalizou o mês com **R\$ 0,82 por cota de resultado contábil acumulado**.

No mês, o Fundo realizou um aumento de posição pontual no **CRI Shopping Jaraguá do Sul**, no montante de **R\$ 456.336,28**, à taxa de **IPCA + 9,65% a.a.**, superior à da aquisição anterior (IPCA + 9,25% a.a.). **Ressaltamos que a Gestão conta com um pipeline robusto de operações em fase avançada de análise e estruturação, e a expectativa é alocar o caixa residual nos próximos meses, com parcimônia e critério na seleção dos ativos, visando ao aumento da rentabilidade do Fundo.**

O Fundo encerrou setembro com spread ponderado de **8,69% a.a.** nos CRIs indexados ao IPCA (40% da carteira) e de **4,71% a.a.** nos CRIs indexados ao CDI (27% da carteira).

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.

Obrigado.

Eventos Recentes

Aviso – Troca do Site HSI Institucional e FIIs

A HSI unificou seus sites institucional e de Fundos Imobiliários em um único endereço. A partir de agora, os fundos geridos pela HSI não contarão mais com sites individuais, e todas as informações, incluindo relatórios gerenciais, fatos relevantes, comunicados e demais documentos, passam a estar disponíveis em www.hsinvest.com.

Os endereços individuais dos fundos serão redirecionados automaticamente às respectivas páginas no novo site, sem necessidade de qualquer ação por parte dos cotistas. Em caso de dúvidas, a equipe de Relações com Investidores permanece à disposição pelo e-mail fii@hsinvest.com.

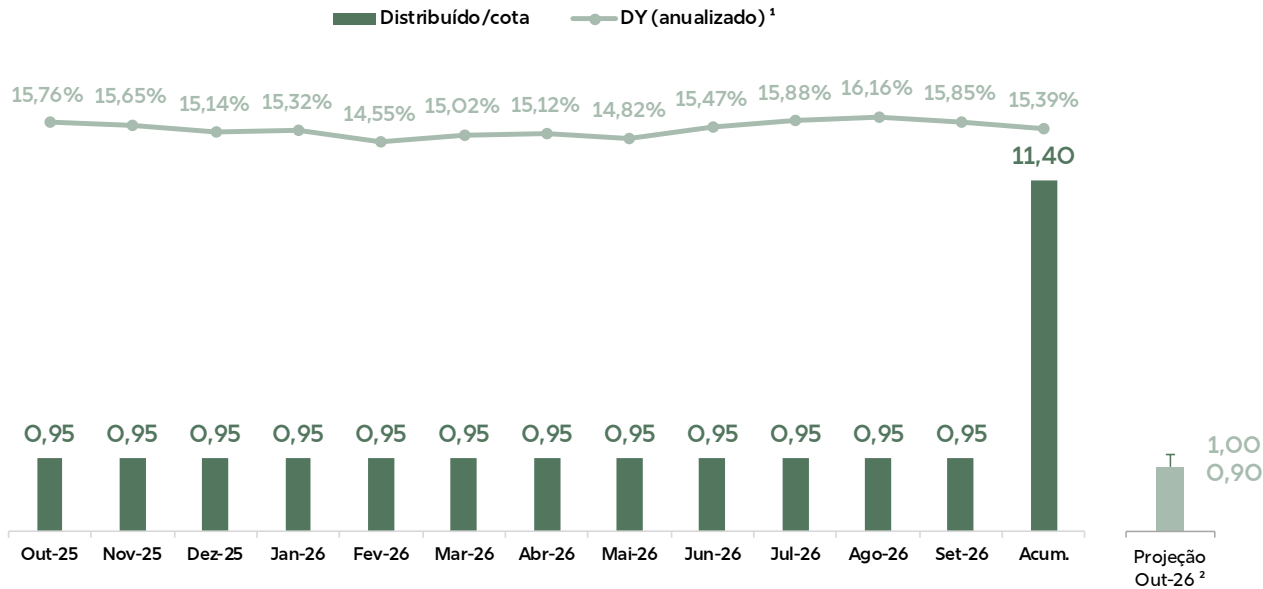
Resultado (R\$)

	Resultado Passível de Distribuição¹				
	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	Últimos 12 meses
CRI	2.422.569	2.252.467	2.007.780	1.741.011	23.750.960
Juros e Correção Monetária	2.422.569	2.252.467	2.007.780	1.741.011	23.750.960
Ganho de Capital (CRI)²	-	-	-	-	-
Fundos Imobiliários	234.521	332.673	346.164	301.150	5.346.973
Proventos	435.611	332.673	346.164	301.150	5.732.933
Ganho de Capital (FII)	-201.090	-	-	-	-385.960
Receita Financeira	224.700	309.678	332.436	375.225	3.052.638
Despesas	-186.269	-209.124	-219.682	-198.036	-2.360.530
Taxa de Administração	-20.578	-20.578	-20.578	-20.578	-246.931
Taxa de Escrituração	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-48.000
Taxa de Gestão	-136.225	-143.232	-154.176	-132.399	-1.693.513
Outras Despesas³	-25.466	-41.314	-40.928	-41.060	-372.086
Resultado	2.695.521	2.685.694	2.466.698	2.219.349	29.790.041
Resultado / Cota	1,07	1,06	0,98	0,88	11,83
Div./Cota⁴	0,95	0,95	0,95	0,95	11,40
Resultado Acumulado/Cota⁵	0,12	0,11	0,03	N/A	0,43
% Distribuido	89%	89%	97%	108%	96%

Notas: (1) Resultado caixa passível de distribuição segundo metodologia do Administrador / Gestor. (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 distribuição de dividendos foi de **R\$ 0,95 por cota**, mantendo o patamar pelo **21º mês consecutivo**. O Fundo encerrou setembro com **R\$ 0,82 por cota de resultado contábil acumulado**.

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

		Set-26		2026		Últimos 12 meses	
Volume Total	R\$	6.697.268	R\$	149.826.014	R\$	179.579.144	
Volume Diário Médio	R\$	318.918	R\$	801.209	R\$	721.201	
Quantidade de Cotas Negociadas		88.394		1.889.252		2.273.548	
% de Cotas Negociadas (Giro)		3,5%		8,3%		7,5%	
Presença em Pregões		100%		100%		100%	

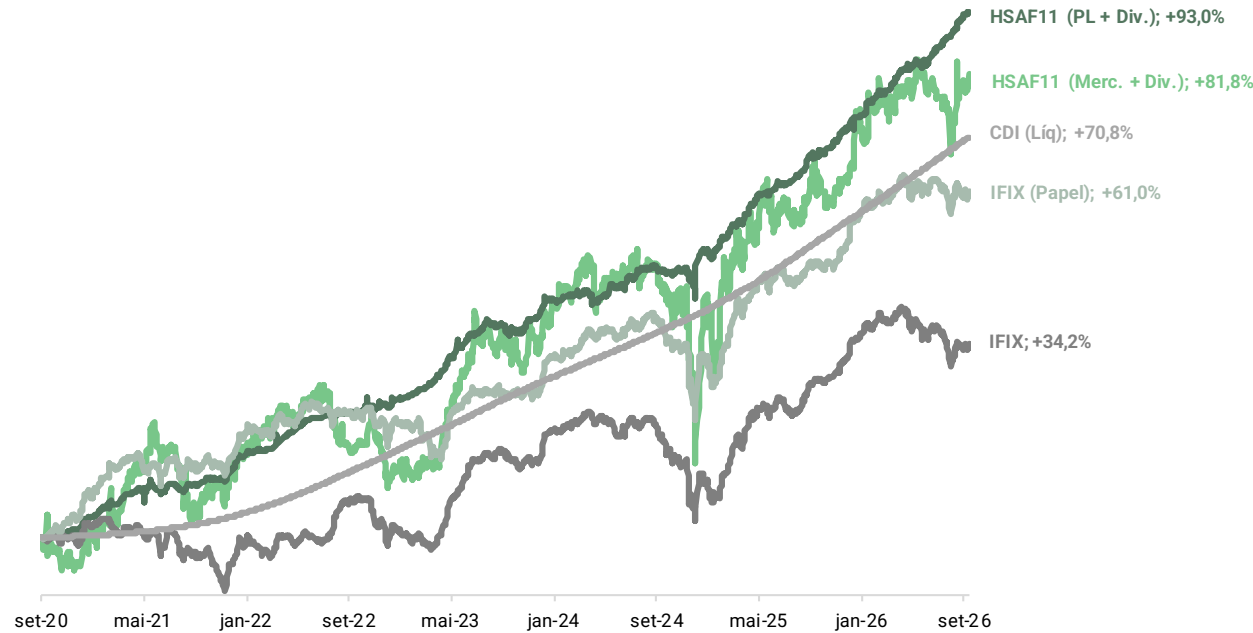
O Fundo encerrou o mês de setembro com **8.604 cotistas**. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 195 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 319 mil**. Giro no mês de **3,5%** das cotas do Fundo.

Rentabilidade – Últimos 12 meses

Valores de referência			Valor de Mercado¹		Patrimonial (30/09/26) R\$ 89,55		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
Set-26	0,95	13,79%	15,85%	135,21%	13,50%	115,15%	12,01%	102,48%	12,43%	106,01%	12,93%	110,25%
Ago-26	0,95	13,95%	16,16%	136,27%	13,50%	113,88%	12,01%	101,35%	12,43%	104,83%	12,93%	109,02%
Jul-26	0,95	15,60%	15,88%	119,75%	13,50%	101,83%	12,01%	90,62%	12,43%	93,74%	12,93%	97,49%
Jun-26	0,95	14,30%	15,47%	127,20%	13,50%	111,03%	12,01%	98,82%	12,43%	102,22%	12,93%	106,30%
Mai-26	0,95	13,67%	14,82%	127,58%	13,50%	116,19%	12,01%	103,41%	12,43%	106,97%	12,93%	111,24%
Abr-26	0,95	13,91%	15,12%	127,90%	13,50%	114,22%	12,01%	101,65%	12,43%	105,15%	12,93%	109,35%
Mar-26	0,95	15,57%	15,02%	113,52%	13,50%	102,03%	12,01%	90,80%	12,43%	93,93%	12,93%	97,68%
Fev-26	0,95	14,50%	14,55%	118,07%	13,50%	109,53%	12,01%	97,48%	12,43%	100,83%	12,93%	104,86%
Jan-26	0,95	14,49%	15,32%	124,41%	13,50%	109,63%	12,01%	97,56%	12,43%	100,92%	12,93%	104,96%
Dez-25	0,95	14,90%	15,14%	119,53%	13,50%	106,60%	12,01%	94,87%	12,43%	98,13%	12,93%	102,05%
Nov-25	0,95	13,39%	15,65%	137,47%	13,50%	118,62%	12,01%	105,56%	12,43%	109,20%	12,93%	113,56%
Out-25	0,95	16,43%	15,76%	112,85%	13,50%	96,67%	12,01%	86,03%	12,43%	88,99%	12,93%	92,55%
LTM	11,40	14,54%	15,39%	124,53%	13,50%	109,22%	12,01%	91,83%	12,43%	94,99%	12,93%	98,78%

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 **+81,8% vs. +34,2% do IFIX**. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+93,0%**.



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.

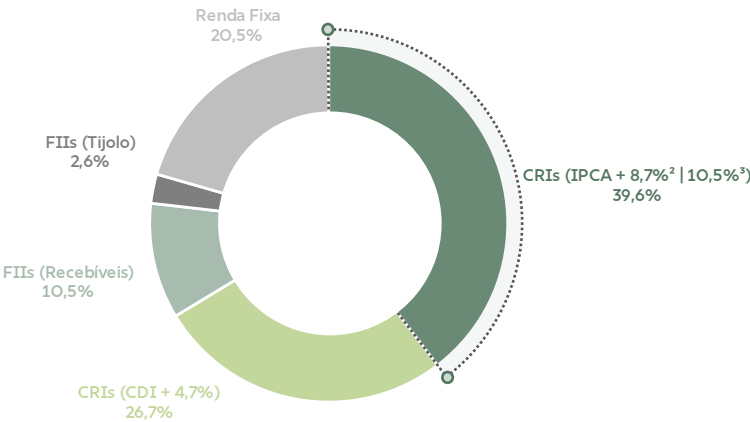
Tabela de Sensibilidade – Taxa Implícita Mercado Secundário (CRIs IPCA +)

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	90,80	86,00	85,00	84,00	83,00	82,00	81,00	80,00	79,00	78,00	77,00	76,00
Spread (IPCA + a.a.) ²	8,69%	10,38%	10,68%	10,98%	11,28%	11,58%	11,89%	12,19%	12,49%	12,79%	13,09%	13,39%

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 setembro com 66,3% do total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (mesmo percentual 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	13,38%	IPCA	6,47%	10,59%	3,1	80	34%	SP
CRI - Heritage	9,58%	CDI	5,00%	5,00%	1,5	20	58%	PR
CRI - Itapê	4,94%	CDI	4,50%	4,50%	3,5	107	54%	SP
CRI - Patrimônio (IPCA)	7,70%	IPCA	9,20%	11,33%	3,5	95	40%	SP
CRI - Patrimônio (CDI)	1,15%	CDI	4,00%	4,00%	2,8	95	40%	SP
CRI - Salto	6,31%	CDI	6,00%	6,00%	0,5	14	49%	SP
CRI - Credits(1)	0,91%	IPCA	10,85%	12,11%	6,9	216	46%	Pulverizado
CRI - Credits(2)	1,33%	IPCA	10,85%	12,17%	6,9	217	46%	Pulverizado
CRI - Credits(3)	1,10%	IPCA	10,85%	12,50%	6,7	218	46%	Pulverizado
CRI - Credits(4)	1,56%	IPCA	10,85%	11,94%	6,9	219	46%	Pulverizado
CRI - Shopping Jaraguá do Sul	5,52%	IPCA	9,26%	9,39%	4,3	110	62%	SC
CRI - Beach Park	4,11%	IPCA	9,75%	12,61%	1,1	25	77%	CE
CRI - Yakã	2,20%	CDI	5,49%	5,49%	2,2	33	66%	PB
CRI - Arena MRV	1,53%	CDI	5,25%	5,25%	1,4	35	44%	MG
CRI - Ânima Educação	1,56%	IPCA	6,00%	8,11%	1,7	50	60%	MG
CRI - YDUQS	1,40%	IPCA	10,50%	9,88%	1,4	34	29%	SP
CRI - Due Incorporadora	1,02%	CDI	4,50%	4,50%	1,1	26	63%	PE
CRI - GPA	0,44%	IPCA	5,00%	10,00%	3,6	108	66%	SP
CRI - HBR Multi Ativos	0,27%	IPCA	5,80%	8,96%	3,5	93	74%	SP
CRI - Wimo (Cota Sênior)	0,20%	IPCA	7,50%	11,89%	3,6	111	40%	Pulverizado
CRI - Dasa	0,12%	IPCA	10,00%	9,88%	5,2	110	75%	SP
Consolidado	39,60%	IPCA	8,69%	10,54%	3,8			
	26,74%	CDI	4,71%	4,71%	2,6			
Cota PL ³	90,80	88,55						
Cota PL Adm.	89,55							

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.

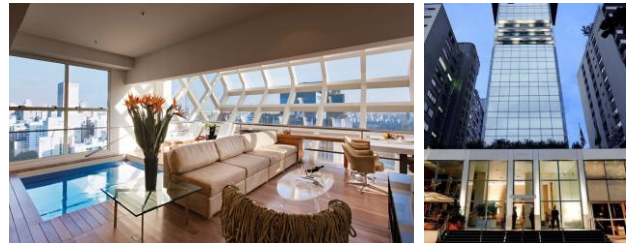
CRI – Hotel Emiliano São Paulo

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

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Hotelaria	21F0906525 21F0906695 21F0906758 21F0906786	30.610.332	13,5%	Riza	Empresa Patrimonialista	IPCA + 6,47% (a.a.)	3,1	34%	Mensal

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 Adicionais

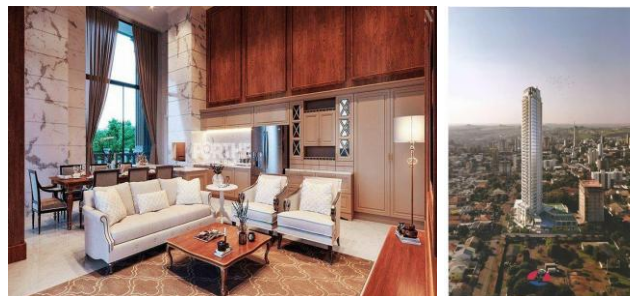
O CRI Emiliano foi estruturado pela gestora e trata-se de uma operação de antecipação do fluxo de locação entre a empresas patrimonial e operacional do Grupo Emiliano. O Hotel Emiliano foi fundado há mais de 20 anos e hoje é um dos hotéis mais tradicionais de luxo de São Paulo. Localizado na rua Oscar 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 R\$ 142,7 milhões, o que representa um LTV de 34%.

CRI – Heritage

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	24F1596770	21.924.127	9,7%	Opea	Construtora JL	CDI + 5,00% (a.a.)	1,5	58%	Juros Mensal / Amort. Cashsweep

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



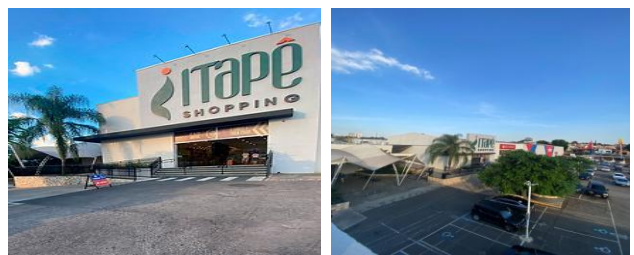
Imagens de projeto

CRI – Itapê

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Shopping / Residencial	25I2039269	11.900.534	5,0%	Opea	Empresa Patrimonialista	CDI + 4,50% (a.a.)	3,5	54%	Mensal

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.



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

CRIs – Patrimônio (IPCA/CDI)

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

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	22H1737532	17.608.858	7,8%	HabitaSec	Empresa Patrimonialista	IPCA + 9,20% (a.a.)	3,5	40%	Mensal
	22H1737558	2.638.031	1,2%			CDI + 4,00% (a.a.)	2,8		

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 12 remanescentes, envolvendo um imóvel localizado em uma região nobre da capital paulista. Possui garantia real do ativo localizado em São Paulo.



CRI – Salto

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	25F7021405	14.430.454	6,4%	Travessia	Empresa Patrimonialista	CDI + 6,00% (a.a.)	0,5	49%	Juros Mensal / Amort. Cashsweep

Descrição

CRI destinado à finalização das obras de um empreendimento residencial localizado em Salto/SP. As obras encontram-se com avanço físico de aproximadamente 96% e estoque atual de 50,0%. O projeto foi iniciado em agosto/2022, com previsão de conclusão no 2º semestre de 2026.

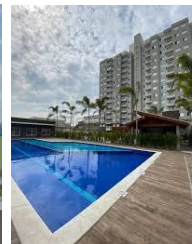


Imagem de projeto

CRI – Creditas

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	24F1587407	2.084.473	0,9%	Vert	Pulverizado	IPCA + 10,85% (a.a.)	6,9	46%	Mensal
	24G1667911	3.032.328	1,3%						
	24H1554974	2.511.564	1,1%						
	24I1581821	3.572.256	1,6%						

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.



CRI – Shopping Jaraguá do Sul

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Shopping	13F0056986	12.623.674	5,6%	HabitaSec	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA + 9,26% (a.a.)	4,3	62%	Mensal

Descrição

CRI adquirido no mercado secundário, lastreado em contratos de locação do Shopping Jaraguá do Sul, localizado em Santa Catarina e controlado pelo Grupo Partage, um dos maiores operadores de shopping centers do país. Trata-se de um ativo de renda estabilizada, com cobertura média de 1,39x do serviço da dívida. A operação ainda conta com cessão fiduciária dos recebíveis do shopping, alienação fiduciária do ativo imobiliário e fiança dos controladores (Grupo Partage).



CRI – Beach Park

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Turismo	21K0914380	9.405.596	4,2%	True	Beach Park Hotéis e Turismo SA	IPCA + 9,75% (a.a.)	1,1	77%	Mensal

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

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

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.



CRI – Yakã

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	25G5680733	5.037.328	2,2%	Riza	Nordeste Inc.	CDI + 5,49% (a.a.)	2,2	66%	Juros Mensal / Bullet

Descrição

Operação destinada para o financiamento da conclusão das obras de empreendimento residencial [Yakã Residence Resort](#), em João Pessoa (PB). Obras aprox. 40% executadas e cerca de 93% das unidades já comercializadas. Possui alienação fiduciária do terreno e futuras unidades, cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros e aval dos sócios pessoas físicas e empresas controladoras. Fundo de reservas, de despesas e de obras.



Imagem de projeto

CRI – Arena MRV

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Esportes / Lazer	22I0246580	3.497.464	1,5%	Riza	Arena Vencer SPE	CDI + 5,25% (a.a.)	1,4	44%	Mensal

Descrição

Operação lastreada em notas comerciais vinculadas a gastos imobiliários para concluir a construção da Arena MRV, estádio do Clube Atlético Mineiro já inaugurado, com capacidade para 46 mil pessoas e relevante para eventos em Belo Horizonte. Conta com garantias como alienação fiduciária do fundo detentor, cessão fiduciária da conta de receitas do estádio, fundo de juros e opção de venda de cadeiras cativas com empresa ligada ao Banco BMG, no valor total de R\$ 50 milhões.



CRI – Ânima Educação

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	20C0936929	3.568.451	1,6%	Riza	Ânima Educação	IPCA + 6,00% (a.a.)	1,7	60%	Mensal

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).



CRI – YDUQS

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	25D4482026	3.212.379	1,4%	Vert	YDUQS	IPCA + 10,50% (a.a.)	1,4	29%	Mensal

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.



CRI – Due Incorporadora

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

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	24L1567363	2.337.799	1,0%	Canal	Due Incorporadora	CDI + 4,50% (a.a.)	1,1	63%	Mensal

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%.



Imagens de projeto

CRI – GPA

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	20H0695880	1.002.408	0,4%	BariSec	GPA	IPCA + 5,00% (a.a.)	3,6	66%	Mensal

Descrição

Operação lastreada na antecipação de recebíveis de contratos de locação atípicos de 13 lojas do Grupo Pão de Açúcar (GPA), sendo 11 Pão de Açúcar e 2 Extra, com garantias de alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária dos recebíveis.



CRI – HBR Multiativos

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	19G0228153	625.560	0,3%	HabitaSec	HBR	IPCA + 5,80% (a.a.)	3,5	74%	Mensal

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.



CRI – Wimo

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	21D0779652	463.986	0,2%	Riza	Wimo	IPCA + 7,50% (a.a.)	3,6	40%	Mensal

Descrição

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



CRI – Dasa Diagnósticos

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Saúde	20L0653519	263.762	0,1%	Opea	Dasa Diagnósticos	IPCA + 10,00% (a.a.)	5,2	75%	Mensal

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.



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

Portfólio FIIs

Encerramos setembro com 13,1% do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários (vs. 13,2% do mês passado).

O *dividend yield* ("DY") dos Fundos do IFIX¹ no mês foi de 1,01% a.m./12,79% a.a., enquanto o DY médio dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 0,96% a.m./12,12% a.a..

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

KNIP11: Alocação de 16,8% da carteira de FIIs e 2,2% 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 setembro, apresentou TIR de 12,09% a.a..**

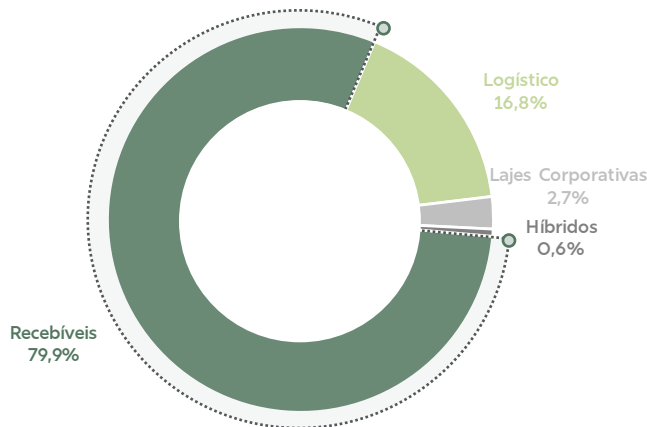
XPCI11: Alocação de 9,9% da carteira de FIIs e 1,3% do PL do Fundo

Fundo da Gestora XP com estratégia híbrida em alocação de CRIs, alocando tanto em operações indexadas ao IPCA como em CDI. Além disso, investe também em cotas de outros FIIs de papel com perfil *high grade* e *middle risk*, adquiridas taticamente no mercado secundário. As operações contam com excelentes estruturas de garantias e cobertura da dívida. **No fechamento de setembro, apresentou TIR de 11,24% 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 30/09/2026 a valor de mercado.

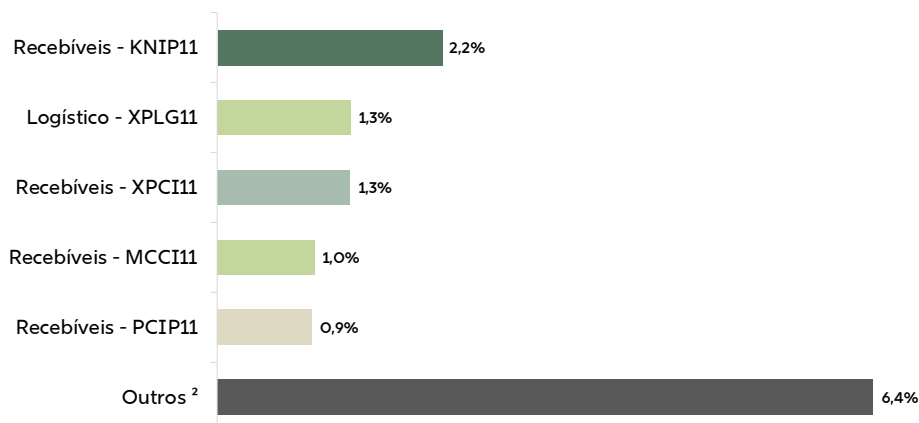
Notas: (1) *Dividend Yield* médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

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 (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
XPLG11	XP LOG FII	Logístico
XPCI11	XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII	Recebíveis
MCCI11	MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
PCIP11	PÁTRIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO ÍNDICE DE PREÇOS FII	Recebíveis

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.