

The logo for HSI (Hemisfério Sul Investimentos) consists of the letters 'HSI' in a bold, white, sans-serif font, set against a white square background.

HEMISFÉRIO SUL  
INVESTIMENTOS

# RELATÓRIO GERENCIAL

HSAF11

MAIO - 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 PATRIMONIAL<sup>1</sup>**

R\$ 88.962.263(R\$ 98,50/Cota)

**VALOR DE MERCADO<sup>1</sup>**

R\$ 92.040.832 (R\$ 101,91/Cota)

**LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA**

R\$ 751.420

**QUANTIDADE DE COTAS**

903.158

**QUANTIDADE DE COTISTAS<sup>2</sup>**

5.948 (vs. 1.814 IPO)

**GESTOR:**

HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS

**ADMINISTRADOR:**

BRL TRUST DTVM S.A

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO<sup>3</sup>**

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

PF: (&gt; 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**

No mês de maio, concluímos a captação da 2ª emissão de cotas do nosso fundo de Ativos Financeiros, o HSAF. A oferta de R\$70 milhões foi restrita a investidores profissionais e aos cotistas atuais. Devido à forte demanda, aumentamos a oferta em 20% e encerramos a captação com um volume total de R\$84 milhões. Importante destacar, que a previsão é de que todo este montante esteja alocado em Ativos Alvo do Fundo até o final de junho, de forma que minimize o máximo possível impactos de carregamento de caixa no Fundo.

**Em maio, o Fundo apresentou resultado contábil de R\$1,40/cota e resultado caixa de R\$1,28/cota. Anunciamos a distribuição de dividendos referente ao ticker HSAF11 de R\$1,10/cota, que foi pago em 08/06/2021 aos detentores de cota até o dia 31/05/2021. Essa distribuição representa um *dividend yield* de 1,08% a.m./13,8% a.a., o que representa 359,79% do CDI<sup>1</sup> para o período. Para os quotistas que ingressaram no Direito de Preferência (Recibo HSAF13), foi pago em 08/06/2021 o valor de R\$0,13/cota.**

**A rentabilidade do fundo no mês de maio foi de 1,9% contra apenas -1,6% do IFIX. No ano de 2021, o fundo acumula um desempenho de 15,7%. Esse desempenho coloca o HSAF11 na terceira colocação em retorno levando em conta todos os fundos do IFIX.**

No âmbito macro, o Brasil registrou aumento de 1,2% de PIB no primeiro trimestre do ano, retornando a patamares próximos aos períodos anteriores a pandemia (-0,03% abaixo do 4ºT2019). Outro fator positivo, foi o índice de confiança empresarial da FGV, que subiu 7,9 pontos em maio, maior nível desde março de 2014.

O IPCA-15 registrou alta de 0,44% em maio, acumulando 7,3% em 12 meses, e o IGP-M subiu 4,1%, acumulando alta de 37% em 12 meses. Seguimos acompanhando atentamente os impactos desses indicadores tanto nos CRIs quando nos FIIs que temos no nosso portfólio.

Quanto a pandemia, os números de casos seguem em patamares elevados no Brasil, no entanto, em função da vacinação, espera-se que o número de óbitos e internações seja reduzido gradativamente, assim como foi observado em outros países mais avançados em nível de imunização. Continuamos monitorando diariamente os impactos da pandemia no nosso portfólio.

Em 10/05/2021, em linha com o objetivo de diversificação de risco do portfólio do Fundo, realizamos a aquisição do CRI Wimo. A operação está detalhada na seção de CRIs.

Em função do recurso da Oferta, finalizamos o mês de maio com 61% do patrimônio líquido do Fundo alocado, sendo que deste montante, 52% estão alocados em Fundos Imobiliários e 48% alocados em CRIs. A previsão é que os recursos em caixa sejam alocados até o final de junho.

<sup>1</sup> Em 31/05/2021<sup>3</sup> Gestão, Administração e Escrituração;<sup>1</sup> Yield considerando valor de mercado em 31/05;

## RESULTADO (R\$)

	Mai-21	Desde a 1ª Emissão
<b>Fundos Imobiliários</b>	697.420	3.432.178
Rendimento	306.256	2.239.200
Ganho de Capital Realizado <sup>1</sup>	391.165	1.192.978
<b>CRI</b>	625.246	4.545.157
Juros e Correção Monetária	623.891	3.944.560
Ganho de Capital Realizado <sup>2</sup>	1.355	600.597
<b>Receita Financeira</b>	28.701	101.071
Renda Fixa	28.701	101.071
<b>Despesas</b>	(82.747)	(624.926)
Taxa de Administração	(15.000)	(117.857)
Taxa de Escrituração	(4.000)	(31.429)
Taxa de Gestão	(52.229)	(418.893)
Outras Despesas	(11.518)	(56.747)
<b>Resultado<sup>3</sup></b>	1.268.620	7.453.480
<b>Resultado Realizado/Cota</b>	1,40	8,25
<b>Rendimento/Cota<sup>4</sup></b>	1,10	6,46
<b>Resultado Acumulado<sup>5</sup></b>	0,30	1,79

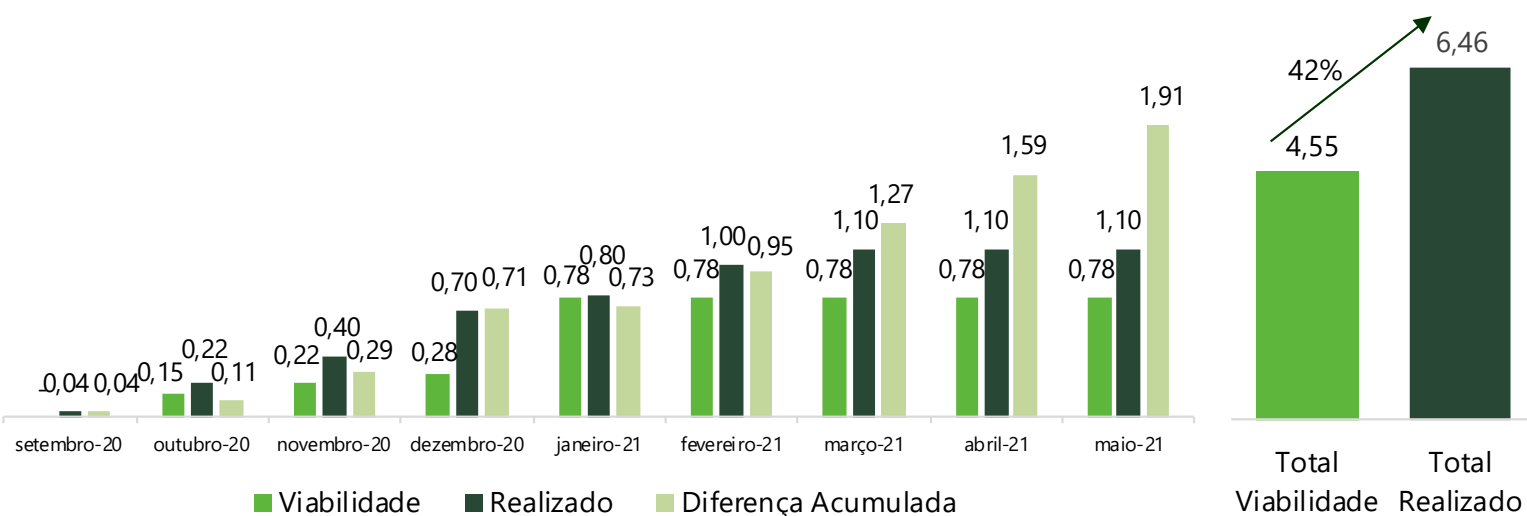
<sup>1</sup> Considerado a incidência de 15% de Imposto; <sup>2</sup> Não há incidência de imposto; <sup>3</sup> Resultado: Base Competência;

<sup>4</sup> Distribuição de dividendos anunciada no período; <sup>5</sup> Resultado acumulado até o mês de maio/21

A distribuição referente ao mês de Maio foi de **R\$ 1,10 por cota**, totalizando **R\$ 993.473,80**. A apuração do resultado se veio através do regime contábil de competência. O Fundo possui saldo de lucro contábil a distribuir de **R\$ 1,79 por cota** e saldo de lucro caixa a distribuir de **R\$1,02 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 do Fundo, a distribuição de rendimentos superou a projeção apresentada no Estudo de Viabilidade em **42%**.





## LIQUIDEZ

		Mai-21	Desde a 1ª Emissão
<b>Volume Total</b>	R\$	15.779.827	R\$ 57.069.662
<b>Volume Diário Médio</b>	R\$	751.420	R\$ 333.741
<b>Quantidade de Cotas Negociadas</b>		159.371	590.753
<b>% de Cotas Negociadas (Giro)</b>		18%	8%
<b>Presença em Pregões</b>		100%	100%

O fundo possui **5.948** cotistas<sup>1</sup>. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 92,0 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de aproximadamente **R\$ 751,4 mil**. Giro no mês equivalente a **18%** das cotas do fundo.

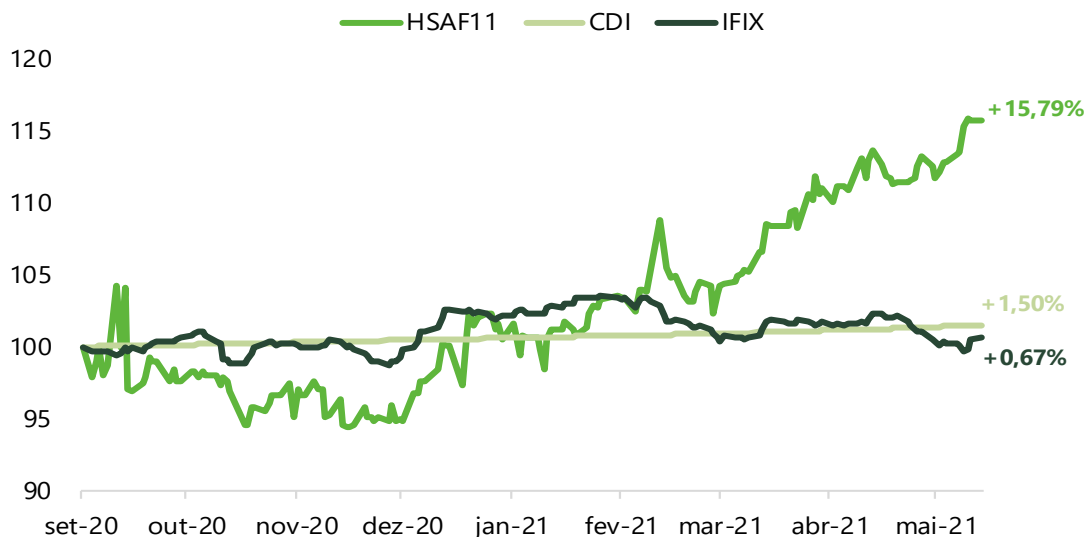
<sup>1</sup> Em 31/05/2021

## RENTABILIDADE

Valores de referência	1ª Emissão			Valor de Mercado (31/05/2021)				
	R\$ 100,00			R\$ 101,91				
Período	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
<b>Mai.21</b>	<b>1,10</b>	<b>0,30%</b>	<b>1,10%</b>	<b>366,67%</b>	<b>431,37%</b>	<b>1,08%</b>	<b>359,79%</b>	<b>423,29%</b>
Abr.21	1,10	0,20%	1,10%	550,00%	647,06%	1,08%	539,69%	634,93%
Mar.21	1,10	0,20%	1,10%	550,00%	647,06%	1,08%	539,69%	634,93%
Fev.21	1,00	0,13%	1,00%	769,23%	904,98%	0,98%	754,81%	888,02%
Jan.21	0,80	0,15%	0,80%	533,33%	627,45%	0,79%	523,34%	615,69%
Dez.20	0,70	0,16%	0,70%	437,50%	514,71%	0,69%	429,30%	505,06%
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%	134,92%	158,73%
Set.20	0,04	0,10%	0,04%	40,00%	47,06%	0,04%	39,25%	46,18%

% 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 Maio foi de **+1,9%** vs **-1,6%** do IFIX. No acumulado, desde o IPO, o Fundo apresenta um retorno de **+15,79%** vs. **0,67%** do IFIX.



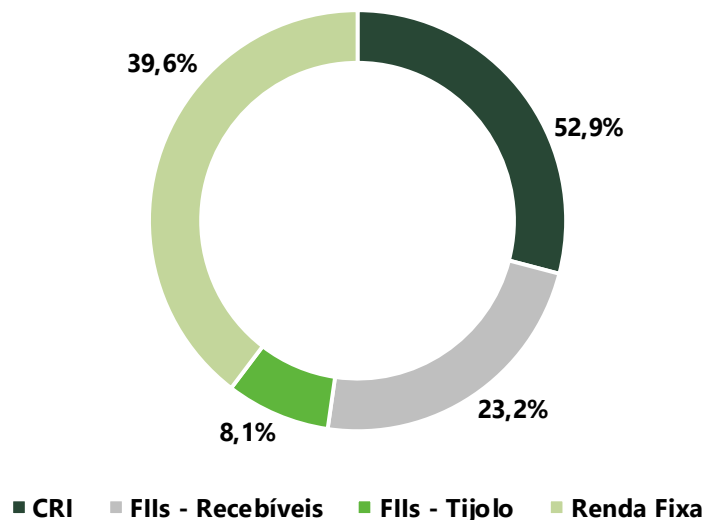
4 O gráfico inicia-se no primeiro dia de negociação do Fundo e os três indicadores partem da base 100;

## RESUMO DA CARTEIRA

Ativo	% de Alocação <sup>1</sup>	Indexador	Prazo	Duration
<b>CRI - M Dias, Assai e Império</b>	19,7%	IPCA + 7,00% (a.a.)	136 meses	5,0 anos
<b>CRI - Buona Vitta (Cota Sênior)</b>	1,5%	IPCA + 9,00% (a.a.)	47 meses	1,5 anos
<b>CRI - Dasa</b>	4,4%	IPCA + 5,23% (a.a.)	174 meses	8,2 anos
<b>CRI - GPA</b>	2,3%	IPCA + 5,00% (a.a.)	172 meses	6,6 anos
<b>CRI - Wimo (Cota Sênior)</b>	1,2%	IPCA + 7,50% (a.a.)	175 meses	5,5 anos
<b>Fundos Imobiliários</b>	31,3%	-	-	-
<b>Caixa</b>	39,6%	CDI - (IR)	-	-

<sup>1</sup> Refere-se % do total do Ativo;

## ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVOS (%)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Refere-se % do total do Ativo;

## PORTFOLIO CRIs (%)

Em 10/05/2021 o Fundo concluiu a aquisição parcial da série sênior do CRI Wimo. Trata-se de créditos imobiliários de 121 CCIs decorrentes de empréstimos de Home Equity. A Wimo é uma *fintech* de Home Equity, criada através de uma parceria entre Galápagos Capital e Wiz.

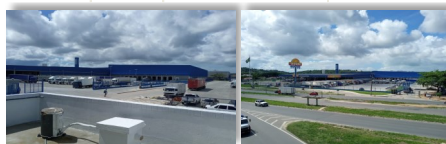
O volume total da alocado é de R\$2,0 milhões com prazo de 177 meses e duration de 6,8 anos, sendo remunerado por 7,50% a.a. acrescido da variação do IPCA/IBGE.

A operação está garantida pela Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes dos contratos e Alienação Fiduciária dos dois ativos. Além disto, há Fundo Reserva de despesas.

Quanto ao CRI Buona Vitta, atingiu 76% de obras concluídas. A carteira de recebíveis permanece saudável, com baixo nível de inadimplência.

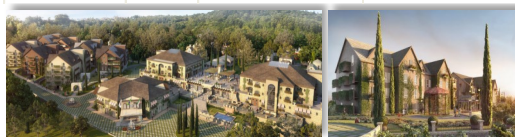
Quanto aos demais CRIs investidos pelo Fundo, todos permanecem performando bem e adimplentes com suas obrigações.

Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
<b>CRI - M Dias, Assaí e Império</b>	Logístico	20J0668136	8.177.821	9,2%	Isec	SGF Participações	IPCA +	7,00% a.a.	5,0	35%
		20J0667912	8.177.821	9,2%						
		20J0667996	8.177.821	9,2%						
		20J0643333	9.769.640	11,0%						



Galpão Logístico em Recife (PE): CRI M. Dias, Assaí e Império

Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
<b>CRI - Buona Vitta (Cota Sênior)</b>	Multipropriedade	19K0189458	2.617.432	2,9%	ForteSec	Pulverizado	IPCA +	9,00% a.a	1,5	36%



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

Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
<b>CRI - GPA</b>	Varejo	20H0695880	4.061.348	4,6%	BariSec	GPA	IPCA +	5,00% a.a	6,6	66%



Lojas Pão de Açúcar e Extra: CRI GPA  
 • 11 Lojas Pão de Açúcar (48.203 m<sup>2</sup> ABL);  
 • 2 Lojas Extra (4.500 m<sup>2</sup> ABL);

Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
<b>CRI - Dasa Diagnósticos</b>	Saúde	20L0653519	7.563.030	8,4%	Gaia	Dasa Diagnósticos	IPCA +	5,23% a.a	8,2	75%



Centros de medicina diagnóstica pertencentes ao Grupo Dasa

Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
<b>CRI - Wimo (Cota Sênior)</b>	Home Equity	21D0779652	2.009.240	2,3%	Isec	Wimo	IPCA +	7,50% a.a	5,5	34%



Wimo: Plataforma digital de Home Equity



## PORTFOLIO FIIs

Para alocação dos recursos da Oferta que serão destinados a Fundos Imobiliários, seguimos utilizando nosso Scorecard, onde realizamos diariamente o monitoramento mais de 250 Fundos (contendo 100% dos Fundos presente no IFIX).

São analisados três pilares principais: Gestora, segmento e o Fundo, sendo que esses pilares são analisados com base em diversos critérios qualitativos e quantitativos, sendo que cada um dos critérios é ponderado por pesos.

Encerramos o mês de maio com R\$54,5 milhões alocados em Fundos Imobiliários, sendo que os 10 maiores representam 63% do volume total. Importante ressaltar que 83% do montante acima está alocado em FIIs de Recebíveis contra 17% em FIIs de Tijolo.

Aproveitamos algumas oportunidades para realizar movimentações no portfólio de Fundos Imobiliários, resultando em R\$391 mil de ganho de capital líquido de impostos. Esse ganho de capital gerou um incremento de R\$0,43 por cota na distribuição anunciada neste mês, considerando a quantidade de cotas pré Oferta.

**No mês de maio, o IFIX obteve um retorno de -1,56%, enquanto os fundos do portfólio do HSAF11, alcançaram um retorno médio ponderado de 0,34%.**

**O *dividend yield* ("DY") dos fundos do IFIX<sup>2</sup> foi de 0,66% a.m./8,25% a.a., enquanto o DY médio ponderado do portfólio de fundos do HSAF foi de 0,78% a.m./9,79% a.a.**

Seguem abaixo, algumas alocações que gostaríamos de destacar:

**HCTR11:** Alocação de 8,3% da carteira de FIIs e 2,6% do PL do Fundo (considerando valor da 2ª Emissão de Cotas)

Embora investida 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 maio, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 12,5%. Estamos em conversas constantes com os gestores do Fundo para monitorar os Ativos da carteira.

**MCCI11:** Alocação de 6,7% da carteira de FIIs e 2,1% do PL do Fundo (considerando valor da 2ª Emissão de Cotas)

Fundo apresenta carteira com boa qualidade de crédito e com diversificação setorial, com destaque para operações no segmento logístico e comercial. No fechamento de maio, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 0,88%.

**XPCI11:** Alocação de 10,8% da carteira de FIIs e 3,4% do PL do Fundo (considerando valor da 2ª Emissão de Cotas)

Fundo apresenta carteira diversificada de CRIs, com boas estruturas de garantias, além de possuir foco em originação e estruturação própria. Adquirimos as cotas desse fundo em um momento em que ele estava, na nossa opinião, mal precificado pelo mercado. Confirmando a estratégia de alocação e no fechamento de maio a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 6,9%.

**DEVA11:** Alocação de 6,2% da carteira de FIIs e 2,0% do PL do Fundo (considerando valor da 2ª Emissão de Cotas)

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 maio, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 3,2%.

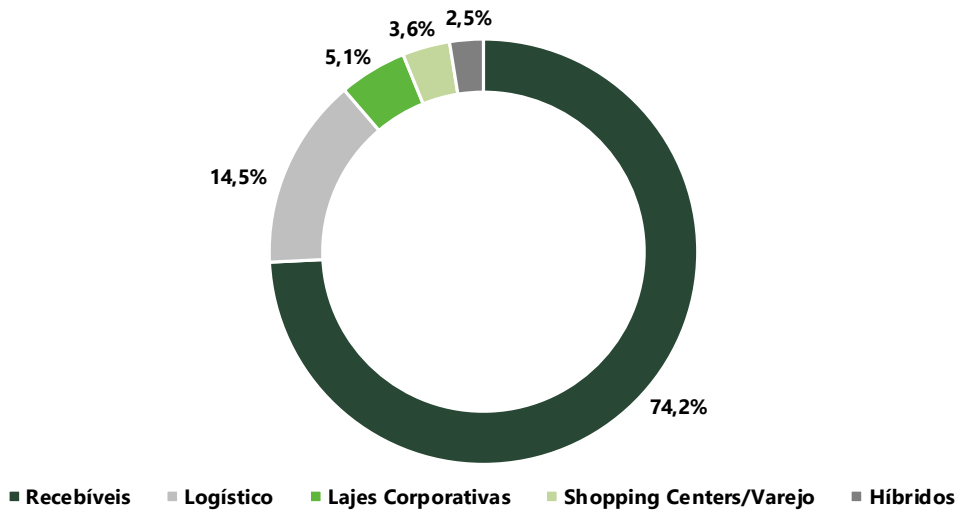
**KNCR11:** Alocação de 7,6% da carteira de FIIs e 2,4% do PL do Fundo (considerando valor da 2ª Emissão de Cotas)

O Fundo tem como principal indexador o CDI e no entendimento da gestão, no momento de ingresso, o fundo estava subavaliado pelo mercado. 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 maio, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 1,9%.

<sup>2</sup> Dividend yield médio dos fundos ponderados pelas participações no IFIX;

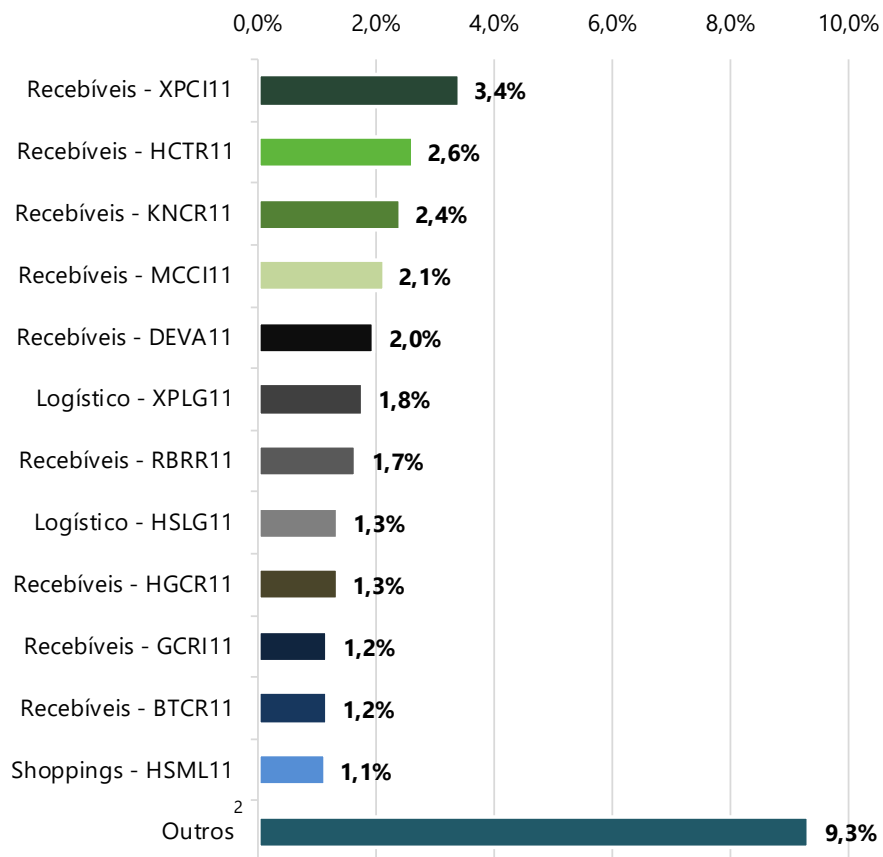


## ALOCAÇÃO | SEGMENTOS FIIS<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Refere-se ao % do total alocado em FIIS;

## ALOCAÇÃO | PORTFOLIO FIIS<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Refere-se ao % do Ativo do Fundo;

<sup>2</sup> Composto por Fundos Imobiliários com participação menor que 1% no Ativo 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](#)

[CONHEÇA O SITE DA GESTORA](#)

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.