



HSAF11



HSI

Ativos Financeiros FII

Fevereiro/2025

Relatório Gerencial

Ativos
Financeiros

HSI

HSI GESTORA DE ATIVOS FINANCEIROS

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

hsaf.hsifii.com
www.hsinvest.com

Objetivo e Política de Investimento

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento, primordialmente em certificado de recebíveis imobiliários (“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 Administração⁴: 1% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo

Taxa de Performance: 20% do excedente ao Benchmark

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

Tributação Aplicável:

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

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

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

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

Notas: (1) Gestão, Administração e Escrituração.

Relação com Investidores

E- mail: RI-FII@hsinvest.com

WhatsApp Business: (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

Redes
Sociais



HSI Ativos Financeiros FII

HSAF11 – Fundo de Investimento Imobiliário

Fevereiro

Valor de Mercado¹
R\$R\$ 200.214.030 (R\$ 79,25/cota)

Distribuição de Dividendos
R\$ 0,95/Cota

Valor Patrimonial¹
R\$ 219.609.219 (R\$ 86,93/cota)

Número de Cotistas¹
9.153

Liquidez Diária Média (mês)
R\$ 389.637

Número de Cotas
2.526.360

Notas: (1) Em 28/02/2025.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Conforme destacado no último relatório, o Banco Central elevou a taxa Selic em 1,00 ponto percentual, para 13,25% ao ano, e sinalizou um novo aumento de mesma magnitude na próxima reunião do Copom, em março, sem, no entanto, indicar direções para encontros futuros. A Gestora projeta um aumento subsequente de 0,50 ponto percentual, com a Selic alcançando 14,75% ao ano e permanecendo nesse patamar de maio a dezembro. Esse aperto monetário deve acentuar a desaceleração econômica iniciada no segundo semestre de 2024, mas fatores como uma safra recorde prevista podem mitigar seus impactos. Atualmente, a HSI estima um IPCA de 5,83% para 2025, levemente acima da projeção de 5,65% divulgada no Boletim Focus de 21/02/2025. Para o PIB, a expectativa da Gestora é de um crescimento de 2,0%. Destaca-se que esse cenário não incorpora eventuais impactos adicionais decorrentes do atual ambiente de incerteza fiscal.

Projeções HSI		
Selic (a.a.) ¹	IPCA 2025	Cresc. PIB
14,75%	5,83%	2,00%

Notas: (1) Ao final de 2025.

Desempenho Operacional da Carteira

O desempenho das cotas de mercado do HSAF11 tem se destacado em 2025. **Em fevereiro, o retorno total ajustado pelos dividendos foi de +12,89%¹, o 2º maior entre os fundos que compõem o IFIX. No acumulado do ano, o retorno atingiu +16,75%¹, posicionando-se como o 3º maior do índice.**

Neste mês, o Fundo alocou **R\$ 251.587,13 (0,1% do total da carteira) no CRI Dasa**, ativo que integrou a carteira até abril de 2024. A operação, anteriormente adquirida a uma taxa de IPCA + 5,23% ao ano e vendida ao par², foi recomprada a uma taxa de **IPCA + 10,00% ao ano**. 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 dos ativos imobiliários localizados na capital paulista.

O Fundo finalizou fevereiro com spread ponderado da carteira, considerando a taxa de aquisição dos papéis de **8,76% ao ano (39,1% do total da carteira)**, acrescido da variação positiva do IPCA, taxa ligeiramente inferior à do mês passado devido a pré-pagamentos relevantes que ocorreram no CRI – Creditas. Em relação aos CRIs indexados CDI, o spread finalizou o mês em **4,67% a.a. (17,9% do total da carteira)**. Tomando como base o valor de mercado atual na data de fechamento do relatório (R\$ 79,25), o spread implícito dos CRIs indexados ao IPCA é de aproximadamente **11,8% ao ano³**, 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 fevereiro foi de **1,12% ao mês ou 14,35% ao ano**.

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com caixa de **21,0%** do total da carteira, equivalente a **R\$ 46.486.677,43**. 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 carteira⁴. 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 28/02/2025. (2) Corresponde à taxa pactuada no título. (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 fevereiro foi de R\$ 0,95 por cota, a ser paga em 11/03/2025 aos detentores de cota até o dia 28/02/2025, representando um *dividend yield* de 1,20% ao mês ou 15,37% ao ano¹, o que equivale a 144,84% do CDI líquido² para o período. Para o próximo mês de março, 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 28/02/2025 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.

Acesso ao Informe de Rendimentos

A HSI, na qualidade de Gestora do Fundo não tem acesso aos dados dos cotistas, sendo de responsabilidade do Escriturador (Apex Group, atual denominação da BRL Trust) a disponibilização do Informe de Rendimentos.

A instrução para acesso ao Informe de Rendimentos foi enviada por e-mail pela Apex com assunto “Seu Informe de rendimentos 2024”. Conforme lá disposto, o acesso deve ser feito via Portal do Investidor seguindo as seguintes instruções:

1. Acesso ao Portal do Investidor:
 - a) Acesse o portal: <https://portal.apexgroupbrazil.com.br/portal-investidor>
2. Realização do cadastro:
 - a) Clique em “Primeiro Acesso”.
 - b) Informe seu CPF e e-mail.
 - c) Siga as instruções de validação e criação de senha segura.
3. Disponibilização do Informe de Rendimentos:
 - a) Realize o login.
 - b) Clique em “Informe de Rendimentos”.
 - c) Selecione o ano base 2024.
 - d) Realize o download ou solicite o envio do documento por e-mail.
4. Canal de Atendimento: se ainda assim houver dúvidas e / ou necessitar de auxílio com os dados cadastrais basta entrar em contato com o Escriturador pelo e-mail: informederendimentos@apexgroup.com.

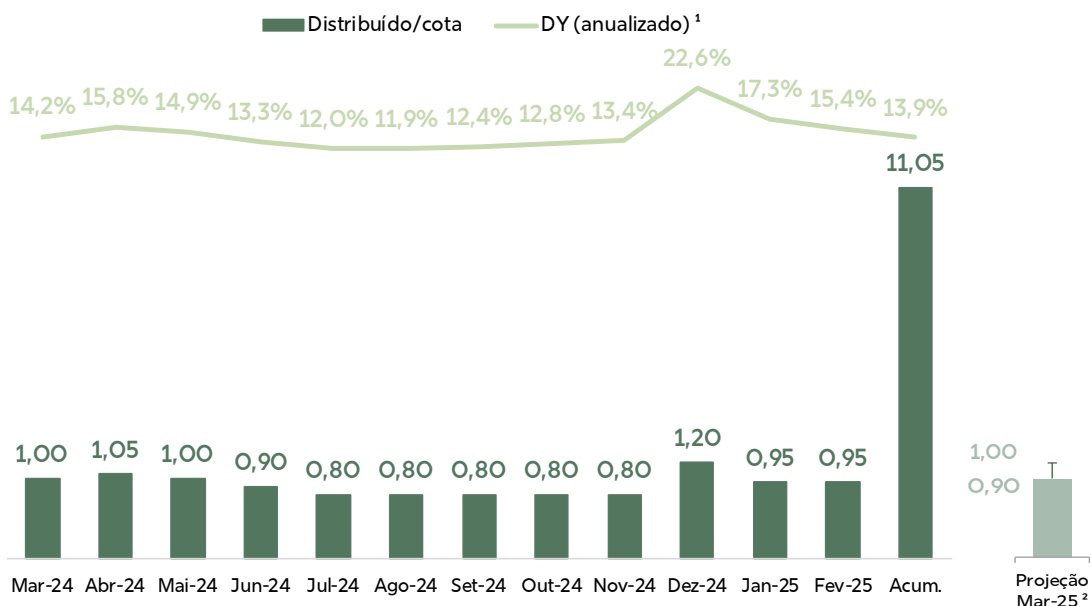
Resultado (R\$)

	Fluxo de Caixa ¹		Resultado Contábil	
	Fev-25	Fev-25	Desde a 1ª Emissão	
Fundos Imobiliários	548.122	548.122	22.856.275	
Rendimento	548.122	548.122	21.358.990	
Ganho de Capital Realizado	-	-	1.497.285	
CRI	3.302.336	1.725.073	86.845.977	
Juros e Correção Monetária	3.302.336	1.725.073	82.900.241	
Ganho de Capital Realizado ²	-	-	4.093.740	
Receita Financeira	339.868	339.868	5.017.246	
Renda Fixa	339.868	339.868	5.017.246	
Despesas	-184.840	-184.840	-11.362.982	
Taxa de Administração	-19.556	-19.556	-897.201	
Taxa de Escrituração	-4.000	-4.000	-211.459	
Taxa de Gestão	-140.242	-140.242	-6.701.463	
Taxa de Performance	-	-	-2.276.864	
Outras Despesas ³	-21.043	-21.043	-1.275.995	
Caixa Gerado^a Resultado Contábil^b	4.005.485 ^a	2.428.222 ^b	103.356.516	
Caixa Gerado^a Resultado Contábil^b / Cota	1,59 ^a	0,96 ^b	50,89	
Rendimento/Cota⁴	0,95	0,95	49,13	
Resultado Acumulado/Cota⁵	0,64	0,01	0,25	

Notas: (1) Refere-se ao total gerado de caixa pelo fundo acrescido da correção monetária dos CRIs para o mês até o limite do total de amortizações recebidas. (2) Refere-se ao valor referente ao prêmio de pré-pagamento e eventual deságio/ágio na aquisição do papel. Os valores referentes a juros e correção monetária acruados até a data 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. Durante o mês de fevereiro, foram recebidos pré-pagamentos relevantes relacionados às operações de CRI – Credits, o que resultou em uma geração de caixa elevada. Contudo, essa geração não é totalmente passível de distribuição, uma vez que boa parte desses recebimentos é contabilizada como amortização. O Fundo finalizou o mês com R\$ 0,25 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

		Fev-25		2025		Últimos 12 meses	
Volume Total	R\$	7.792.743	R\$	16.565.793	R\$	167.352.182	
Volume Diário Médio	R\$	389.637	R\$	394.424	R\$	656.283	
Quantidade de Cotas Negociadas		105.556		224.214		2.055.978	
% de Cotas Negociadas (Giro)		4,2%		4,4%		6,8%	
Presença em Pregões		100%		100%		100%	

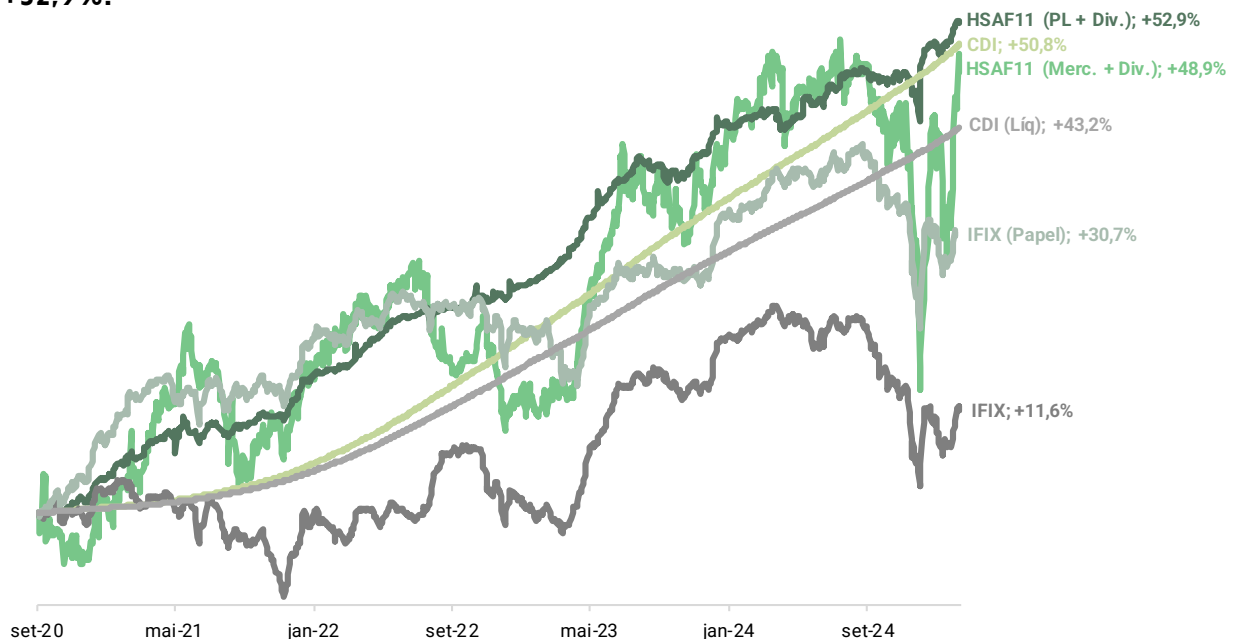
O Fundo encerrou o mês de fevereiro com **9.153 cotistas**. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 200 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 390 mil**. Giro no mês de 4,2% das cotas do Fundo.

Rentabilidade – Últimos 12 meses

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			2ª Emissão R\$ 96,84			3ª Emissão R\$ 93,31			Valor de Mercado (28/02/25) R\$ 79,25			Valor Patrimonial (28/02/25) R\$ 86,93		
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
Fev.25	0,95	12,49%	12,01%	96,22%	113,21%	12,43%	99,54%	117,10%	12,93%	103,52%	121,78%	15,37%	123,11%	144,84%	13,93%	111,58%	131,27%
Jan.25	0,95	12,81%	12,01%	93,78%	110,33%	12,43%	97,01%	114,13%	12,93%	100,89%	118,69%	15,37%	119,99%	141,16%	13,93%	108,75%	127,94%
Dez.24	1,20	11,11%	15,39%	138,49%	162,93%	15,93%	143,33%	168,62%	16,57%	149,14%	175,46%	19,76%	177,85%	209,24%	17,88%	160,94%	189,34%
Nov.24	0,80	9,92%	10,03%	101,16%	119,02%	10,38%	104,62%	123,08%	10,79%	108,76%	127,95%	12,81%	129,14%	151,94%	11,62%	117,16%	137,83%
Out.24	0,80	11,72%	10,03%	85,60%	100,71%	10,38%	88,52%	104,14%	10,79%	92,03%	108,27%	12,81%	109,28%	128,56%	11,62%	99,14%	116,63%
Set.24	0,80	10,48%	10,03%	95,71%	112,60%	10,38%	98,98%	116,45%	10,79%	102,90%	121,06%	12,81%	122,19%	143,75%	11,62%	110,85%	130,41%
Ago.24	0,80	11,26%	10,03%	89,08%	104,80%	10,38%	92,12%	108,37%	10,79%	95,77%	112,67%	12,81%	113,72%	133,78%	11,62%	103,16%	121,36%
Jul.24	0,80	11,45%	10,03%	87,67%	103,14%	10,38%	90,66%	106,66%	10,79%	94,25%	110,89%	12,81%	111,92%	131,67%	11,62%	101,53%	119,45%
Jun.24	0,90	10,47%	11,35%	108,40%	127,53%	11,74%	112,12%	131,91%	12,21%	116,59%	137,16%	14,51%	138,59%	163,04%	13,16%	125,64%	147,82%
Mai.24	1,00	10,47%	12,68%	121,12%	142,49%	13,12%	125,30%	147,41%	13,65%	130,32%	153,32%	16,24%	155,07%	182,44%	14,71%	140,50%	165,30%
Abr.24	1,05	11,18%	13,35%	119,39%	140,46%	13,82%	123,53%	145,32%	14,37%	128,49%	151,17%	17,11%	152,98%	179,98%	15,50%	138,56%	163,02%
Mar.24	1,00	10,47%	12,68%	121,09%	142,46%	13,12%	125,27%	147,38%	13,65%	130,30%	153,29%	16,24%	155,05%	182,41%	14,71%	140,48%	165,27%
LTM	11,05	11,12%	11,05%	99,34%	116,88%	11,41%	102,59%	120,69%	11,84%	106,47%	125,26%	13,94%	125,36%	147,48%	12,71%	114,29%	134,45%

% 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 **+48,9% vs. +11,6% do IFIX**. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+52,9%**.



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.

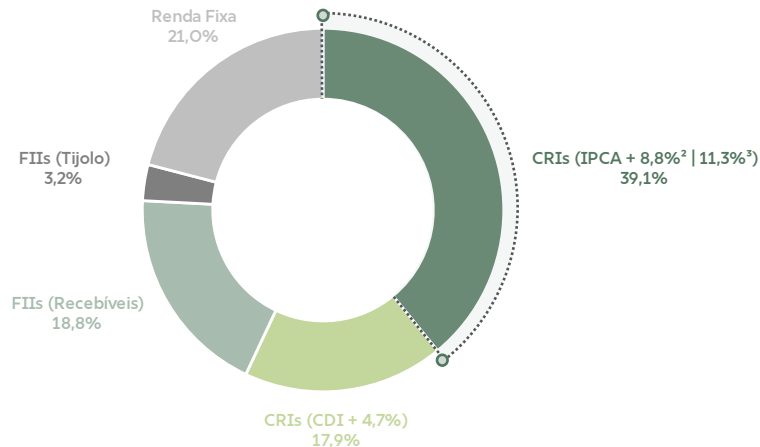
Tabela de Sensibilidade – Taxa Implícita Mercado Secundário (CRIs IPCA +)

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	89,45	80,00	79,00	78,00	77,00	76,00	75,00	74,00	73,00	72,00	71,00	70,00
Spread Implícito (IPCA +) ²	8,8%	11,5%	11,9%	12,2%	12,5%	12,9%	13,3%	13,6%	14,0%	14,4%	14,8%	15,3%

Notas: (1) Se refere à Cota teórica do Fundo com base na Taxa de Aquisição dos papéis indexados ao IPCA. (2) Spread bruto de custos do fundo.

Alocação por Classe de Ativos ¹



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

Portfólio CRIs (Resumo Operações)

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

Encerramos fevereiro com 57,0% do total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (vs. 57,9% 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	15,15%	IPCA	6,47%	10,49%	3,7	99	34%	SP
CRI - Patrimônio (IPCA)	8,22%	IPCA	9,20%	11,23%	4,0	113	40%	SP
CRI - Patrimônio (CDI)	4,27%	CDI	4,00%	4,00%	4,6	107	40%	SP
CRI - Creditas(1)	1,43%	IPCA	10,85%	12,34%	7,8	235	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(2)	2,10%	IPCA	10,85%	12,40%	7,8	236	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(3)	1,75%	IPCA	10,85%	12,73%	7,8	237	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(4)	2,46%	IPCA	10,85%	12,17%	7,8	238	46%	Pulverizado
CRI - Heritage	6,64%	CDI	5,00%	5,00%	2,3	39	58%	PR
CRI - Arena MRV	5,27%	CDI	5,25%	5,25%	2,3	54	44%	MG
CRI - Beach Park	4,61%	IPCA	9,75%	12,42%	2,3	44	77%	CE
CRI - Ânima Educação	1,98%	IPCA	6,00%	7,98%	2,5	69	60%	MG
CRI - Due Incorporadora	1,78%	CDI	4,50%	4,50%	2,0	45	63%	PE
CRI - Wimo (Cota Sênior)	0,45%	IPCA	7,50%	11,79%	4,2	130	74%	Pulverizado
CRI - GPA	0,43%	IPCA	5,00%	10,06%	2,6	127	66%	SP
CRI - HBR Multi Ativos	0,37%	IPCA	5,80%	8,86%	4,3	112	74%	SP
CRI - Dasa	0,12%	IPCA	10,00%	10,10%	5,7	129	75%	SP
Consolidado	39,08%	IPCA	8,76%	11,33%	4,1			
	17,95%	CDI	4,66%	4,66%	3,1			
Cota PL ³	89,45		85,79					
Cota PL Adm.							86,93	

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

CRI – Hotel Emiliano São Paulo

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

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Hotelaria	21F0906525	33.596.702	15,3%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA + 6,47% (a.a.)	3,7	34%	Mensal
	21F0906695								
	21F0906758								
	21F0906786								



Informações Adicionais: O CRI Emiliano foi estruturado pela gestora e trata-se de uma operação de antecipação do fluxo de locação entre a empresas patrimonial e operacional do Grupo Emiliano. O Hotel Emiliano foi fundado há mais de 20 anos e hoje é um dos hotéis mais tradicionais de luxo de São Paulo. Localizado na rua Oscar Freire, no bairro dos Jardins, já recebeu diversos prêmios por sua excelência no ramo de hotelaria. Importante destacar, que o hotel apresenta níveis elevados de ocupação. Mesmo durante a pandemia, o hotel apresentou nível de ocupação próximo a 50% e atualmente já retornou aos patamares pré-pandemia que giram em torno de 70%. O hotel foi amplamente reformado e tem praticado tarifas bem superiores em relação ao período anterior à pandemia. Como garantia principal, a operação conta com Alienação Fiduciária de 100% do Hotel. O mesmo foi avaliado (em abril de 2021) em R\$142,7 milhões, o que representa um LTV atual de 34%.

CRI – Patrimônio (IPCA/CDI)

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	22H1737532	18.232.589	8,3%	HabitaSec	Empresa Patrimonialista	IPCA + 9,20% (a.a.)	4,0	40%	Mensal
	22H1737558	9.469.278	4,3%			CDI + 4,00% (a.a.)	4,6		



CRI – Creditas

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	24F1587407	3.175.164	1,4%	Vert	Pulverizado	IPCA + 10,85% (a.a.)	7,8	46%	Mensal
	24G1667911	4.654.311	2,1%						
	24H1554974	3.884.726	1,8%						
	24I1581821	5.461.510	2,5%						



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

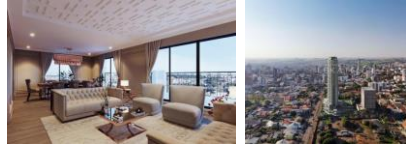
CRI – Heritage

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

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	24F1596770	14.766.006	6,7%	Opea	Construtora JL	CDI + 5,00% (a.a.)	2,3	58%	Mensal



CRI – Arena MRV

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Esportes / Lazer	22I0246580	11.673.523	5,3%	Virgo	Arena Vencer SPE	CDI + 5,25% (a.a.)	2,3	44%	Mensal

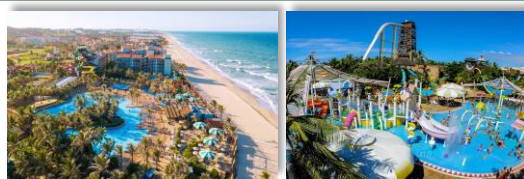


CRI – Beach Park

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Turismo	21K0914380	10.219.605	4,7%	True	Beach Park Hotéis e Turismo SA	IPCA + 9,75% (a.a.)	2,3	77%	Mensal



CRI – Ânima Educação

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	20C0936929	18.232.589 9.469.278	8,3% 4,3%	HabitaSec	Empresa Patrimonialista	IPCA + 9,20% (a.a.) CDI + 4,00% (a.a.)	4,0 4,6	40%	Mensal

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

CRI – Due Incorporadora

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	24L1567363	3.938.179	1,8%	Canal	Due Incorporadora	CDI + 4,50% (a.a.)	2,0	63%	Mensal



CRI – Wimo

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	21D0779652	997.973	0,5%	Virgo	Wimo	IPCA + 7,50% (a.a.)	4,2	74%	Mensal

CRI – GPA

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	20H0695880	962.768	0,4%	BariSec	GPA	IPCA + 5,00% (a.a.)	2,6	66%	Mensal



CRI – HBR Multiativos

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	19G0228153	814.141	0,4%	HabitaSec	HBR	IPCA + 5,80% (a.a.)	4,3	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 “AAA_{sf(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	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Saúde	20L0653519	255.091	0,1%	Opea	Dasa Diagnósticos	IPCA + 10,00% (a.a.)	5,7	75%	Mensal

Portfólio FIIs

Encerramos fevereiro com 22,0% do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários (vs. 21,5% no mês passado).

O *dividend yield* (“DY”) dos Fundos do IFIX¹ no mês de fevereiro foi de 1,08% a.m./13,76% a.a., enquanto o DY médio dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 1,12% a.m./14,35% a.a.. O DY do Fundo foi impactado negativamente neste mês em virtude das novas alocações realizadas que não contemplaram os dividendos.

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

KNIP11: Alocação de 20,4% 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 fevereiro, apresentou TIR de 10,47% a.a..**

KNCR11: Alocação de 11,1% 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 fevereiro, apresentou TIR de 15,68% a.a..**

KNSC11: Alocação de 9,8% da carteira de FIIs e 2,2% do PL do Fundo

Fundo com estratégia híbrida em alocação de CRIs, alocando tanto em operações indexadas ao IPCA como em CDI. Além disso, investe em operações High Grade e Middle Risk, resultando em possibilidade de ganhos acima dos outros fundos High Grade da gestora Kinea. As operações contam com excelentes estruturas de garantias e cobertura da dívida. **No fechamento de fevereiro, apresentou TIR de 9,11% a.a..**

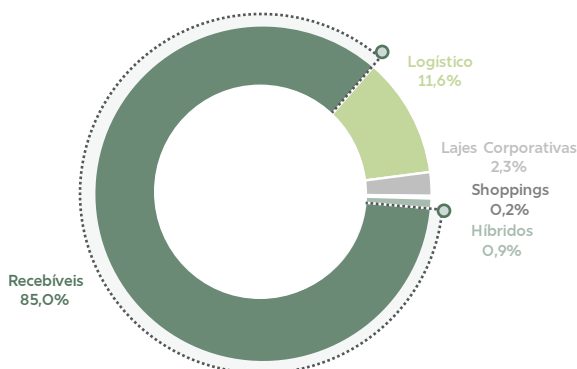
MCCI11: Alocação de 8,9% da carteira de FIIs e 2,0% do PL do Fundo.

O Fundo apresenta uma carteira de recebíveis de qualidade alta, com bastante diversificação setorial e com ativos majoritariamente indexados ao IPCA e concentrados na região sudeste, sendo a maior parte em São Paulo. **No fechamento de fevereiro, apresentou TIR de 6,22% 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 28/02/2025 a valor de mercado.

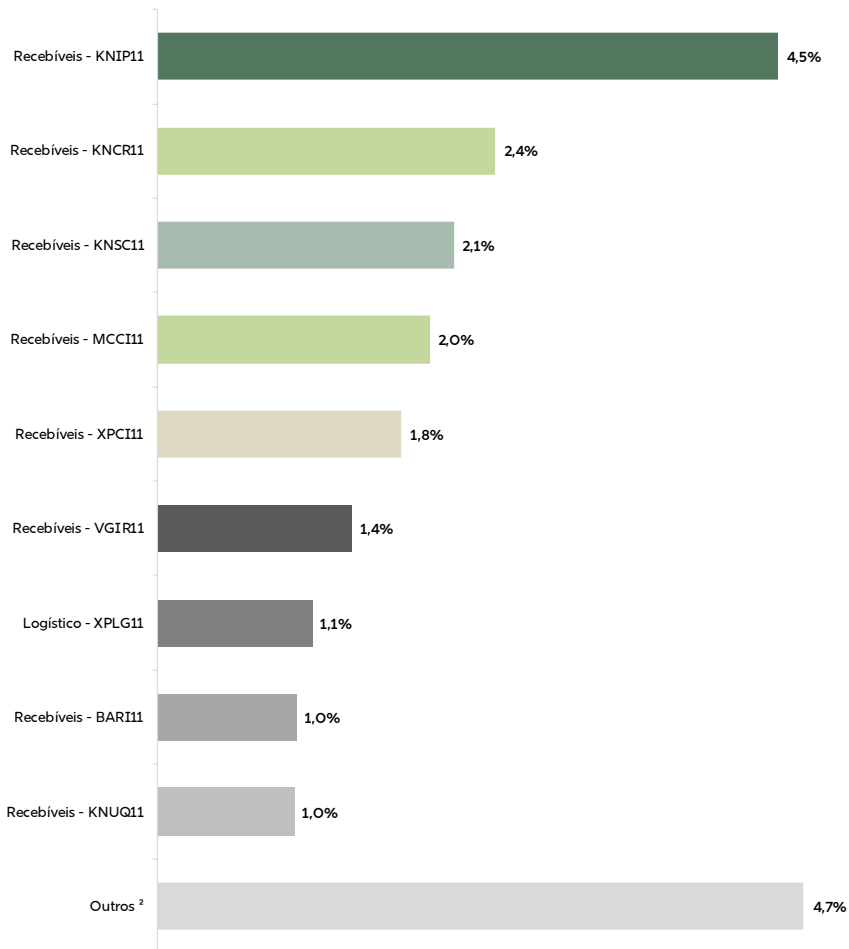
Notas: (1) *Dividend Yield* médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

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

HSI GESTORA DE ATIVOS FINANCEIROS

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

hsaf.hsifii.com
www.hsinvest.com

HSI