

Prédio Corporativo HSI Capote 210, pertencente ao grupo HSI. Fonte: Grupo HSI

HSDI11

HSI Renda CDI 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

Objetivo e Política de Investimento

O HSI Renda CDI 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) e (iv) Ativos Imobiliários Prontos e Locados. As operações almejadas são predominantemente indexadas ao CDI.

HSI Renda CDI Crédito Estruturado FII

Início do Fundo: 05/08/2026

CNPJ: 67.704.827/0001-57

Código Identificação XP (Ticker): HSDI11

Tipo Anbima: Papel, Híbrido Gestão Ativa

Prazo: 05 anos contado da Data de Início do Fundo, prorrogável por mais 1 ano a critério da Gestora

Gestor: HSI Gestora de Ativos Financeiros LTDA.

Administrador: Banco Daycoval S.A.

Características

Taxa Global: 1,35% a.a. sobre o Valor Patrimonial do Fundo

Taxa de *Performance*: 20% do que a rentabilidade exceder 100% do CDI

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) Taxa total paga aos prestadores de serviço incluindo 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 Renda CDI Crédito Estruturado FII

HSDI11 – Fundo de Investimento Imobiliário

Setembro

Valor Patrimonial [1] R$ 437.808.326 (R$ 100,07/cota)	Distribuição de Dividendos (Ago | Set) R$ 0,87/cota | R$ 0,69/cota
Número de Cotistas [1] 9.598	Rent. desde o Início (PL + Div.) [2] + 1,64% | 94,3% 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% de imposto.

Encerramento da Emissão HSI Renda CDI Crédito Estruturado FII

É com satisfação que comunicamos o encerramento da 1ª Emissão de cotas do HSI Renda CDI Crédito Estruturado FII (HSDI11), novo fundo imobiliário da estratégia de crédito imobiliário da HSI. Foram subscritas e integralizadas **4.375.000 cotas** ao preço unitário de **R$ 100,00**, totalizando captação de **R$ 437.500.000,00**, correspondente ao montante base da oferta acrescido de **100%** do lote adicional.

A liquidação ocorreu em duas etapas: a primeira em 05/08/2026, no valor de **R$ 315,6 milhões** (3.156.328 cotas), e a segunda em 01/09/2026, no valor de **R$ 121,9 milhões** (1.218.672 cotas). Na data da segunda liquidação, o valor patrimonial da cota era de R$ 100,00, igual ao preço de emissão, o que assegurou que não houvesse transferência de riqueza entre os investidores das duas etapas.

Agradecemos aos 9.598 investidores que depositaram sua confiança na Gestão nesta emissão.

Conforme o Prospecto Definitivo da Emissão, o Fundo destinará os recursos majoritariamente a CRIs originados e estruturados pela Gestora, com predominância de ativos indexados ao CDI. O Fundo possui prazo de duração de 5 anos, prorrogável por mais 1 ano, conforme Regulamento.

Este é o primeiro relatório gerencial do Fundo. Nossa equipe de Relações com Investidores está à disposição para dúvidas e sugestões pelo e-mail ri-fii@hsinvest.com. Para receber as atualizações do Fundo, cadastre-se em nosso *mailing*. Todos os documentos públicos e relatórios serão publicados em HSI Renda CDI Crédito Estruturado – Central de Resultados.

Resultado e Distribuição (Agosto e Setembro)

Desde o início das operações, em 05/08/2026, o Fundo gerou resultado caixa de **R$ 1,58 por cota** e distribuiu **R$ 1,56 por cota**: R$ 0,87 referente a agosto e R$ 0,69 referente a setembro. O resultado acumulado ainda não distribuído é de aproximadamente **R$ 0,02 por cota**. Em 30/09/2026, a cota patrimonial era de **R$ 100,07**, ante R$ 100,00 na emissão. **Com isso, a rentabilidade total do Fundo no período (PL + Div.) foi de 1,64% (94,3% do CDI[1]).**

Notas: (1) CDI líquido de IR, considerando alíquota de 15% de imposto.

Andamento da Alocação

O Fundo encerrou setembro com R$ 60,2 milhões alocados em 7 operações de CRI (13,8% do PL), todas com garantia real de imóveis (alienação fiduciária). Parte relevante dos recursos remanescentes já está programada para os desembolsos futuros dessas operações, conforme detalhado na seção "Perspectivas" mais adiante. As 6 operações indexadas ao CDI somam R$ 46,1 milhões (10,5% do PL), com *spread* médio ponderado de **CDI + 4,24% a.a.** O CRI restante, de *Home Equity*, soma R$ 14,1 milhões (3,2% do PL), indexado ao IPCA (como de praxe em operações dessa natureza), com remuneração de IPCA + 12,21% a.a. **Vale destacar que a Gestão já iniciou o processo de *hedge* dessa exposição ao IPCA, convertendo-a para CDI, de forma a mitigar os efeitos da marcação a mercado no patrimônio líquido do Fundo**.

O Fundo também investiu **R$ 40,4 milhões (9,2% do PL) em uma LCI**, com rentabilidade de **86% do CDI**, isenta de IR, visando otimizar a rentabilidade do caixa nesse período de alocação.

Considerando o total investido em CRIs e LCI, o Fundo finalizou o mês com **23,0% do PL alocado.**

CRIs alocados no período

1. CRI Imbiara (Sênior) (26F0000001)

- Devedor: **Incorporadora Irmãos Leite**
- Descritivo: CRI destinado à finalização das obras de um empreendimento residencial (Imbiara) localizado em **Araxá/MG**. As obras encontram-se com avanço físico de aproximadamente **21%** e **69% das unidades vendidas**. O projeto tem previsão de conclusão no **2º semestre de 2029.** O CRI estruturado pela Gestão é sênior: tem prioridade nos recebimentos e detém todas as garantias da operação.
- Volume investido: **R$ 15.000.000,00**
- Taxa: **CDI + 4,00% ao ano**, Juros mensais, Amortização *Bullet* no vencimento e *cash sweep* pós Habite-se da Torre 1
- Prazo | *Duration*: **38 meses (3,17 anos) | 2,7 anos**
- LTV: **24%**
- Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval dos sócios, Cessão Fiduciária, Fundo de Despesas, Fundo de Reservas, Fundo de Obras e Endosso das Apólices de Seguros.

2. CRI Itapê (25I2039269)

- Devedor: **Shopping Itapetininga**
- Descritivo: 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.
- Volume investido: **R$ 10.006.867,42**
- Taxa: **CDI + 4,50% ao ano**, Juros mensais sem carência | Carência de principal de 18 meses, com início da amortização em 02/04/2027, e *cash sweep* desde o início de 100% do excedente dos recebíveis
- Prazo | *Duration*: **107 meses (8,92 anos) | 5,1 anos**
- LTV: **60%**
- Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva.

3. CRI Yakã (25G5680733 e 25G5680735)

- Devedor: **Nordeste Incorporações**
- Descritivo: CRI destinado à finalização das obras de um empreendimento residencial (Yakã) localizado em **João Pessoa/PB**. As obras encontram-se com avanço físico de aproximadamente **62%** e **93% das unidades vendidas**. O projeto tem previsão de conclusão no **2º semestre de 2027.**
- Volume investido: **R$ 10.000.000,00** (R$ 7,5 milhões e R$ 2,5 milhões nas respectivas séries)
- Taxa: **CDI + 5,48% ao ano**, Amortização *Bullet* no vencimento e *cash sweep* pós Habite-se
- Prazo | *Duration*: **34 meses (2,83 anos) | 2,7 anos**
- LTV: **66%**
- Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval dos sócios, Cessão Fiduciária e Fundo de Reserva.

4. CRI IT House (26H1726991)

- Devedor: **Incorporadora Casamorada**
- Descritivo: CRI destinado à finalização das obras de um empreendimento residencial (IT House) localizado em Vila Velha/ES. As obras encontram-se com avanço físico de aproximadamente **37%** e **45% das unidades vendidas**. O projeto tem previsão de conclusão no **2º semestre de 2027**.

- Volume investido: **R$ 5.074.000,00**
- Taxa: **CDI + 4,00% ao ano**, Juros mensais e Amortização *Bullet* no vencimento, com *cash sweep* pós Habite-se
- Prazo | *Duration*: **46 meses (3,83 anos) | 1,5 ano**
- LTV: **51%**
- Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval dos sócios, Cessão Fiduciária e Fundo de Reserva.

5. CRI Hotel Emiliano Rio de Janeiro (26F4336406)

- Devedor: **Emiliano Administradora**
- Descritivo: CRI hoteleiro com lastro no contrato de locação de **20 anos** do **Hotel Emiliano Rio**, hotel de luxo de **90 unidades à beira-mar em Copacabana**, Rio de Janeiro. O imóvel pertence a um fundo imobiliário e é operado pelo Grupo Emiliano.
- Volume investido: **R$ 3.370.831,38**
- Taxa: **CDI + 1,50% ao ano,** Juros e Amortização mensais, com *cash sweep* de excedente. Carência de 6 meses de juros e principal (a partir de jun/26)
- Prazo | *Duration*: **141 meses (11,75 anos) | 3,5 anos**
- LTV: **50%**
- Garantias: Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fundos de Reserva e de Despesas.

6. CRI Aura (26G3942988)

- Devedor: **Incorporadora Mampei Funada**
- Descritivo: CRI destinado à finalização das obras de um empreendimento residencial (Aura) localizado em Presidente Prudente/SP. As obras encontram-se com avanço físico de aproximadamente **6%** e **61% das unidades vendidas**. **O projeto tem previsão de conclusão no 1º semestre de 2029.**
- Volume investido: **R$ 2.657.546,32**
- Taxa: **CDI + 3,80% ao ano,** Juros mensais e Amortização *Bullet* no vencimento, com *cash sweep* durante obras
- Prazo | *Duration*: **58 meses (4,83 anos) | 2,6 anos**
- LTV: **49%**
- Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval dos sócios, Cessão Fiduciária e Fundo de Reserva.

7. CRI Galleria Bank (26H4372521)

- Devedor: **Carteira Pulverizada**
- Descritivo: CRI com lastro em carteira pulverizada de créditos *home equity* originados pelo Galleria Bank, garantidos por alienação fiduciária dos imóveis. A estrutura tem três classes (sênior, mezanino e júnior subordinada). O Fundo detém a 2ª série, classe mezanino, com integralizações em *tranches* conforme a aquisição de novos créditos.
- Volume investido: **R$ 14.115.040,81 (aquisições em 08/09 e 25/09/2026)**
- Taxa: **IPCA + 12,21% ao ano (*)**, Carência de Juros por 3 meses, Amortização Mensal sem carência

(*) Nota: a Gestão já iniciou o hedge da exposição ao IPCA, convertendo-a para CDI, de forma a mitigar os efeitos da marcação a mercado do papel no patrimônio líquido do Fundo.

- Prazo | *Duration*: **177 meses (14,75 anos) | 5,3 anos**
- LTV: **41%**, LTV ponderado da carteira de créditos
- Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis e Apólices de Seguro.

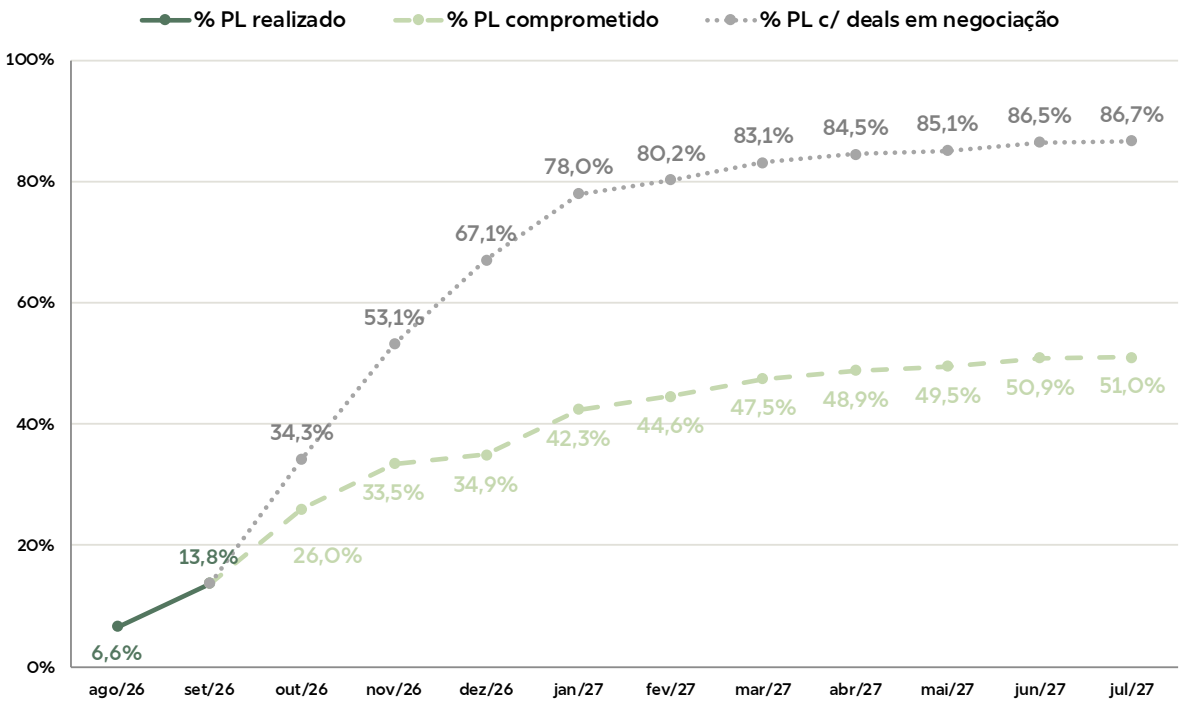
Perspectivas

As operações de CRI já contratadas pelo Fundo somam **R$ 223,4 milhões, equivalentes a 51,0% do PL**. Desse total, **R$ 60,2 milhões já foram desembolsados até o final de setembro, equivalentes a 13,8% do PL**. O saldo de R$ 163,2 milhões será desembolsado de forma escalonada, conforme o cronograma de cada operação, característica usual de CRIs de financiamento à produção (término de obras), que são estruturados com liberação de recursos vinculada ao avanço dos projetos.

Adicionalmente, a Gestão possui cinco operações em negociação, que somam **R$ 156,0 milhões**. Concluídas essas operações e considerando todos os desembolsos futuros, a alocação do Fundo atingirá **86,7% do PL**, conforme exposto no gráfico abaixo. **Importante destacar que o gráfico representa uma fotografia da carteira e do pipeline na data deste relatório. Novas operações devem ser originadas ao longo dos próximos meses, e a expectativa da Gestão é concluir a alocação integral do Fundo em até 9 meses do início (maio de 2027), conforme previsto no Estudo de Viabilidade.**

À medida que os desembolsos avançam, o resultado do Fundo deve refletir de forma crescente o *spread* dos CRIs sobre o CDI. Por fim, destacamos que a Gestão pretende realizar alocações complementares em operações compromissadas com rentabilidade superior a 90% do CDI para melhorar o retorno do caixa durante o período de alocação.

Obrigado.



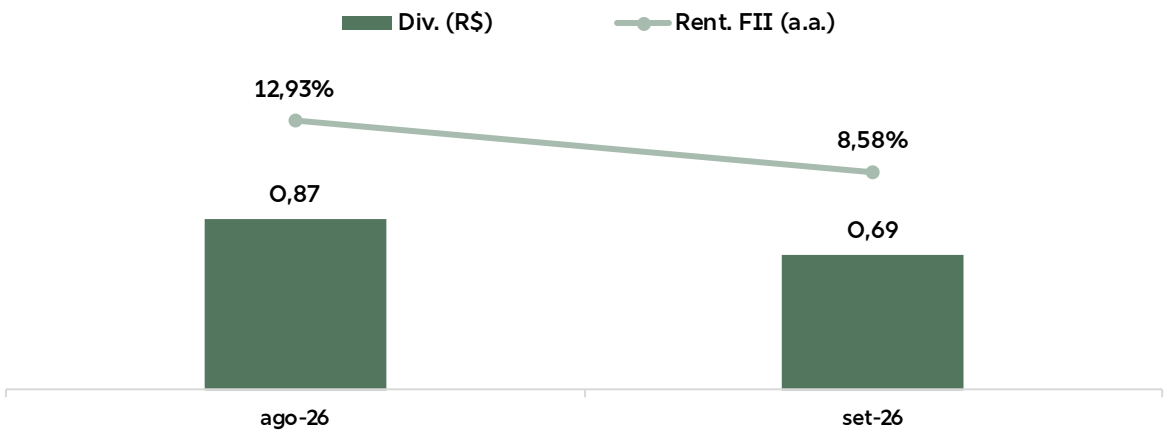
Notas: as projeções de alocação baseiam-se em premissas internas da Gestão e no cronograma de desembolsos das operações, podendo sofrer alterações. Não constituem promessa ou garantia de rentabilidade.

Resultado (R$)

	Resultado Passível de Distribuição[1]		
	ago-26	set-26	Desde o Início
CRI	33.814	352.052	385.867
Juros e Correção Monetária	33.814	352.052	385.867
Ganho de Capital Realizado	-	-	-
Receita Financeira	2.816.840	2.964.203	5.781.043
Renda Fixa	2.816.840	2.964.203	5.781.043
Despesas	-15.271	-314.189	-329.461
Taxa de Administração	-	-24.901	-24.901
Taxa de Escrituração	-	-	-
Taxa de Gestão	-	-280.696	-280.696
Taxa de Performance	-	-	-
Outras Despesas[2]	-15.271	-8.593	-23.864
Resultado	2.835.383	3.002.066	5.837.449
Resultado / Cota	**0,90**	**0,69**	**1,58**
Div. / Cota	**0,87**	**0,69**	**1,56**
Resultado Acumulado / Cota[3]	**0,03**	**0,00**	**0,02**
% Distribuído	**97%**	**100,3%**	**98,5%**
Rent. Resultado | PL[4] (a.m.)	**0,90%**	**0,69%**	**1,59%**
Rent. Div. | PL[4] (a.m.)	**0,87%**	**0,69%**	**1,57%**
CDI[5] (a.m.)	**0,80%**	**0,93%**	**1,74%**
Resultado / PL (% do CDI[5])	**112,1%**	**73,9%**	**91,5%**
Dividendos / PL (% do CDI[5])	**108,8%**	**74,1%**	**90,2%**

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 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.

Dividendos e DY desde o Início (R$)



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

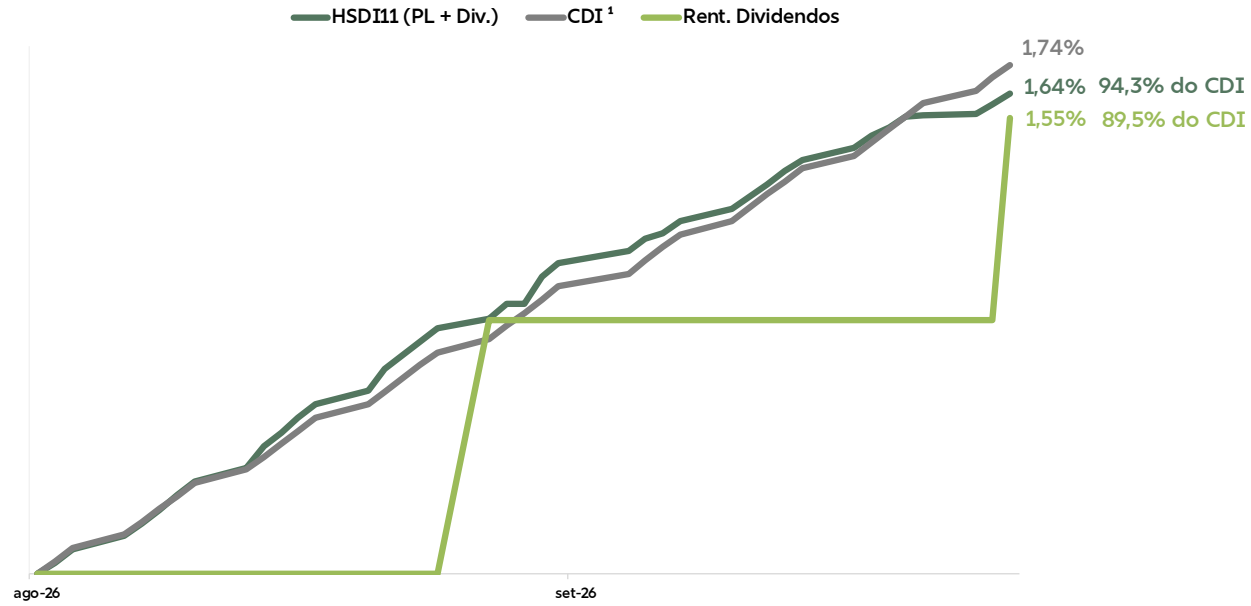
Rentabilidade dos Dividendos (desde o Início)[1]

Desde o início, o Fundo apresentou um *dividend yield* sobre o valor patrimonial da cota de fechamento de cada mês equivalente a **90,2% do CDI (*gross-up*)**.

Valores de Referência			Valor Patrimonial		1ª Emissão - R$ 100,00	
Mês	Div. (R$)	CDI gross-up (a.a.)	Rent. FII (a.a.)	% do CDI (gross-up)	Rent. FII (a.a.)	% do CDI Líq. (gross-up)
ago-26	0,87	11,83%	12,93%	108,8%	12,93%	108,8%
set-26	0,69	11,72%	8,58%	74,1%	8,58%	74,2%
Acum. Início	1,56	11,77%	10,56%	90,2%	10,57%	90,2%

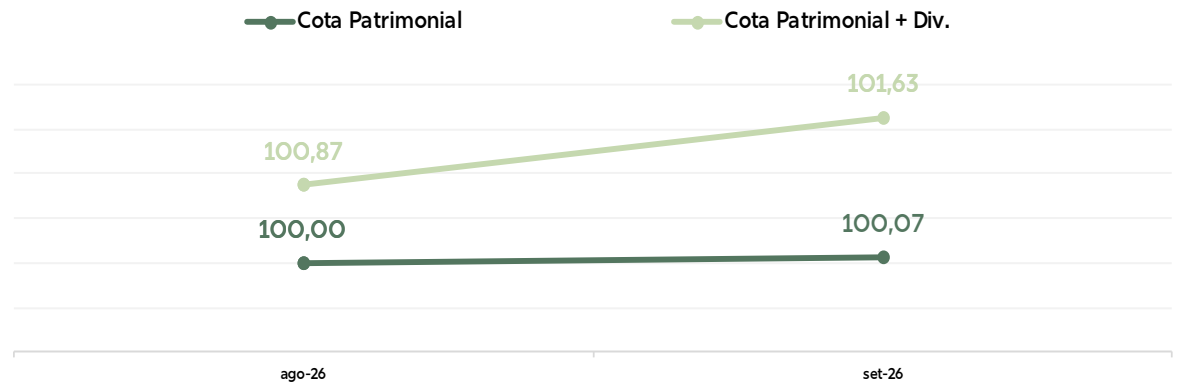
Notas: (1) Rentabilidade sobre os dividendos supondo reinvestimento no próprio Fundo. CDI líquido de IR, considerando alíquota de 15% sobre a taxa anual.

Rentabilidade vs. CDI [1] (desde o Início)

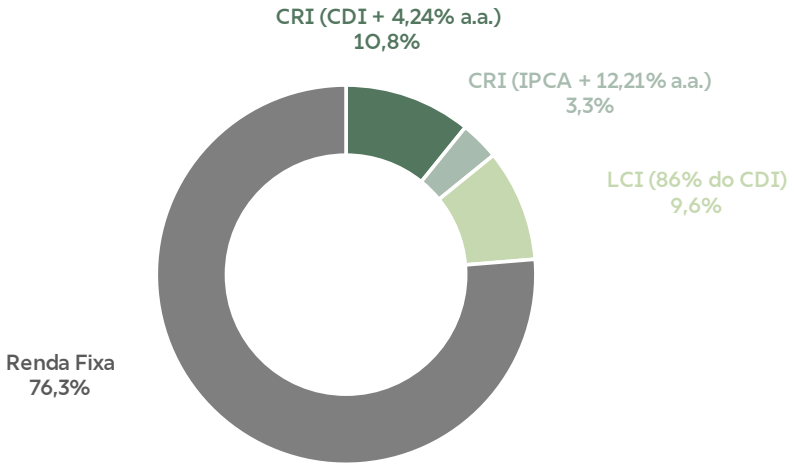


Notas: (1) Rentabilidade supondo reinvestimento no próprio Fundo. CDI líquido de IR, considerando alíquota de 15% sobre a taxa anual.

Histórico Cota Patrimonial (desde o Início)



Alocação por Classe de Ativos [1]



Notas: (1): % sobre o total de ativos. Em 30/09/2026. Para o CRI indexado ao IPCA, a Gestão ressalta que já iniciou o processo de hedge da operação, convertendo-a para CDI, de forma a mitigar os efeitos da marcação a mercado.

Portfólio CRIs (Resumo Operações)

Ativo	% Alocação[1]	Indexador	Taxa Aquisição	Duration (anos)	Prazo remanescente (meses)	LTV	Segmento	UF
CRI - Imbiara	3,6%	CDI	4,00%	2,70	37	24%	Residencial	MG
CRI - Galleria Bank	3,3%	IPCA	12,21%	5,30	176	41%	Home Equity	Pulverizado
CRI - Itapê	2,4%	CDI	4,50%	5,10	107	54%	Shopping / Residencial	SP
CRI - Yakã	2,4%	CDI	5,48%	2,70	33	66%	Residencial	PB
CRI - IT House	1,1%	CDI	4,00%	1,50	46	51%	Residencial	ES
CRI - Hotel Emiliano Rio d	0,8%	CDI	1,50%	3,50	140	50%	Hoteleiro	RJ
CRI - Aura	0,6%	CDI	3,80%	2,60	57	49%	Residencial	SP
Consolidado	10,8%	CDI	4,24%					
	3,3%	IPCA	12,21%					

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

CRI – Imbiara (Sênior) (26F0000001)

Descrição: CRI destinado à finalização das obras de um empreendimento residencial (Imbiara) localizado em Araxá/MG. As obras encontram-se com avanço físico de aproximadamente 21% e 69% das unidades vendidas. O projeto tem previsão de conclusão no 2º semestre de 2029. O empreendimento possui dívida pré-existente, e o CRI estruturado é **sênior**: tem prioridade nos recebimentos e detém todas as garantias da operação.



Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval dos sócios, Cessão Fiduciária, Fundo de Despesas, Fundo de Reservas, Fundo de Obras e Endosso das Apólices de Seguros.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor1	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	26F0000001	15.039.856	3,4%	Canal	Incorporadora Irmãos Leite	CDI + 4,00% (a.a.)	2,7	24%	Juros mensais; amortização bullet no vencimento e cash sweep pós Habite-se da Torre 1

CRI – Galleria Bank (26H4372521)

Descrição: CRI com lastro em carteira pulverizada de créditos *home equity* originados pelo Galleria Bank, garantidos por alienação fiduciária dos imóveis. A estrutura tem três classes (sênior, mezanino e júnior subordinada). O Fundo detém a 2ª série, classe mezanino, com integralizações em *tranches* conforme a aquisição de novos créditos.

Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis e Apólices de Seguro.

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

Segmento	Código IF	Valor1	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	26H4372521	14.098.351	3,2%	Provincia	Carteira pulverizada	IPCA + 12,21% (a.a.)	5,3	41%	Mensal

CRI – Itapê (25I2039269)

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.
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva.
Informações básicas:



Segmento	Código IF	Valor1	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Shopping / Residencial	25I2039269	10.114.025	2,3%	Opea	Shopping Itapetininga	CDI + 4,50% (a.a.)	5,1	54%	Mensal

CRI – Yakã (25G5680733 e 25G5680735)

Descrição: CRI destinado à finalização das obras de um empreendimento residencial (Yakã) localizado em João Pessoa/PB. As obras encontram-se com avanço físico de aproximadamente 62% e 93% das unidades vendidas. O projeto tem previsão de conclusão no 2º semestre de 2027.
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval dos sócios, Cessão Fiduciária e Fundo de Reserva.
Informações básicas:



Segmento	Código IF	Valor1	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	25G5680733 / 25G5680735	10.028.854	2,3%	Riza	Nordeste Incorporações	CDI + 5,48% (a.a.)	2,7	66%	Amortização bullet no vencimento e cash sweep pós Habite-se

CRI – IT House (26H1726991)

Descrição: CRI destinado à finalização das obras de um empreendimento residencial (IT House) localizado em Vila Velha/ES. As obras encontram-se com avanço físico de aproximadamente 37% e 45% das unidades vendidas. O projeto tem previsão de conclusão no 2º semestre de 2027.
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval dos sócios, Cessão Fiduciária e Fundo de Reserva.
Informações básicas:



Segmento	Código IF	Valor1	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	26H1726991	4.619.681	1,1%	Riza	Incorporadora Casamorada	CDI + 4,00% (a.a.)	1,5	51%	Juros mensais e amortização bullet no vencimento, com cash sweep pós Habite-se

CRI – Hotel Emiliano Rio de Janeiro (26F4336406)

Descrição: CRI hoteleiro com lastro no contrato de locação de 20 anos do Hotel Emiliano Rio, hotel de luxo de 90 unidades à beira-mar em Copacabana, Rio de Janeiro. O imóvel pertence a um fundo imobiliário e é operado pelo Grupo Emiliano.
Garantias: Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fundos de Reserva e de Despesas.
Informações básicas:



Segmento	Código IF	Valor1	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Hoteleiro	26F4336406	3.405.875	0,8%	Aste	Emiliano Administradora	CDI + 1,50% (a.a.)	3,5	50%	Juros e amortização mensais, com cash sweep de excedente; carência de 6 meses de juros e principal (a partir de jun/26)

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

CRI – Aura (26G3942988)

Descrição: CRI destinado à finalização das obras de um empreendimento residencial (Aura) localizado em Presidente Prudente/SP. As obras encontram-se com avanço físico de aproximadamente 6% e 61% das unidades vendidas. O projeto tem previsão de conclusão no 1º semestre de 2029.

Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval dos sócios, Cessão Fiduciária e Fundo de Reserva.



Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor1	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	26G3942988	2.614.017	0,6%	Provincia	Incorporadora Mampei Funada	CDI + 3,80% (a.a.)	2,6	49%	Juros mensais e amortização bullet no vencimento, com cash sweep durante obras

Glossário

Ativos Alvo: Refere-se a CRI;

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

LCI (Letra de Crédito Imobiliário): Título de renda fixa emitido por instituições financeiras e lastreado em créditos imobiliários;

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 no Brasil (Selic);

***Spread*:** Taxa adicional paga sobre o indexador de referência (ex.: em CDI + 4,00% a.a., o *spread* é de 4,00% a.a.);

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;

***Cash Sweep*:** Mecanismo que destina o excedente de caixa da operação à amortização antecipada do CRI;

Operação Compromissada: Aplicação de curto prazo em que o investidor compra títulos com compromisso de revenda em data e taxa previamente definidas.

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.