



HSAF11



HSI

Ativos Financeiros FII

Julho/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 (“CRIIs”), 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

Julho

Valor de Mercado¹
R\$ 198.268.733 (R\$ 78,48/cota)

Distribuição de Dividendos
R\$ 0,95/cota

Valor Patrimonial¹
R\$ 221.483.811 (R\$ 87,67/cota)

Número de Cotistas¹
8.785

Liquidez Diária Média (mês)
R\$ 239.523

Número de Cotas
2.526.360

Notas: (1) Em 31/07/2025.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

A imposição de uma tarifa de 50% pelos Estados Unidos sobre exportações brasileiras, anunciada recentemente, adiciona um novo vetor de incerteza ao cenário macroeconômico e político. Ainda assim, a HSI considera provável uma redução parcial da medida nos próximos meses, com possíveis exceções por setor ou produto. Os efeitos esperados são localizados, com ajustes na produção industrial a partir do 4º trimestre e redirecionamento parcial das exportações. No caso das commodities, a adaptação tende a ocorrer de forma mais lenta, gerando acúmulo de estoques ao longo de 2025 e pressão deflacionária pontual sobre os preços internos.

Esse movimento deve reforçar, de forma transitória, a atual tendência de alívio inflacionário observada nos índices ao consumidor, já beneficiados pela valorização do real e pelos efeitos remanescentes da safra recorde. Embora os impactos da medida tarifária ainda sejam incipientes, o ambiente doméstico tem apresentado moderação nos prêmios de risco e acomodação da curva longa de juros, reflexo da expectativa de ajuste fiscal gradual a partir de 2027. Por outro lado, o avanço do debate político em torno das tarifas eleva a incerteza no curto prazo, o que pode limitar o ritmo de fechamento das taxas futuras.

Diante disso, a HSI manteve, em relação ao mês anterior, suas projeções para 2025, uma vez que os efeitos econômicos da medida externa tendem a ocorrer com defasagem e não devem gerar impactos relevantes no curto prazo. Projetamos, assim, crescimento do PIB em 2,50%, inflação de 5,39% e início do ciclo de cortes da Selic apenas a partir de julho de 2026, com a taxa básica encerrando o próximo ano em 13,00% ao ano.

Projeções HSI		
Selic (a.a.) ¹	IPCA 2025	Cresc. PIB 2025
15,00%	5,39%	2,50%

Notas: (1) Ao final de 2025.

Desempenho Operacional da Carteira

Conforme adiantado no mês passado, em 01/07, na seção “Eventos Subsequentes” do relatório, o Fundo finalizou a alocação da primeira tranche do CRI – Salto, operação do segmento residencial originada e estruturada pela equipe de gestão. Seguem abaixo as principais informações da operação:

- **Descritivo:** CRI destinado à finalização das obras de um empreendimento residencial localizado em **Salto/SP**. As obras encontram-se com avanço físico de aproximadamente **60%** e estoque atual de **57%**. O projeto foi iniciado em agosto/2022, com previsão de conclusão em março/2026.
- **Volume Investido:** **R\$ 1.802.000,00** (referente à primeira tranche de um investimento total estimado em até **R\$ 13,8 milhões** pelo HSAF11, a serem integralizados em mais duas tranches

de R\$ 6 milhões cada conforme o avanço das obras).

- **Taxa:** **CDI + 6,00% ao ano**, com amortização **Full Cash Sweep** durante e após o período de obras, além de pagamento *bullet* de **70%** em dezembro/2026 e **100%** em dezembro/2027.
- **Prazo | Duration:** **28 meses (2,3 anos) | 19 meses (1,6 anos)**.
- **Demais Características / Garantias:** **A estrutura conta com Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária dos recebíveis referentes à venda das unidades, Fundo de Juros no valor de R\$ 1,75 milhão e aval dos acionistas, além de LTV de 49,2%, conferindo robustez à operação.**

Dessa forma, o Fundo apresentou ao final de julho um spread ponderado da carteira, considerando a taxa de aquisição dos CRIs indexados ao IPCA, de **8,70% ao ano** (38,74% do total da carteira). Já os CRIs indexados ao CDI, o spread registrado foi de **4,66% ao ano** (vs. 4,55% do mês passado – 15,30% do total da carteira). A taxa em CDI foi impactada, pois foi realizada no mês uma venda parcial de R\$ 3.451.456,79 do CRI – Arena MRV, além da alocação no CRI – Salto, conforme informado acima. Tomando por base o valor de mercado de fechamento do período, o spread implícito dos CRIs indexados ao IPCA está em aproximadamente **12,3% ao ano**¹.

Em relação ao total alocado em FIIIs, destacamos que o *dividend yield* da carteira em julho foi de **1,08% ao mês ou 13,80% ao ano**.

Notas: (1) 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.

Distribuição e Guidance

A distribuição anunciada em julho foi de R\$ 0,95 por cota, a ser paga em 07/08/2025 aos detentores de cota até o dia 31/07/2025, representando um *dividend yield* de 1,21% ao mês ou 15,53% ao ano¹, o que equivale a 111,23% do CDI líquido² para o período. O Fundo finalizou o mês com R\$ 0,49 por cota de resultado contábil acumulado. Para o próximo mês de agosto, a projeção é que a distribuição do Fundo ficará entre R\$0,90 e R\$1,00 por cota³.

Obrigado.

Notas: (1) *Dividend Yield* sobre o valor de mercado da cota em 31/07/2025 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.

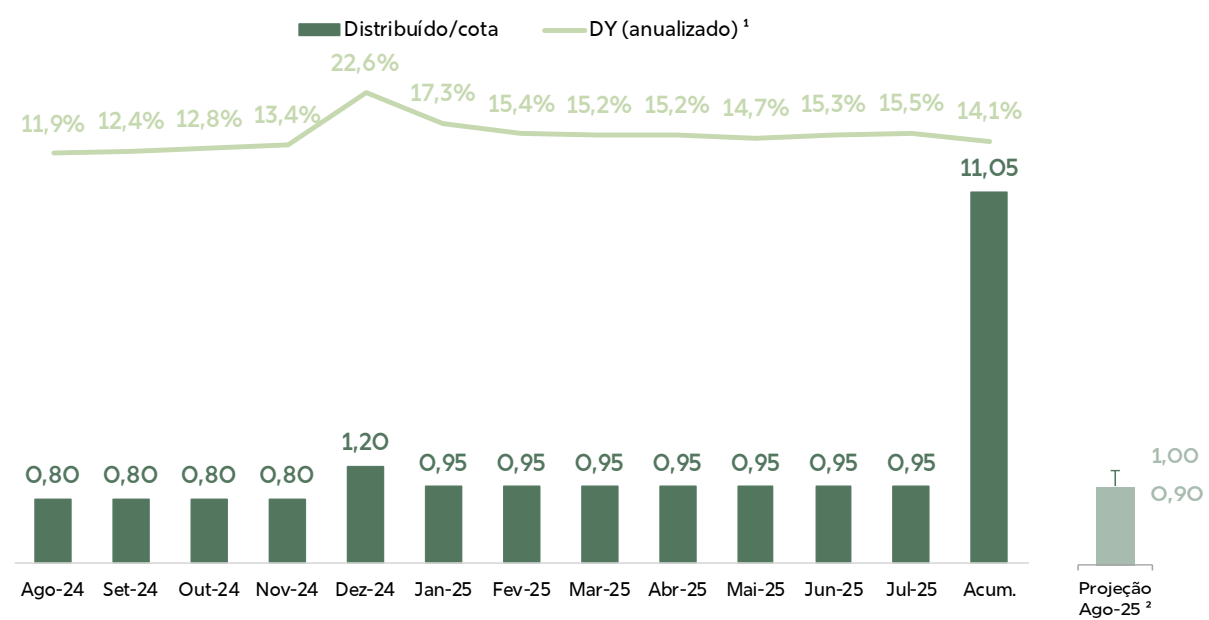
Resultado (R\$)

	Fluxo de Caixa ¹	Resultado Contábil	
	Jul-25	Jul-25	Desde a 1ª Emissão
Fundos Imobiliários	563.435	563.435	25.741.035
Rendimento	563.435	563.435	24.243.750
Ganho de Capital Realizado	-	-	1.497.285
CRI	2.223.754	1.465.580	95.426.252
Juros e Correção Monetária	2.269.961	1.511.787	91.565.199
Ganho de Capital Realizado ²	-46.207	-46.207	4.009.058
Receita Financeira	496.153	496.153	7.097.018
Renda Fixa	496.153	496.153	7.097.018
Despesas	-186.456	-186.456	-12.290.586
Taxa de Administração	-19.556	-19.556	-994.980
Taxa de Escrituração	-4.000	-4.000	-231.459
Taxa de Gestão	-137.999	-137.999	-7.367.808
Taxa de Performance	-	-	-2.276.864
Outras Despesas ³	-24.901	-24.901	-1.419.475
Caixa Gerado ^a Resultado Contábil ^b	3.096.887 ^a	2.338.712 ^b	115.973.720
Caixa Gerado ^a Resultado Contábil ^b / Cota	1,23 ^a	0,93 ^b	55,88
Rendimento/Cota ⁴	0,95	0,95	53,88
Resultado Acumulado/Cota ⁵	0,28	N/A	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

	Jul-25			2025			Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	5.509.030	R\$	52.297.659	R\$		114.614.667
Volume Diário Médio	R\$	239.523	R\$	360.674	R\$		454.820
Quantidade de Cotas Negociadas		69.527		674.143			1.477.672
% de Cotas Negociadas (Giro)		2,8%		3,8%			4,9%
Presença em Pregões		100%		100%			100%

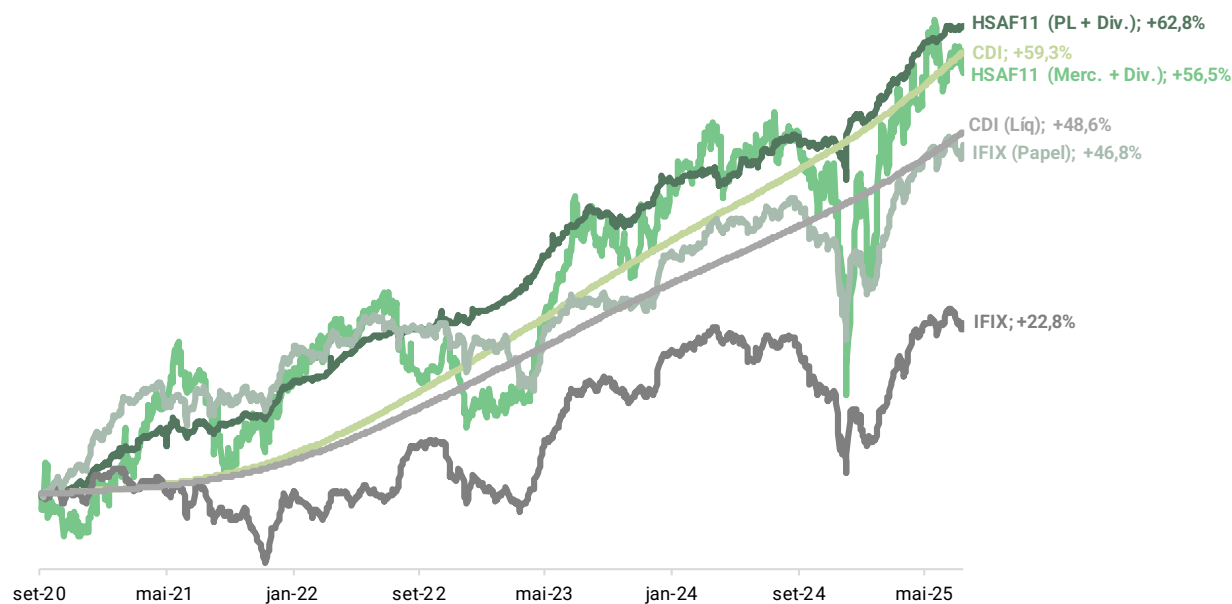
O Fundo encerrou o mês de julho com **8.785 cotistas**. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 198 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 240 mil**. Giro no mês de 2,8% das cotas do Fundo.

Rentabilidade – Últimos 12 meses

Valores de referência			Valor de Mercado (31/07/25)			Valor Patrimonial (31/07/25)			1ª Emissão			2ª Emissão			3ª Emissão		
			R\$ 78,48			R\$ 87,67			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
Jul.25	0,95	16,43%	15,53%	94,54%	111,23%	13,81%	84,04%	98,87%	12,01%	73,13%	86,03%	12,43%	75,64%	88,99%	12,93%	78,67%	92,55%
Jun.25	0,95	13,98%	15,53%	111,13%	130,75%	13,81%	98,78%	116,22%	12,01%	85,96%	101,13%	12,43%	88,92%	104,61%	12,93%	92,48%	108,79%
Mai.25	0,95	14,53%	15,53%	106,90%	125,76%	13,81%	95,02%	111,79%	12,01%	82,69%	97,28%	12,43%	85,53%	100,63%	12,93%	88,95%	104,65%
Abr.25	0,95	13,43%	15,53%	115,64%	136,04%	13,81%	102,79%	120,92%	12,01%	89,44%	105,23%	12,43%	92,52%	108,85%	12,93%	96,22%	113,20%
Mar.25	0,95	12,15%	15,53%	127,79%	150,35%	13,81%	113,59%	133,64%	12,01%	98,85%	116,29%	12,43%	102,25%	120,29%	12,93%	106,34%	125,10%
Fev.25	0,95	12,49%	15,53%	124,40%	146,36%	13,81%	110,58%	130,09%	12,01%	96,22%	113,21%	12,43%	99,54%	117,10%	12,93%	103,52%	121,78%
Jan.25	0,95	12,81%	15,53%	121,24%	142,64%	13,81%	107,77%	126,79%	12,01%	93,78%	110,33%	12,43%	97,01%	114,13%	12,93%	100,89%	118,69%
Dez.24	1,20	11,11%	19,97%	179,74%	211,46%	17,72%	159,47%	187,61%	15,39%	138,49%	162,93%	15,93%	143,33%	168,62%	16,57%	149,14%	175,46%
Nov.24	0,80	9,92%	12,94%	130,48%	153,51%	11,52%	116,11%	136,61%	10,03%	101,16%	119,02%	10,38%	104,62%	123,08%	10,79%	108,76%	127,95%
Out.24	0,80	11,72%	12,94%	110,41%	129,90%	11,52%	98,25%	115,59%	10,03%	85,60%	100,71%	10,38%	88,52%	104,14%	10,79%	92,03%	108,27%
Set.24	0,80	10,48%	12,94%	123,45%	145,24%	11,52%	109,86%	129,25%	10,03%	95,71%	112,60%	10,38%	98,98%	116,45%	10,79%	102,90%	121,06%
Ago.24	0,80	11,26%	12,94%	114,89%	135,17%	11,52%	102,24%	120,29%	10,03%	89,08%	104,80%	10,38%	92,12%	108,37%	10,79%	95,77%	112,67%
LTM	11,05	12,54%	14,08%	112,32%	132,14%	12,60%	100,55%	118,29%	11,05%	88,15%	103,71%	11,41%	91,03%	107,09%	11,84%	94,47%	111,14%

% 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 **+56,5% vs. +22,8% do IFIX**. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+62,8%**.



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.

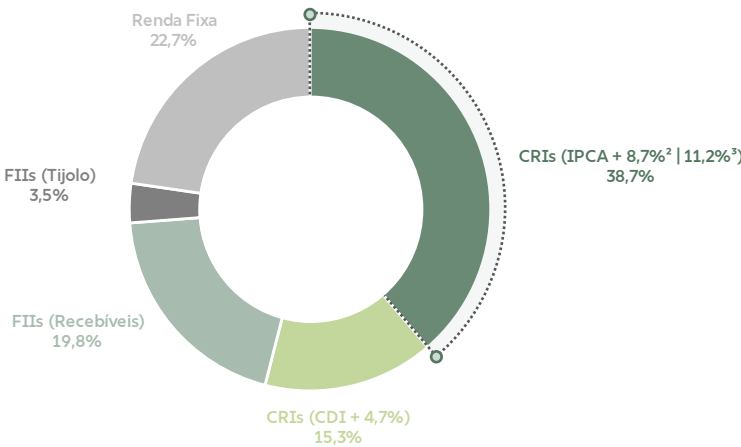
Tabela de Sensibilidade – Taxa Implícita Mercado Secundário (CRIs IPCA +)

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	90,53	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	8,7%	11,0%	11,3%	11,7%	11,9%	12,1%	12,4%	12,8%	13,2%	13,6%	14,0%	14,4%

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 julho com 54,0% do total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (vs. 55,0% no mês passado).

Todos os CRIs investidos pelo Fundo permanecem 100% adimplentes com suas obrigações pecuniárias.

Ativo	% Alocação¹	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa NTN-B ²	Duration (anos)	Prazo (meses)	LTV	UF	
CRI - Hotel Emiliano SP	14,61%	IPCA	6,47%	10,63%	3,5	94	34%	SP	
CRI - Patrimônio (IPCA)	8,00%	IPCA	9,20%	11,37%	3,9	108	40%	SP	
CRI - Patrimônio (CDI)	4,08%	CDI	4,00%	4,00%	4,3	102	40%	SP	
CRI - Creditas(1)	1,27%	IPCA	10,85%	12,11%	7,8	230	46%	Pulverizado	
CRI - Creditas(2)	1,85%	IPCA	10,85%	12,17%	7,8	231	46%	Pulverizado	
CRI - Creditas(3)	1,52%	IPCA	10,85%	12,50%	7,8	232	46%	Pulverizado	
CRI - Creditas(4)	2,19%	IPCA	10,85%	11,94%	7,8	233	46%	Pulverizado	
CRI - Heritage	6,53%	CDI	5,00%	5,00%	3,3	34	58%	PR	
CRI - Beach Park	4,52%	IPCA	9,75%	12,99%	1,9	39	77%	CE	
CRI - Arena MRV	2,39%	CDI	5,25%	5,25%	2,0	49	44%	MG	
CRI - Ânima Educação	1,80%	IPCA	6,00%	8,49%	2,3	64	60%	MG	
CRI - YDUQS	1,73%	IPCA	10,50%	10,79%	2,1	48	29%	SP	
CRI - Due Incorporadora	1,49%	CDI	4,50%	4,50%	1,8	39	63%	PE	
CRI - Salto	0,81%	CDI	6,00%	6,00%	1,6	28	49%	SP	
CRI - Wimo (Cota Sênior)	0,34%	IPCA	7,50%	11,98%	4,0	125	40%	Pulverizado	
CRI - GPA	0,43%	IPCA	5,00%	10,09%	2,3	122	66%	SP	
CRI - HBR Multi Ativos	0,35%	IPCA	5,80%	9,05%	4,0	107	74%	SP	
CRI - Dasa	0,11%	IPCA	10,00%	10,01%	5,7	124	75%	SP	
Consolidado	38,74%	IPCA	8,70%	11,24%	4,3				
	15,30%	CDI	4,66%	4,66%	2,8				
		Cota PL ³	90,53	87,15				Cota PL Adm.	87,67

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	32.741.435	14,8%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA + 6,47% (a.a.)	3,5	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	17.917.341	8,1%	HabitaSec	Empresa Patrimonialista	IPCA + 9,20% (a.a.)	3,9	40%	Mensal
	22H1737558	9.148.092	4,1%			CDI + 4,00% (a.a.)	4,3		



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	2.852.680	1,3%	Vert	Pulverizado	IPCA + 10,85% (a.a.)	7,8	46%	Mensal
	24G1667911	4.147.946	1,9%						
	24H1554974	3.412.386	1,5%						
	24I1581821	4.908.934	2,2%						



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	14.640.351	6,6%	Opea	Construtora JL	CDI + 5,00% (a.a.)	3,3	58%	Juros Mensal / Amort. Cashsweep



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	10.137.697	4,6%	True	Beach Park Hotéis e Turismo SA	IPCA + 9,75% (a.a.)	1,9	77%	Mensal



CRI – Arena MRV

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Esportes / Lazer	22I0246580	8.955.587	4,0%	Virgo	Arena Vencer SPE	CDI + 5,25% (a.a.)	2,0	44%	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	4.044.541	1,8%	Virgo	Ânima Educação	IPCA + 6,00% (a.a.)	2,3	60%	Mensal

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

CRI – YDUQS

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	25D4482026	3.884.505	1,8%	Vert	YDUQS	IPCA + 10,50% (a.a.)	2,1	29%	Mensal



CRI – Due Incorporadora

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	24L1567363	3.334.113	1,5%	Canal	Due Incorporadora	CDI + 4,50% (a.a.)	1,8	63%	Mensal



CRI – Salto

Descrição: CRI destinado à finalização das obras de um empreendimento residencial localizado em Salto/SP. As obras encontram-se com avanço físico de aproximadamente 60% e estoque atual de 57%. O projeto foi iniciado em agosto/2022, com previsão de conclusão em março/2026.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	25F7021405	1.813.314	0,8%	Travessia	Empresa Patrimonialista	CDI + 6,00% (a.a.)	1,6	49%	Juros Mensal / Amort. Cashsweep



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	767.352	0,3%	Virgo	Wimo	IPCA + 7,50% (a.a.)	4,0	40%	Mensal

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

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	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	20H0695880	966.052	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	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	19G0228153	790.763	0,4%	HabitaSec	HBR	IPCA + 5,80% (a.a.)	4,0	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.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Saúde	20L0653519	252.112	0,1%	Opea	Dasa Diagnósticos	IPCA + 10,00% (a.a.)	5,7	75%	Mensal

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

Portfólio FIIs

Encerramos julho com 23,2% do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários (vs. 23,4% no mês passado).

O dividend yield (“DY”) dos Fundos do IFIX¹ no mês de julho foi de 1,04% a.m./13,28% a.a., enquanto o DY médio dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 1,08% a.m./13,80% a.a..

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

KNIP11: Alocação de 19,2% da carteira de FIIs e 4,5% 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 julho, apresentou TIR de 11,15% a.a..**

KNCR11: Alocação de 10,7% 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 julho, apresentou TIR de 16,56% a.a..**

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

KNSC11: Alocação de 9,4% da carteira de FIIs e 2,2% do PL do Fundo

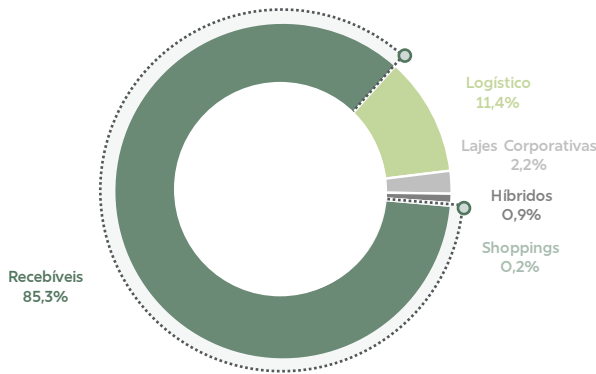
Fundo com estratégia híbrida em alocação de CRIs, alocando tanto em operações indexadas ao IPCA como em CDI. Além disso, investe em operações High Grade e Middle Risk, resultando em possibilidade de ganhos acima dos outros fundos High Grade da gestora Kinea. As operações contam com excelentes estruturas de garantias e cobertura da dívida. **No fechamento de julho, apresentou TIR de 10,67% a.a..**

MCCI11: Alocação de 8,9% 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 julho, apresentou TIR de 8,08% a.a..**

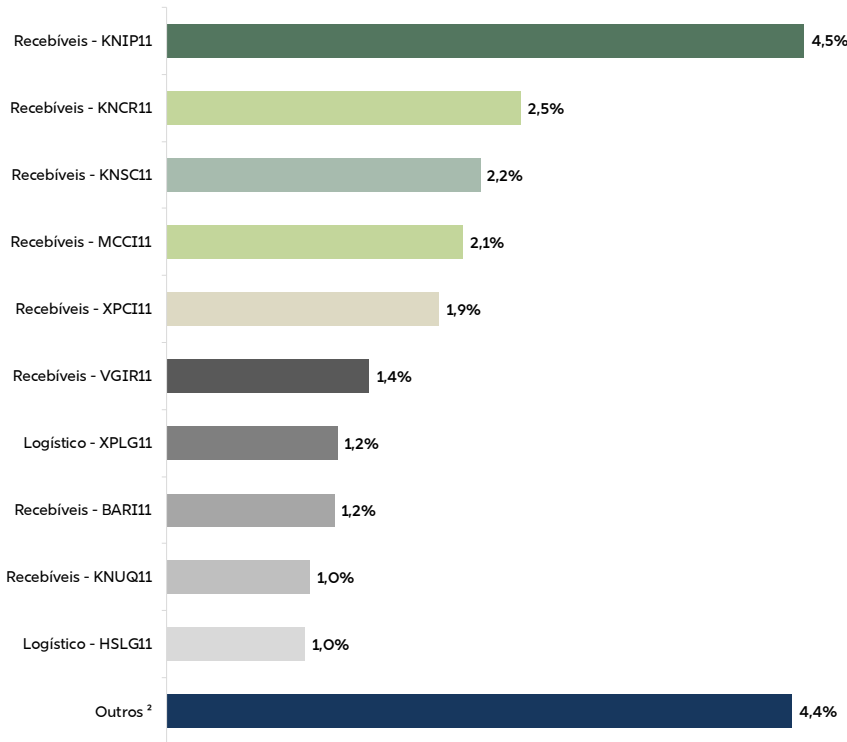
A TIR acima dos Fundos Imobiliários é calculada somando os dividendos recebidos pelos Fundos Imobiliários ao longo dos meses desde a aquisição e considerando que a posição inteira fosse vendida na data base de 31/07/2025 a valor de mercado.

Alocação | Segmento FIIs¹



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

Alocação | Portfólio FIIs¹



Notas: (1) Refere-se ao % do total do Ativo. (2) Composto por fundos imobiliários com participação menor do que 1% do total de Ativo do Fundo.

Glossário

- Ativos Alvo:** Refere-se a CRI e FII;
- CRI:** Certificado de Recebível Imobiliário;
- FII:** Fundo de Investimento Imobiliário;
- Mercado Secundário:** Modalidade dedicada à compra e venda de valores lançados anteriormente em uma primeira oferta pública ou privada (mercado primário);
- PL:** Patrimônio Líquido do Fundo;
- Renda Fixa:** Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais;
- IPCA:** Índice utilizado para medir a variação de preços de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo
- IGPM:** Índice utilizado para medir a variação de preços englobando diversas etapas de uma cadeia produtiva
- LTV:** Métrica utilizada para avaliar o risco da operação, sendo calculada através da divisão do valor do empréstimo ou financiamento pelo valor de avaliação do imóvel
- BTS (Bulit 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
KNCR11	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
KNSC11	KINEA SECURITIES FII	Recebíveis
MCCI11	MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
XPCI11	XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII	Recebíveis
VGIR11	VALORA CRI CDI FII	Recebíveis
XPLG11	XP LOG. FII	Logístico
BARI11	BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
KNUQ11	KINEA UNIQUE 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.