

The logo consists of a white square containing the letters 'HSI' in a bold, black, serif font.

HSI

**HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS**

HSI ATIVOS FINANCEIROS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Março 2021

INÍCIO DO FUNDO:

04/09/2020

CNPJ:

32.892.018/0001-31

CÓDIGO BOVESPA (Ticker):

HSAF11

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA:

FII de Renda Gestão Ativa

Segmento de Atuação: *Títulos e Valores Mobiliários***VALOR PATRIMONIAL¹**

R\$ 89.390.586 (R\$ 98,98/Cota)

VALOR DE MERCADO¹

R\$ 90.117.105 (R\$ 99,78/Cota)

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA

R\$ 403.184

QUANTIDADE DE COTAS

903.158

QUANTIDADE DE COTISTAS²

2.136

GESTOR:

HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS

ADMINISTRADOR:

BRL TRUST DTVM S.A

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO³

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) = 0% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

PF: (> 10% Total de Cotas do Fundo) = 20% 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): 15% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento, primordialmente em certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs") e cotas de outros fundos de investimento imobiliário 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 nº401, de 29 de dezembro de 2003, e/ou (v) demais títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM nº 472.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Mesmo diante do cenário desafiador, concluímos o primeiro trimestre de 2021 muito satisfeitos com a performance do HSAF. **No primeiro trimestre de 2021, a cota do Fundo evoluiu 8,50%, enquanto o IFIX obteve uma retração de -0,81%.**

Em março, o Fundo apresentou resultado de R\$1,11/cota. Anunciamos a distribuição de dividendos de R\$1,10, que foi pago em 08/04/2021 aos detentores de cota até o dia 31/03/2021. Essa distribuição representa um *dividend yield* de 1,10% a.m./14,06% a.a., o que representa 551,21% do CDI¹ para o período.

Neste mês, o Copom decidiu pela elevação da taxa básica de juros para 2,75%. Entendemos que o ritmo de aumento deve se estender até pelo menos o final desse ano. Estamos monitorando de perto o crescimento da curva de juros e da NTN-B. Importante ressaltar que apesar do aumento das taxas futuras, os spreads continuam fechados devido à forte liquidez e a carência de ofertas primárias para atenderem à demanda de investidores. Após esse último aumento, já é possível observar alteração no comportamento dos spreads nas novas operações de Crédito Imobiliário.

O IPCA de março obteve alta de 0,93%, maior número para o mês desde março de 2015, acumulando alta de 2,05% no ano. Quanto ao IGP-M, registrou alta de 2,94% no mês, acumulando 31,1% nos últimos 12 meses. De acordo com o Boletim Focus publicado em 01/04/2021, a expectativa de inflação (IPCA) para o ano é de 4,81% e (IGP-M) de 12,63%. O Gestor segue monitorando atentamente o movimento dos indicadores de inflação e taxa de juros.

Em função do limite de concentração por operação regulamentado pela CVM, realizamos algumas movimentações de CRIs no portfólio do Fundo. Concluímos mais uma venda parcial do CRI M Dias, Assaí e Império, no valor total de aproximadamente R\$7,5 milhões. As vendas foram realizadas com *spread* positivo entre a taxa de aquisição e a taxa de venda, o que resultou em ganho líquido para o Fundo no mês de março no valor de R\$0,58 por cota.

Em 29/03/2021, em linha com o objetivo de diversificação de risco do portfólio do Fundo, realizamos a aquisição do CRI Dasa. Trata-se de uma operação de antecipação de recebíveis, cujo lastro são contratos atípicos de locação de dois imóveis locados para o Grupo Dasa, maior conglomerado de medicina diagnóstica do país e atualmente possui rating AAA pela Fitch Ratings. A operação está detalhada na seção de CRIs.

Importante destacar que, mesmo com as movimentações de venda dos Ativos, já tínhamos alocações pré-definidas para que o recurso não permanecesse em caixa, e conseguimos finalizar o mês de março com 99% do patrimônio líquido do Fundo alocado.

¹ Em 31/03/2021;³ Gestão, Administração e Escrituração;¹ Em relação a cota de R\$99,78 (31/03);



RESULTADO (R\$)

	Mar-21	Desde a 1º Emissão
Fundos Imobiliários	287.259	2.167.634
Rendimento	272.873	1.623.455
Ganho de Capital Realizado ¹	14.386	544.179
CRI	790.038	3.370.388
Juros e Correção Monetária	411.082	2.768.719
Ganho de Capital Realizado ²	378.956	601.668
Receita Financeira	3.078	71.237
Renda Fixa	3.078	71.237
Despesas	(80.588)	(448.840)
Taxa de Administração	(15.000)	(87.857)
Taxa de Escrituração	(4.000)	(23.429)
Taxa de Gestão	(44.993)	(304.042)
Outras Despesas	(16.595)	(33.513)
Resultado³	999.787	5.160.418
Resultado Realizado/Cota	1,11	5,71
Rendimento/Cota⁴	1,10	4,26
Resultado Acumulado⁵	0,01	1,45

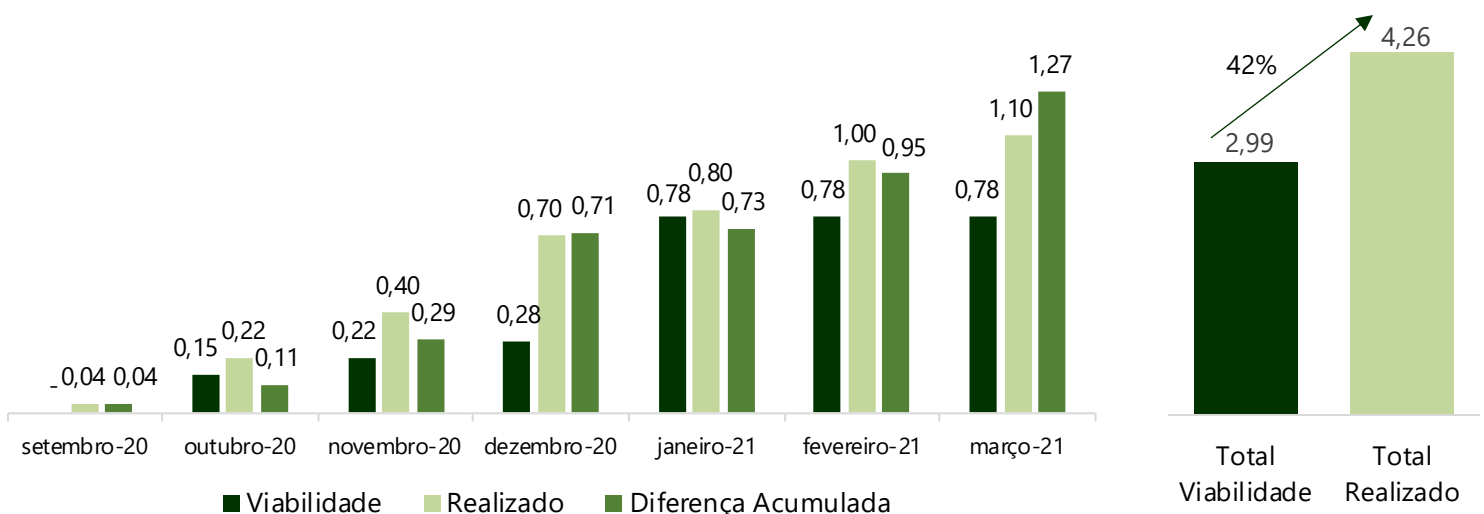
¹ Considerado a incidência de 15% de Imposto; ² Não há incidência de Imposto; ³ Resultado: Base competência;

⁴ Distribuição de dividendos anunciada do período; ⁵ Resultado acumulado até o mês de março/21;

A distribuição de rendimentos referente ao mês de Março foi de **R\$ 1,10 por cota**, totalizando **R\$ 993.473,80**. A apuração do resultado se deu através do regime contábil de competência. O Fundo possui saldo de lucro contábil a distribuir de **R\$ 1,45 por cota** e saldo de lucro caixa a distribuir de **R\$ 0,87 por cota**.

Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

PROVENTOS



Desde o início da operação do Fundo, a distribuição de rendimentos superou a projeção apresentada no Estudo de Viabilidade em 42%.



LIQUIDEZ

		Mar-21	Desde a 1ª Emissão
Volume Total	R\$	9.273.239	R\$ 29.875.613
Volume Diário Médio	R\$	403.184	R\$ 229.812
Quantidade de Cotas Negociadas		96.510	317.959
% de Cotas Negociadas (Giro)		11%	5%
Presença em Pregões		100%	100%

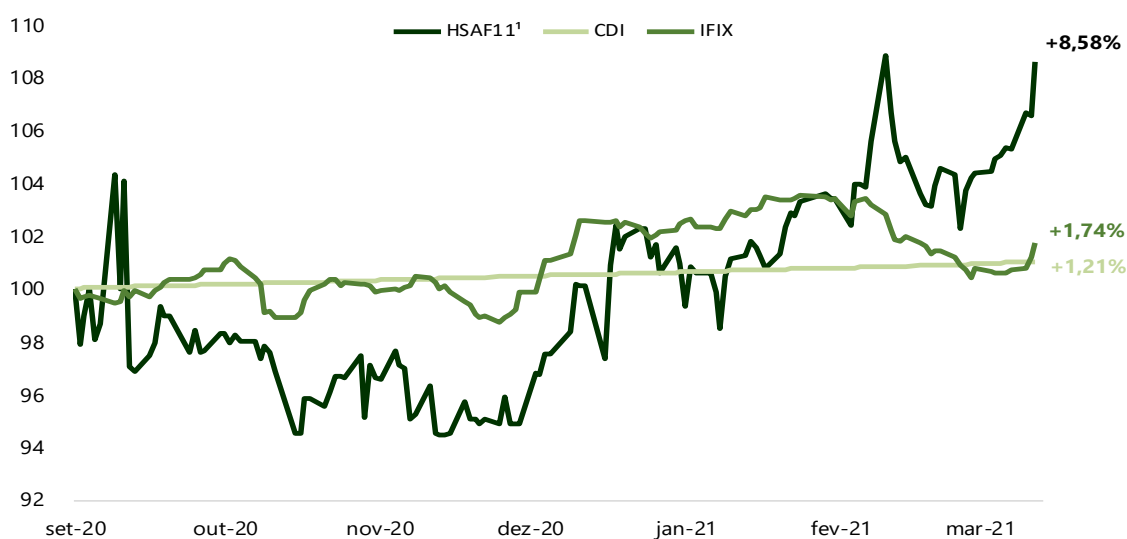
O fundo possui **2.136** cotistas. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 90,1 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de aproximadamente **R\$ 403,2 mil**. Giro no mês equivalente a **11%** das cotas do fundo.

RENTABILIDADE

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			Valor de Mercado (31/03/2021) R\$ 99,78		
Período	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
Mar.21	1,10	0,20%	1,10%	550,00%	647,06%	1,10%	551,21%	648,49%
Fev.21	1,00	0,13%	1,00%	769,23%	904,98%	1,00%	770,93%	906,97%
Jan.21	0,80	0,15%	0,80%	533,33%	627,45%	0,80%	534,51%	628,83%
Dez.20	0,70	0,16%	0,70%	437,50%	514,71%	0,70%	438,46%	515,84%
Nov. 20	0,40	0,15%	0,40%	267,56%	314,77%	0,44%	293,21%	344,96%
Out.20	0,22	0,16%	0,22%	137,50%	161,76%	0,22%	137,80%	162,12%
Set.20	0,04	0,10%	0,04%	40,00%	47,06%	0,04%	40,09%	47,16%

% Taxa DI: Considerado o acumulo diário do DI no período referência | % Taxa DI Gross-Up: Considerado alíquota de imposto de 15%;

A rentabilidade do Fundo no mês de Março foi de +2,87% versus -1,38% do IFIX.



¹ O gráfico inicia-se no primeiro dia de negociação do Fundo e os três indicadores partem da base 100;

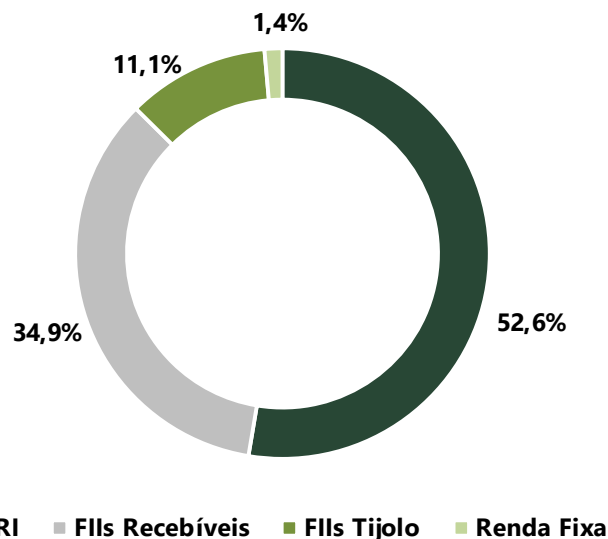


RESUMO DA CARTEIRA

Ativo	% de Alocação ¹	Indexador	Prazo	Duration
CRI - M Dias, Assai e Império	36,9%	IPCA + 7% (a.a.)	139 meses	6,5 anos
CRI - Buona Vitta (Cota Sênior)	3,0%	IPCA + 9% (a.a.)	50 meses	2,6 anos
CRI - Dasa	8,3%	IPCA + 5,23% (a.a.)	177 meses	7,7 anos
CRI - GPA	4,4%	IPCA + 5% (a.a.)	171 meses	6,9 anos
Fundos Imobiliários	46,0%	-	-	-
Caixa	1,4%	CDI - (IR)	-	-

¹ Refere-se % do total do Ativo;

ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVOS (%)¹



¹ Refere-se % do total do Ativo;

PORTFOLIO CRIs (%)

Em 29/03/2021 o Fundo concluiu a aquisição do CRI Dasa. Trata-se de créditos imobiliários lastreados em contratos atípicos de locações de 2 imóveis locados para o Grupo Dasa, maior conglomerado de medicina diagnóstica do país e que atualmente conta com rating AAA pela Fitch Ratings. Os imóveis pertencem ao Fundo Imobiliário Alianza Trust Renda Imobiliária.

O volume total da transação foi de R\$7,5 milhões com vencimento em dezembro/2035, sendo remunerado por 5,23% a.a. acrescido da variação do IPCA/IBGE.

A operação está garantida pela Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes dos contratos de locações e Alienação Fiduciária dos dois ativos. Além disso, há Fundo Reserva equivalente a 1 PMT e Seguro Patrimonial. A multa em caso de rescisão de qualquer um dos contratos de locações é equivalente ao total do saldo devedor pelo prazo completo dos contratos.

Quanto aos demais CRIs investidos pelo Fundo, todos permanecem performando bem e adimplentes com suas obrigações.

O CRI Buona Vitta segue com a obra evoluindo de acordo com o previsto, sendo que no mês de março, obteve evolução de 3,28%, acumulando 71,47% do total.

A seguir mostraremos informações básicas a respeito dos CRIs presentes na carteira do Fundo.



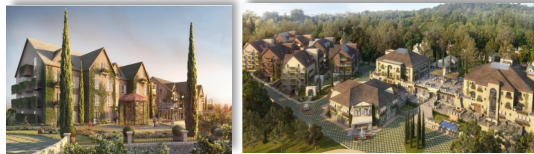
PORTFOLIO CRIs (%)

Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
CRI - M Dias, Assaí e Império	Logístico	20J0668136	8.135.850	9,1%	Isec	SGF Participações	IPCA +	7,0% a.a.	6,5	35%
		20J0667912	8.135.850	9,1%						
		20J0667996	8.138.769	9,1%						
		20J0643333	9.118.175	10,2%						



Galpões Logísticos em Recife (PE): CRI M. Dias, Assaí e Império.

Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
CRI - Buona Vitta (Cota Sênior)	Multipropriedade	19K0189458	2.749.899	3,1%	ForteSec	Pulverizado	IPCA +	9,0% a.a	2,6	36%



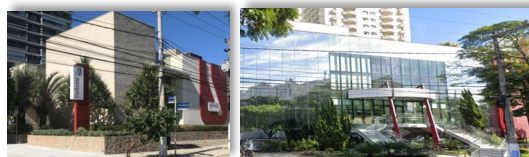
Perspectiva do projeto em obra em Gramado (RS): CRI Buona Vitta.

Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
CRI - GPA	Varejo	20H0695880	4.004.543	4,5%	BariSec	GPA	IPCA +	5,0% a.a	6,9	66%



Lojas Pão de Açúcar e Extra: CRI GPA
• 11 Lojas Pão de Açúcar (48.203 m² ABL).
• 2 Lojas Extra (4.500 m² ABL).

Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
CRI - Dasa Diagnósticos	Saúde	20L0653519	7.502.432	8,4%	Gaia	Dasa Diagnósticos	IPCA +	5,23% a.a	7,7	75%



Centros de medicina diagnóstica pertencentes ao Grupo Dasa.



PORTFOLIO FII's

Encerramos o mês de março com R\$41,8 milhões alocados em Fundos Imobiliários, sendo que os 10 maiores representam 73% do volume total. Importante ressaltar que 76% do montante acima está alocado em FII's de Recebíveis contra 24% em FII's de Tijolo.

Aproveitamos para realizar algumas movimentações no portfólio, aumentando ainda mais nossa posição em Fundos de Recebíveis. No mês de março, conseguimos realizar as movimentações resultando em R\$14,4 mil de ganho de capital líquido de impostos. Esse ganho de capital gerou um incremento de R\$0,02 por cota na distribuição anunciada neste mês.

No mês de março, o IFIX obteve um retorno de -1,38%, enquanto os fundos do portfólio do HSAF11, alcançaram um retorno médio ponderado de 0,41%.

O *dividend yield* ("DY") dos fundos do IFIX² foi de 0,65% a.m./8,08% a.a., enquanto o DY médio ponderado do portfólio de fundos do HSAF foi de 0,70% a.m./8,73% a.a.

Desde o início do Fundo, o IFIX obteve um retorno de 2,07%, enquanto o portfólio de FII's do HSAF, no mesmo período alcançou retorno de 6,16%, gerando um ganho de capital acumulado até a data base deste relatório de R\$2,5 milhões, equivalente a R\$2,75 por cota. Desse montante R\$0,67 milhão, equivalente a R\$0,75 por cota já foram realizados e contabilizado dentro do resultado.

Segue abaixo, algumas alocações que gostaríamos de destacar:

HCTR11: Alocação de 10,7% da carteira de FII's e 5,0% do PL do Fundo

Atualmente a maior posição do HSAF, acreditamos que, embora invista em CRIs classificados como *high yield*, o FII possui uma carteira de ativos pulverizada do ponto de vista de localização, projetos e devedores, assim como apresenta bons níveis de cobertura de garantias. No fechamento de março, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 23,1%. Importante destacar, que no mês de março, em função da Oferta do Fundo com preço descontado, exercemos nosso direito e aumentamos nossa posição no Fundo, sendo que atualmente representa 5,0% do PL do HSAF versus 4,9% no mês anterior.

XPCI11: Alocação de 8,7% da carteira de FII's e 4,1% do PL do Fundo

Fundo apresenta carteira diversificada de CRIs, com boas estruturas de garantias, além de possuir foco em originação e estruturação própria. Um fator importante na decisão de alocação neste Fundo, foi a relação entre valor de mercado e patrimônio líquido no momento da aquisição, onde entendemos que o ativo estava com desconto relevante. Confirmando a estratégia de alocação, no fechamento de março, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 6,9%.

IRDM11: Alocação de 8,0% da carteira de FII's e 3,7% do PL do Fundo

Fundo apresenta uma carteira pulverizada de operações e conta com uma gestão ativa do portfólio. Nos últimos exercícios, vem aproveitando oportunidades de vendas no mercado secundário de CRIs e FII's, gerando bons resultados de ganho de capital para o Fundo. No fechamento de março, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 20,4%. Importante destacar, que no mês de março, em função da Oferta do Fundo com preço descontado, exercemos nosso direito e aumentamos nossa posição no Fundo, sendo que atualmente representa 3,7% do PL do HSAF versus 3,5% no mês anterior.

DEVA11: Alocação de 6,8% da carteira de FII's e 3,2% do PL do Fundo

O Fundo realizou o IPO em novembro de 2020, já alocado em portfólio que apresentava boa relação de risco retorno. O FII possui uma carteira de ativos pulverizada do ponto de vista de localização, projetos e devedores, assim como apresenta bons níveis de cobertura de garantias. No fechamento de março, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 15,5%. Importante destacar, que no mês de março, em função da Oferta do Fundo com preço descontado, exercemos nosso direito e aumentamos nossa posição no Fundo, sendo que atualmente representa 3,2% do PL do HSAF versus 2,9% no mês anterior.

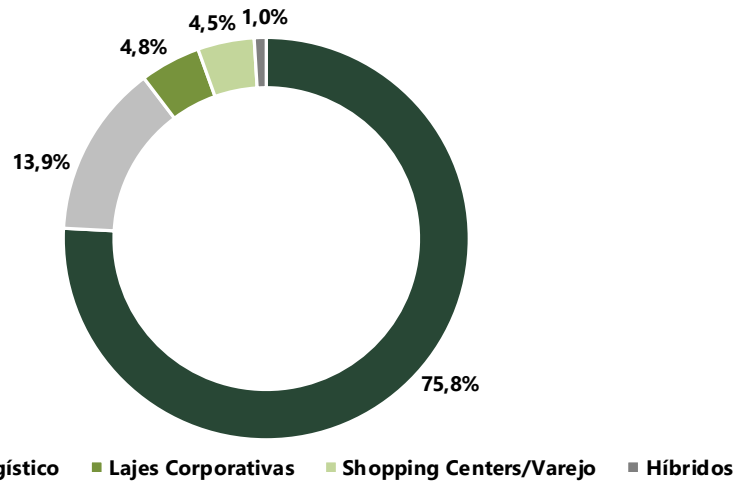
KNCR11: Alocação de 7,2% da carteira de FII's e 3,3% do PL do Fundo

Mantendo nosso entendimento divulgado no último relatório, como forma de pulverizar o risco de indexador nos Fundos de Recebíveis, e observando a retomada de aumento da taxa básica de juros no curto e médio prazo, foram realizadas as alocações no KNCR11. O Fundo tem como principal indexador o CDI e no entendimento da gestão na relação entre preço de mercado e valor patrimonial há espaço para ganho de capital. O Fundo apresenta ativos bem pulverizados e com devedores que apresentam bom risco de crédito, além de estrutura de garantias satisfatórias. Outro ponto a destacar, é que se trata de um dos Fundos com maior liquidez do mercado, podendo ser utilizado como estratégia de gestão de caixa em determinados momentos. No fechamento de março, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 5,8%.

Recomendamos a leitura do primeiro relatório gerencial do Fundo, datado de 30/09/2020, onde explicamos os critérios utilizados pelo Gestor para alocação nos Fundos Imobiliários presentes no portfólio. Fizemos uma análise detalhada de mais de 200 Fundos Imobiliários para definir o portfólio atual. Além disso, monitoramos diariamente a carteira com o objetivo de identificar oportunidades de movimentações táticas e estratégicas.

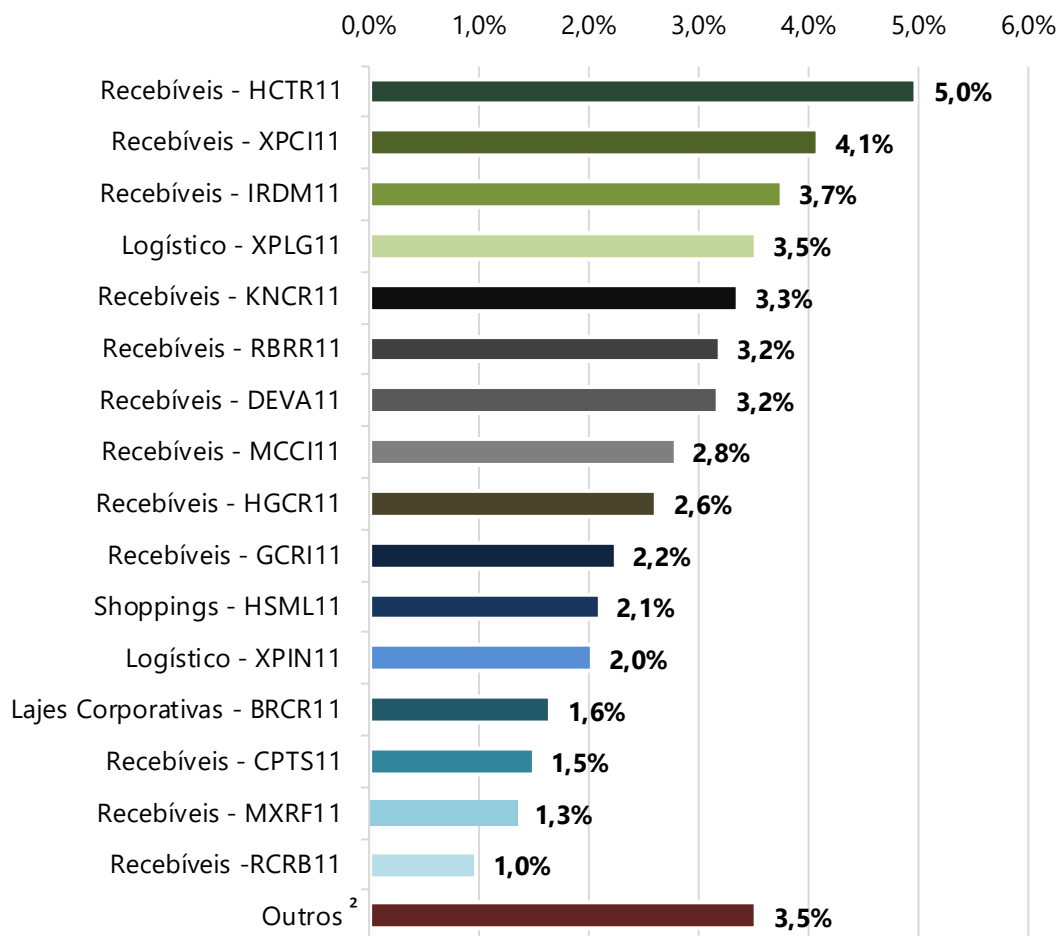


ALOCAÇÃO | SEGMENTO FIIs¹



¹ Refere-se ao % do total alocado em FIIs;

ALOCAÇÃO | PORTFOLIO FIIs¹



¹ Refere-se ao % do Patrimônio Líquido do Fundo;

² Composto por Fundos Imobiliários com participação menor que 1% no Patrimônio Líquido do Fundo;



GLOSSÁRIO

Ativos Alvo: Refere-se a CRI e FII;

Block Trade: Leilão agendado para realizar compra/venda de um grande número de cotas de uma só vez;

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;

Fundos Imobiliários

Ticker	Fundo	Segmento
BRCR11	FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	Lajes Corporativas
CPTS11	CAPITANIA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
DEVA11	DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
GCRI11	GALAPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	Recebíveis
HCTR11	HECTARE CE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Recebíveis
HSML11	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Shoppings
IRDM11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	Recebíveis
KNCR11	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
MCCI11	MAUA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
MXRF11	MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Recebíveis
RCRB11	RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	Recebíveis
VGIR11	VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
XPCI11	XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
XPIN11	XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico
XPLG11	XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico

CONTATOS

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Whatsapp Business.: (11) 3127-5544

RI-FII@hsinvest.com

OUTRAS INFORMAÇÕES



[REGULAMENTO](#)



[CADASTRE-SE NO MAILING](#)

[SITE 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.