

The logo consists of the letters 'HSI' in a bold, green, sans-serif font, enclosed within a white square.

HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

RELATÓRIO GERENCIAL

HSAF11

JULHO - 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\$ 171.849.557 (R\$ 96,89/Cota)

VALOR DE MERCADO¹

R\$ 176.564.269 (R\$ 99,55/Cota)

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA

R\$ 352.084

QUANTIDADE DE COTAS

1.773.624

QUANTIDADE DE COTISTAS¹

4.528 (vs. 1.814 IPO)

GESTOR:

HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS

ADMINISTRADOR:

BRL TRUST DTVM S.A

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO²

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

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

Terminamos mais um mês satisfeitos com o resultado entregue pelo Fundo, assim como otimistas com as perspectivas para os próximos meses. No mês de julho, finalizamos o processo de alocação do recurso da 2ª emissão de cotas, reforçando nossa tese de alocação rápida e eficiente. Conforme informado nos relatórios anteriores, parte relevante dos recursos foi alocado na aquisição do CRI Emiliano, e o restante na estratégia de Fundos Imobiliários seguindo nosso modelo de Scorecard. Finalizamos o mês com 97% do patrimônio do Fundo alocado em Ativos Alvo.

Anunciamos a distribuição de dividendos de R\$0,85/cota, que foi pago em 06/08/2021 aos detentores de cota até o dia 30/07/2021. Essa distribuição representa um *dividend yield*¹ de 0,96% a.m./10,7% a.a., o que representa 237,2% do CDI para o período.

Após diversas discussões e esclarecimentos ilustrando os impactos negativos não só para indústria de fundos imobiliários como também para o setor imobiliário como um todo, o governo optou por modificar o texto da Reforma e retirar a sugestão do fim da isenção fiscal. Tal decisão reduziu a tensão, impactando positivamente as cotas no mercado secundário. Seguimos monitorando ativamente toda discussão da Reforma Tributária e seus potenciais impactos no portfólio. Ressaltamos, que nosso embasamento de alocação é fundamentalista e acreditamos na qualidade de cada um dos Fundos investidos, independente da variação pontual nos preços das cotas.

O IPCA-15 registrou alta de 0,72% em julho, novamente acima das expectativas de mercado, acumulando alta de 8,6% nos últimos 12 meses. Quanto ao IGP-M, subiu 0,78%, acumulando alta de 33,8% em 12 meses. Seguimos acompanhando atentamente os impactos desses indicadores tanto nos CRIs, quanto nos FIIs do nosso portfólio.

Um ponto macro de destaque positivo foram os indicadores sobre o mercado de trabalho, que muito em função da retomada da atividade econômica em todo o país, fizeram com que houvesse criação líquida de 308 mil empregos formais em junho, sobrepondo o número anterior já satisfatório de maio (+276 mil).

Quanto à pandemia, seguimos com expectativa positiva. Devido ao ritmo de vacinação, os números de casos, internações e óbitos seguem em queda gradual, o que vem possibilitando a reabertura da economia em praticamente todas as cidades do país.

¹ Em 30/07/2021² Gestão, Administração e Escrituração;¹ Yield considerando valor de mercado em 30/07;

RESULTADO (R\$)

	Jul-21	Desde a 1ª Emissão
Fundos Imobiliários	738.748	4.559.540
Rendimento	503.789	3.127.409
Ganho de Capital Realizado ¹	234.959	1.432.131
CRI	700.368	5.605.761
Juros e Correção Monetária	700.368	5.005.164
Ganho de Capital Realizado ²	-	600.597
Receita Financeira	53.738	310.161
Renda Fixa	53.738	310.161
Despesas	(297.288)	(1.003.227)
Taxa de Administração	(15.000)	(147.857)
Taxa de Escrituração	(4.000)	(39.429)
Taxa de Gestão	(102.168)	(576.453)
Taxa de Performance	(148.925)	(148.925)
Outras Despesas	(27.195)	(90.564)
Resultado³	1.195.566	9.472.235
Resultado Realizado/Cota	0,67	5,34
Rendimento/Cota⁴	0,85	5,15
Resultado Acumulado⁵	N/A	0,19

¹ Considerado a incidência de 20% de Imposto; ² Não há incidência de imposto; ³ Resultado: Base Competência;

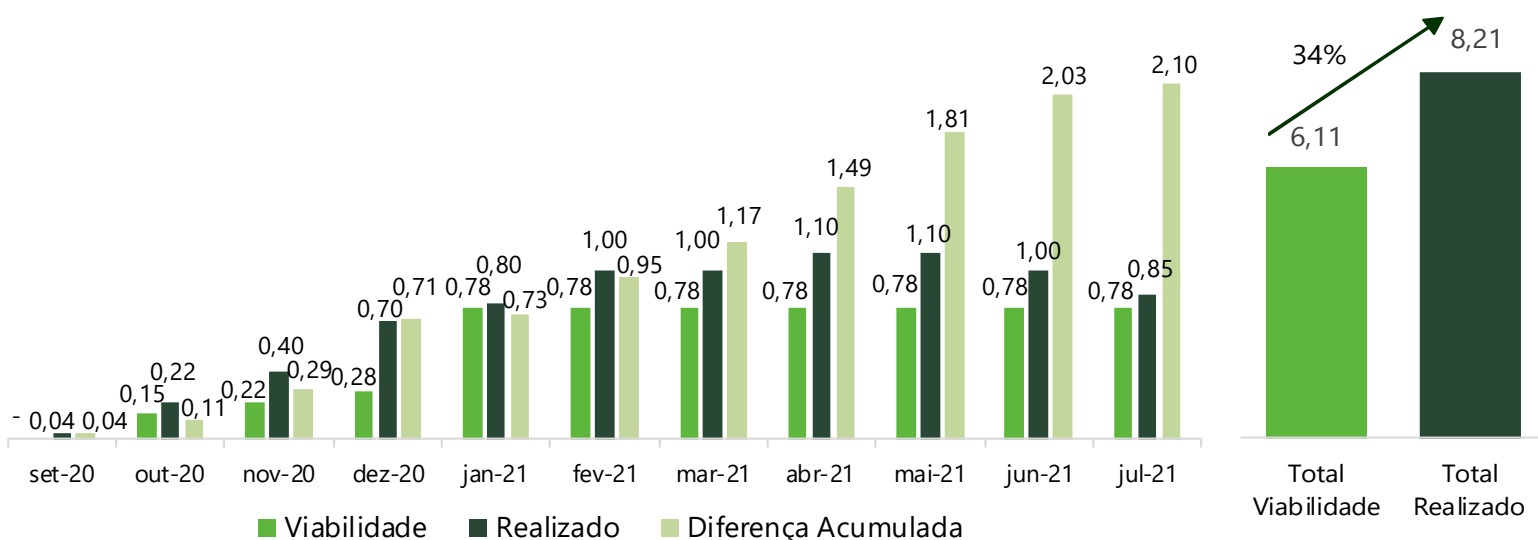
⁴ Distribuição de dividendos anunciada no período; ⁵ Resultado acumulado até o mês de julho/21

A distribuição referente ao mês de Julho foi de **R\$ 0,85 por cota**, totalizando **R\$ 1.507.580,40**. A apuração do resultado se veio através do regime contábil de competência. O Fundo possui saldo de lucro contábil¹ a distribuir de **R\$ 0,19 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 Viabilidade¹ em **34%**.

¹ Estudo de viabilidade considerando apenas a primeira emissão de cotas;



LIQUIDEZ

		Jul-21	Desde a 1ª Emissão
Volume Total	R\$	7.703.632	R\$ 75.435.552
Volume Diário Médio	R\$	352.084	R\$ 352.503
Quantidade de Cotas Negociadas		77.482	773.369
% de Cotas Negociadas (Giro)		4%	7%
Presença em Pregões		100%	100%

O fundo possui **4.528** cotistas¹. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 176,6 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de aproximadamente **R\$ 352,1 mil**. Giro no mês de **4%** das cotas do fundo.

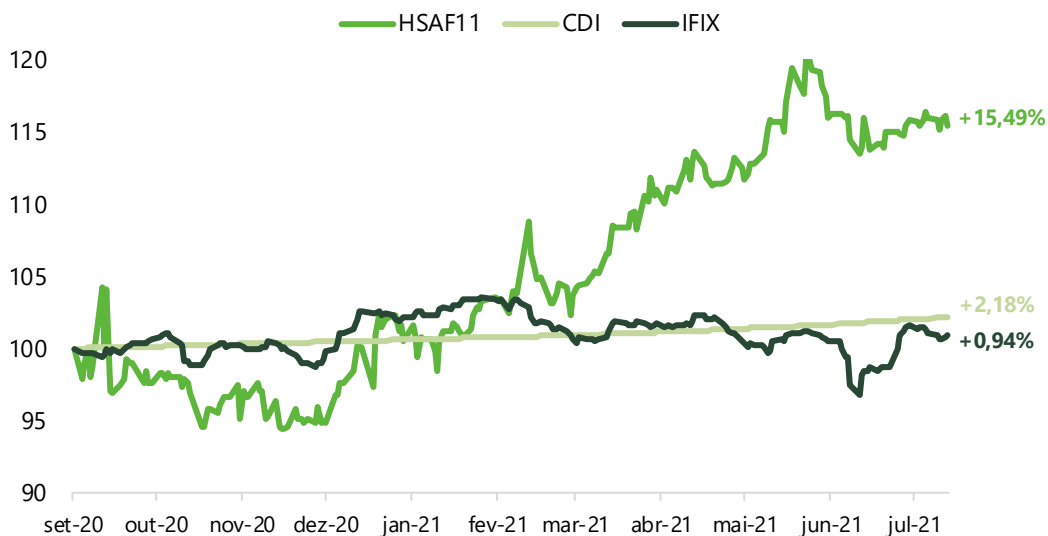
¹ Em 30/07/2021

RENTABILIDADE

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			Valor de Mercado (30/07/2021) R\$ 99,55		
Período	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
Jul.21	0,85	0,36%	0,85%	236,11%	277,78%	0,85%	237,18%	279,03%
Jun.21	1,00	0,30%	1,00%	333,33%	392,16%	1,00%	334,84%	393,93%
Mai.21	1,10	0,30%	1,10%	366,67%	431,37%	1,10%	368,32%	433,32%
Abr.21	1,10	0,20%	1,10%	550,00%	647,06%	1,10%	552,49%	649,98%
Mar.21	1,10	0,20%	1,10%	550,00%	647,06%	1,10%	552,49%	649,98%
Fev.21	1,00	0,13%	1,00%	769,23%	904,98%	1,00%	772,71%	909,07%
Jan.21	0,80	0,15%	0,80%	533,33%	627,45%	0,80%	535,74%	630,29%
Dez.20	0,70	0,16%	0,70%	437,50%	514,71%	0,70%	439,48%	517,03%
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%	138,12%	162,50%
Set.20	0,04	0,10%	0,04%	40,00%	47,06%	0,04%	40,18%	47,27%

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

No acumulado, desde o IPO, o Fundo apresenta um retorno de **+15,49%** vs. **+0,94%** do IFIX.



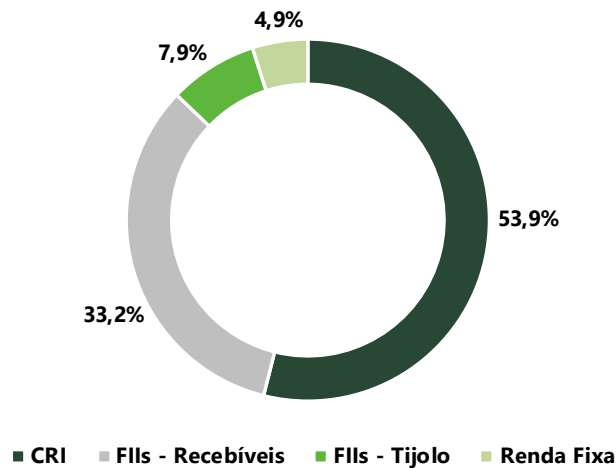
O gráfico inicia-se no primeiro dia de negociação do Fundo e os três indicadores partem da base 100;

RESUMO DA CARTEIRA

Ativo	% de Alocação ¹	Taxa de Aquisição	Prazo	Duration
CRI - Hotel Emiliano	26,6%	IPCA + 6,47% (a.a.)	142 meses	5,3 anos
CRI - M. Dias, Assaí e Império	19,4%	IPCA + 7,00% (a.a.)	134 meses	5,0 anos
CRI - Dasa	4,5%	IPCA + 5,23% (a.a.)	172 meses	8,1 anos
CRI - GPA	2,4%	IPCA + 5,00% (a.a.)	170 meses	6,4 anos
CRI - Wimo (Cota Sênior)	1,1%	IPCA + 7,50% (a.a.)	173 meses	5,4 anos
Fundos Imobiliários	41,1%	-	-	-
Caixa	4,9%	CDI - (IR)	-	-

¹ Refere-se % do total do Ativo;

ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVOS (%)¹



¹ Refere-se % do total do Ativo;

PORTFOLIO CRIs

Em 08/07/2021 foi publicado aos investidores, através de [Fato Relevante](#), a conclusão da aquisição 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%.

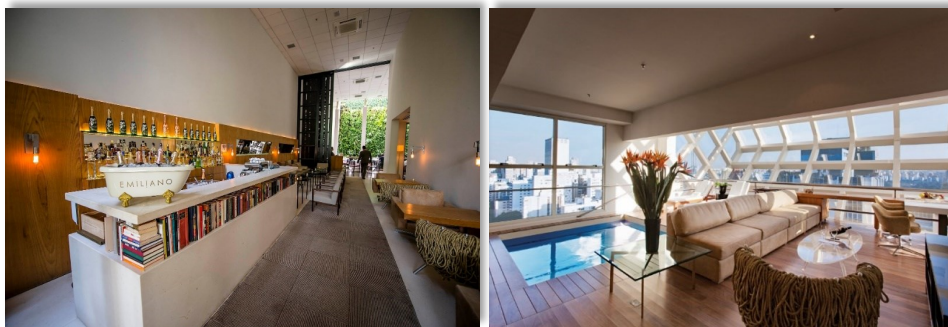
Quanto aos CRIs investidos pelo Fundo, todos permanecem performando bem e adimplentes com suas obrigações.

ALOCAÇÃO | PORTFOLIO CRIs¹ (%)

CRI	% de Alocação ¹	Taxa de Aquisição	Prazo	Duration
CRI - Hotel Emiliano	49,3%	IPCA + 6,47% (a.a.)	142 meses	5,3 anos
CRI - M. Dias, Assaí e Império	35,9%	IPCA + 7,00% (a.a.)	134 meses	5,0 anos
CRI - Dasa	8,4%	IPCA + 5,23% (a.a.)	172 meses	8,1 anos
CRI - GPA	4,4%	IPCA + 5,00% (a.a.)	170 meses	6,4 anos
CRI - Wimo (Cota Sênior)	2,0%	IPCA + 7,50% (a.a.)	173 meses	5,4 anos
Consolidado	100,0%	IPCA + 6,60% (a.a.)	-	5,4 anos

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

Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
CRI - Hotel Emiliano	Hotelaria	21F0906525	11.589.688	6,7%	Virgo	Emiliano Empreendimentos e Participações Hoteleiras	IPCA +	6,47% a.a.	5,3	33%
		21F0906695	11.589.688	6,7%						
		21F0906758	11.590.689	6,7%						
		21F0906786	11.590.689	6,7%						



Hotel Emiliano em São Paulo (SP): CRI Hotel Emiliano

Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
CRI - M Dias, Assaí e Império	Logístico	20J0668136	8.197.036	4,8%	Virgo	SGF Participações	IPCA +	7,00% a.a.	5,0	35%
		20J0667912	8.197.036	4,8%						
		20J0667996	8.197.036	4,8%						
		20J0643333	9.196.049	5,4%						



Galpão Logístico 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 - GPA	Varejo	20H0695880	4.126.506	4,4%	BariSec	GPA	IPCA +	5,00% a.a	6,4	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	7.931.489	4,6%	Gaia	Dasa Diagnósticos	IPCA +	5,23% a.a	8,1	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	1.913.797	1,1%	Virgo	Wimo	IPCA +	7,50% a.a	5,4	34%



Wimo: Plataforma digital de Home Equity



PORTFOLIO FIIs

Realizamos as alocações da Oferta, seguindo a metodologia predominantemente fundamentalista do 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 julho com R\$71,8 milhões (41,8% do PL) alocados em Fundos Imobiliários, sendo que os 10 maiores representam 67% do volume total. Importante ressaltar que 81% do montante acima está alocado em FIIs de Recebíveis contra 19% em FIIs de Tijolo.

Aproveitamos algumas oportunidades para realizar movimentações no portfólio de Fundos Imobiliários, resultando em R\$235 mil de ganho de capital líquido de impostos. Esse ganho de capital gerou um incremento de R\$0,13 por cota na distribuição anunciada neste mês, considerando a quantidade de cotas pré Oferta.

No mês de julho, o IFIX obteve um retorno de 2,51%, enquanto os Fundos do portfólio do HSAF11, alcançaram um retorno médio ponderado de 3,12%.

O *dividend yield* ("DY") dos Fundos do IFIX¹ foi de 0,77% a.m./9,64% a.a., enquanto o DY médio ponderado do portfólio de Fundos do HSAF foi de 0,84% a.m./10,58% a.a.

Seguem abaixo, algumas alocações que gostaríamos de destacar:

KNIP11: Alocação de 21,6% da carteira de FIIs e 9,0% 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. Aumentamos nossa posição no Fundo na última Oferta que realizaram, como resultado da estratégia de combinação de fatores como: análise fundamentalista do Fundo, desconto no preço da emissão e alta liquidez no mercado secundário. No fechamento de julho, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 5,9%. Estamos monitorando atentamente o risco de concentração, e em momentos oportunos podemos realizar movimentações para ganho de capital.

XPCI11: Alocação de 6,9% da carteira de FIIs e 2,9% do PL do Fundo

Fundo apresenta carteira diversificada de CRIs, com boas estruturas de garantias, além de possuir foco em origem 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 julho a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 8,8%.

KNCR11: Alocação de 5,9% da carteira de FIIs e 2,5% 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 julho, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 4,3%.

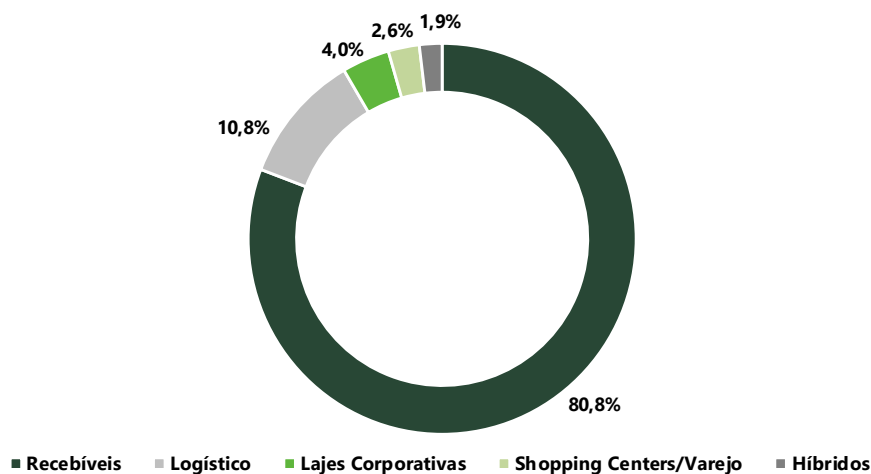
HCTR11: Alocação de 5,7% da carteira de FIIs e 2,4% do PL do Fundo

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 julho, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 7,2%. Estamos em conversas constantes com os gestores do Fundo para monitorar os Ativos da carteira.

DEVA11: Alocação de 5,5% da carteira de FIIs e 2,3% do PL do Fundo

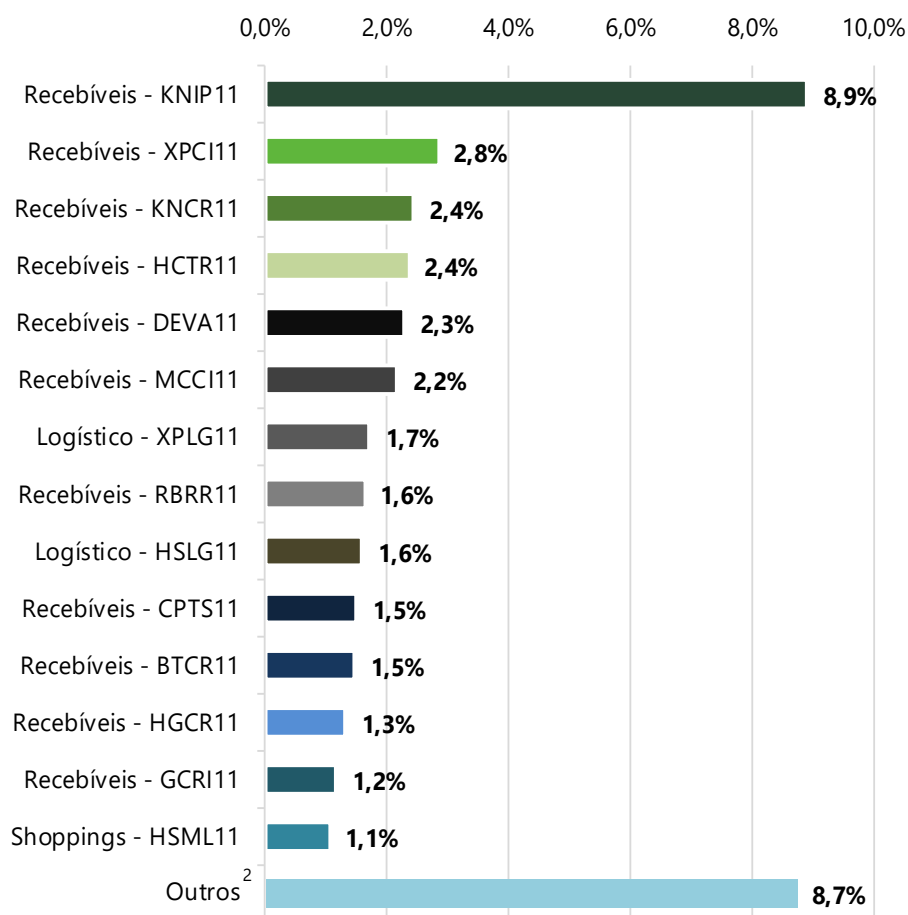
O Fundo realizou o IPO em novembro de 2020, já alocado em portfólio que apresentava boa relação de risco retorno. O FII possui uma carteira de ativos pulverizada do ponto de vista de localização, projetos e devedores, assim como apresenta bons níveis de cobertura de garantias. No fechamento de julho, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 2,3%.

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
BTCR11	BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII	Recebíveis
CPTS11	CAPITANIA SECURITIES II FII	Recebíveis
DEVA11	DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
GCRI11	GALÁPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
HCTR11	HECTARE CE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
HSLG11	HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico
HSML11	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Shoppings
KNCR11	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
KNIP11	KINEA ÍNDICE DE PREÇOS FII	Recebíveis
MCCI11	MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	Recebíveis
XPCI11	XP CRÉDITO FII	Recebíveis
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.