



HSAF11



HSI

Ativos Financeiros FII

Dezembro/2024

Relatório Gerencial

Ativos
Financeiros

HSI

HSI GESTORA DE ATIVOS FINANCEIROS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. | 7º andar
Itaim Bibi. | CEP 04538-905. | 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 (“CRI’s”), cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FIIs”) e, complementarmente, nos seguintes ativos:

- (i) Letras Hipotecárias;
- (ii) Letras de crédito imobiliário;
- (iii) Letras imobiliárias garantidas;
- (iv) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e/ou (v) demais títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM nº 472;

HSI Ativos Financeiros FII

Início do Fundo: 04/09/2020

CNPJ: 35.360.687/0001-50

Código Bovespa (Ticker): HSAF11

Classificação Anbima: FII de Renda Gestão Ativa

Gestor: HSI – Gestora de Ativos Financeiros

Administrador: BRL TRUST DTVM S.A

Características

Taxa De Administração⁴: 1% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo

Taxa de Performance: 20% do excedente ao Benchmark

Benchmark: Maior entre 4% a.a. ou 110% da Taxa DI

Tributação Aplicável:

PF: (< 10% Total de Cotas do Fundo / > 100 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

PJ: 20% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

INR (PF): (< 10% Total de Cotas do Fundo / > 100 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

INR (PJ): 15% sobre Rendimentos; 15% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

Notas: (1) Gestão, Administração e Escrituração.

Relação com Investidores

E- mail: RI-FII@hsinvest.com

WhatsApp Business: (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

Redes Sociais



HSI Ativos Financeiros FII

HSAF11 - Fundo de Investimento Imobiliário

Dezembro

Valor de Mercado ¹ R\$ 176.845.200 (R\$ 70,00/Cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 1,20/Cota
Valor Patrimonial ¹ R\$ 220.368.994 (R\$ 87,23/Cota)	Número de Cotistas ¹ 9.570
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 755.906	Número de Cotas 2.526.360

Notas: (1) Em 30/12/2024.

Comentário do Gestor

Em reunião realizada em 11/12/2024, o Copom decidiu, por unanimidade, alterar sua estratégia gradualista e elevar a taxa Selic em 1,00 ponto percentual, fixando-a em 12,25% a.a., surpreendendo o mercado, que antecipava uma alta de 0,75 ponto percentual. Além disso, o Banco Central antecipou duas altas adicionais de mesma magnitude nas próximas reuniões. A avaliação da HSI é que o Comitê reconheceu que sua estratégia anterior estava equivocada e dificultava a reancoragem das expectativas. Dessa forma, caso o gasto público siga conforme as propostas do Governo Federal e os bancos públicos não ampliem excessivamente o crédito, essa mudança na estratégia do Copom deveria contribuir para o alinhamento das expectativas, especialmente para os anos de 2026 e 2027. No entanto, as projeções de mercado para a inflação refletidas no último Boletim Focus (20/12/2024), seguem subindo, mesmo após a decisão do Copom, limitando a eficácia da política monetária. Atualmente, a HSI projeta um IPCA de 4,67% para 2025, abaixo da estimativa do Boletim Focus, de 4,84%, e uma Selic ao final do ano de 14,75%, em linha com as projeções do mercado. Quanto ao PIB, a expectativa da HSI é de crescimento de 3,38% em 2024 e 2,17% em 2025, acima da estimativa do Boletim Focus, que projeta 2,02% para 2025.

Conforme anunciado em [Fato Relevante - Pré-pagamento CRI Império](#), o Fundo recebeu, em 20 de dezembro **R\$ 42.045.554,54** referente ao **pré-pagamento total do CRI - Império, cuja taxa de aquisição, considerando todas as tranches investidas, foi de 6,95% a.a.** Essa recompra gerou um **lucro de R\$ 2.125.168,51 (equivalente a R\$ 0,84 por cota)¹**, impactando positivamente o resultado caixa e a distribuição de dividendos de dezembro. Além disso, houve um ganho adicional imediato no patrimônio líquido do Fundo de **R\$ 3.181.159,37 (R\$ 1,26 por cota)**, devido à valorização na curva do CRI em decorrência da recompra. Por fim, do ponto de vista qualitativo, o pré-pagamento contribuirá para uma maior diversificação do Fundo, uma vez que a operação representava 17,2% do Patrimônio Líquido (com base nos dados de novembro/2024) a uma taxa significativamente inferior às praticadas atualmente (6,95% a.a.). Sendo assim, a gestão planeja realocar os recursos em novas operações, aproveitando as oportunidades de spreads mais atrativos² proporcionadas pelo atual cenário de juros elevados.

Em 19/12/2024 a gestão alocou **R\$ 4.500.000,00 em uma nova operação, o CRI - Due Incorporadora**. 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%. O LTV na originação é de

Notas: (1) Lucro total da operação, considerando o prêmio de pré-pagamento e o deságio na aquisição. (2) Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas.

aproximadamente **63%** e além dos recebíveis da carteira, a operação ainda possui como garantia a AF de 26 unidades (~R\$38,3MM) e AF das quotas da SPE. **A taxa da operação é de CDI + 4,50% a.a., vencimento 46 meses e *duration* de 2 anos.**

Durante o mês de dezembro, entendendo que havia oportunidades atrativas, diante das recentes quedas das cotações dos fundos imobiliários nas últimas semanas, **a gestão alocou parte do caixa também em cotas de outros fundos imobiliários de recebíveis, sendo um total de R\$ 16.684.234,48**, todos com gestão e histórico positivo na visão da gestora, e seguindo os critérios expostos no *ScoreCard* apresentado no primeiro Relatório Gerencial do HSAF11 ([Setembro 2020](#)). Os fundos adquiridos foram: KNCR11, R\$ 3.842.689,15 (preço médio de R\$ 96,87 por cota); KNIP11, R\$ 4.822.286,27 (preço médio de R\$ 86,32 por cota); KCRE11, R\$ 694.422,72 (preço médio de R\$ 7,87 por cota); KNCS11, R\$ 1.310.145,05 (preço médio de R\$ 8,00 por cota); KNUQ11, R\$ 2.011.412,45 (preço médio de R\$ 94,39 por cota); MCCI11, R\$ 311.884,58 (preço médio de R\$ 73,18 por cota); VGIP11, R\$ 258.491,24 (preço médio de R\$ 67,72 por cota); VGIR11, R\$ 2.760.890,28 (preço médio de R\$ 8,30 por cota); e RBRR11, R\$ 672.012,74 (preço médio de R\$ 75,17 por cota). No entendimento da gestão, essa estratégia, além de proporcionar maior diversificação ao Fundo, ampliando a exposição indireta a diferentes operações de fundos que entendemos ser bem geridos e com histórico positivo, também geram um potencial de capturar *dividend yields* atrativos e ganhos de alfa no médio e longo prazo².

O Fundo registrou um novo aumento no *spread* da carteira de CRIs indexados ao IPCA, encerrando dezembro com um *spread* ponderado, considerando a taxa de aquisição dos papéis de **8,81% a.a. vs. 8,35% no mês passado (39,19% do total de ativos). Considerando os CRIs indexados ao CDI, o *spread* atual da carteira é de 4,67% a.a. (18,20% do total de ativos)**. Tomando como base o valor de mercado atual na data de fechamento do relatório (R\$ 70,00), o *spread* implícito dos CRIs indexados ao IPCA é de aproximadamente **15,1% a.a.**³, conforme ilustrado na tabela de sensibilidade da página 7. **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.**

Após o pré-pagamento e as alocações citadas acima, o Fundo encerrou o mês de dezembro com 20,56% do total de ativos em caixa. A Gestora destaca que já possui operações em estágio avançado no pipeline e deverá utilizar o caixa remanescente para realizar novas alocações em certificados de recebíveis imobiliários originados e estruturados internamente, com o objetivo de elevar ainda mais o *spread* ponderado da carteira².

A distribuição anunciada em dezembro foi de R\$ 1,20 por cota, paga em 08/01/2025 aos detentores de cota até o dia 30/12/2024, representando um *dividend yield* de 1,71% a.m. ou 22,63% a.a.⁴, o que equivale a 239,55% do CDI líquido⁵ para o período. Para o próximo mês de janeiro, a projeção é que a distribuição do Fundo ficará entre R\$0,80 e R\$0,90 por cota².

Obrigado.

Notas: (1) Lucro total da operação, considerando o prêmio de pré-pagamento e o deságio na aquisição. No valor também está incluído juros e correção monetária acruados até a data de pré-pagamento. (2) Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas. (3) Esta análise consiste em um Estudo Teórico e reflete a sensibilidade do *spread* implícito da carteira de CRIs indexados ao IPCA em relação a variações no valor de mercado da Cota, considerando a taxa de aquisição dos CRIs. A simulação contempla exclusivamente o fluxo dos CRIs atrelados ao IPCA, mantendo constantes todos os demais ativos que compõem o patrimônio líquido do Fundo. (4) *Dividend Yield* sobre o valor de mercado da cota em 29/11/2024 supondo reinvestimento no próprio Fundo. (5) Considerando alíquota de 15% de imposto.

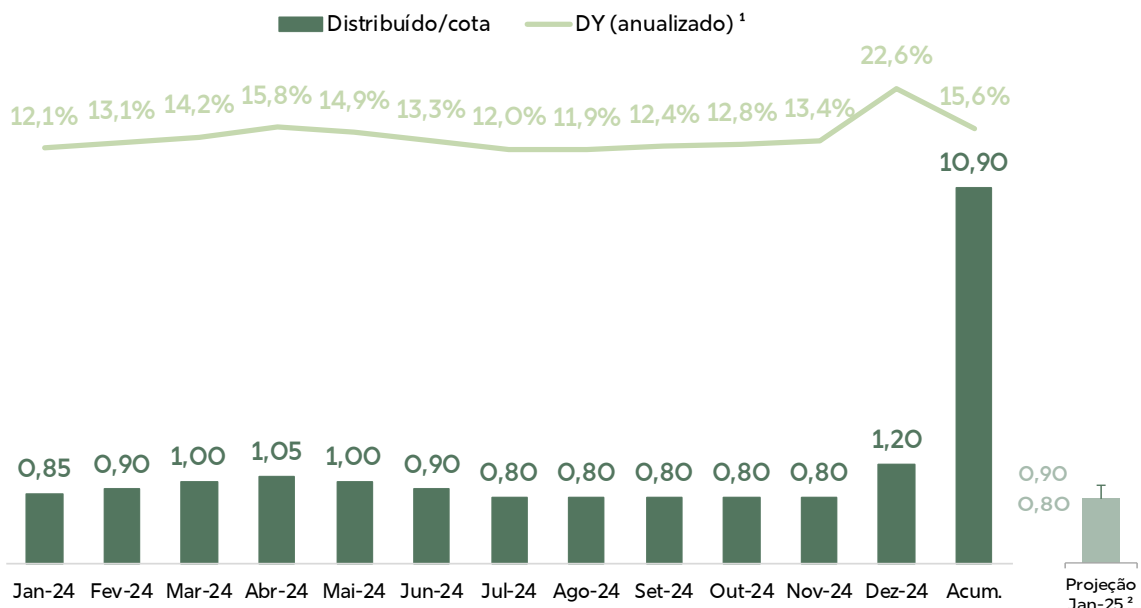
Resultado (R\$)

	Fluxo de Caixa ¹		Resultado Contábil	
	Dez-24	Dez-24	Dez-24	Desde a 1ª Emissão
Fundos Imobiliários	327.513	327.513	327.513	21.769.760
Rendimento	327.513	327.513	327.513	20.270.718
Ganho de Capital Realizado	-	-	-	1.499.042
CRI	4.745.277	3.806.412	3.806.412	83.474.785
Juros e Correção Monetária	2.991.642	2.052.777	2.052.777	79.535.017
Ganho de Capital Realizado ²	1.753.635	1.753.635	1.753.635	4.087.772
Receita Financeira	189.588	189.588	189.588	4.322.443
Renda Fixa	189.588	189.588	189.588	4.322.443
Despesas	-185.375	-185.375	-185.375	-11.009.985
Taxa de Administração	-19.556	-19.556	-19.556	-858.090
Taxa de Escrituração	-4.000	-4.000	-4.000	-203.459
Taxa de Gestão	-126.125	-126.125	-126.125	-6.437.589
Taxa de Performance	-	-	-	-2.276.864
Outras Despesas ³	-35.694	-35.694	-35.694	-1.233.983
Caixa Gerado^a Resultado Contábil^b	5.077.004 ^a	4.138.138 ^b	4.138.138	98.557.003
Caixa Gerado^a Resultado Contábil^b / Cota	2,01 ^a	1,64 ^b	1,64	48,99
Rendimento/Cota⁴	1,20	1,20	1,20	47,23
Resultado Acumulado/Cota⁵	0,81	0,44	0,44	0,25

Notas: (1) Refere-se ao total gerado de caixa pelo fundo acrescido da correção monetária dos CRIs para o mês até o limite do total de amortizações recebidas. (2) Refere-se ao valor referente ao prêmio de pré-pagamento e eventual deságio/ágio na aquisição do papel. Os valores referentes a juros e correção monetária acruados até a data de 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.

O Fundo distribuiu R\$ 1,20 por cota. Durante o mês de dezembro, foram recebidos pré-pagamentos relevantes relacionados às operações de CRI - Credits, o que resultou em uma geração de caixa elevada. Contudo, essa geração não é totalmente passível de distribuição, uma vez que boa parte desses recebimentos é contabilizada como amortização. Semestralmente, o Fundo tem obrigatoriedade de distribuir 95% do que gerar de caixa. O resultado contábil divulgado está acruado de correção monetária do saldo devedor dos CRIs, que para ser passível de distribuição, é necessário que tenha recebimento de amortizações dos CRIs na mesma proporção.

Rendimentos – Últimos 12 meses (R\$)



Notas: (1) DY anualizado supondo reinvestimento baseado na cota de fechamento. DY Acum. = distribuído 12 meses / cota fechamento relatório. (2) Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

Liquidez

		Dez-24		2024		Últimos 12 meses	
Volume Total	R\$	14.362.211	R\$	184.859.646	R\$	184.859.646	
Volume Diário Médio	R\$	755.906	R\$	733.570	R\$	733.570	
Quantidade de Cotas Negociadas		208.688		2.218.951		2.218.951	
% de Cotas Negociadas (Giro)		8,3%		7,3%		7,3%	
Presença em Pregões		100%		100%		100%	

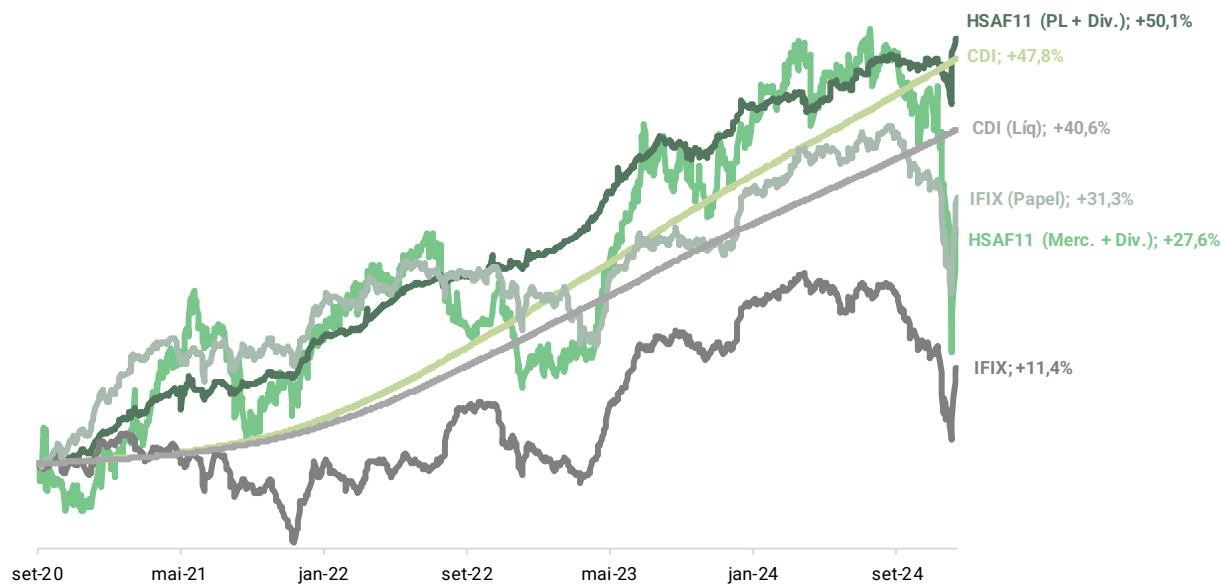
O Fundo encerrou o mês de dezembro com **9.570 cotistas**. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 177 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 756 mil**. Giro no mês de 5,9% das cotas do Fundo.

Rentabilidade – Últimos 12 meses

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			2ª Emissão R\$ 96,84			3ª Emissão R\$ 93,31			Valor de Mercado (30/12/24) R\$ 70,00			Valor Patrimonial (30/12/24) R\$ 87,23		
Mês	Div. (R\$)	Taxa DI	Rent. FII	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. FII	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. FII	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. FII	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. FII	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
Dez.24	1,20	11,11%	15,39%	138,49%	162,93%	15,93%	143,33%	168,62%	16,57%	149,14%	175,46%	22,63%	203,62%	239,55%	17,82%	160,34%	188,63%
Nov.24	0,80	9,92%	10,03%	101,16%	119,02%	10,38%	104,62%	123,08%	10,79%	108,76%	127,95%	14,61%	147,30%	173,29%	11,58%	116,73%	137,33%
Out.24	0,80	11,72%	10,03%	85,60%	100,71%	10,38%	88,52%	104,14%	10,79%	92,03%	108,27%	14,61%	124,64%	146,64%	11,58%	98,78%	116,21%
Set.24	0,80	10,48%	10,03%	95,71%	112,60%	10,38%	98,98%	116,45%	10,79%	102,90%	121,06%	14,61%	139,37%	163,96%	11,58%	110,44%	129,93%
Ago.24	0,80	11,26%	10,03%	89,08%	104,80%	10,38%	92,12%	108,37%	10,79%	95,77%	112,67%	14,61%	129,70%	152,59%	11,58%	102,79%	120,92%
Jul.24	0,80	11,45%	10,03%	87,67%	103,14%	10,38%	90,66%	106,66%	10,79%	94,25%	110,89%	14,61%	127,65%	150,18%	11,58%	101,16%	119,01%
Jun.24	0,90	10,47%	11,35%	108,40%	127,53%	11,74%	112,12%	131,91%	12,21%	116,59%	137,16%	16,57%	158,22%	186,14%	13,11%	125,19%	147,28%
Mai.24	1,00	10,47%	12,68%	121,12%	142,49%	13,12%	125,30%	147,41%	13,65%	130,32%	153,32%	18,56%	177,21%	208,48%	14,66%	139,99%	164,69%
Abr.24	1,05	11,18%	13,35%	119,39%	140,46%	13,82%	123,53%	145,32%	14,37%	128,49%	151,17%	19,56%	174,90%	205,77%	15,44%	138,05%	162,42%
Mar.24	1,00	10,47%	12,68%	121,09%	142,46%	13,12%	125,27%	147,38%	13,65%	130,30%	153,29%	18,56%	177,18%	208,44%	14,66%	139,96%	164,66%
Fev.24	0,90	11,22%	11,35%	101,16%	119,01%	11,74%	104,63%	123,09%	12,21%	108,80%	128,00%	16,57%	147,65%	173,70%	13,11%	116,82%	137,44%
Jan.24	0,85	12,24%	10,69%	87,36%	102,78%	11,06%	90,35%	106,29%	11,50%	93,94%	110,52%	15,59%	127,36%	149,83%	12,34%	100,85%	118,64%
LTM	10,90	10,82%	10,90%	100,71%	118,48%	11,26%	103,99%	122,34%	11,68%	107,93%	126,97%	15,57%	143,87%	169,25%	12,50%	115,45%	135,83%

% Taxa DI: considerando o acúmulo diário do DI no período de referência. | %Taxa DI Gross-up: considerando alíquota de impostos de 15%.

No acumulado, desde o IPO, o Fundo apresenta um retorno de **+27,6% vs. +11,4% do IFIX**. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+50,1%**.



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.

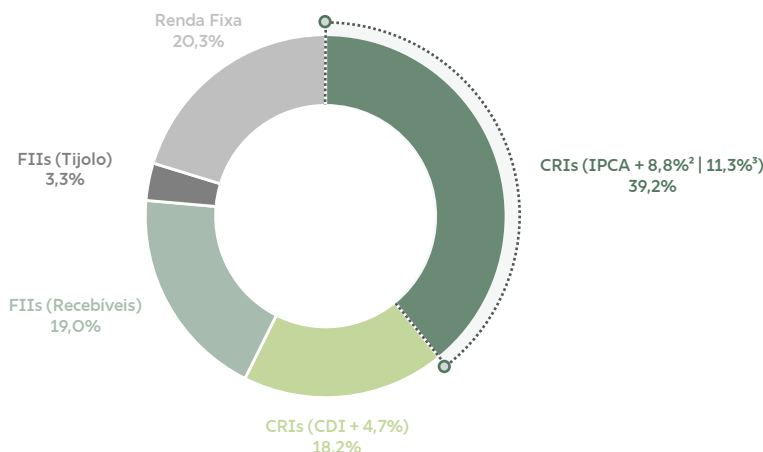
Tabela de Sensibilidade – Taxa Implícita Mercado Secundário (CRIs IPCA +)

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 indexados ao IPCA e mantém todo os outros ativos que compõem o patrimônio líquido do Fundo constante.

Cota ¹	89,93	80,00	78,00	76,00	74,00	72,00	70,00	68,00	66,00	64,00	62,00
Spread Implícito (IPCA +) ²	8,8%	11,7%	12,3%	13,0%	13,7%	14,4%	15,1%	15,8%	16,5%	17,2%	17,9%

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 considerado 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 dezembro com 57,4% do total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (vs. 74,8% 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	14,97%	IPCA	6,47%	10,50%	3,8	101	34%	SP
CRI - Patrimônio (IPCA)	8,09%	IPCA	9,20%	11,24%	4,1	115	40%	SP
CRI - Patrimônio (CDI)	4,30%	CDI	4,00%	4,00%	4,6	109	40%	SP
CRI - Creditas(1)	1,52%	IPCA	10,85%	12,16%	7,8	237	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(2)	2,23%	IPCA	10,85%	12,22%	7,8	238	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(3)	1,86%	IPCA	10,85%	12,55%	7,8	239	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(4)	2,62%	IPCA	10,85%	11,99%	7,8	240	46%	Pulverizado
CRI - Heritage	6,61%	CDI	5,00%	5,00%	2,3	41	58%	PR
CRI - Arena MRV	5,32%	CDI	5,25%	5,25%	2,3	56	44%	MG
CRI - Beach Park	4,53%	IPCA	9,75%	12,70%	2,4	46	77%	CE
CRI - Ânima Educação	2,08%	IPCA	6,00%	8,28%	2,6	71	60%	MG
CRI - Due Incorporadora	1,98%	CDI	4,50%	4,50%	2,0	46	63%	PE
CRI - Wimo (Cota Sênior)	0,49%	IPCA	7,50%	11,80%	4,2	132	74%	Pulverizado
CRI - GPA	0,43%	IPCA	5,00%	9,91%	2,6	129	66%	SP
CRI - HBR Multi Ativos	0,36%	IPCA	5,80%	8,87%	4,3	114	74%	SP
Consolidado	39,19%	IPCA	8,81%	11,35%	4,7			
	18,20%	CDI	4,67%	4,68%	3,3			
	Cota PL ³	89,93	86,20					
	Cota PL Adm.						87,23	

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

CRI – Hotel Emiliano São Paulo

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

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Hotelaria	21F0906525	33.456.131	15,2%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA + 6,47% (a.a.)	3,8	34%	Mensal
	21F0906695								
	21F0906758								
	21F0906786								



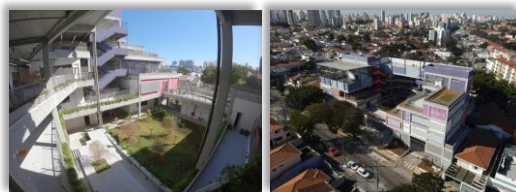
Informações Adicionais: O CRI Emiliano foi estruturado pela gestora e trata-se de uma operação de antecipação do fluxo de locação entre a empresas patrimonial e operacional do Grupo Emiliano. O Hotel Emiliano foi fundado há mais de 20 anos e hoje é um dos hotéis mais tradicionais de luxo de São Paulo. 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 abril de 2021) em R\$142,7 milhões, o que representa um LTV atual de 34%.

CRI – Patrimônio (IPCA/CDI)

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	22H1737532	18.075.190	8,2%	HabitaSec	Empresa Patrimonialista	IPCA + 9,20% (a.a.)	4,1	40%	Mensal
	22H1737558	9.608.060	4,4%			CDI + 4,00% (a.a.)	4,6		



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	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	24F1587407	3.394.236	1,5%	Vert	Pulverizado	IPCA + 10,85% (a.a.)	7,8	46%	Mensal
	24G1667911	4.979.772	2,3%						
	24H1554974	4.155.461	1,9%						
	24I1581821	5.865.377	2,7%						



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

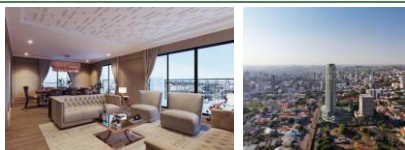
CRI – Heritage

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

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	24F1596770	14.762.044	6,7%	Opea	Construtora JL	CDI + 5,00% (a.a.)	2,3	58%	Mensal

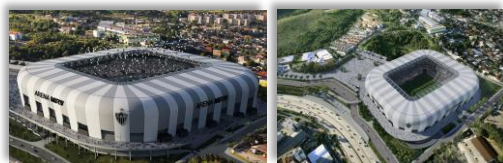


CRI – Arena MRV

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Esportes / Lazer	22I0246580	11.879.798	5,4%	Virgo	Arena Vencer SPE	CDI + 5,25% (a.a.)	2,3	44%	Mensal

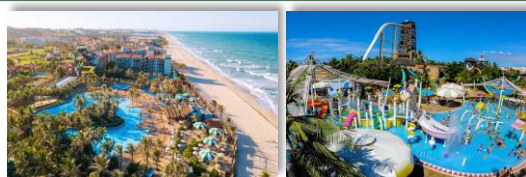


CRI – Beach Park

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Turismo	21K0914380	10.113.666	4,6%	True	Beach Park Hotéis e Turismo SA	IPCA + 9,75% (a.a.)	2,4	77%	Mensal



CRI – Ânima Educação

Descrição: Operação realizada para aquisição por parte de um FII listado para aquisição de um edifício atualmente locado para Ânima Educação. Além do contrato de aluguel, possui garantia real do ativo localizado em Belo Horizonte (MG).

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	20C0936929	4.639.384	2,1%	Virgo	Ânima Educação	IPCA + 6,00% (a.a.)	2,6	60%	Mensal

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

CRI – Due Incorporadora

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

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	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	24L1567363	4.418.208	2,0%	Canal	Due Incorporadora	CDI + 4,50% (a.a.)	2,0	63%	Mensal



CRI – Wimo

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	21D0779652	1.105.963	0,5%	Virgo	Wimo	IPCA + 7,50% (a.a.)	4,2	74%	Mensal

CRI – GPA

Descrição: Operação que tem como lastro contratos de Sales and Lease Back de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar. Possui garantia real dos ativos localizados em diversas cidades do estado de São Paulo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	20H0695880	968.122	0,4%	BariSec	GPA	IPCA + 5,00% (a.a.)	2,6	66%	Mensal



CRI – HBR Multiativos

Descrição: Operação conta com 3 imóveis atualmente locados para Decathlon, Pirelli e TIM. Além dos contratos de locações, possui garantia real dos ativos localizados na região metropolitana de São Paulo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	19G0228153	809.907	0,4%	HabitaSec	HBR	IPCA + 5,80% (a.a.)	4,3	74%	Mensal



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

Portfólio FIIs

Encerramos dezembro com 22,6% do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários (vs. 14,7% no mês passado).

O *dividend yield* (“DY”) dos Fundos do IFIX¹ no mês de dezembro foi de 1,07% a.m./13,58% a.a., enquanto o DY médio dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 0,66% a.m./8,16% a.a. O DY do Fundo foi impactado negativamente neste mês em virtude das novas alocações realizadas que não contemplaram os dividendos.

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

KNIP11: Alocação de 20,6% da carteira de FIIs e 4,7% do PL do Fundo..

Conta com carteira de CRIs indexada a índices de inflação, sendo beneficiada pelos recentes altos patamares verificados de IPCA/IBGE, 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 dezembro, apresentou TIR de 11,66% a.a..**

KNCR11: Alocação de 10,9% da carteira de FIIs e 2,5% do PL do Fundo

Fundo da Gestora Kinea com R\$ 7,3 bilhões de Patrimônio Líquido cuja estratégia é a alocação operações de CRIs exclusivamente indexadas ao CDI. Na visão da Gestora, apresenta boa qualidade tanto dos ativos quanto do risco de crédito dos devedores, além de contar com estruturas de garantias robustas nas operações. **No fechamento de dezembro, apresentou TIR de 16,64% a.a..**

KNSC11: Alocação de 9,8% da carteira de FIIs e 2,2% 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 dezembro, apresentou TIR de 9,89% a.a..**

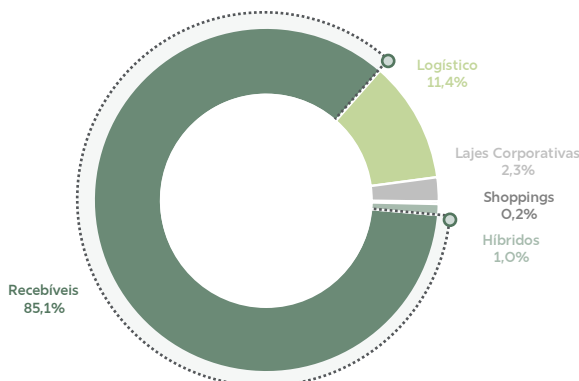
MCCI11: Alocação de 8,8% da carteira de FIIs e 2,0% do PL do Fundo.

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 dezembro, apresentou TIR de 6,08% 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 30/12/2024 a valor de mercado.

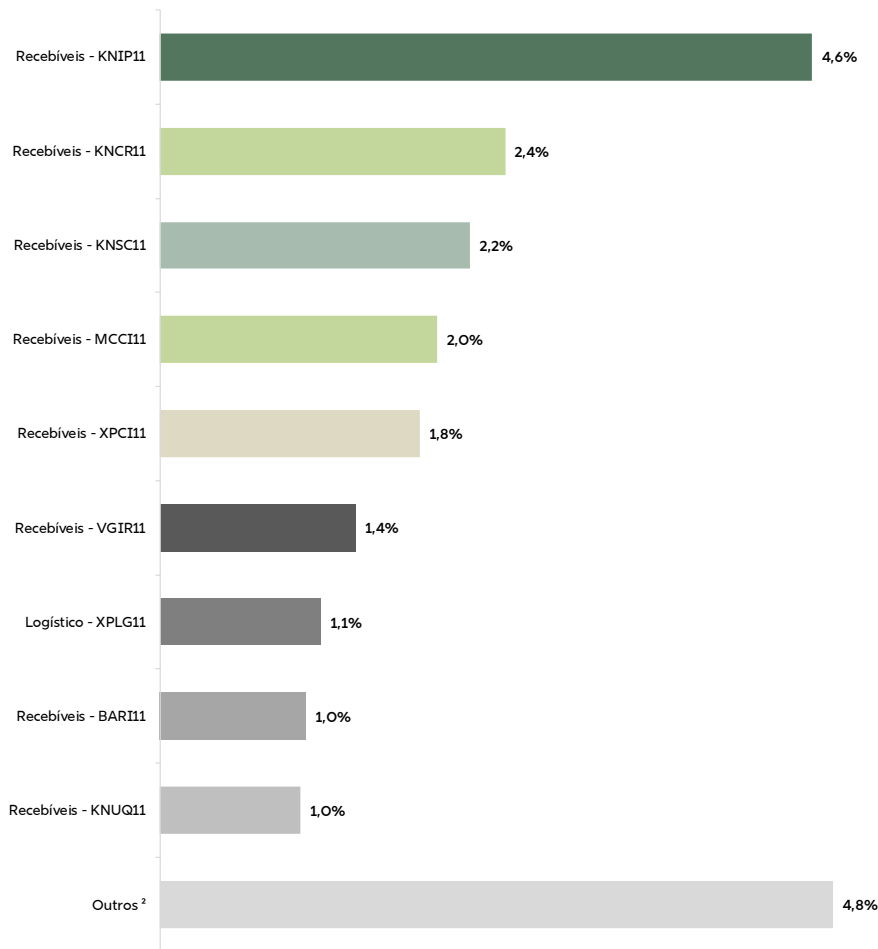
Notas: (1) *Dividend Yield* médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

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);

Oferta 400: Oferta Pública de Cotas, destinada à investidores em geral;

Oferta 476: Oferta Restrita de Cotas, destinada à investidores profissionais | Oferta para 75 e investimento por 50 deles;

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
XPCI11	XP CRÉDITO FII	Recebíveis
MCCI11	MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
KNSC11	KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
XPLG11	XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico
BARI11	BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
HSLG11	HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico

¹ Fundos imobiliários com participação maior do que 1% do total de Ativo do Fundo.

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos.

Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

Este Relatório tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos.

Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

A Hemisfério Sul Investimentos não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste relatório.

Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da HSI, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da HSI.

Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da HSI, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A HSI não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.

HSI GESTORA DE ATIVOS FINANCEIROS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. I. 7º andar
Itaim Bibi. | CEP 04538-905. | São Paulo. | SP

hsaf.hsifii.com
www.hsinvest.com

HSI