

HSI

HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

RELATÓRIO GERENCIAL

HSAF11

JUNHO - 2021



INÍCIO DO FUNDO:

04/09/2020

CNPJ:

35.360.687/0001-50

CÓDIGO BOVESPA (Ticker):

HSAF11

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA:

FII de Renda Gestão Ativa

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

R\$ 170.905.289 (R\$ 96,36/Cota)

VALOR DE MERCADO¹

R\$ 179.100.552 (R\$ 100,98/Cota)

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA

R\$ 507.727

QUANTIDADE DE COTAS

1.773.624

QUANTIDADE DE COTISTAS²

4.353 (vs. 1.814 IPO)

GESTOR:

HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS

ADMINISTRADOR:

BRL TRUST DTVM S.A

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO³1% 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

Ao longo do mês de junho, finalizamos o processo de comprometimento dos recursos provenientes da 2ª emissão de cotas do Fundo HSI Ativos Financeiros. Finalizamos o mês com R\$65 milhões em caixa, porém, este recurso já está comprometido para alocações que ocorrerão na primeira quinzena de julho, sendo a principal delas o CRI Emiliano (conforme Comunicado a Mercado divulgado em 18/6/2021). A previsão é que o Fundo finalize o mês de julho com 99% dos recursos alocados em Ativos Alvo.

Em junho anunciamos a distribuição de dividendos de R\$1,00/cota, que foram pagos em 07/07/2021 aos detentores de cota até o dia 30/06/2021. Essa distribuição representa um *dividend yield*¹ de 0,99% a.m./12,5% a.a., o que representa 330,1% do CDI para o período.

Em 25/06/2021 foi encaminhada ao Congresso uma proposta de Reforma Tributária, que ainda está sob avaliação e passível de ajustes. Nesta proposta constam alguns itens que trariam impacto direto para o setor imobiliário e para o mercado de Fundos Imobiliários:

- Atualmente, os investidores pessoa física de FIIs possuem isenção de impostos nos dividendos recebidos e pagam uma alíquota de 20% sobre os ganhos de capital auferidos.
- Na nova proposta, a partir de 2022, haveria alíquota de 15% tanto para os dividendos quanto para ganho de capital. Os FOFs ("FIIs que investem em outros FIIs") continuariam isentos para dividendos e passariam a ser isentos para ganhos de capital, que hoje é incorretamente² tributado na alíquota de 20%.

O entendimento do Gestor é de que a atual isenção, é extremamente benéfica para o setor imobiliário e deveria ser mantida. O fim da isenção além de não trazer uma arrecadação relevante para o governo, ela provavelmente gerará um impacto reverso uma vez que reduzirá os investimentos do setor imobiliário como um todo. A proposta carrega ainda uma série de contradições já que mantém a isenção tributária sobre CRIs, CRAs, LCIs e LCAs com a justificativa de que os setores imobiliário e agrícola são "importantes" para atividade econômica.

A repercussão no mercado foi muito negativa e entendemos que o Congresso Nacional e o Governo deverão escutar a sociedade para que possamos chegar em uma proposta que possa simplificar a arrecadação sem aumentar a carga tributária. Seguimos monitorando ativamente toda evolução da proposta e possíveis impactos no portfólio, assim como aos nossos investidores.

¹ Yield considerando valor de mercado em 30/06;

² Na nossa visão, conforme [Fato Relevante](#) divulgado ao mercado em 06/01/2021;

^{1 2} Em 30/06/2021

³ Gestão, Administração e Escrituração;

COMENTÁRIOS DO GESTOR

A repercussão da proposta de Reforma Tributária trouxe impactos negativos para as cotas dos Fundos Imobiliários listados. Parte desse impacto já foi revertido nos primeiros dias de julho. Ressaltamos que nosso embasamento de alocação é fundamentalista e acreditamos na qualidade de cada um dos Fundos investidos, independente da variação pontual verificada nas cotas.

O IPCA-15 registrou alta de 0,83% em junho, seguindo em patamares elevados. Acumulou alta de 8,13% nos últimos 12 meses. Quanto ao IGP-M subiu 0,60%, acumulando alta de 36% em 12 meses. Seguimos acompanhando atentamente os impactos desses indicadores tanto nos CRIs quanto nos FIs que temos no nosso portfólio.

Em relação à pandemia, o ritmo de vacinação acelerou bem ao longo do mês de junho, em torno de 1,4 milhão de doses aplicadas por dia, o que consequentemente, vem reduzindo o número de casos, internações e óbitos em âmbito nacional.

Em 29/06/2021, por estratégia do devedor, foi realizada a liquidação antecipada total do CRI Buona Vitta. Conforme previsto nos termos da operação, em função do pagamento total antecipado, o Fundo recebeu R\$50,8 mil a título de multa pela antecipação, resultando em R\$0,03/cota na distribuição anunciada este mês.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 18/06/2021, foi publicado [Fato Relevante](#) sobre a subscrição do CRI Emiliano pelo Fundo. A operação está detalhada na seção de CRIs. Em 05/07/2021 recebemos a informação do cartório sobre a conclusão dos registros dos documentos e a previsão é de que o desembolso da operação ocorra até o dia 12/07/2021.

RESULTADO (R\$)

	Jun-21	Desde a 1ª Emissão
Fundos Imobiliários	388.614	3.820.792
Rendimento	384.420	2.623.620
Ganho de Capital Realizado ¹	4.194	1.197.172
CRI	341.597	4.888.492
Juros e Correção Monetária	341.597	4.287.895
Ganho de Capital Realizado ²	-	600.597
Receita Financeira	192.297	291.274
Renda Fixa	192.297	291.274
Despesas	(81.013)	(705.939)
Taxa de Administração	(15.000)	(132.857)
Taxa de Escrituração	(4.000)	(35.429)
Taxa de Gestão	(55.392)	(474.284)
Outras Despesas	(6.621)	(63.369)
Resultado³	841.495	8.294.619
Resultado Realizado/Cota	0,47	4,68
Rendimento/Cota⁴	1,00	4,31
Resultado Acumulado⁵	N/A	0,37

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

⁴ Distribuição de dividendos anunciada no período; ⁵ Resultado acumulado até o mês de junho/21

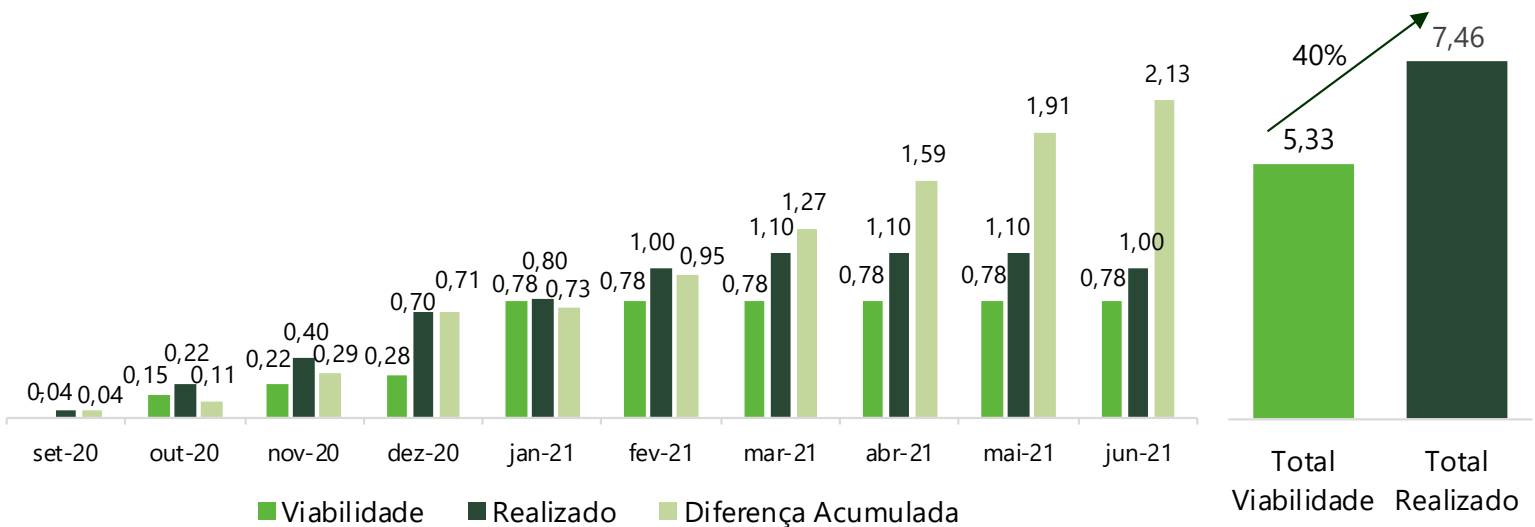
A distribuição referente ao mês de Junho foi de **R\$ 1,00 por cota**, totalizando **R\$ 1.773.624,00**. A apuração do resultado se veio através do regime contábil de competência. O Fundo possui saldo de lucro contábil¹ a distribuir de **R\$ 0,37 por cota** e saldo de lucro caixa a distribuir de **R\$ 0,14 por cota**.

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

¹ Refere-se ao resultado caixa acrescido do saldo total de correção monetária dos CRIs para o mês;



PROVENTOS



Desde o início do Fundo, a distribuição de rendimentos superou a projeção apresentada no Estudo de Viabilidade em **40%**.

LIQUIDEZ

		Jun-21	Desde a 1ª Emissão
Volume Total	R\$	10.662.259	R\$ 67.731.920
Volume Diário Médio	R\$	507.727	R\$ 352.770
Quantidade de Cotas Negociadas		105.134	695.887
% de Cotas Negociadas (Giro)		6%	8%
Presença em Pregões		100%	100%

O fundo possui **4.353** cotistas¹. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 179,1 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de aproximadamente **R\$ 507,7 mil**. Giro no mês equivalente a **6%** das cotas do fundo.

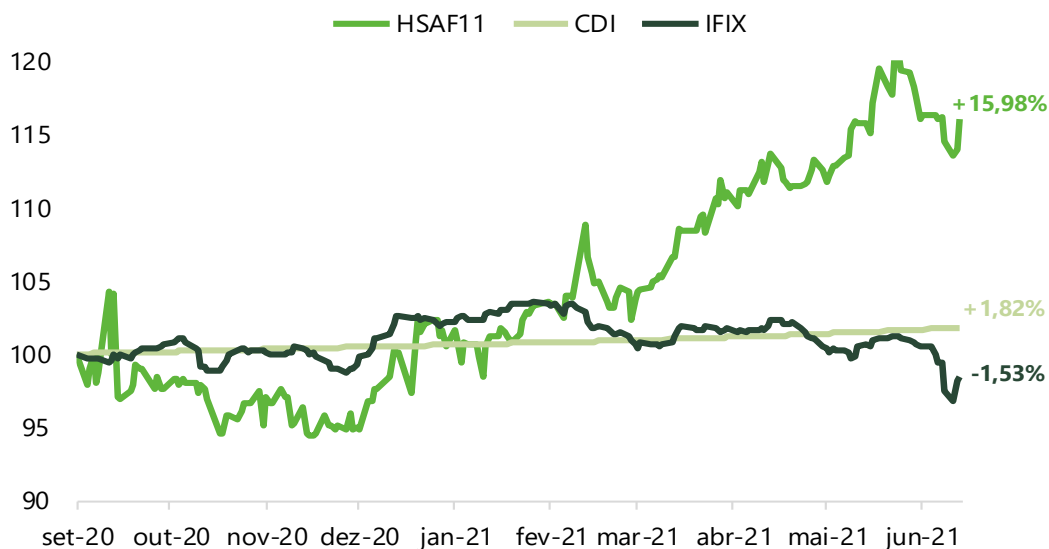
¹ Em 30/06/2021

RENTABILIDADE

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			Valor de Mercado (30/06/2021) R\$ 100,98		
Período	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
Jun.21	1,00	0,30%	1,00%	333,33%	392,16%	0,99%	330,10%	388,35%
Mai.21	1,10	0,30%	1,10%	366,67%	431,37%	1,09%	363,11%	427,19%
Abr.21	1,10	0,20%	1,10%	550,00%	647,06%	1,09%	544,66%	640,78%
Mar.21	1,10	0,20%	1,10%	550,00%	647,06%	1,09%	544,66%	640,78%
Fev.21	1,00	0,13%	1,00%	769,23%	904,98%	0,99%	761,77%	896,19%
Jan.21	0,80	0,15%	0,80%	533,33%	627,45%	0,79%	528,16%	621,36%
Dez.20	0,70	0,16%	0,70%	437,50%	514,71%	0,69%	433,25%	509,71%
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%	136,17%	160,19%
Set.20	0,04	0,10%	0,04%	40,00%	47,06%	0,04%	39,61%	46,60%

% 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 Junho foi de **+0,17%** vs **-2,19%** do IFIX. No acumulado, desde o IPO, o Fundo apresenta um retorno de **+15,98%** vs. **-1,53%** do IFIX.



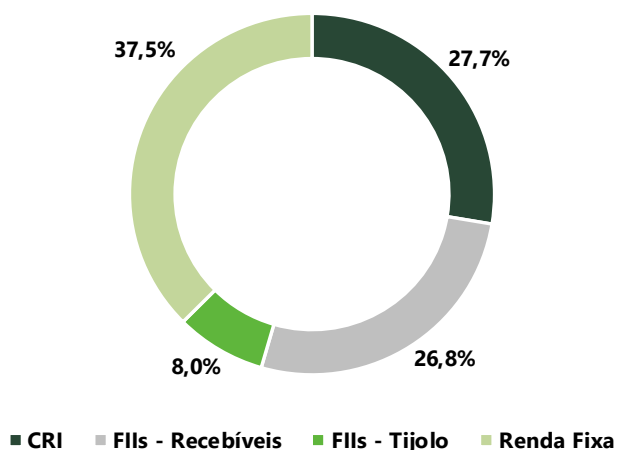
O gráfico inicia-se no primeiro dia de negociação do Fundo e os três indicadores partem da base 100;

RESUMO DA CARTEIRA

Ativo	% de Alocação ¹	Taxa de Aquisição	Prazo	Duration
CRI - M Dias, Assai e Império	19,7%	IPCA + 7,00% (a.a.)	135 meses	5,0 anos
CRI - Dasa	4,4%	IPCA + 5,23% (a.a.)	173 meses	8,2 anos
CRI - GPA	2,4%	IPCA + 5,00% (a.a.)	171 meses	6,6 anos
CRI - Wimo (Cota Sênior)	1,1%	IPCA + 7,50% (a.a.)	174 meses	5,5 anos
Fundos Imobiliários	34,8%	-	-	-
Caixa	37,5%	CDI - (IR)	-	-

¹ Refere-se % do total do Ativo;

ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVOS (%)¹



¹ Refere-se % do total do Ativo;

PORTFOLIO CRIs (%)

Conforme informado acima, em 29/06/2021 foi realizada a liquidação antecipada total do CRI Buona Vitta. Conforme previsto nos termos da operação, em função do pagamento total antecipado, o Fundo recebeu R\$ 50,8 mil a título de multa pela antecipação.

Em 18/06/2021 foi publicado aos investidores, através de Fato Relevante, a subscrição do CRI Emiliano. Trata-se de créditos imobiliários (CCIs) decorrentes de contrato de locação do Hotel Emiliano de São Paulo. O contrato de locação é atípico com prazo firme de 12 anos (mesmo prazo da operação), e em caso de rescisão antecipada, a locatária tem a obrigação de pagamento do saldo devedor vencendo dos aluguéis em relação ao período total remanescente do contrato. O volume total da operação é de R\$46,3 milhões com prazo de 144 meses e duration de 6,5 anos, sendo remunerado por 6,47% a.a. acrescido da variação positiva acumulada do IPCA/IBGE. Não há carência de juros e de principal. A operação está garantida pela Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes do contrato de locação e Alienação Fiduciária do hotel. Além disto, a operação conta com Fiança Corporativa e Fundo Reserva equivalente a 2 PMTs. Considerando valor de mercado do imóvel apresentado em laudo de avaliação preparado por empresa especializada, datado de abril de 2021, o LTV da operação é de 33%.

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

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

Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
CRI - M Dias, Assaí e Império	Logístico	20J0668136	8.170.883	4,8%	Isec	SGF Participações	IPCA +	7,00% a.a.	5,0	35%
		20J0667912	8.170.883	4,8%						
		20J0667996	8.170.883	4,8%						
		20J0643333	9.757.446	5,7%						



Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
CRI - GPA	Varejo	20H0695880	4.109.032	4,4%	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 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	7.661.171	4,5%	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	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
CRI - Wimo (Cota Sênior)	Home Equity	21D0779652	1.994.800	1,2%	Isec	Wimo	IPCA +	7,50% a.a	5,5	34%

wimo

Wimo: Plataforma digital de Home Equity



PORTFOLIO FIIs

Conforme informado no relatório anterior, para alocação dos recursos da Oferta em Fundos Imobiliários, utilizamos 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 junho com R\$60,5 milhões alocados em Fundos Imobiliários, sendo que os 10 maiores representam 61% do volume total. Importante ressaltar que 77% do montante acima está alocado em FIIs de Recebíveis contra 23% em FIIs de Tijolo.

No mês de junho, o IFIX obteve um retorno de -2,19%, enquanto os fundos do portfólio do HSAF11, alcançaram um retorno médio ponderado de -1,37%.

Seguem abaixo, algumas alocações que gostaríamos de destacar:

HCTR11: Alocação de 8,7% da carteira de FIIs e 3,1% do PL do Fundo

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 junho, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 9,35%. Estamos em conversas constantes com os gestores do Fundo para monitorar os Ativos da carteira.

MCCI11: Alocação de 6,1% da carteira de FIIs e 2,2% do PL do Fundo

Fundo apresenta carteira com boa qualidade de crédito e com diversificação setorial, com destaque para operações no segmento logístico e comercial. No fechamento de junho, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de -0,89%.

XPCI11: Alocação de 10,5% da carteira de FIIs e 3,7% do PL do Fundo

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 junho a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 6,9%.

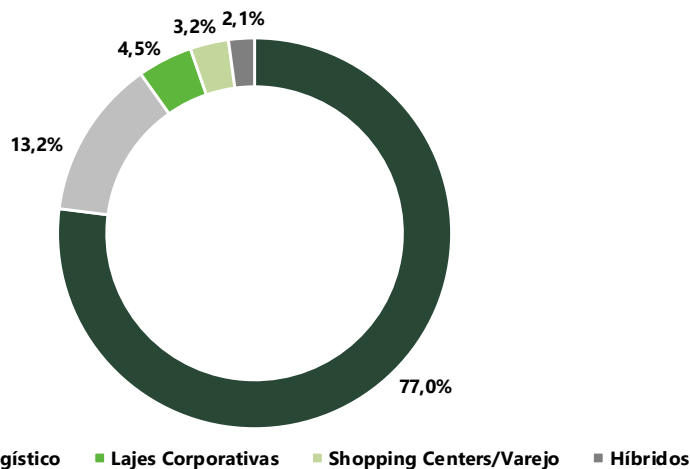
DEVA11: Alocação de 6,6% da carteira de FIIs e 2,3% do PL do Fundo

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

KNCR11: Alocação de 6,8% da carteira de FIIs e 2,4% do PL do Fundo

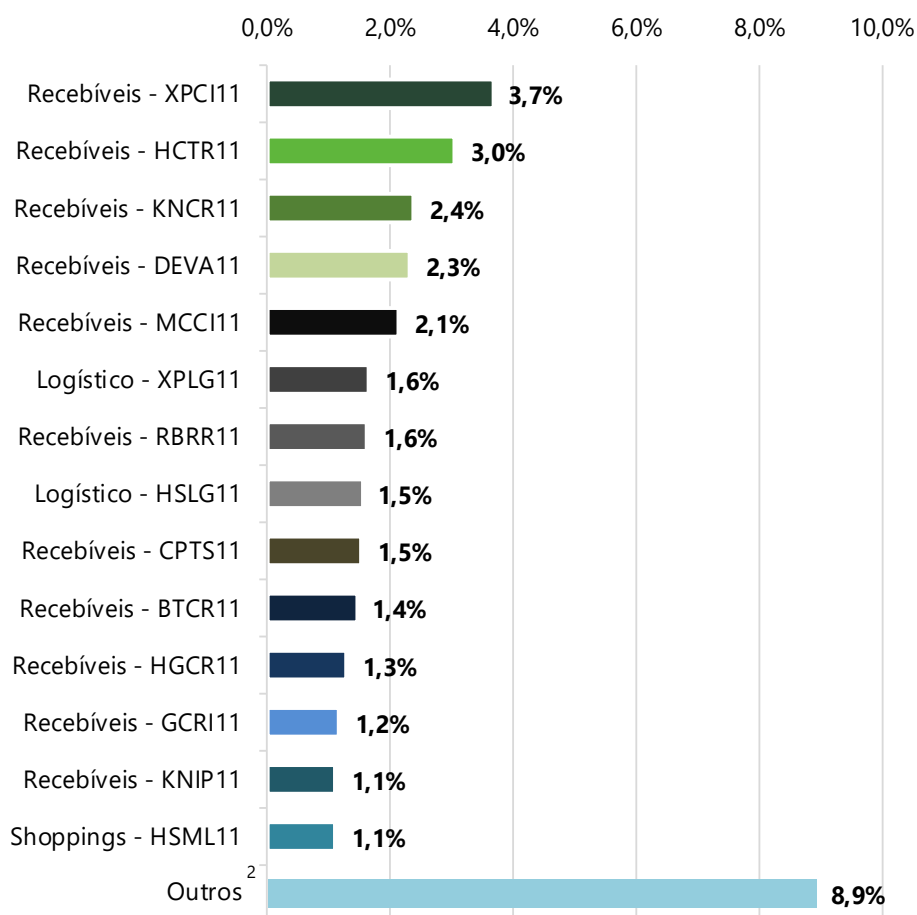
O Fundo tem como principal indexador o CDI e no entendimento da gestão, no momento de ingresso, o fundo estava subavaliado pelo mercado. O Fundo apresenta ativos bem pulverizados e com devedores que apresentam bom risco de crédito, além de estrutura de garantias satisfatórias. Outro ponto a destacar, 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 junho, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 0,8%.

ALOCÇÃO | SEGMENTOS FIIs¹



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

ALOCÇÃO | PORTFOLIO FIIs¹



¹ Refere-se ao % do Ativo do Fundo;

² 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 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.