

Junho 2022

Relatório Gerencial
HSI Ativos Financeiros FII



HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS

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

www.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 ("CRIs"), 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 Fundos Imobiliários

Administrador: BRL TRUST DTVM S.A

Características

Taxa de Administração¹: 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 / > 50 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 / > 50 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

Relação com Investidores

E- mail: RI-FII@hsinvest.com

WhatsApp Business: (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

Redes Sociais



¹ Gestão, Administração e Escrituração.

HSI Ativos Financeiros FII

HSAF11 - Fundo de Investimento Imobiliário

Junho 2022

Valor de Mercado¹

R\$ 167.767.094 (R\$ 94,59/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 1,25/cota

Valor Patrimonial¹

R\$ 167.561.916 (R\$ 94,47/cota)

Número de Cotistas¹

6.853 (vs. 1.814 IPO)

Liquidez Diária Média

R\$ 337.123

Quantidade de Cotas

1.773.624

¹ Em 30/06/2022

Comentário do Gestor

Eventos Recentes

Conforme Fato Relevante publicado em 08/06/2022, o Fundo anunciou o início da 3ª Emissão Primária de Cotas, nos termos da instrução 400 da CVM. O montante total da Oferta é de R\$149.193.620,00, com possibilidade de distribuição parcial, respeitando o limite mínimo de R\$24.865.665,00. O valor unitário da cota é de R\$93,31 (incluindo custos da Oferta). Abaixo segue o cronograma detalhado, e para mais informações, segue o link com a publicação do Fato Relevante: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=312670&cvm=true>.

O principal objetivo desta Oferta é buscar elevação da taxa ponderada de investimento dos CRIs, aproveitando oportunidades do pipeline com o nível de risco similar ao atual portfólio.

Destaques do mês

Em junho, anunciamos a distribuição de dividendos de R\$1,25/cota, que foram pagos em 07/07/2022 aos detentores de cota até o dia 30/06/2022. Essa distribuição representa um *dividend yield*¹ de 1,32% a.m./17,06% a.a., o que equivale a 126,33% do CDI para o período. Importante destacar que o Fundo acumulou R\$0,26/cota de resultado contábil, e que deverá ser distribuído ao longo dos próximos meses.

O país segue enfrentando os efeitos da crise inflacionária e buscando medidas e alternativas para contenção dos impactos na economia. Diante deste cenário, o Congresso avançou com alguns projetos para redução de impostos e concessão de benefícios sociais, como a aprovação do PLP 18/22, que estabelece redução de 17% para o ICMS incidente sobre combustíveis, energia elétrica, telecomunicações e transporte coletivo. A expectativa de mercado é de que esse benefício gere uma redução de cerca de 1,5 p.p na inflação em 2022. Outro incentivo, foi a aprovação pelo Senado da PEC 1/22, que (i) aumenta o valor mensal do Auxílio Brasil de R\$400 para R\$600, (ii) aumenta o valor do vale gás de cozinha, (iii) cria um vale temporário de R\$1.000 para caminhoneiros, dentre outros fatores. A PEC prevê custo de R\$ 41,25 bilhões fora do teto de gastos – a regra que limita o crescimento das despesas do governo à inflação do ano anterior. Como já foi aprovada no Senado, para entrar em vigor, a PEC precisa ser aprovada em dois turnos por três quintos da Câmara dos Deputados. Após a aprovação, a PEC seria promulgada automaticamente, sem a necessidade de sanção presidencial.

O IPCA-15 de junho registrou alta de 0,69%, acumulando alta de 12,04% nos últimos 12 meses. O IGP-M apresentou alta de 0,59%, acumulando 10,70% nos últimos 12 meses. De acordo com o relatório de inflação publicado pelo Bacen em 30/06/2022, o consenso de mercado aponta o IPCA em 8,50% para 2022 e 4,70% para 2023, seguindo o cenário de altas consecutivas de projeções.

Para conter o avanço da inflação, o Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu em junho por mais um aumento em 0,5% da Selic, para 13,25%, indicando que na próxima reunião deverá ocorrer um novo aumento de magnitude similar ou menor, devendo encerrar o ciclo de aumentos em 13,75%.

Importante destacar, que com os altos patamares de inflação apresentados nos últimos meses e a expectativa de que essa alta deva se estender ao longo dos próximos meses de 2022, temos boas expectativas de repasse desses recebimentos nas distribuições no Fundo.

Outro evento que impactou diretamente a indústria de Fundos Imobiliários e consequentemente nosso portfólio, foi a aprovação do Perse (Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos). Em resumo, o texto autorizou a isenção de pagamentos dos tributos federais (PIS/Cofins, IRPJ e CSLL) para empresas dos segmentos de hotelaria,

¹ Yield considerando o valor de mercado em 30/06/2022.

eventos, parques temáticos, dentre outros para os próximos 5 anos. Este benefício melhora de forma significativa a relação de risco e retorno de dois ativos do nosso portfólio (Emiliano e Beach Park), que já possuíam mesmo sem o benefício, excelentes perspectivas de resultados para 2022 e 2023.

Devido à alta capacidade do Grupo HSI de originação, contamos atualmente com um extenso portfólio de CRIs no pipeline. O pipeline é composto por ativos de diversos segmentos e em operações indexadas em IPCA e CDI.

Uma das principais fontes balizadoras para precificação de operações no mercado de CRIs são os títulos do tesouro direto indexadas a inflação (NTN-B). Apesar do aumento da Selic nos últimos meses, não observamos aumentos significativos nos spreads das taxas nas NTN-B's. Como exemplo, a NTN-B de 2026 (duration similar aos dos CRIs do portfólio do HSAF) apresentou spread de 5,68% em 30/06/2022 (vs. 5,10% em 30/12/2021).

Resultado (R\$)

	Resultado Caixa ¹ Jun-22	Resultado Contábil ⁶ Jun-22	Desde a 1ª Emissão
Fundos Imobiliários	482.421	482.421	10.826.964
Rendimento	484.040	484.040	8.976.936
Ganho de Capital Realizado ²	-1.619	-1.619	1.850.028
CRI	1.922.557	1.650.330	23.662.132
Juros e Correção Monetária	1.922.557	1.650.330	22.740.231
Ganho de Capital Realizado ³	-	-	802.775
Receita Financeira	66.382	66.382	645.861
Renda Fixa	66.382	66.382	645.861
Despesas	-302.761	-302.761	-4.307.730
Taxa de Administração	-15.000	-15.000	-312.857
Taxa de Escrituração	-4.000	-4.000	-83.429
Taxa de Gestão	-125.962	-125.962	-1.915.648
Taxa de Performance	-148.573	-148.573	-1.784.984
Outras Despesas	-9.226	-9.226	-210.812
Resultado	2.168.599	1.896.372	30.827.228
Resultado Realizado/Cota	1,22	1,07	21,47
Rendimento/Cota⁴	1,25	1,25	20,28
Resultado Acumulado/Cota⁵	N/A	N/A	0,26

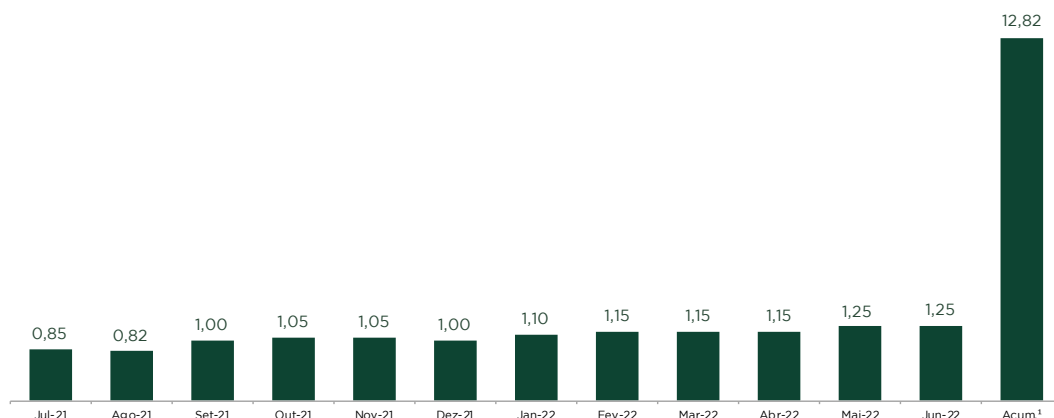
¹ Refere-se ao resultado caixa acrescido da correção monetária dos CRIs para o mês até o limite do total de amortizações recebidas. | ² Considerando a incidência de 20% de imposto. | ³ Não há a incidência de imposto. | ⁴ Distribuição de dividendos anunciada no período. | ⁵ Resultado acumulado até o mês de junho/22. | ⁶ Refere-se ao resultado caixa acrescido da correção monetária total do mês.

A distribuição referente ao mês de Junho foi de **R\$ 1,25/cota**, totalizando **R\$ 2.217.030**. O Fundo possui saldo de lucro contábil⁶ a distribuir de **R\$ 0,26/cota**.

Semestralmente, o Fundo tem obrigatoriedade de distribuir 95% do seu resultado “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.

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

Rendimentos – Últimos 12 meses (R\$)



¹ Valores acumulados dos últimos 12 meses. | ² Vale ressaltar que trata-se de uma projeção feita pela gestão, não sendo, portanto, uma garantia ou promessa de rentabilidade.

Liquidez

		Jun-22		2022		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	8.280.761	R\$	48.993.046	R\$	114.023.880
Volume Diário Médio	R\$	394.322	R\$	395.105	R\$	419.600
Quantidade de Cotas Negociadas		88.029		519.170		1.131.744
% de Cotas Negociadas (Giro)		5,0%		4,9%		5,3%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

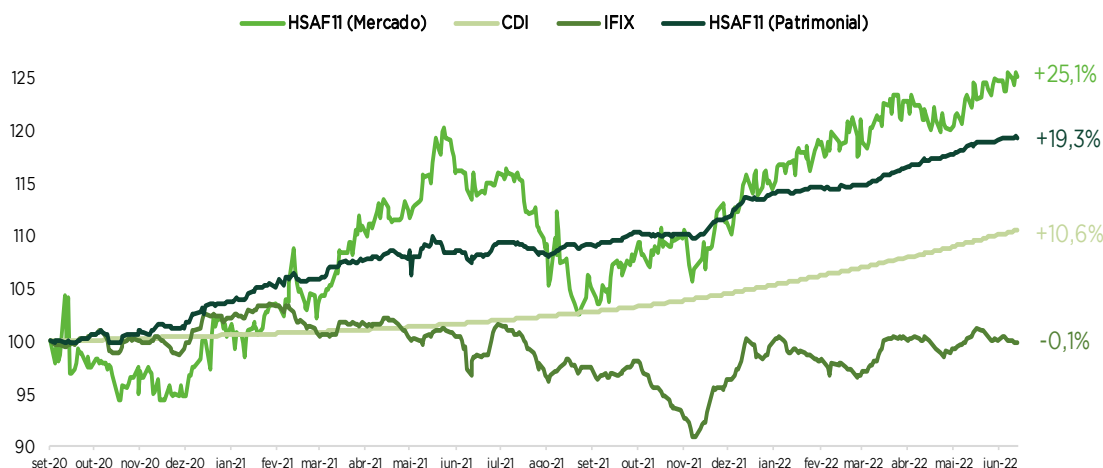
O fundo encerrou o mês de Junho com **6.853** cotistas. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 169 milhões** e o volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 394 mil**. Giro no mês de **5,0%** das cotas do Fundo.

Rentabilidade – Últimos 12 meses

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			2ª Emissão R\$ 96,77			Valor de Mercado (30/06/2022) R\$ 94,59			Valor Patrimonial (30/06/2022) R\$ 94,47		
Período	Dividendo	Taxa DI	Rent. Fund	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fund	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fund	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fund	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
Jun.22	1,25	13,51%	16,08%	119,02%	140,03%	16,65%	123,28%	145,04%	17,06%	126,33%	148,63%	17,09%	126,51%	148,83%
Mai.22	1,25	13,10%	16,08%	122,73%	144,38%	16,65%	127,12%	149,55%	17,06%	130,27%	153,25%	17,09%	130,44%	153,46%
Abr.22	1,15	10,48%	14,71%	140,28%	165,03%	15,23%	145,27%	170,91%	15,61%	148,85%	175,11%	15,63%	149,05%	175,35%
Mar.22	1,15	11,66%	14,71%	126,11%	148,37%	15,23%	130,60%	153,65%	15,61%	133,82%	157,43%	15,63%	134,00%	157,64%
Fev.22	1,15	9,38%	14,71%	156,87%	184,56%	15,23%	162,46%	191,13%	15,61%	166,46%	195,83%	15,63%	166,68%	196,10%
Jan.22	1,10	9,15%	14,03%	153,31%	180,36%	14,53%	158,75%	186,76%	14,88%	162,64%	191,34%	14,90%	162,86%	191,60%
Dez.21	1,00	9,10%	12,68%	139,29%	163,87%	13,13%	144,21%	169,66%	13,45%	147,73%	173,80%	13,47%	147,93%	174,03%
Nov.21	1,05	7,31%	13,35%	182,57%	214,79%	13,83%	189,03%	222,39%	14,16%	193,66%	227,83%	14,18%	193,92%	228,14%
Out.21	1,05	6,68%	13,35%	200,03%	235,33%	13,83%	207,11%	243,66%	14,16%	212,18%	249,62%	14,18%	212,46%	249,96%
Set.21	1,00	5,41%	12,68%	234,44%	275,81%	13,13%	242,72%	285,55%	13,45%	248,64%	292,52%	13,47%	248,97%	292,91%
Ago.21	0,82	5,28%	10,30%	194,86%	229,25%	10,66%	201,67%	237,26%	10,91%	206,54%	242,99%	10,93%	206,82%	243,32%
Jul.21	0,85	4,41%	10,69%	242,61%	285,42%	11,06%	251,10%	295,41%	11,33%	257,18%	302,56%	11,35%	257,52%	302,96%

% 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 **+25,1%** vs. **-0,1%** do IFIX. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+19,3%**.

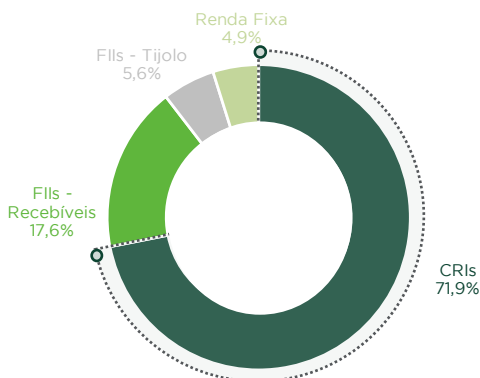


Rentabilidade do fundo considerando os dividendos distribuídos (desde o início). | Todos os indicadores partem da base 100.

Resumo da Carteira

Ativo	% de Alocação ¹	Taxa de Aquisição	Prazo	Duration
CRI - Hotel Emiliano	22,9%	IPCA + 6,47% (a.a.)	131 meses	4,9 anos
CRI - M. Dias, Assaí e Império	20,9%	IPCA + 7,00% (a.a.)	123 meses	4,6 anos
CRI - Beach Park	6,3%	IPCA + 9,75% (a.a.)	76 meses	3,4 anos
CRI - Dasa	5,0%	IPCA + 5,23% (a.a.)	161 meses	7,5 anos
CRI - Ânima Educação	3,6%	IPCA + 6,00% (a.a.)	101 meses	3,6 anos
CRI - Tellus	3,2%	IPCA + 5,75% (a.a.)	128 meses	5,1 anos
CRI - HBR Multi Ativos	0,9%	IPCA + 5,80% (a.a.)	144 meses	5,4 anos
CRI - Império	7,0%	IPCA + 6,70% (a.a.)	139 meses	5,1 anos
CRI - GPA	1,0%	IPCA + 5,00% (a.a.)	159 meses	5,9 anos
CRI - Wimo (Cota Sênior)	1,1%	IPCA + 7,50% (a.a.)	162 meses	5,2 anos
Fundos Imobiliários	23,2%	-	-	-
Caixa	4,9%	CDI - (IR)	-	-

Alocação por Classe de Ativos ¹



¹ Refere-se ao % do total do Ativo.

Portfólio CRIs

Em junho realizamos algumas movimentações no portfólio de CRIs do Fundo, com o objetivo principal de melhora na taxa de alocação ponderada dos ativos, de forma a refletir melhor o atual patamar de retorno requerido em operações de crédito no país. Além disso, tínhamos correção monetária acruada nestes papéis, sendo que com as vendas, foi possível apurar no resultado mensal do Fundo e consequentemente realizar a distribuição aos cotistas.

Realizamos a venda parcial dos CRIs HBR (R\$3,4MM) Taxa IPCA + 5,80% e Emiliano (R\$3,6MM) Taxa IPCA + 6,47% e fizemos a compra do CRI Império (R\$7,0MM) Taxa IPCA + 6,70% que já tínhamos posição na carteira.

Com as movimentações pontuais realizadas no portfólio em maio e junho, conseguimos elevar a taxa ponderada da carteira de 6,80% para 6,85%.

Encerramos o mês de junho com 71,9% do Total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (vs. 71,3% em maio).

Todos os CRIs investidos pelo Fundo permanecem performando bem e adimplentes com suas obrigações.

Informações Adicionais (CRI - Hotel Emiliano)

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 Oscar Freire, no Bairro dos Jardins, já recebeu diversos prêmios por sua excelência no ramo da 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%.

Alocação | Portfólio CRIs

CRI	Taxa de Aquisição	Prazo	Duration
CRI - Hotel Emiliano	IPCA + 6,47% (a.a.)	131 meses	4,9 anos
CRI - M. Dias, Assaí e Império	IPCA + 7,00% (a.a.)	123 meses	4,6 anos
CRI - Beach Park	IPCA + 9,75% (a.a.)	76 meses	3,4 anos
CRI - Dasa	IPCA + 5,23% (a.a.)	161 meses	7,5 anos
CRI - Ânima Educação	IPCA + 6,00% (a.a.)	101 meses	3,6 anos
CRI - Tellus	IPCA + 5,75% (a.a.)	128 meses	5,1 anos
CRI - HBR Multi Ativos	IPCA + 5,80% (a.a.)	144 meses	5,4 anos
CRI - Império	IPCA + 6,70% (a.a.)	139 meses	5,1 anos
CRI - GPA	IPCA + 5,00% (a.a.)	159 meses	5,9 anos
CRI - Wimo (Cota Sênior)	IPCA + 7,50% (a.a.)	162 meses	5,2 anos
Consolidado	IPCA + 6,85% (a.a.)	-	4,8 anos

CRI – M. Dias, Assaí e Império Móveis

Descrição: Operação originada internamente que tem como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação entre uma empresa patrimonialista. (proprietária do imóvel) e M. Dias Branco – Comércio de Alimentos, Supermercados Assaí Atacadista e Império Móveis. A operação conta com garantia real do imóvel, fundo de reserva (3PMTs) e fiança corporativa.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Logístico	20J0668136	8.892.684	5,3%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA +	7,00% a.a.	4,6 anos	35%	Mensal
	20J0667912	8.892.684	5,3%							
	20J0667996	8.892.684	5,3%							
	20J0643333	8.892.684	5,3%							



CRI – Hotel Emiliano São Paulo

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 (2PMTs) e fiança corporativa.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Hotelaria	21F0906525	9.766.703	5,8%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA +	6,47% a.a.	4,9 anos	34%	Mensal
	21F0906695	9.766.703	5,8%							
	21F0906758	9.766.703	5,8%							
	21F0906786	9.766.703	5,8%							



¹ Corresponde ao valor na curva.

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	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Turismo	21K0914380	10.666.420	6,4%	True	Beach Park Hotéis e Turismo SA	IPCA +	9,75% a.a	3,4 anos	77%	Mensal



CRI – Dasa Diagnósticos

Descrição: Operação que tem como lastro um contrato de *Sales and Lease Back com a* Dasa Diagnósticos, maior empresa de medicina diagnóstica do Brasil e América Latina (“AAAsf(bra)” pela Fitch Ratings). Possui garantia real do ativo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Saúde	20L0653519	8.563.875	5,1%	Gaia	Dasa Diagnósticos	IPCA +	5,23% a.a	7,5 anos	75%	Mensal

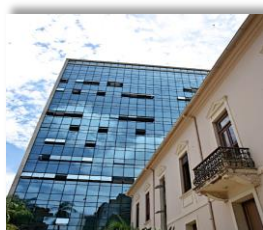


CRI – Ânima Educação

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.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	20C0936929	6.109.317	3,6%	Virgo	Ânima Educação	IPCA +	6,00% a.a	3,6 anos	60%	Mensal



¹ Corresponde ao valor na curva.

CRI – Tellus

Descrição: Operação que tem como lastro contratos de compra e venda de duas unidades no Edifício São Luiz Em São Paulo. Possui garantia real dos ativos.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Lajes Corporativas	21C0549648	5.423.015	3,2%	Virgo	Fundo Imobiliário	IPCA +	5,75% a.a	5,1 anos	69%	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.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	19G0228153	1.618.484	1,0%	HabitaSec	HBR	IPCA +	5,8% a.a	5,4 anos	74%	Mensal



CRI – Império

Descrição: Operação que tem como lastro recebíveis de um contrato BTS de um Galpão Logístico localizado em Igarassu-Recife/PE. Possui garantia real dos ativos, cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes do contrato de BTS do imóvel, Aval e Fiança dos sócios, além de Fundo Reserva equivalente a 3 PMTs e Fundo de Despesas.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Logístico	22B0939362	11.994.285	7,0%	True	Empresa Patrimonialista	IPCA +	6,75% a.a	5,1 anos	55%	Mensal

¹ Corresponde ao valor na curva.

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.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	20H0695880	1.698.590	1,0%	BariSec	GPA	IPCA +	5,00% a.a	5,9 anos	66%	Mensal



CRI - Wimo

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	21D0779652	1.802.063	1,1%	Virgo	Wimo	IPCA +	7,50% a.a	5,2 anos	34%	Mensal

¹ Corresponde ao valor na curva.

Portfólio FIIs

Encerramos o mês de junho com 23,2% do Total de Ativos alocados em Fundos Imobiliários (vs. 23,7% em maio).

O *dividend yield* ("DY") dos Fundos do IFIX¹ foi de 1,22% a.m./15,72% a.a., enquanto o DY médio ponderado dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 1,10% a.m./14,00% a.a.

A TIR 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 30/06/2022 a valor de mercado.

Seguem abaixo, algumas alocações que gostaríamos de destacar, onde também incluímos a TIR atual de cada um dos Fundos:

KNIP11: Alocação de 14,9% da carteira de FIIs e 3,5% 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 junho, apresentou TIR de 12,21% a.a.**

XPCI11: Alocação de 12,6% da carteira de FIIs e 3,0% 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. **No fechamento de junho, apresentou TIR de 10,96% a.a.**

MCCI11: Alocação de 12,4% da carteira de FIIs e 2,9% 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 junho, apresentou TIR de 8,47% a.a.**

KNSC11: Alocação de 9,3% da carteira de FIIs e 2,2% do PL do Fundo.

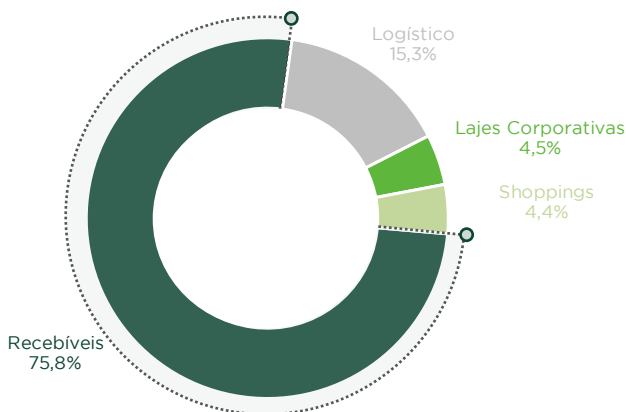
Fundo de CRI da gestora Kinea com estratégia híbrida entre juros pré e pós fixados, além de ativos High Grade e High Yield. O mandato dinâmico gera oportunidade de alocações em diferentes fases de mercado, contando com uma boa estrutura de garantias e coberturas em todas as operações. **No fechamento de junho, apresentou TIR de 7,45% a.a.**

¹ Dividend Yield médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

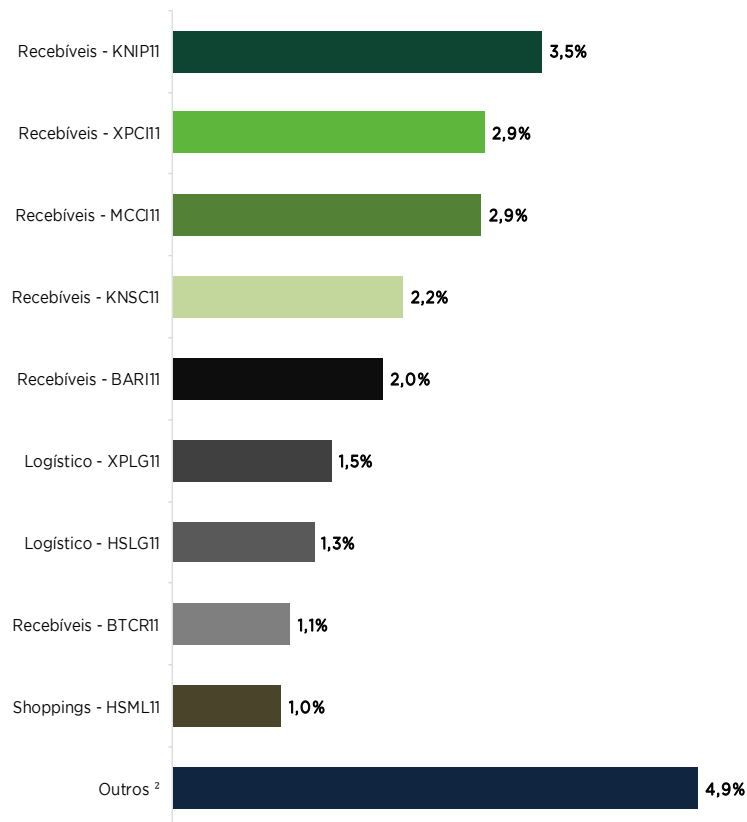
BARI11: Alocação de 8,5% da carteira de FIIs e 2,0% do PL do Fundo.

Investe majoritariamente em operações residenciais, concentradas na região sudeste do país. Destacando que boa parte da carteira são de CRIs pulverizados, aumentando a diversificação e reduzindo o risco de concentração em poucos devedores. Com os recentes bons indicadores do mercado residencial nessa região, o Fundo conseguiu agregar para as operações taxas de juros atrativas, o que vem impactando positivamente as distribuições. **No fechamento de junho, apresentou TIR de 8,44% a.a.**

Alocação | Segmento FIIs¹



Alocação | Portfólio FIIs¹



¹ Refere-se ao % do total do Ativo. | ² Composto por fundos imobiliários com participação menor do que 1% no Ativo do Fundo.

HSI nas Mídias

06/12/2021: [Entrevista com Gestor do HSAF11 - ClubeFII](#)

16/06/2021: [HSML11, HSLG11, HSRE11 & HSAF11: conheça a HSI Investimentos - FIICast com Jacinto Santos | FundsExplorer](#)

23/03/2021: [HSAF11 | Conheça um novo Fundo de Papel da HSI CRIs e FIIs - Live com Marcos Correa | Ticker11](#)

09/06/2022: [HSAF11 aumenta dividendo para R\\$ 1,25 \(suno.com.br\)](#)

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

Fundos Imobiliários:

Ticker	Fundo	Segmento
BARI11	BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
BTCR11	BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII	Recebíveis
CPTS11	CAPITANIA SECURITIES II FII	Recebíveis
GCR111	GALÁPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
HSLG11	HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico
HSML11	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Shoppings
KNIP11	KINEA ÍNDICE DE PREÇOS FII	Recebíveis
KNSC11	KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
MCC111	MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	Recebíveis
XPC111	XP CRÉDITO FII	Recebíveis
XPLG11	XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico

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.

HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS

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