



HSAF11



HSI

Ativos Financeiros FII

Maio/2025

Relatório Gerencial

Ativos
Financeiros

HSI

HSI GESTORA DE ATIVOS FINANCEIROS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. I. 7º andar
Itaim Bibi. I CEP 04538-905. I São Paulo. I 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 Administração¹: 1% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo

Taxa de Performance: 20% do excedente ao Benchmark

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

Tributação Aplicável:

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

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

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

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

Notas: (1) Gestão, Administração e Escrituração.

Relação com Investidores

E- mail: RI-FII@hsinvest.com

WhatsApp Business: (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

Redes Sociais



HSI

Ativos Financeiros FII

HSAF11 – Fundo de Investimento Imobiliário

Maio	
Valor de Mercado¹ R\$ 208.298.382 (R\$ 82,45/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,95/Cota
Valor Patrimonial¹ R\$ 223.723.655 (R\$ 88,56/cota)	Número de Cotistas¹ 8.939
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 372.757	Número de Cotas 2.526.360

Notas: (1) Em 30/05/2025.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Com a trégua recente na política comercial dos Estados Unidos, a atenção dos agentes econômicos volta-se aos fundamentos domésticos, que seguem guiando a atividade econômica e a inflação no país. Nesse contexto, medidas expansionistas — como a ampliação do crédito consignado privado, programas sociais como o “Pé de Meia” e o Minha Casa Minha Vida, subsídios a contas de luz e gás, saques do FGTS, reajustes salariais no setor público e o pagamento de precatórios — devem impulsionar a demanda agregada, sustentando o crescimento, mas também dificultando a convergência da inflação à meta. Apesar desse impulso fiscal, a política monetária segue atuando de forma restritiva. Sinais de arrefecimento da inflação começam a surgir: o IPCA-15 de maio desacelerou para 0,36%, ante 0,43% em abril, vindo abaixo das expectativas do mercado (0,44%).

Em paralelo, o aumento do IOF, caso confirmado, claramente onerará o crédito bancário para empresas, podendo resultar em repasses ao consumidor, mas também em uma desaceleração maior nas concessões, com efeito inicialmente inflacionário e, na sequência, de desestímulo à atividade. O Brasil, portanto, segue pisando no acelerador e no freio ao mesmo tempo, em meio a uma política fiscal contraditória e uma política monetária ainda restritiva.

Nossa leitura das sinalizações recentes do Comitê, aliada aos efeitos esperados do IOF, é que a Selic deve ser mantida em 14,75% até o início de 2026 — uma revisão de cenário em relação ao mês anterior, agora mais alinhada às expectativas do mercado. Após a divulgação do crescimento de 1,4% do PIB no 1º trimestre de 2025, mantemos nossas projeções anuais para o PIB e o IPCA acima da média do mercado, em 5,80% (vs. mediana do mercado de 5,46%) e 2,50% (vs. mediana do mercado de 2,13%), respectivamente.

Projeções HSI		
Selic (a.a.) ¹	IPCA 2025	Cresc. PIB 2025
14,75%	5,8%	2,5%

Notas: (1) Ao final de 2025.

Desempenho Operacional da Carteira

O desempenho das cotas de mercado do HSAF11 tem se destacado em 2025. Em maio, o retorno ajustado pelos dividendos do Fundo foi novamente positivo, sendo +4,29%¹. **No acumulado do ano até 30/05/2025, o retorno total ajustado pelos dividendos foi de +25,91%¹, equivalente a 579,96% do CDI Líquido do período², sendo o 2º maior entre os fundos de recebíveis que compõem o IFIX e o 5º maior dentre todos os fundos imobiliários que compõem o índice.**

O Fundo encerrou maio com spread ponderado da carteira, considerando a taxa de aquisição dos papéis de **8,64%** ao ano (37,74% do total da carteira), acrescido da variação positiva do IPCA. Em relação aos CRIs indexados CDI, o spread finalizou o mês em **4,68%** ao ano (16,93% do total da carteira). Tomando como base o valor de mercado atual na data de fechamento do relatório (R\$

82,45), o spread implícito dos CRIs indexados ao IPCA é de aproximadamente **11,1% ao ano**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.** Em relação ao total alocado em FIIs, destacamos que o *dividend yield* da carteira em maio foi de **1,17% ao mês** ou **14,94% ao ano**.

Está previsto para o início do mês de junho a liquidação de mais uma operação, já estruturada e aprovada, restando apenas a formalização de etapas finais de natureza documental e registral. O volume estimado de investimento é de aproximadamente **R\$ 4 milhões** (o valor total da operação é de aproximadamente R\$ 12 milhões). Trata-se de um CRI cujo lastro é um contrato de aluguel de um imóvel localizado no bairro Jabaquara/SP locado para a YDUQS, empresa listada na B3 do segmento de educação. A operação foi negociada com taxa de remuneração de **IPCA + 10,50% ao ano**, sem carência de juros e amortização (pagamento mensal de ambos), **prazo 53 meses e duration 25 meses**. O CRI iniciará com cobertura de 1,20 vezes, com expectativa de crescimento ao longo do tempo em razão dos reajustes contratuais de aluguel. Adicionalmente, a estrutura contempla garantia real do imóvel e **LTV de 29%**, conferindo maior robustez e segurança à operação.

Diante do atual cenário econômico e da escassez de liquidez no mercado, a gestora tem adotado uma postura criteriosa na seleção de operações para alocação desses recursos. O momento exige prudência, e manter liquidez neste contexto representa uma vantagem estratégica. **Nosso foco é assegurar alocações de alta qualidade, priorizando a mitigação de riscos e a elevação do spread médio ponderado da carteira**⁴. Com um pipeline robusto de oportunidades, estamos conduzindo um processo seletivo rigoroso, garantindo assertividade nas decisões de investimento e otimizando o retorno ajustado ao risco.

Notas: (1) Fonte: Quantum Axis. Retorno de mercado da cota ajustado por dividendos distribuídos até 30/05/2025. (2) Considerando alíquota de 15% de imposto. (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) Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas.

Distribuição e Guidance

A distribuição anunciada em maio foi de R\$ 0,95 por cota, a ser paga em 08/05/2025 aos detentores de cota até o dia 30/05/2025, representando um *dividend yield* de 1,15% ao mês ou 14,74% ao ano¹, o que equivale a **119,32% do CDI líquido**² para o período. O Fundo finalizou o mês com **R\$ 0,49 por cota de resultado contábil acumulado**. Para o próximo mês de junho, a projeção é que a distribuição do Fundo ficará entre **R\$0,90 e R\$1,00 por cota**³.

Obrigado.

Notas: (1) Dividend Yield sobre o valor de mercado da cota em 30/05/2025 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.

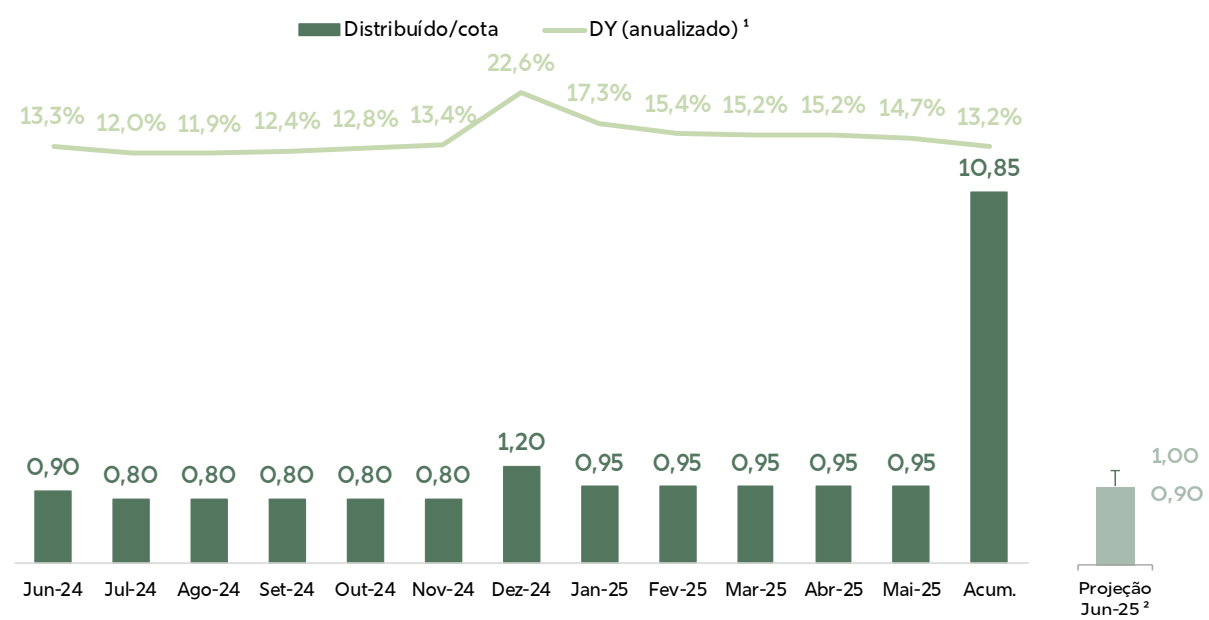
Resultado (R\$)

	Fluxo de Caixa ¹	Resultado Contábil	
	Mai-25	Mai-25	Desde a 1ª Emissão
Fundos Imobiliários	615.793	615.793	24.579.994
Rendimento	615.793	615.793	23.082.709
Ganho de Capital Realizado	-	-	1.497.285
CRI	2.412.374	1.819.406	92.321.257
Juros e Correção Monetária	2.412.374	1.819.406	88.375.522
Ganho de Capital Realizado ²	-	-	4.093.740
Receita Financeira	426.032	426.032	6.166.673
Renda Fixa	426.032	426.032	6.166.673
Despesas	-193.111	-193.111	-11.895.484
Taxa de Administração	-19.556	-19.556	-955.869
Taxa de Escrituração	-4.000	-4.000	-223.459
Taxa de Gestão	-134.892	-134.892	-7.085.111
Taxa de Performance	-	-	-2.276.864
Outras Despesas ³	-34.663	-34.663	-1.354.182
Caixa Gerado ^a Resultado Contábil ^b	3.261.088 ^a	2.668.120 ^b	111.172.440
Caixa Gerado ^a Resultado Contábil ^b / Cota	1,29 ^a	1,06 ^b	53,98
Rendimento/Cota ⁴	0,95	0,95	51,98
Resultado Acumulado/Cota ⁵	0,34	0,11	0,49

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 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.

O Fundo distribuiu R\$ 0,95 por cota. O Fundo finalizou o mês com R\$ 0,49 por cota de resultado contábil acumulado. 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

		Mai-25		2025		Últimos 12 meses	
Volume Total	R\$	7.827.903	R\$	35.627.333	R\$	127.673.023	
Volume Diário Médio	R\$	372.757	R\$	349.288	R\$	506.639	
Quantidade de Cotas Negociadas		97.748		465.290		1.619.547	
% de Cotas Negociadas (Giro)		3,9%		3,7%		5,3%	
Presença em Pregões		100%		100%		100%	

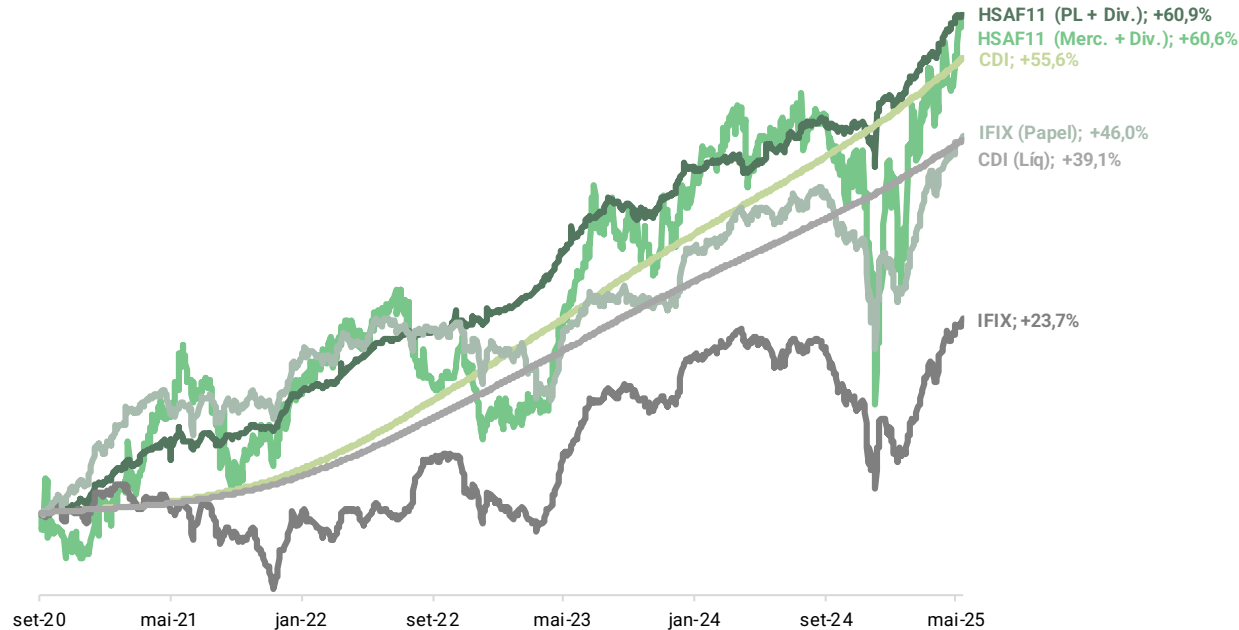
O Fundo encerrou o mês de maio com **8.939 cotistas**. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 208 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 373 mil**. Giro no mês de 3,9% das cotas do Fundo.

Rentabilidade – Últimos 12 meses

Valores de referência			Valor de Mercado (30/05/25)					Valor Patrimonial (30/05/25)			1ª Emissão			2ª Emissão			3ª Emissão		
			R\$ 82,45					R\$ 88,56			R\$ 100,00			R\$ 96,84			R\$ 93,31		
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		
Mai.25	0,95	14,53%	14,74%	101,42%	119,32%	13,66%	94,01%	110,60%	12,01%	82,69%	97,28%	12,43%	85,53%	100,63%	12,93%	88,95%	104,65%		
Abr.25	0,95	13,43%	14,74%	109,71%	129,07%	13,66%	101,70%	119,64%	12,01%	89,44%	105,23%	12,43%	92,52%	108,85%	12,93%	96,22%	113,20%		
Mar.25	0,95	12,15%	14,74%	121,25%	142,64%	13,66%	112,39%	132,22%	12,01%	98,85%	116,29%	12,43%	102,25%	120,29%	12,93%	106,34%	125,10%		
Fev.25	0,95	12,49%	14,74%	118,03%	138,86%	13,66%	109,41%	128,71%	12,01%	96,22%	113,21%	12,43%	99,54%	117,10%	12,93%	103,52%	121,78%		
Jan.25	0,95	12,81%	14,74%	115,03%	135,33%	13,66%	106,63%	125,44%	12,01%	93,78%	110,33%	12,43%	97,01%	114,13%	12,93%	100,89%	118,69%		
Dez.24	1,20	11,11%	18,93%	170,39%	200,45%	17,53%	157,75%	185,59%	15,39%	138,49%	162,93%	15,93%	143,33%	168,62%	16,57%	149,14%	175,46%		
Nov.24	0,80	9,92%	12,29%	123,86%	145,72%	11,40%	114,89%	135,17%	10,03%	101,16%	119,02%	10,38%	104,62%	123,08%	10,79%	108,76%	127,95%		
Out.24	0,80	11,72%	12,29%	104,81%	123,30%	11,40%	97,22%	114,38%	10,03%	85,60%	100,71%	10,38%	88,52%	104,14%	10,79%	92,03%	108,27%		
Set.24	0,80	10,48%	12,29%	117,19%	137,87%	11,40%	108,70%	127,89%	10,03%	95,71%	112,60%	10,38%	98,98%	116,45%	10,79%	102,90%	121,06%		
Ago.24	0,80	11,26%	12,29%	109,06%	128,31%	11,40%	101,17%	119,02%	10,03%	89,08%	104,80%	10,38%	92,12%	108,37%	10,79%	95,77%	112,67%		
Jul.24	0,80	11,45%	12,29%	107,34%	126,28%	11,40%	99,57%	117,14%	10,03%	87,67%	103,14%	10,38%	90,66%	106,66%	10,79%	94,25%	110,89%		
Jun.24	0,90	10,47%	13,91%	132,88%	156,33%	12,90%	123,20%	144,94%	11,35%	108,40%	127,53%	11,74%	112,12%	131,91%	12,21%	116,59%	137,16%		
LTM	10,85	11,45%	13,16%	114,94%	135,23%	12,25%	107,02%	125,90%	10,85%	94,77%	111,50%	11,20%	97,86%	115,13%	11,63%	101,57%	119,49%		

% 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 **+60,6% vs. +23,7% do IFIX**. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+60,9%**.



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.

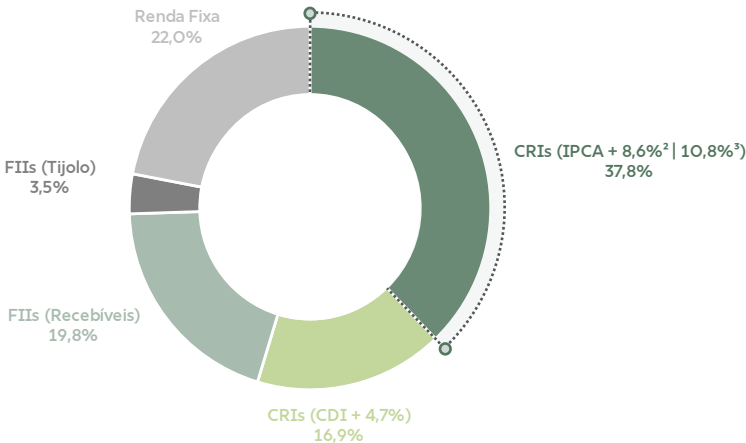
Tabela de Sensibilidade – Taxa Implícita Mercado Secundário (CRIs IPCA +)

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	90,92	83,00	82,00	81,00	80,00	79,00	78,00	77,00	76,00	75,00	74,00	73,00
Spread Implícito (IPCA + a.a.) ²	8,6%	11,0%	11,3%	11,6%	11,9%	12,3%	12,7%	13,0%	13,4%	13,8%	14,2%	14,6%

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 maio com 54,7% do total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (vs. 55,2% 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	14,85%	IPCA	6,47%	10,14%	3,6	96	34%	SP
CRI - Patrimônio (IPCA)	8,10%	IPCA	9,20%	10,88%	3,9	110	40%	SP
CRI - Patrimônio (CDI)	4,10%	CDI	4,00%	4,00%	4,4	104	40%	SP
CRI - Creditas(1)	1,32%	IPCA	10,85%	11,80%	7,8	232	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(2)	1,92%	IPCA	10,85%	11,86%	7,8	233	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(3)	1,59%	IPCA	10,85%	12,25%	7,8	234	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(4)	2,27%	IPCA	10,85%	11,62%	7,8	235	46%	Pulverizado
CRI - Heritage	6,50%	CDI	5,00%	5,00%	3,3	36	58%	PR
CRI - Arena MRV	4,79%	CDI	5,25%	5,25%	2,0	51	44%	MG
CRI - Beach Park	4,52%	IPCA	9,75%	13,00%	2,0	41	77%	CE
CRI - Ânima Educação	1,85%	IPCA	6,00%	7,95%	2,3	66	60%	MG
CRI - Due Incorporadora	1,54%	CDI	4,50%	4,50%	1,8	42	63%	PE
CRI - Wimo (Cota Sênior)	0,40%	IPCA	7,50%	11,44%	4,0	127	40%	Pulverizado
CRI - GPA	0,43%	IPCA	5,00%	9,66%	2,3	124	66%	SP
CRI - HBR Multi Ativos	0,36%	IPCA	5,80%	8,62%	4,1	109	74%	SP
CRI - Dasa	0,12%	IPCA	10,00%	9,62%	5,7	126	75%	SP
Consolidado	37,74%	IPCA	8,64%	10,88%	4,2			
	16,93%	CDI	4,68%	4,68%	2,9			
Cota PL ³			90,92	87,85				
Cota PL Adm.							88,56	

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

CRI – Hotel Emiliano São Paulo

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

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Hotelaria	21F0906525	33.605.902	15,0%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA + 6,47% (a.a.)	3,6	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	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	22H1737532	18.340.791	8,2%	HabitaSec	Empresa Patrimonialista	IPCA + 9,20% (a.a.)	3,9	40%	Mensal
	22H1737558	9.279.924	4,1%			CDI + 4,00% (a.a.)	4,4		



CRI – Creditas

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	24F1587407	2.988.044	1,3%	Vert	Pulverizado	IPCA + 10,85% (a.a.)	7,8	46%	Mensal
	24G1667911	4.350.602	1,9%						
	24H1554974	3.602.502	1,6%						
	24I1581821	5.130.184	2,3%						



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	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	24F1596770	14.719.187	6,6%	Opea	Construtora JL	CDI + 5,00% (a.a.)	3,3	58%	Juros Mensal / Amort. Cashsweep



CRI – Arena MRV

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Esportes / Lazer	21K0246580	10.834.355	4,8%	Virgo	Arena Vencer SPE	CDI + 5,25% (a.a.)	2,0	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	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Turismo	21K0914380	10.219.609	4,6%	True	Beach Park Hotéis e Turismo SA	IPCA + 9,75% (a.a.)	2,0	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	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	20C0936929	4.193.954	1,9%	Virgo	Ânima Educação	IPCA + 6,00% (a.a.)	2,3	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	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	24L1567363	3.479.693	1,6%	Canal	Due Incorporadora	CDI + 4,50% (a.a.)	1,8	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	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	21D0779652	905.600	0,4%	Virgo	Wimo	IPCA + 7,50% (a.a.)	4,0	40%	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	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	20H0695880	982.619	0,4%	BariSec	GPA	IPCA + 5,00% (a.a.)	2,3	66%	Mensal



CRI – HBR Multiativos

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	19G0228153	812.825	0,4%	HabitaSec	HBR	IPCA + 5,80% (a.a.)	4,1	74%	Mensal



CRI – Dasa Diagnósticos

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

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Saúde	20L0653519	266.216	0,1%	Opea	Dasa Diagnósticos	IPCA + 10,00% (a.a.)	5,7	75%	Mensal

Portfólio FIIs

Encerramos maio com 23,3% do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários (vs. 23,1% no mês passado).

O dividend yield ("DY") dos Fundos do IFIX¹ no mês de maio foi de 0,98% a.m./12,46% a.a., enquanto o DY médio dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 1,17% a.m./14,94% a.a..

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

KNIP11: Alocação de 19,7% 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 maio, apresentou TIR de 12,47% a.a..**

KNCR11: Alocação de 10,5% 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 maio, apresentou TIR de 16,52% a.a..**

KNSC11: Alocação de 9,4% 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 maio, apresentou TIR de 11,03% a.a..**

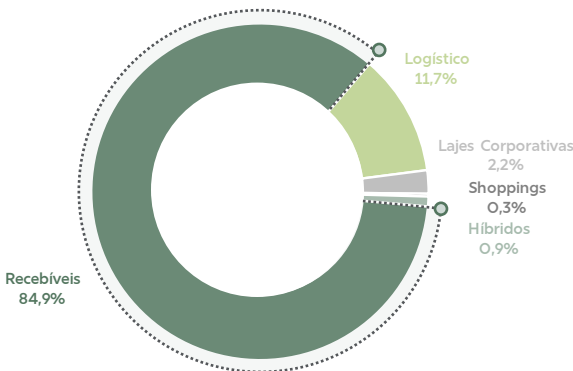
MCCI11: Alocação de 8,8% da carteira de FIIs e 2,1% do PL do Fundo.

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 maio, apresentou TIR de 7,80% 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 30/05/2025 a valor de mercado.

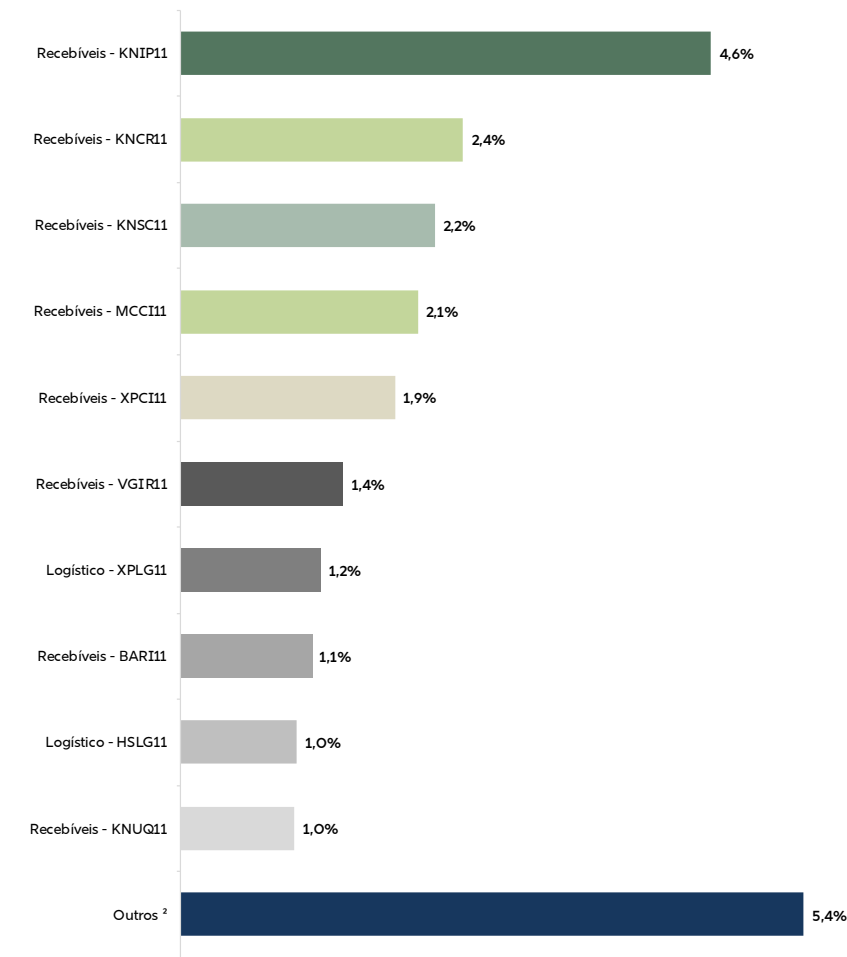
Notas: (1) Dividend Yield médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

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 expresse 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.