



HSAF11



HSI

Ativos Financeiros FII

Março/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 ("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

Março	
Valor de Mercado¹ R\$ 204.609.896 (R\$ 80,99/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,95/cota
Valor Patrimonial¹ R\$ 225.018.789 (R\$ 89,07/cota)	Número de Cotistas¹ 8.717
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 545.866	Número de Cotas 2.526.360

Notas: (1) Em 31/03/2026.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Desde o último relatório, o cenário internacional passou por inflexão relevante. Nos Estados Unidos, a decisão da Suprema Corte de invalidar a estratégia do governo Trump para tarifas reduziu a tarifa média efetiva, mas elevou a incerteza quanto à política comercial, com manutenção do risco de fragmentação do comércio global.

Adicionalmente, a intensificação do conflito entre Estados Unidos, Israel e Irã elevou os preços de commodities energéticas e agrícolas, aumentando o risco de disrupções nas cadeias globais, com potenciais impactos negativos sobre a atividade e pressão inflacionária. Esse ambiente torna a condução da política monetária mais desafiadora globalmente.

Nesse contexto, bancos centrais adotaram postura mais cautelosa. O Federal Reserve manteve os juros e reforçou a incerteza prospectiva, indicando necessidade de maior clareza antes de retomar a flexibilização. O Banco Central Europeu seguiu linha semelhante, destacando dependência de dados em ambiente mais volátil.

No Brasil, o Copom iniciou o ciclo de flexibilização com corte de 0,25 p.p., para 14,75% ao ano, adotando abordagem mais gradual e ressaltando riscos inflacionários decorrentes do cenário externo, além dos efeitos contracionistas já observados sobre a atividade.

Os impactos domésticos são ambíguos: termos de troca mais favoráveis para o Brasil tendem a gerar impactos positivos sobre renda e atividade, enquanto o aumento de combustíveis e insumos pressiona a inflação e margens de setores importantes. O resultado líquido é um ambiente de maior incerteza, com pressões inflacionárias significativamente mais elevadas. Nesse contexto, a elevação do IPCA tende a contribuir positivamente para o desempenho da parcela indexada à inflação da carteira do Fundo.

Diante disso, revisamos nossas projeções: PIB de 2,1% para 2,2% em 2026; câmbio de R\$ 5,21 para R\$ 5,30 por dólar; IPCA de 3,76% para 4,80%; e Selic terminal de 11,50% para 13,25%, refletindo trajetória mais gradual de flexibilização, com cortes de 0,25 p.p. ao longo do ano.

Projeções HSI		
Selic 2026 (a.a.) ¹	IPCA 2026	Cresc. PIB 2026
13,25% ▲	4,80% ▲	2,20% ▲

Notas: (1) Ao final de 2026.

Distribuição e Guidance

A distribuição anunciada em março foi de R\$ 0,95 por cota, a ser paga em 08/04/2026 aos detentores de cota até o dia 31/03/2026, representando um *dividend yield* de 1,17% ao mês ou 15,02% ao ano¹, o que equivale a 113,52% do CDI líquido² para o período. O Fundo finalizou o mês com R\$ 0,37 por cota de resultado contábil acumulado. Para o próximo mês de abril, 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 31/03/2026 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 março com um spread ponderado da carteira, considerando a taxa de aquisição dos CRIs indexados ao **IPCA**, de **8,64% ao ano**, representando **35% do total da carteira**. Já para os CRIs indexados ao **CDI**, o spread atual é de **4,66% ao ano**, representando **27% do total 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.

Em relação ao total alocado em FIIs, **24% do total da carteira**, destacamos que o *dividend yield* da carteira no mês foi de **0,91% ao mês ou 11,45% ao ano**.

Eventos Subsequentes

Foi concluída em 06/04/2026 (ainda não refletido nos dados do relatório deste mês) a alocação de **R\$ 6.046.708,96** referente à terceira e última tranche do **CRI Salto**, remunerada a **CDI + 6,00% ao ano**. A liberação estava condicionada ao atingimento de 80% de avanço físico da obra, medição já atingida. Com essa integralização, o Fundo totaliza aproximadamente **R\$ 14,4 milhões** investidos na operação, conforme planejado.

É importante destacar que os recursos aportados pelo HSAF11 nesta operação são destinados exclusivamente à conclusão da obra e foram estruturados de forma a **garantir senioridade 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.

Adicionalmente, a gestão acordou mais duas alocações com projeção de liquidação em abril, o que reduzirá o saldo em caixa do Fundo de forma relevante.

A primeira consiste em uma alocação de aproximadamente **R\$ 12 milhões em um CRI lastreado em contratos de locação de um shopping center localizado no Sul do Brasil**, com remuneração de **IPCA + 9,25% ao ano, sem carências, duration de 4,6 anos e prazo remanescente de 10 anos**. A operação apresenta **LTV de 62%**. As garantias incluem cessão fiduciária dos recebíveis do shopping, alienação fiduciária do ativo imobiliário e fiança dos controladores. Trata-se de um ativo de renda estabilizada, com cobertura média de **1,39x** do serviço da dívida.

A segunda consiste em uma alocação total de aproximadamente **R\$ 12 milhões** em um CRI do segmento residencial, a ser integralizada em duas tranches, com previsão de **R\$ 5 milhões em abr./2026 e R\$ 7 milhões em dez./2026**, remunerado a **CDI + 5,50% ao ano, sem carências, vencimento em julho de 2029 (aproximadamente 3 anos de prazo) e duration de 1,8 ano**. Os recursos são destinados ao término das obras de empreendimento residencial com **93%** das unidades já comercializadas e obras em andamento (~40% de avanço físico). O **LTV médio da operação é de 66%**. A estrutura conta com amplo pacote de garantias, incluindo alienação fiduciária do terreno e benfeitorias, cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros, aval dos sócios e das empresas controladoras, fundo de reserva equivalente a 3 parcelas de juros, fundo de despesas de 12 meses e fundo de obra. A amortização é *bullet* no vencimento, com pagamento de juros mensais.

Com os dois desembolsos previstos em abril concluídos, o caixa do Fundo, que ao final da data-base deste relatório totalizava aproximadamente **14%** do patrimônio líquido, deverá ser reduzido para aproximadamente **4%**.

A gestão destaca que mantém um pipeline robusto de novas oportunidades e segue comprometida com uma alocação eficiente dos recursos. **Nesse contexto, avalia continuamente a eventual substituição de cotas de fundos imobiliários por operações de CRI, realizando análises criteriosas de custo de oportunidade, com o objetivo de maximizar o retorno ajustado ao risco, sempre preservando o perfil de risco do Fundo.**

Obrigado.

Eventos Recentes – Recuperação Extrajudicial Grupo Pão de Açúcar

Em março de 2026, o Grupo Pão de Açúcar (GPA) anunciou acordo com credores para apresentar plano de recuperação extrajudicial. Primeiramente, é importante destacar que o plano abrange exclusivamente dívidas financeiras sem garantia, estando explicitamente excluídas obrigações operacionais como pagamento de aluguéis, que seguem sendo honrados pelo grupo normalmente até a presente data.

O HSAF11 possui exposição ao CRI – GPA, código IF 20HO695880 e vencimento 10/07/2035, que representa apenas **0,4% do patrimônio líquido do Fundo**. Além de ser uma posição pequena dentro da carteira do Fundo, trata-se de uma posição estruturalmente protegida, na visão da gestora: **o devedor imediato do CRI é outro fundo imobiliário, e não o GPA diretamente, cabendo ao fundo repassar os recebíveis oriundos de contratos de locação atípicos firmados com o grupo. Além disso, vale destacar que esses contratos preveem multa por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral, além de garantia adicional pelo Assaí Atacadista, empresa hoje financeiramente independente do GPA. A estrutura conta ainda com alienação fiduciária de 13 imóveis que lastreiam a operação avaliados em cerca de R\$ 254 milhões, o que permitiria suportar um desconto de até 31,5% no valor dos ativos antes de qualquer impacto ao CRI.**

Diante do exposto, **a Gestão avalia que o risco de default efetivo do papel é baixo**, dado o conjunto de salvaguardas contratuais e reais da operação. De qualquer maneira, a gestão ressalta que a posição será monitorada continuamente, acompanhando os desdobramentos da reestruturação do GPA e os comunicados periódicos do fundo imobiliário detentor dos imóveis colaterais da operação.

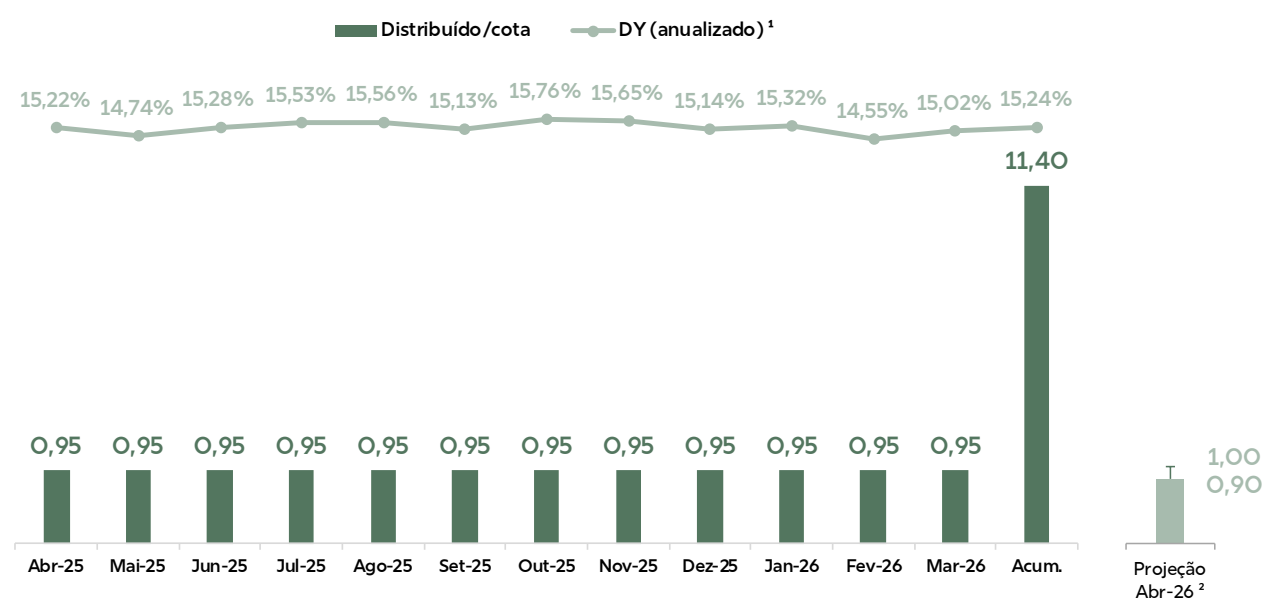
Resultado (R\$)

	Resultado Passível de Distribuição ¹				
	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	Últimos 12 meses
CRI	1.787.078	1.686.460	1.812.438	1.725.839	20.774.452
Juros e Correção Monetária	1.787.078	1.686.460	1.812.438	1.725.839	20.860.668
Ganho de Capital (CRI) ²	-	-	-	-	-86.216
Fundos Imobiliários	532.631	544.204	539.240	489.702	6.657.779
Proventos	532.631	544.204	539.240	489.702	6.657.779
Ganho de Capital (FII)	-	-	-	-	-
Receita Financeira	252.723	251.027	222.239	300.383	4.183.266
Despesas	-179.861	-192.071	-190.657	-169.374	-2.335.191
Taxa de Administração	-20.578	-20.578	-20.578	-20.578	-240.800
Taxa de Escrituração	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-48.000
Taxa de Gestão	-121.650	-146.281	-144.243	-121.733	-1.679.852
Outras Despesas ³	-33.634	-21.213	-21.836	-23.063	-366.539
Resultado	2.392.571	2.289.620	2.383.261	2.346.551	29.280.306
Resultado / Cota	0,95	0,91	0,94	0,93	11,59
Div./Cota ⁴	0,95	0,95	0,95	0,95	11,40
Resultado Acumulado/Cota ⁵	N/A	N/A	N/A	N/A	0,19
% Distribuido	100%	105%	101%	102%	98%

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 no período foi de **R\$ 0,95 por cota**, marcando o **15º mês consecutivo** nesse patamar de proventos. O Fundo finalizou o mês com **R\$ 0,37 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

	Mar-26		2026		Últimos 12 meses	
Volume Total	R\$	12.009.055	R\$	69.219.902	R\$	149.156.753
Volume Diário Médio	R\$	545.866	R\$	1.134.752	R\$	596.627
Quantidade de Cotas Negociadas		149.494		863.604		1.881.691
% de Cotas Negociadas (Giro)		5,9%		11,4%		6,2%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

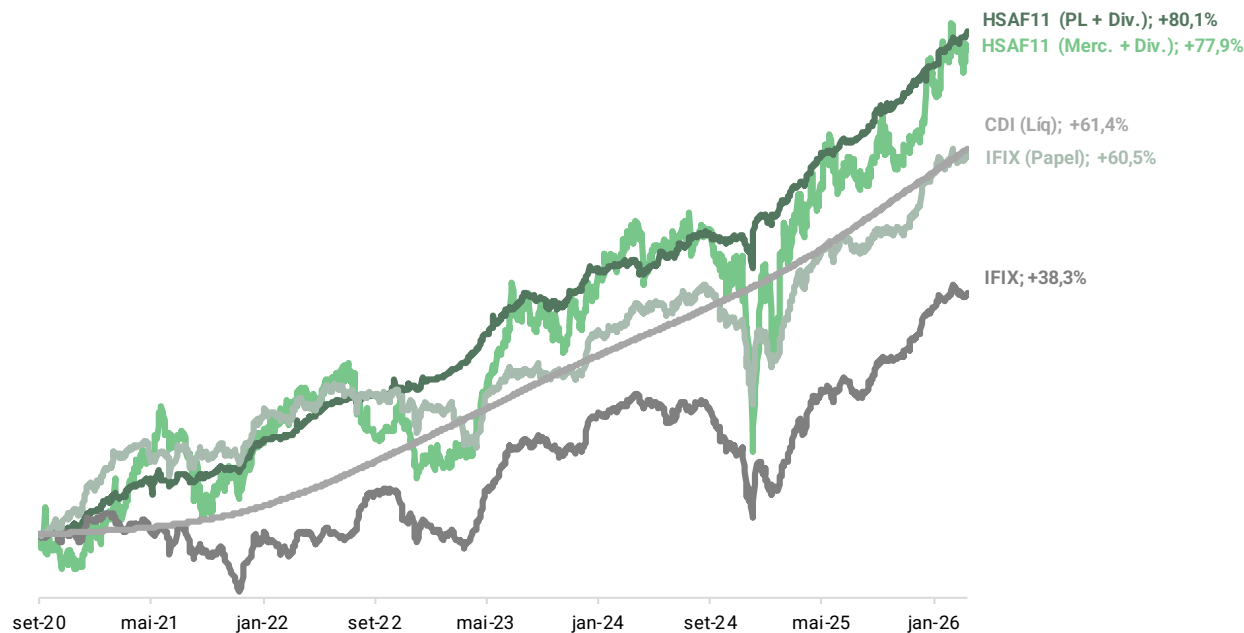
O Fundo encerrou o mês de março com **8.717 cotistas**. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 205 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 546 mil**. Giro no mês de 5,9% das cotas do Fundo.

Rentabilidade – Últimos 12 meses

Valores de referência			Valor de Mercado¹		Patrimonial (31/03/26) R\$ 89,07		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
Mar-26	0,95	15,57%	15,02%	113,52%	13,58%	102,61%	12,01%	90,80%	12,43%	93,93%	12,93%	97,68%
Fev-26	0,95	14,50%	14,55%	118,07%	13,58%	110,15%	12,01%	97,48%	12,43%	100,83%	12,93%	104,86%
Jan-26	0,95	14,49%	15,32%	124,41%	13,58%	110,25%	12,01%	97,56%	12,43%	100,92%	12,93%	104,96%
Dez-25	0,95	14,90%	15,14%	119,53%	13,58%	107,20%	12,01%	94,87%	12,43%	98,13%	12,93%	102,05%
Nov-25	0,95	13,39%	15,65%	137,47%	13,58%	119,29%	12,01%	105,56%	12,43%	109,20%	12,93%	113,56%
Out-25	0,95	16,43%	15,76%	112,85%	13,58%	97,22%	12,01%	86,03%	12,43%	88,99%	12,93%	92,55%
Set-25	0,95	15,66%	15,13%	113,63%	13,58%	101,98%	12,01%	90,25%	12,43%	93,35%	12,93%	97,09%
Ago-25	0,95	14,90%	15,56%	122,90%	13,58%	107,20%	12,01%	94,87%	12,43%	98,13%	12,93%	102,05%
Jul-25	0,95	16,43%	15,53%	111,23%	13,58%	97,22%	12,01%	86,03%	12,43%	88,99%	12,93%	92,55%
Jun-25	0,95	13,98%	15,28%	128,61%	13,58%	114,28%	12,01%	101,13%	12,43%	104,61%	12,93%	108,79%
Mai-25	0,95	14,53%	14,74%	119,32%	13,58%	109,93%	12,01%	97,28%	12,43%	100,63%	12,93%	104,65%
Abr-25	0,95	13,43%	15,22%	133,27%	13,58%	118,91%	12,01%	105,23%	12,43%	108,85%	12,93%	113,20%
LTM	11,40	14,79%	15,24%	121,25%	13,58%	108,02%	12,01%	92,74%	12,43%	95,94%	12,93%	99,77%

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 **+77,9% vs. +38,3% do IFIX**. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+80,1%**.



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.

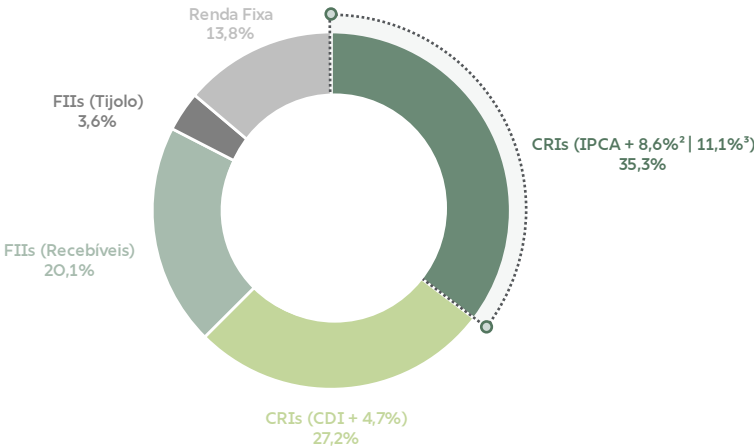
Tabela de Sensibilidade – Taxa Implícita Mercado Secundário (CRIs IPCA +)

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	91,12	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	8,64%	12,14%	12,48%	12,82%	13,16%	13,49%	13,83%	14,17%	14,51%	14,85%	15,19%	15,53%

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 março com 62,5% do total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (vs. 63,7% 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	13,65%	IPCA	6,47%	10,54%	3,3	86	34%	SP
CRI - Itapê	9,62%	CDI	4,50%	4,50%	5,4	113	54%	SP
CRI - Heritage	9,64%	CDI	5,00%	5,00%	2,6	26	58%	PR
CRI - Patrimônio (IPCA)	7,77%	IPCA	9,20%	11,30%	3,7	101	40%	SP
CRI - Patrimônio (CDI)	1,22%	CDI	4,00%	4,00%	3,8	101	40%	SP
CRI - Creditas(1)	1,02%	IPCA	10,85%	12,15%	7,1	222	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(2)	1,49%	IPCA	10,85%	12,21%	7,0	223	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(3)	1,23%	IPCA	10,85%	12,54%	6,9	224	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(4)	1,75%	IPCA	10,85%	11,98%	7,1	225	46%	Pulverizado
CRI - Beach Park	4,16%	IPCA	9,75%	12,50%	1,6	31	77%	CE
CRI - Salto	3,69%	CDI	6,00%	6,00%	1,4	20	49%	SP
CRI - Arena MRV	1,79%	CDI	5,25%	5,25%	1,8	41	44%	MG
CRI - Ânima Educação	1,64%	IPCA	6,00%	8,00%	2,0	56	60%	MG
CRI - YDUQS	1,52%	IPCA	10,50%	9,77%	1,7	40	29%	SP
CRI - Due Incorporadora	1,22%	CDI	4,50%	4,50%	1,6	31	63%	PE
CRI - GPA	0,44%	IPCA	5,00%	9,97%	4,0	114	66%	SP
CRI - HBR Multi Ativos	0,28%	IPCA	5,80%	8,93%	3,8	99	74%	SP
CRI - Wimo (Cota Sênior)	0,24%	IPCA	7,50%	11,86%	3,8	117	40%	Pulverizado
CRI - Dasa	0,11%	IPCA	10,00%	9,92%	5,4	116	75%	SP
Consolidado	35,31%	IPCA	8,64%	11,10%	4,0			
	27,18%	CDI	4,66%	4,66%	3,2			
Cota PL ³	91,12	88,35						
Cota PL Adm.	89,07							

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

CRI – Hotel Emiliano São Paulo

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

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Hotelaria	21F0906525	31.064.595	13,8%	Riza	Empresa Patrimonialista	IPCA + 6,47% (a.a.)	3,3	34%	Mensal
	21F0906695								
	21F0906758								
	21F0906786								



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 atual de 34%.

CRI – Itapê

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Shopping / Residencial	25I2039269	21.888.410	9,7%	Opea	Empresa Patrimonialista	CDI + 4,50% (a.a.)	5,4	54%	Mensal

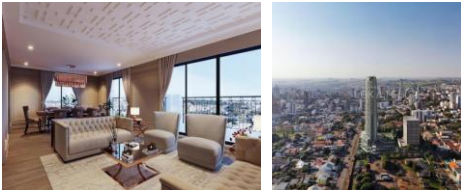


CRI – Heritage

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	24F1596770	21.945.809	9,8%	Opea	Construtora JL	CDI + 5,00% (a.a.)	2,6	58%	Juros Mensal / Amort. Cashsweep



Notas: (1) Corresponde ao valor no Patrimônio Líquido do Fundo.
HSI Gestora de Ativos Financeiros - hsaf.hsifii.com

CRI – Patrimônio (IPCA/CDI)

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	22H1737532	17.689.083	7,9%	HabitaSec	Empresa Patrimonialista	IPCA + 9,20% (a.a.)	3,7	40%	Mensal
	22H1737558	2.779.818	1,2%			CDI + 4,00% (a.a.)	3,8		



CRI – Creditas

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	24F1587407	2.325.698	1,0%	Vert	Pulverizado	IPCA + 10,85% (a.a.)	7,1	46%	Mensal
	24G1667911	3.384.012	1,5%						
	24H1554974	2.803.943	1,2%						
	24I1581821	3.988.174	1,8%						

CRI – Beach Park

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Turismo	21K0914380	9.458.286	4,2%	True	Beach Park Hotéis e Turismo SA	IPCA + 9,75% (a.a.)	1,6	77%	Mensal



CRI – Arena MRV

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Esportes / Lazer	22I0246580	4.085.299	1,8%	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	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	20C0936929	3.741.671	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	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	25D4482026	3.470.483	1,5%	Vert	YDUQS	IPCA + 10,50% (a.a.)	1,7	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	24L1567363	2.768.495	1,2%	Canal	Due Incorporadora	CDI + 4,50% (a.a.)	1,6	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 80% e estoque atual de 51,5%. O projeto foi iniciado em agosto/2022, com previsão de conclusão no 1º semestre de 2026.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	25F7021405	8.401.380	3,7%	Travessia	Empresa Patrimonialista	CDI + 6,00% (a.a.)	1,4	49%	Juros Mensal / Amort. Cashsweep



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

CRI – GPA

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

Descrição: Operação 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.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	20H0695880	998.958	0,4%	BariSec	GPA	IPCA + 5,00% (a.a.)	4,0	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	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	19G0228153	642.900	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	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	21D0779652	548.200	0,2%	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	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Saúde	20L0653519	259.717	0,1%	Opea	Dasa Diagnósticos	IPCA + 10,00% (a.a.)	5,4	75%	Mensal

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

Portfólio FIIs

Encerramos março com 24,0% do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários (mesmo do mês passado).

O *dividend yield* ("DY") dos Fundos do IFIX¹ no mês foi de 0,95% a.m./12,08% a.a., enquanto o DY médio dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 0,91% a.m./11,45% a.a..

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

KNIP11: Alocação de 19,4% da carteira de FIIs e 4,7% 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 março, apresentou TIR de 12,08% a.a..**

KNCR11: Alocação de 10,4% da carteira de FIIs e 2,5% do PL do Fundo

Fundo da Gestora Kinea com R\$ 11 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 março, apresentou TIR de 16,62% a.a..**

MCCI11: Alocação de 9,6% 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 março, apresentou TIR de 10,39% a.a..**

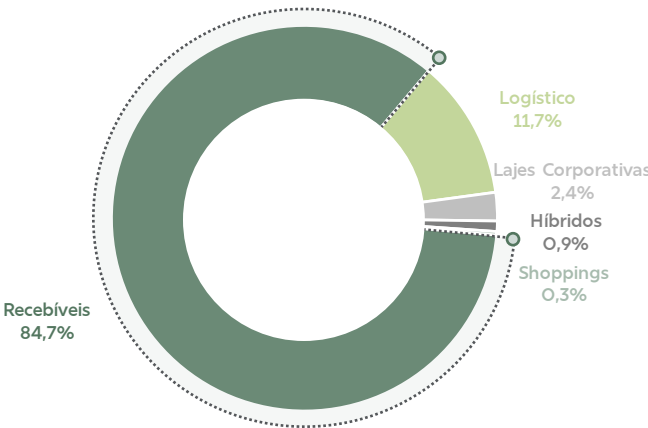
KNSC11: Alocação de 9,3% da carteira de FIIs e 2,3% do PL do Fundo

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 março, apresentou TIR de 11,50% 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 31/03/2026 a valor de mercado.

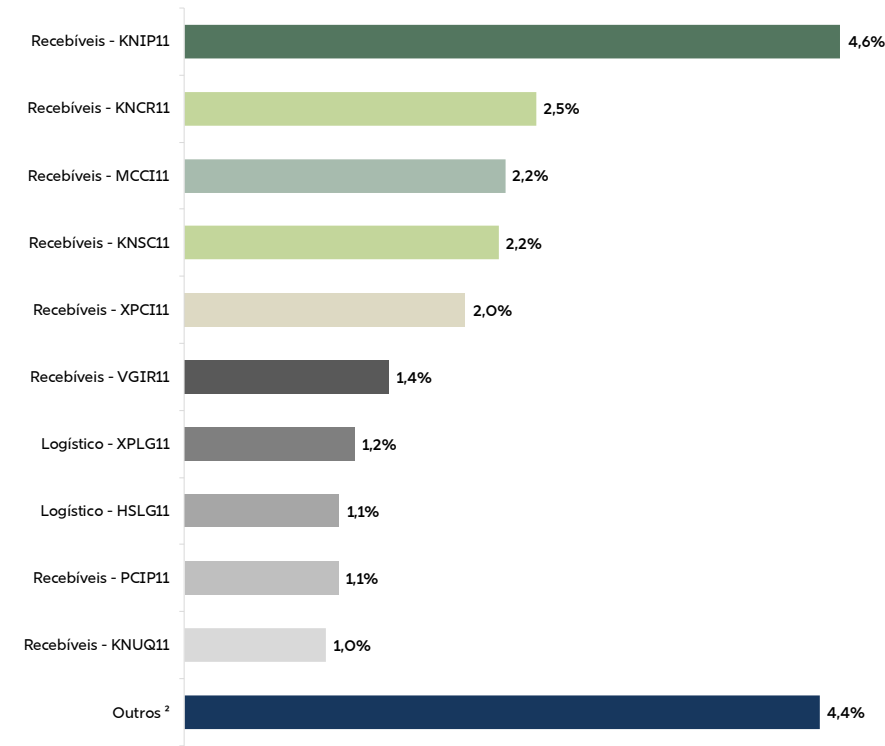
Notas: (1) *Dividend Yield* médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

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 Imobiliários⁴:

Ticker	Fundo	Segmento
KNIP11	KINEA ÍNDICE DE PREÇOS FII	Recebíveis
KNCR11	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
MCCI11	MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
KNSC11	KINEA SECURITIES FII	Recebíveis
XPCI11	XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII	Recebíveis
VGIR11	VALORA CRI CDI FII	Recebíveis
XPLG11	XP LOG. FII	Logístico
PCIP11	PATRIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO ÍNDICE DE PREÇOS FII	Recebíveis
HSLG11	HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico
KNUQ11	KINEA UNIQUE 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.