

HSAF11

HSI
Ativos Financeiros FII

Outubro/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 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 Administração[1]: 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

Outubro

Valor de Mercado[1] **R$ 183.666.372 (R$ 72,70/cota)**	Distribuição de Dividendos **R$ 0,95/cota**
Valor Patrimonial[1] **R$ 224.171.404 (R$ 88,73/cota)**	Número de Cotistas[1] **8.557**
Liquidez Diária Média (mês) **R$ 582.269**	Número de Cotas **2.526.360**

Notas: (1) Em 30/10/2026.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

A reeleição do presidente Lula, com 51,79% dos votos válidos no segundo turno, alterou de forma relevante as perspectivas econômicas. A reação inicial dos mercados combinou forte desvalorização do real, abertura expressiva da curva de juros futuros e consequente diminuição do preço de ativos de renda variável, refletindo a maior preocupação com a trajetória das contas públicas após um ano de ampla expansão dos estímulos fiscais e creditícios e diante da perspectiva de novos compromissos orçamentários em 2027.

A atividade perde dinamismo de forma mais intensa do que a Gestora antecipava. A desaceleração do terceiro trimestre, com perspectivas ainda desfavoráveis para o quarto, deixa um ponto de partida fraco para 2027, agravado pela retirada dos estímulos após as eleições, pela necessidade de desalavancagem de famílias e empresas e pelas condições financeiras mais restritivas decorrentes da alta dos juros longos. Ao mesmo tempo, os riscos inflacionários voltaram a subir: a desvalorização cambial, se persistente, pode adicionar cerca de 1 ponto percentual à inflação em doze meses, e o fim da escala 6x1 eleva os custos unitários do trabalho, o que também é um componente inflacionário adicional.

Diante desse quadro, revisamos a projeção de crescimento do PIB e IPCA em 2026 para 1,60% 5,30%, respectivamente, com viés de alta para a inflação. Na reunião de 04/11, o Copom interrompeu o ciclo de cortes e manteve a Selic em 13,75% ao ano, contrariando as expectativas anteriores. Com isso, passamos a contemplar estabilidade da Selic em 13,75% até dezembro de 2027. A deterioração fiscal tende a limitar a capacidade do Banco Central de responder à desaceleração com a intensidade necessária. A apresentação de um programa fiscal crível reduziria os prêmios de risco e reabriria espaço para a retomada dos cortes.

Projeções HSI		
Selic 2026 (a.a.)[1]	IPCA 2026	Cresc. PIB 2026
13,75% ▲	**5,30% ▲**	**1,60% ▼**

Notas: (1) Ao final de 2026.

Distribuição e *Guidance*

A distribuição anunciada em outubro foi de **R$ 0,95 por cota**, a ser paga em 09/11/2026 aos detentores de cota até o dia 30/10/2026, representando um dividend yield de **1,31% ao mês ou 16,86% ao ano[1]**, o que equivale a **145,30% do CDI líquido[2]** para o período. Para o próximo mês de novembro, a projeção é que a distribuição do Fundo ficará entre **R$ 0,90 e R$ 1,00 por cota[3]**.

Notas: (1) DY sobre o valor de mercado da cota em 30/10/2026 supondo reinvestimento no próprio Fundo. (2) Considerando alíquota de 15% de imposto. (3) Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas.

Desempenho Operacional da Carteira e Movimentações

Em 27/10/2026, o Fundo aumentou sua posição no **CRI Salto** (código IF 25F7021405), ativo que já integrava a carteira, por meio da integralização da última tranche da operação, conforme já previsto à época da estruturação do CRI, no valor total de **R$ 3.213.852,90**. Com esses recursos, as obras remanescentes do empreendimento passam a contar com financiamento integralmente garantido. O AVCB já foi emitido e já foi dada entrada no pedido de emissão do Habite-se, esperado para ainda este ano. O investimento foi feito à mesma taxa anteriormente integralizada, **CDI + 6,00% a.a.**, preservando as condições originais da operação. Com o aporte, a exposição do Fundo ao ativo passa a ser de aproximadamente R$ 17,7 milhões, equivalente a 7,9% do patrimônio líquido.

O projeto apresenta avanço físico de aproximadamente 96%, com previsão de entrega definitiva ainda em 2026. **Dessa forma, deveremos começar a receber o repasse das unidades já nos próximos meses.**

Conforme sinalizado na seção "Cenário Macro", o resultado das eleições e a consequente reprecificação dos ativos domésticos, com forte abertura da curva de juros futuros e desvalorização do real, somam-se a um quadro de expectativa de desaceleração da atividade econômica e de condições financeiras mais restritivas, o que tende a elevar de forma significativa o risco de crédito nos próximos meses. **Diante desse cenário, a Gestão manterá postura ainda mais criteriosa e seletiva na análise de novas operações. Por outro lado, a restrição de liquidez característica desse ambiente tende a abrir espaço para operações com prêmios de risco mais atrativos, que poderão ser aproveitadas de forma seletiva, sem renunciar à qualidade das estruturas e das garantias.**

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. Além disso, todas as operações da carteira contam com garantia real (alienação fiduciária dos imóveis) e, de uma maneira geral, com níveis confortáveis de LTV, características que conferem maior segurança ao portfólio em momentos de maior incerteza e de aumento dos riscos decorrentes do cenário macroeconômico.

O Fundo encerrou outubro com spread ponderado de 8,66% a.a. nos CRIs indexados ao IPCA (39% da carteira) e de 4,78% a.a. nos CRIs indexados ao CDI (28% da carteira).

Obrigado.

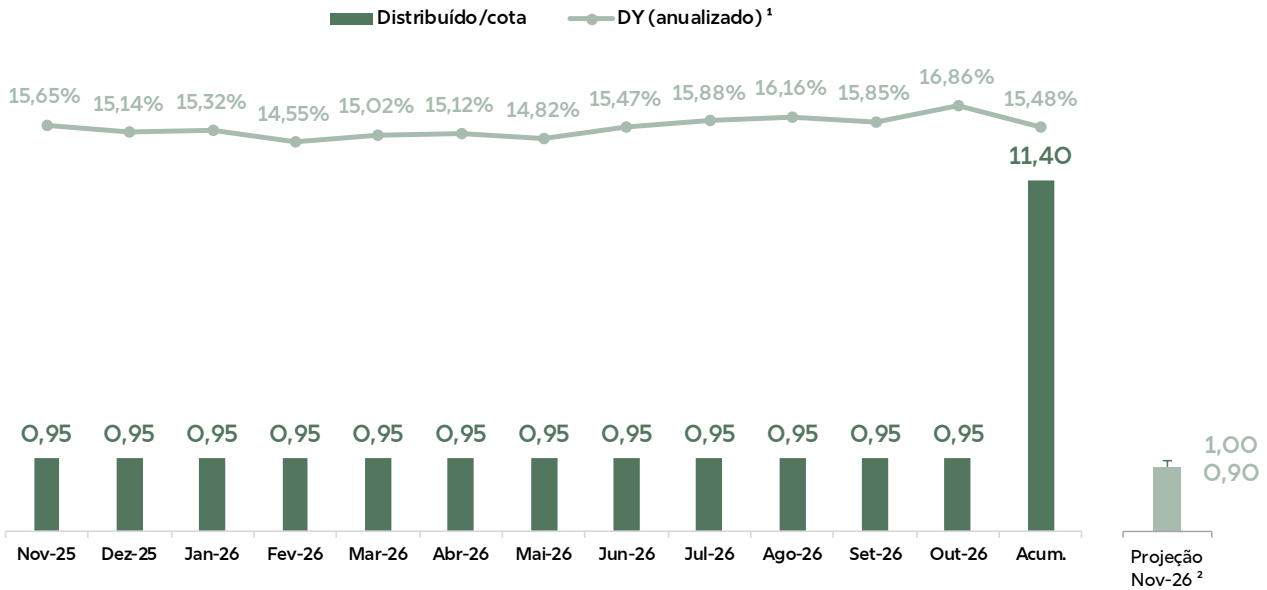
Resultado (R$)

	Resultado Passível de Distribuição[1]				
	jul-26	ago-26	set-26	out-26	Últimos 12 meses
CRI	2.252.467	2.007.780	1.741.011	1.462.640	23.659.783
Juros e Correção Monetária	2.252.467	2.007.780	1.741.011	1.462.640	23.659.783
Ganho de Capital (CRI)[2]	-	-	-	-	-
Fundos Imobiliários	332.673	346.164	301.150	282.976	5.092.239
Proventos	332.673	346.164	301.150	282.976	5.478.199
Ganho de Capital (FII)	-	-	-	-	-385.960
Receita Financeira	309.678	332.436	375.225	376.216	3.129.713
Despesas	-209.124	-219.682	-198.036	-193.815	-2.339.807
Taxa de Administração	-20.578	-20.578	-20.578	-20.578	-246.931
Taxa de Escrituração	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-48.000
Taxa de Gestão	-143.232	-154.176	-132.399	-135.485	-1.679.803
Outras Despesas[3]	-41.314	-40.928	-41.060	-33.752	-365.073
Resultado	2.685.694	2.466.698	2.219.349	1.928.017	29.541.927
Resultado / Cota	1,06	0,98	0,88	0,76	11,69
Div./Cota[4]	0,95	0,95	0,95	0,95	11,40
Resultado Acumulado/Cota[5]	0,11	0,03	N/A	N/A	0,29
% Distribuido	89%	97%	108%	124%	97%

Notas: (1) Resultado caixa passível de distribuição segundo metodologia do Administrador / Gestor. (2) Refere-se ao valor referente ao prêmio de pré-pagamento e eventual deságio/ágio na aquisição do papel. Os valores referentes a juros e correção monetária acruados até a data do pré-pagamento, constam na classificação "Juros e Correção Monetária". (3) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, formador de mercado etc. (4) Distribuição de dividendos anunciada no período. (5) Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período dividido pela quantidade de cotas atual do Fundo.

A distribuição de dividendos foi de **R$ 0,95 por cota**, mantendo o patamar pelo **22º mês consecutivo**. O resultado de outubro caiu principalmente pela inflação mais baixa dos últimos meses, sobretudo a de **agosto (-0,32%)**. Para novembro, esperamos que volte aos patamares anteriores, próximo à distribuição atual. O Fundo encerrou outubro com **R$ 0,64 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

		Out-26		2026		Últimos 12 meses
Volume Total	R$	12.227.648	R$	162.053.662	R$	180.272.313
Volume Diário Médio	R$	582.269	R$	779.104	R$	729.847
Quantidade de Cotas Negociadas		159.493		2.048.745		2.284.477
% de Cotas Negociadas (Giro)		6,3%		8,1%		7,5%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

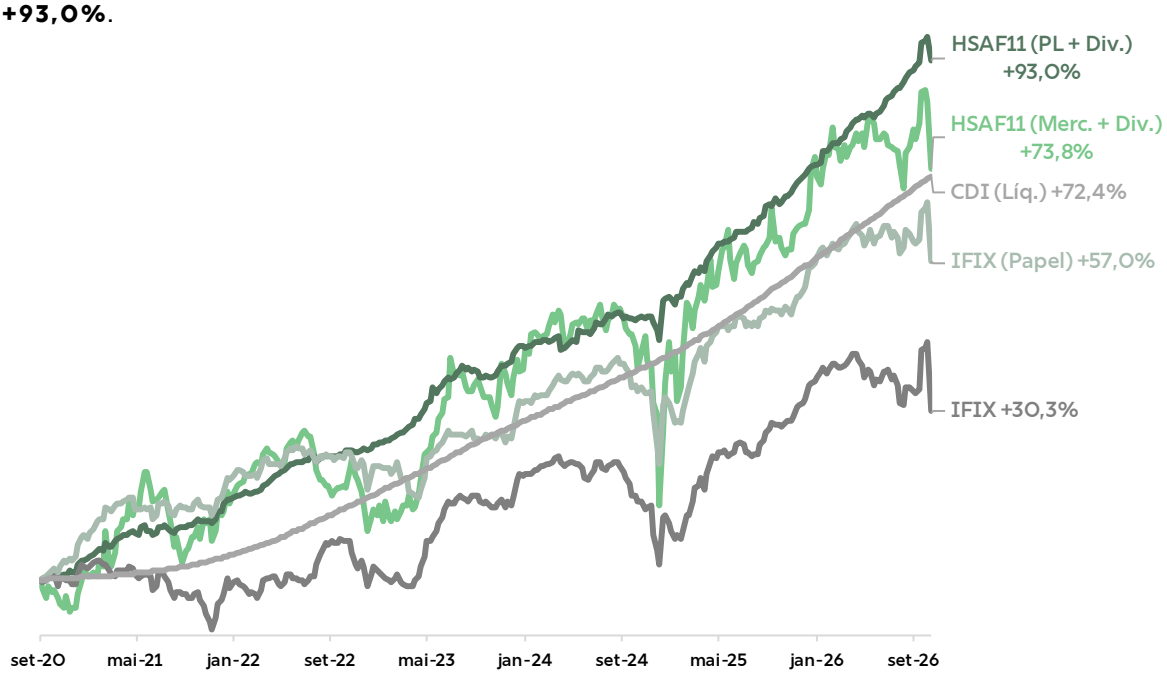
O Fundo encerrou o mês de outubro com **8.557 cotistas**. O valor de mercado é de aproximadamente **R$ 184 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de **R$ 582 mil**. Giro no mês de **6,3%** das cotas do Fundo.

Rentabilidade – Últimos 12 meses

Valores de referência			Valor de Mercado[1]		Patrimonial (30/10/26) R$ 88,73		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
Out-26	**0,95**	**13,65%**	**16,86%**	**145,30%**	**13,63%**	**117,49%**	**12,01%**	**103,55%**	**12,43%**	**107,12%**	**12,93%**	**111,40%**
Set-26	0,95	13,79%	15,85%	135,21%	13,63%	116,27%	12,01%	102,48%	12,43%	106,01%	12,93%	110,25%
Ago-26	0,95	13,95%	16,16%	136,27%	13,63%	114,98%	12,01%	101,35%	12,43%	104,83%	12,93%	109,02%
Jul-26	0,95	15,60%	15,88%	119,75%	13,63%	102,82%	12,01%	90,62%	12,43%	93,74%	12,93%	97,49%
Jun-26	0,95	14,30%	15,47%	127,20%	13,63%	112,11%	12,01%	98,82%	12,43%	102,22%	12,93%	106,30%
Mai-26	0,95	13,67%	14,82%	127,58%	13,63%	117,32%	12,01%	103,41%	12,43%	106,97%	12,93%	111,24%
Abr-26	0,95	13,91%	15,12%	127,90%	13,63%	115,33%	12,01%	101,65%	12,43%	105,15%	12,93%	109,35%
Mar-26	0,95	15,57%	15,02%	113,52%	13,63%	103,02%	12,01%	90,81%	12,43%	93,93%	12,93%	97,68%
Fev-26	0,95	12,64%	14,55%	135,43%	13,63%	126,85%	12,01%	111,81%	12,43%	115,65%	12,93%	120,28%
Jan-26	0,95	14,90%	15,32%	120,97%	13,63%	107,63%	12,01%	94,87%	12,43%	98,13%	12,93%	102,05%
Dez-25	0,95	15,66%	15,14%	113,71%	13,63%	102,39%	12,01%	90,25%	12,43%	93,35%	12,93%	97,09%
Nov-25	0,95	13,39%	15,65%	137,47%	13,63%	119,77%	12,01%	105,56%	12,43%	109,20%	12,93%	113,56%
LTM	11,40	14,25%	15,48%	127,85%	13,63%	112,55%	12,01%	99,20%	12,43%	102,62%	12,93%	106,72%

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 **+73,8%** vs. **+30,3%** do IFIX. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos, foi de **+93,0%**.



Fonte: Quantum Axis e Gestora. Rentabilidade do fundo considerando os dividendos distribuídos e novas emissões (desde o início). Todos os indicadores partem da base 100.

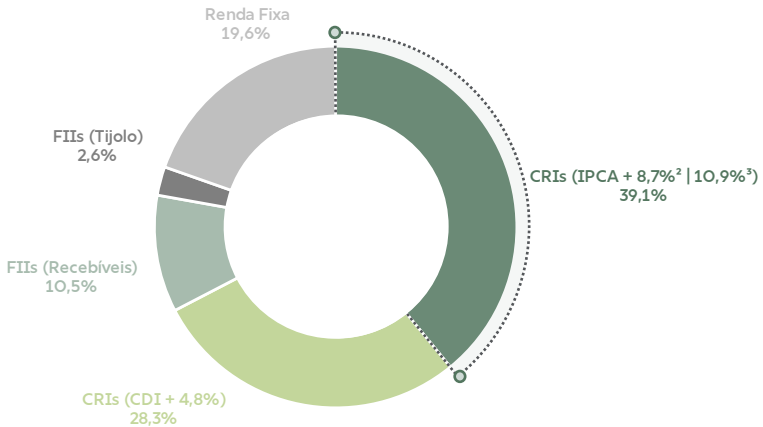
Tabela de Sensibilidade – Taxa Implícita Mercado Secundário (CRIs IPCA +)

A tabela abaixo apresenta um estudo teórico com a sensibilidade do spread implícito consolidado da carteira de CRIs indexados ao IPCA mediante a alterações no valor de mercado da cota. A simulação considera apenas o fluxo dos CRIs e mantém todo os outros ativos que compõem o patrimônio líquido do Fundo constante.

Cota [1]	90,71	86,00	84,00	82,00	80,00	78,00	76,00	74,00	72,00	70,00
Spread (IPCA + a.a.)[2]	8,66%	10,42%	11,06%	11,71%	12,35%	12,99%	13,64%	14,28%	14,93%	15,57%

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 outubro com **67,4%** do total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (vs. 66,3% 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	13,21%	IPCA	6,47%	10,59%	3,0	79	34%	SP
CRI - Heritage	9,64%	CDI	5,00%	5,00%	1,6	19	58%	PR
CRI - Itapê	5,03%	CDI	4,50%	4,50%	4,8	106	54%	SP
CRI - Patrimônio (IPCA)	7,64%	IPCA	9,20%	11,41%	3,4	94	40%	SP
CRI - Patrimônio (CDI)	1,15%	CDI	4,00%	4,00%	3,7	94	40%	SP
CRI - Salto	7,77%	CDI	6,00%	6,00%	0,5	13	49%	SP
CRI - Creditas(1)	0,87%	IPCA	10,85%	12,34%	6,8	215	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(2)	1,27%	IPCA	10,85%	12,40%	6,8	216	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(3)	1,05%	IPCA	10,85%	12,73%	6,7	217	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(4)	1,50%	IPCA	10,85%	12,16%	6,9	218	46%	Pulverizado
CRI - Shopping Jaraguá do Sul	5,49%	IPCA	9,26%	9,47%	4,3	109	62%	SC
CRI - Beach Park	4,09%	IPCA	9,75%	12,37%	1,1	24	77%	CE
CRI - Yakã	2,21%	CDI	5,49%	5,49%	2,6	32	66%	PB
CRI - Arena MRV	1,50%	CDI	5,25%	5,25%	1,4	34	44%	MG
CRI - Ânima Educação	1,56%	IPCA	6,00%	8,00%	1,7	49	60%	MG
CRI - YDUQS	1,40%	IPCA	10,50%	9,64%	1,4	33	29%	SP
CRI - Due Incorporadora	0,99%	CDI	4,50%	4,50%	1,1	25	63%	PE
CRI - GPA	0,43%	IPCA	5,00%	10,08%	3,9	107	66%	SP
CRI - HBR Multi Ativos	0,27%	IPCA	5,80%	9,04%	3,5	92	74%	SP
CRI - Wimo (Cota Sênior)	0,19%	IPCA	7,50%	11,97%	3,6	110	40%	Pulverizado
CRI - Dasa	0,11%	IPCA	10,00%	10,12%	5,1	109	75%	SP
Consolidado	39,09%	IPCA	8,66%	10,88%	3,7			
	28,28%	CDI	4,78%	4,78%	2,0			
		Cota PL[3]	90,71	88,08				

Cota PL Adm.	88,73

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

CRI – Hotel Emiliano São Paulo

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Hotelaria	21F0906525 21F0906695 21F0906758 21F0906786	30.063.919	13,4%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA + 6,47% (a.a.)	3,0	34%	Mensal

Descrição

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





Informações Adicionais

O CRI Emiliano foi estruturado pela gestora e trata-se de uma operação de antecipação do fluxo de locação entre a empresas patrimonial e operacional do Grupo Emiliano. O Hotel Emiliano foi fundado há mais de 20 anos e hoje é um dos hotéis mais tradicionais de luxo de São Paulo. Localizado na rua Oscar Freire, no bairro dos Jardins, já recebeu diversos prêmios por sua excelência no ramo de hotelaria. Importante destacar, que o hotel apresenta níveis elevados de ocupação. Mesmo durante a pandemia, o hotel apresentou nível de ocupação próximo a 50% e atualmente já retornou aos patamares pré-pandemia que giram em torno de 70%. O hotel foi amplamente reformado e tem praticado tarifas bem superiores em relação ao período anterior à pandemia. Como garantia principal, a operação conta com Alienação Fiduciária de 100% do Hotel. O mesmo foi avaliado em R$ 142,7 milhões, o que representa um LTV de 34%.

CRI – Heritage

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	24F1596770	21.924.173	9,8%	Opea	Construtora JL	CDI + 5,00% (a.a.)	1,6	58%	Juros Mensal / Amort. Cashsweep

Descrição

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





Imagens de projeto

CRI – Itapê

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Shopping / Residencial	25I2039269	11.437.270	5,1%	Opea	Empresa Patrimonialista	CDI + 4,50% (a.a.)	4,8	54%	Mensal

Descrição

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





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

CRIs – Patrimônio (IPCA/CDI)

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	22H1737532 22H1737558	17.381.968 2.614.198	7,8% 1,2%	HabitaSec	Empresa Patrimonialista	IPCA + 9,20% (a.a.) CDI + 4,00% (a.a.)	3,4 3,7	40%	Mensal

Descrição

Operações que tem como lastro recebíveis do contrato de locação atípico na modalidade BTS (*built to suit*) com prazo original de 20 anos, sendo 12 remanescentes, envolvendo um imóvel localizado em uma região nobre da capital paulista. Possui garantia real do ativo localizado em São Paulo.





CRI – Salto

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	25F7021405	17.685.275	7,9%	Travessia	Empresa Patrimonialista	CDI + 6,00% (a.a.)	0,5	49%	Juros Mensal / Amort. Cashsweep

Descrição

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





Imagem de projeto

CRI – Creditas

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	24F1587407 24G1667911 24H1554974 24I1581821	1.985.706 2.889.054 2.394.348 3.402.580	0,9% 1,3% 1,1% 1,5%	Vert	Pulverizado	IPCA + 10,85% (a.a.)	6,8	46%	Mensal

Descrição

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

CRI – Shopping Jaraguá do Sul

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Shopping	13F0056986	12.499.390	5,6%	HabitaSec	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA + 9,26% (a.a.)	4,3	62%	Mensal

Descrição

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



CRI – Beach Park

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Turismo	21K0914380	9.305.949	4,2%	True	Beach Park Hotéis e Turismo SA	IPCA + 9,75% (a.a.)	1,1	77%	Mensal

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

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

Descrição

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



CRI – Yakã

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	25G5680733	5.025.447	2,2%	Riza	Nordeste Inc.	CDI + 5,49% (a.a.)	2,6	66%	Juros Mensal / Bullet

Descrição

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



Imagem de projeto

CRI – Arena MRV

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Esportes / Lazer	22I0246580	3.406.390	1,5%	Riza	Arena Vencer SPE	CDI + 5,25% (a.a.)	1,4	44%	Mensal

Descrição

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



CRI – Ânima Educação

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	20C0936929	3.544.539	1,6%	Riza	Ânima Educação	IPCA + 6,00% (a.a.)	1,7	60%	Mensal

Descrição

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



CRI – YDUQS

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	25D4482026	3.178.769	1,4%	Vert	YDUQS	IPCA + 10,50% (a.a.)	1,4	29%	Mensal

Descrição

CRI cujo lastro é um contrato de locação com a YDUQS, companhia listada na B3 do segmento educacional. Imóvel situado no bairro do Jabaquara/SP. Prazo remanescente do contrato coincidente ao prazo da operação.



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

CRI – Due Incorporadora

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	24L1567363	2.244.432	1,0%	Canal	Due Incorporadora	CDI + 4,50% (a.a.)	1,1	63%	Mensal

Descrição

Trata-se de um adiantamento de carteira já vendida do empreendimento Orla Praia dos Carneiros Residence, em Ipojuca/PE, da Due Incorporadora para avanço inicial das obras. O empreendimento tem como financiamento o Crédito Associativo da Caixa Econômica Federal (com garantia de término de obras) e a operação conta com covenant de Razão de Garantia mínimo em 130%.





Imagens de projeto

CRI – GPA

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	20H0695880	982.907	0,4%	BariSec	GPA	IPCA + 5,00% (a.a.)	3,9	66%	Mensal

Descrição

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



CRI – HBR Multiativos

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	19G0228153	611.249	0,3%	HabitaSec	HBR	IPCA + 5,80% (a.a.)	3,5	74%	Mensal

Descrição

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



CRI – Wimo

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	21D0779652	442.445	0,2%	Riza	Wimo	IPCA + 7,50% (a.a.)	3,6	40%	Mensal

Descrição

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

CRI – Dasa Diagnósticos

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Saúde	20L0653519	259.738	0,1%	Opea	Dasa Diagnósticos	IPCA + 10,00% (a.a.)	5,1	75%	Mensal

Descrição

O CRI tem como lastro um contrato de Sale and Leaseback com a Dasa Diagnósticos, maior empresa de medicina diagnóstica do Brasil e da América Latina, classificada como "AAAsf(bra)" pela Fitch Ratings, e conta com garantia real de ativos imobiliários localizados na capital paulista.



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

Portfólio FIIs

Encerramos outubro com **13,0%** do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários (vs. 13,1% do mês passado).

O dividend yield ("DY") dos Fundos do IFIX[1] no mês foi de **1,12% a.m./14,30% a.a.**, enquanto o DY médio dos FIIs do portfólio do HSAF foi de **0,99% a.m./12,55% a.a.**

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

KNIP11: Alocação de 19,1% da carteira de FIIs e 2,5% 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 outubro, apresentou TIR de 11,63% a.a.**

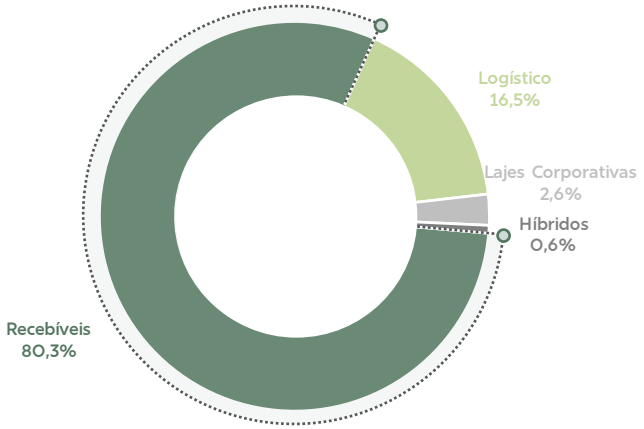
XPCI11: Alocação de 9,7% da carteira de FIIs e 1,3% do PL do Fundo.

Fundo da Gestora XP com estratégia híbrida em alocação de CRIs, alocando tanto em operações indexadas ao IPCA como em CDI. Além disso, investe também em cotas de outros FIIs de papel com perfil high grade e middle risk, adquiridas taticamente no mercado secundário. As operações contam com excelentes estruturas de garantias e cobertura da dívida. **No fechamento de outubro, apresentou TIR de 10,93% 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 30/10/2026 a valor de mercado.

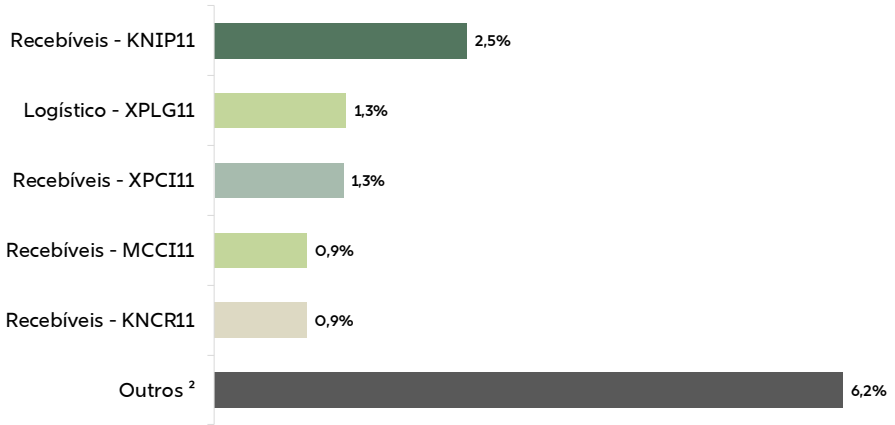
Notas: (1) *Dividend Yield* médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

Alocação | Segmento FIIs[1]



Notas: (1) Refere-se ao % do total alocado em FIIs.

Alocação | Portfólio FIIs[1]



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 Imobiliários[1]:

Ticker	Fundo	Segmento
KNIP11	KINEA ÍNDICE DE PREÇOS FII	Recebíveis
XPLG11	XP LOG FII	Logístico
XPCI11	XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII	Recebíveis
MCCI11	MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
KNCR11	FII KINEA RI	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.