

Edifício Inspira Itaim, pertencente ao grupo HSI. Fonte: Grupo HSI

HSCE11

HSI

Crédito Estruturado FII

Setembro/2026

Relatório Gerencial

Ativos Financeiros

HSI

HSI GESTORA DE ATIVOS FINANCEIROS

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

www.hsinvest.com
Cadastre-se no mailing

Objetivo e Política de Investimento

O HSI Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada tem como objetivo principal gerar renda por meio de investimentos predominantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), originados e estruturados pela gestora, abrangendo diversos segmentos, tais como: (i) Projetos Residenciais, (ii) Crédito Residencial Pulverizado, (iii) Contratos Atípicos (imóveis em desenvolvimento), (iv) Ativos Imobiliários Prontos e Locados, e (v) Loteamentos com Termo de Venda e Outorga (TVO). O fundo também pode realizar alocações complementares em cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e em outros ativos imobiliários, conforme especificado em seu Regulamento.

HSI Crédito Estruturado FII

Início do Fundo: 05/09/2024

CNPJ: 57.170.846/0001-97

Código Identificação BTG (Ticker): HSCE11

Classificação Anbima: Multiestratégia Gestão Ativa

Prazo: Condomínio fechado, com prazo indeterminado, observado o Prazo de Migração (7 anos)

Gestor: HSI Gestora de Ativos Financeiros LTDA.

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

Características

Taxa De Administração | Gestão: 0,15% a.a. | 1,15% a.a. sobre o Valor Patrimonial do Fundo

Taxa de Performance: Não há

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

Relação com Investidores

E- mail: RI-FII@hsinvest.com
WhatsApp Business: (11) 3127-5544
Inscreva-se em nosso Mailing

Redes Sociais

HSI Crédito Estruturado FII

HSCE11[1] – Fundo de Investimento Imobiliário

Setembro

Valor Patrimonial [1]	Distribuição de Dividendos
R$ 80.779.030 (R$ 9,97/cota)	R$ 0,105/cota
Número de Cotistas [1]	Rent. desde Jan/2025 (PL + Div.) [2]
2.897	+ 28,06% | 126,3% do CDI

Notas: (1) Em 30/09/2026. (2) Retorno acumulado da Cota Patrimonial ajustada pelos dividendos supondo reinvestimento no próprio Fundo. CDI líquido de IR, considerando alíquota de 15% sobre a taxa anual.

Resultado e Distribuição

O resultado caixa do Fundo no mês de setembro foi de **R$ 894.108,88**, equivalente a **R$ 0,110** por cota. A distribuição de rendimentos, a ser paga em 21/10/2026, foi de **R$ 0,105** por cota, mantendo o patamar de **95%** do resultado do mês.

Essa distribuição representa uma rentabilidade de **1,05% a.m. (13,37% a.a.)** com base no valor patrimonial de fechamento em 30/09/2026 (R$ 9,97), e de **1,05% a.m. (13,33% a.a.)** com base na cota de emissão (R$ 10,00).

No acumulado desde janeiro de 2025, o Fundo entregou rentabilidade total (PL + dividendos) de **+28,06%**, equivalente a **126,3% do CDI.**[1] A cota patrimonial ao final de setembro, somada aos dividendos distribuídos desde o início, atingiu **R$ 12,40**.

Notas: (1) Retorno acumulado da Cota Patrimonial ajustada pelos dividendos desde janeiro de 2025 supondo reinvestimento no próprio Fundo. CDI líquido de IR, considerando alíquota de 15% sobre a taxa anual.

Desempenho Operacional da Carteira e Movimentações

A cota patrimonial encerrou o mês em **R$ 9,97**, ante **R$ 9,93** no fechamento de agosto, alta de **0,37%**. O Fundo encerrou setembro com resultado acumulado de aproximadamente **R$ 0,095** por cota.

Não houve movimentações na carteira durante o mês de setembro de 2026. O Fundo encerrou o mês com spread ponderado de **4,65% a.a.** nos CRIs indexados ao CDI (48% da carteira) e de **10,37% a.a.** nos CRIs indexados ao IPCA (27% da carteira).

Todos os CRIs da carteira permanecem 100% adimplentes com suas obrigações pecuniárias, mantendo o histórico de adimplência do Fundo desde o IPO.

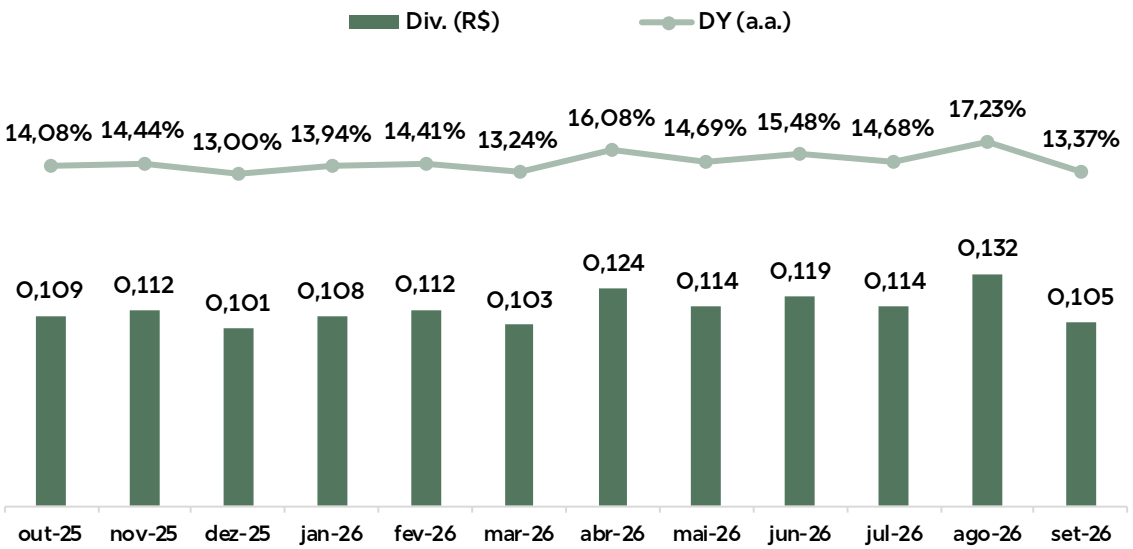
Obrigado.

Resultado (R$)

	Resultado Passível de Distribuição[1]				
	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	Últimos 12 meses
CRI	977.737	877.945	976.248	789.586	10.280.573
Juros e Correção Monetária	977.737	877.945	976.248	789.586	10.279.068
Ganho de Capital Realizado	-	-	-	-	1.505
Fundos Imobiliários	128.374	123.374	142.698	136.482	1.633.914
Proventos	128.374	123.374	142.698	136.482	1.633.914
Ganho de Capital	-	-	-	-	-
Receita Financeira	56.440	68.355	67.901	69.172	825.267
Despesas	- 145.454	- 100.956	- 57.322	- 101.130	- 1.215.316
Taxa de Administração	- 15.423	- 15.423	- 15.423	- 15.423	- 184.657
Taxa de Escrituração	- 5.046	- 5.046	- 5.046	- 5.046	- 60.504
Taxa de Gestão	- 77.063	- 76.919	- 76.720	- 76.811	- 921.995
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Outras Despesas[2]	- 47.921	- 3.567	39.867	- 3.851	- 48.160
Resultado	**1.017.097**	**968.719**	**1.129.525**	**894.109**	**11.524.438**
Resultado / Cota	**0,125**	**0,120**	**0,139**	**0,110**	**1,422**
Div. / Cota	**0,119**	**0,114**	**0,132**	**0,105**	**1,353**
Resultado Acumulado / Cota[3]	**0,077**	**0,083**	**0,090**	**0,095**	**0,095**
% Distribuído	**95,0%**	**95,0%**	**95,0%**	**95,0%**	**95,1%**
Rent. Resultado | PL[4] (a.m.)	1,27%	1,21%	1,40%	1,11%	15,34%
Rent. Div. | PL[4] (a.m.)	1,21%	1,15%	1,33%	1,05%	14,55%
CDI[5] (a.m.)	0,96%	1,04%	0,94%	0,93%	12,31%
Resultado / PL (% do CDI[5])	**132,23%**	**115,99%**	**149,62%**	**119,26%**	**124,64%**
Dividendos / PL (% do CDI[5])	**125,62%**	**110,19%**	**142,14%**	**113,30%**	**118,20%**

Notas: (1) Refere-se ao resultado passível de distribuição segundo metodologia do Administrador / Gestor. (2) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, CVM, auditoria, dentre outras. (3) Diferença acumulada entre o resultado passível de distribuição gerado e o total distribuído. (4) Considera o fechamento da cota patrimonial de cada mês. Rentabilidade ajustada pelos dividendos supondo o reinvestimento dos dividendos no próprio Fundo. (5) CDI líquido de IR, considerando alíquota de 15% sobre a taxa anual.

Rendimentos e DY Últimos 12 meses (R$)



Notas: (1) *Dividend Yield* anualizado supondo reinvestimento baseado na cota patrimonial de fechamento de cada mês.

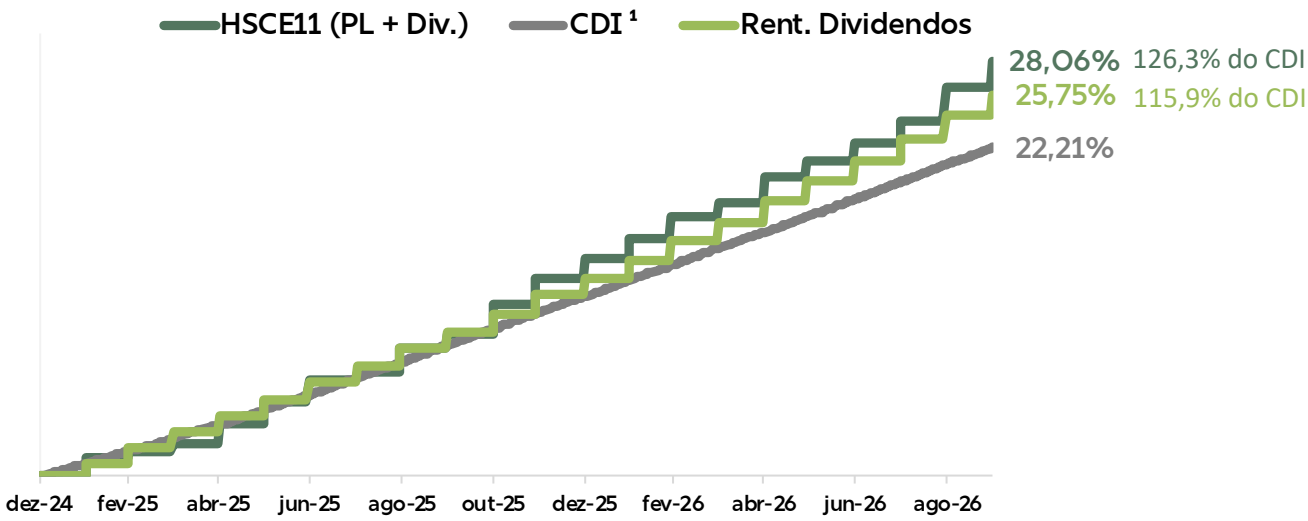
Rentabilidade dos Dividendos (Últimos 12 meses)[1]

Nos últimos 12 meses, o Fundo apresentou um dividend yield sobre o valor patrimonial da cota de fechamento de cada mês equivalente a **118,2% do CDI (gross-up)**.

Valores de Referência			Valor Patrimonial			1ª Emissão - R$ 10,00		
Mês	Div. (R$)	CDI gross-up (a.a.)	Rent. FII (a.m.)	Rent. FII (a.a.)	% do CDI (gross-up)	Rent. FII (a.m.)	Rent. FII (a.a.)	% do CDI Líq. (gross-up)
out-25	0,109	13,95%	1,10%	14,08%	100,83%	1,09%	13,84%	99,21%
nov-25	0,112	11,39%	1,13%	14,44%	125,14%	1,12%	14,27%	123,76%
dez-25	0,101	13,31%	1,02%	13,00%	97,79%	1,01%	12,85%	96,77%
jan-26	0,108	12,66%	1,09%	13,94%	109,47%	1,08%	13,81%	108,49%
fev-26	0,112	10,76%	1,13%	14,41%	131,88%	1,12%	14,29%	130,86%
mar-26	0,103	13,23%	1,04%	13,24%	100,10%	1,03%	13,09%	99,06%
abr-26	0,124	11,83%	1,25%	16,08%	133,60%	1,24%	15,94%	132,56%
mai-26	0,114	11,62%	1,15%	14,69%	124,81%	1,14%	14,54%	123,60%
jun-26	0,119	12,16%	1,21%	15,48%	125,62%	1,19%	15,28%	124,08%
jul-26	0,114	13,25%	1,15%	14,68%	110,19%	1,14%	14,51%	108,97%
ago-26	0,132	11,86%	1,33%	17,23%	142,14%	1,32%	17,10%	141,14%
set-26	0,105	11,72%	1,05%	13,37%	113,30%	1,05%	13,33%	112,92%
Acum. LTM	**1,353**	**12,31%**	**14,55%**	**14,55%**	**118,20%**	**14,40%**	**14,40%**	**116,98%**

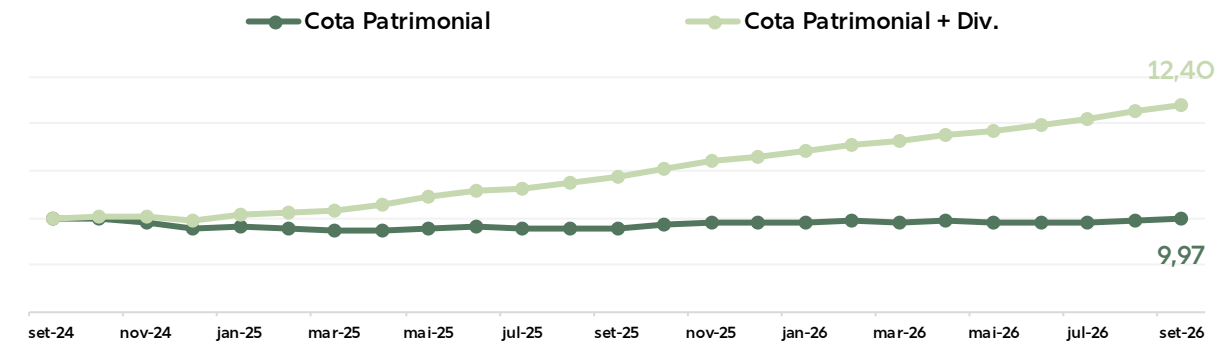
Notas: (1) Rentabilidade sobre os dividendos supondo reinvestimento no próprio Fundo. CDI líquido de IR, considerando alíquota de 15% sobre a taxa anual.

Rentabilidade vs. CDI [1] (desde janeiro 2025)

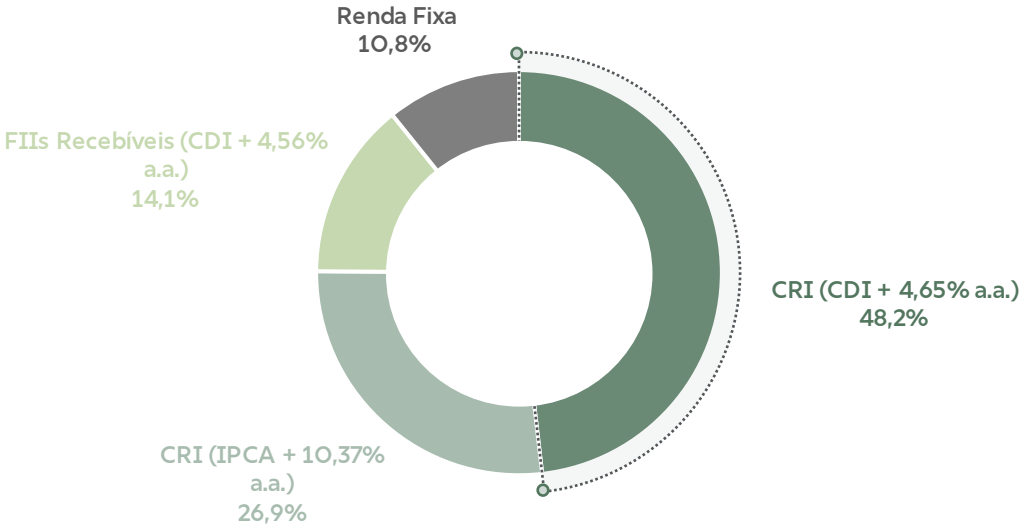


Notas: (1) Rentabilidade supondo reinvestimento no próprio Fundo. CDI líquido de IR, considerando alíquota de 15% sobre a taxa anual.

Histórico Cota Patrimonial (desde o início)



Alocação por Classe de Ativos [1]



Notas: (1): % sobre o total de ativos. Em 30/09/2026.

Portfólio CRIs (Resumo Operações)

Ativo	% Alocação[1]	Indexador	Taxa Aquisição	Duration (anos)	Prazo remanescente (meses)	LTV	Segmento	UF
CRI - Itapê	9,6%	CDI	4,50%	3,2	107	54%	Shopping / Residencial	SP
CRI - Heritage	9,4%	CDI	5,00%	2,9	20	58%	Residencial	PR
CRI - Salto	9,2%	CDI	6,00%	1,6	14	49%	Residencial	SP
CRI - Fametro	9,2%	IPCA	9,50%	2,7	96	35%	Corporativo	AM
CRI - YDUQS	7,8%	IPCA	10,50%	2,1	34	29%	Educação	SP
CRI - Due Incorporadora	6,9%	CDI	4,50%	2,0	26	63%	Residencial	PE
CRI - Patrimônio	6,8%	CDI	4,00%	4,2	94	52%	Educação	SP
CRI - Yakã	6,2%	CDI	5,49%	3,0	33	66%	Residencial	PB
CRI - Creditas (2)	5,1%	IPCA	10,85%	7,8	221	46%	Home Equity	Pulverizado
CRI - Creditas (1)	4,8%	IPCA	10,85%	7,8	220	46%	Home Equity	Pulverizado
Consolidado	48,2% 26,9%	CDI IPCA	4,65% 10,37%					

Notas: (1): % do total alocado em ativos. Em 30/09/2026.

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	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Shopping / Residencial	2512039269	7.802.050	9,7%	Opea	Empresa Patrimonialista	CDI + 4,50% (a.a.)	3,2	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.





Notas: (1) Corresponde ao valor no Patrimônio Líquido do Fundo. Fonte: Informe Mensal Setembro 2026.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	24L0001001	7.625.471	9,4%	Opea	JL Construtora	CDI + 5,00% (a.a.)	2,9	58%	Juros Mensal / Amort. Cashsweep

CRI – Fametro

Descrição: Os recursos da operação foram utilizados para concluir as obras de *retrofit* do Tropical Hotel, situado na praia de Ponta Negra, em Manaus/AM. O hotel pertence ao Grupo Fametro, empresa do segmento de educação superior. A operação tem como lastro recebíveis do curso de medicina da instituição.



Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Corporativo	23J0108650	7.452.633	9,2%	Canal	Empresa Patrimonialista	IPCA + 9,50% (a.a.)	2,7	35%	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	6.299.402	7,8%	Vert	YDUQS	IPCA + 10,50% (a.a.)	2,1	29%	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 96,4% e estoque atual de 50,0%. O projeto foi iniciado em agosto/2022, com previsão de conclusão em outubro/2026.





Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	25F7021405	7.477.467	9,3%	Travessia	Empresa Patrimonialista	CDI + 6,00% (a.a.)	1,6	49%	Mensal

CRI – Patrimônio

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 13 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	22H1737558	5.500.111	6,8%	Habitasec	Empresa Patrimonialista	CDI + 4,00% (a.a.)	4,2	52%	Mensal

CRI – Creditas (1) e (2)

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. Todos os créditos imobiliários cedidos possuem garantia real.

Notas: (1) Corresponde ao valor no Patrimônio Líquido do Fundo. Fonte: Informe Mensal Setembro 2026.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	24J2128761	3.911.158	4,8%	Vert	Creditas	IPCA + 10,85% (a.a.)	7,8	46%	Mensal
Home Equity	24K1630974	4.142.528	5,1%	Vert	Creditas	IPCA + 10,85% (a.a.)	7,8	46%	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	5.570.021	6,9%	Canal	Due Incorporadora	CDI + 4,50% (a.a.)	2,0	63%	Mensal

CRI – Yakã

Descrição: Operação destinada para o financiamento da conclusão das obras de empreendimento residencial Yakã Residence Resort, em João Pessoa (PB). Obras aprox. 64% 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.



Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	25G5680733	5.018.028	6,2%	Riza	Nordeste Inc.	CDI + 5,49% (a.a.)	3,0	66%	Juros Mensal / Amort. Bullet

Notas: (1) Corresponde ao valor no Patrimônio Líquido do Fundo. Fonte: Informe Mensal Setembro 2026.

Portfólio FIIs

Encerramos setembro com **14,1%** do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários.

Segue abaixo a descrição dos FIIs que compõem a carteira atual, incluindo o retorno ajustado pelos dividendos de cada um dos investimentos.

A variação acumulada da posição de FIIs até 30/09/2026 com base na diferença entre os valores de mercado das cotas e os preços médios de aquisição foi de **+ R$ 751.384,17,** o que equivale a um **impacto positivo de R$ 0,093 por cota na cota patrimonial do Fundo**:

KNCR11: Alocação de 58% da carteira de FIIs e 8,2% do PL do Fundo

Fundo da Gestora Kinea com R$ 9,7 bilhões de Patrimônio Líquido cuja estratégia é a alocação em 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. **Desde a aquisição, o retorno ajustado pelos dividendos da posição foi de +35,71%[1].**

VGIR11: Alocação de 42% da carteira de FIIs e 6,0% do PL do Fundo

Fundo da Gestora Valora com R$ 1,4 bilhão de Patrimônio Líquido cuja estratégia é a alocação em operações de CRIs exclusivamente indexadas ao CDI, com spreads mais elevados em relação ao KNCR11. Na visão da Gestora, apresenta relação risco retorno atrativa, além de contar com estruturas de garantias robustas nas operações. **Desde a aquisição, o retorno ajustado pelos dividendos da posição foi de +27,74%[1].**

Notas: (1) Retorno ajustado pelos dividendos até 30/09/2026.

Glossário

Ativos Alvo: Refere-se a CRI e FII;

CRI (Certificado de Recebível Imobiliário): Título de renda fixa lastreado em créditos imobiliários, emitidos para captar recursos destinados ao setor imobiliário.

FII: Fundo de Investimento Imobiliário;

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;

CDI: Título emitido entre instituições financeiras para empréstimos de curto prazo, servindo como referência para a taxa de juros em diversas operações financeiras no Brasil. Em geral, a taxa acompanha a taxa básica praticada do Brasil (Selic)

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;

Duration: A duration de uma operação de CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) é o prazo médio ponderado em que os fluxos de caixa do título serão recebidos, considerando o valor presente de cada pagamento;

Home Equity: Modalidade de crédito garantido por imóvel, em que o tomador utiliza um bem imóvel de sua propriedade como garantia para obter financiamento junto a uma instituição financeira;

Fundos Imobiliários

Ticker	Fundo	Segmento
KNCR11	**KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII**	**Recebíveis**
VGIR11	**VALORA CRI CDI**	**Recebíveis**

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 HSI GESTORA DE ATIVOS FINANCEIROS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.238.039/0001-91 ("HSI") 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 l 13º andar
Itaim Bibi. l CEP 04543-000. l São Paulo. l SP

www.hsinvest.com
Cadastre-se no mailing

Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos
Autorregulação ANBIMA Administração Fiduciária