



Dezembro 2022

Relatório Gerencial HSI Ativos Financeiros FII



HSI GESTORA DE ATIVOS FINANCEIROS

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 Ativos Financeiros

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

Dezembro 2022

Valor de Mercado¹

R\$ R\$ 199.329.804 (R\$ 78,90/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,80/cota

Valor Patrimonial¹

R\$ 230.754.978 (R\$ 91,34/cota)

Número de Cotistas¹

8.070 (vs. 1.814 IPO)

Liquidez Diária Média

R\$ 413.318

Quantidade de Cotas

2.526.360

¹ Em 29/12/2022.

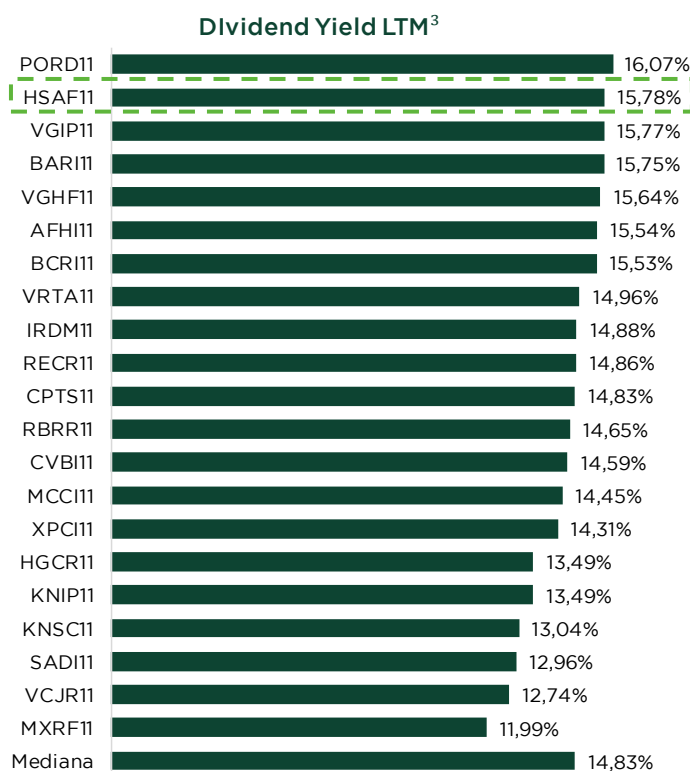
Comentário do Gestor

Destaques do mês

Em dezembro, anunciamos a distribuição de dividendos de R\$0,80/cota, que foi pago em 06/01/2023 aos detentores de cota até o dia 29/12/2022. Essa distribuição representa um *dividend yield*¹ de 1,01% a.m./12,87% a.a., o que equivale a 110,92 % do CDI Líquido² para o período.

Encerramos o mês de dezembro com 79,1% do total de ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (vs. 76,4% em novembro). Todos os CRIs investidos pelo Fundo permanecem performando bem e 100% adimplentes com suas obrigações.

Comparando o *Dividend Yield* dos principais Fundos de CRI do mercado em 2022, o HSAF é o 2º maior com 15,8%³, conforme tabela abaixo:



¹ Yield considerando o valor de mercado em 29/12/2022. | ² Considerando alíquota de 15%. | ³ Calculado sobre os valores das cotas em 29/12/2022. Fundos com participação no IFIX, predominantemente alocados em títulos de dívida indexados ao IPCA.

Finalizamos o ano de 2023 com o spread médio ponderado dos CRIs indexados ao IPCA de 7,0% a.a., e dos CRIs indexados a CDI de 4,6% a.a.

Para a próxima distribuição, a ser anunciada em janeiro-23, projetamos R\$ 0,90 por cota. Na cotação de fechamento do mês de dezembro 2022 (R\$78,90) seria equivalente a um DY de 14,58% ou 125,67% do CDI Líquido do período.⁴

Em dezembro, o Governo eleito anunciou as últimas indicações dos nomes que irão compor a equipe do Ministério. Serão ao todo, 37 ministros e a atenção segue voltada para os planos e políticas econômicas após a posse que ocorreu em 01/01/2023.

O IPCA-15 de dezembro registrou alta de 0,52%, com o acumulado de 2022 ficando em 5,90%. A expectativa é que a inflação deva se manter nesse patamar para os primeiros meses do ano de 2023. De acordo com boletim Focus publicado em 30/12/2022, o consenso de mercado apontava o IPCA em 5,31% em 2023 e 3,65% em 2024. Já para a Selic, a projeção é de 12,25% em 2023 e 9,00% em 2024.

Importante destacar, que 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.

⁴ Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

Resultado (R\$)

	Fluxo de Caixa ¹ Dez-22	Resultado Contábil ⁴ Dez-22	Desde a 1ª Emissão
Fundos Imobiliários	397.028	397.028	13.410.819
Rendimento	397.028	397.028	11.586.117
Ganho de Capital Realizado	-	-	1.824.702
CRI	2.197.373	2.165.769	33.937.182
Juros e Correção Monetária	2.165.769	2.165.769	32.780.837
Ganho de Capital Realizado ²	-	-	1.304.350
Receita Financeira	50.804	50.804	2.107.312
Renda Fixa	50.804	50.804	2.107.312
Despesas	-259.694	-259.694	-5.883.909
Taxa de Administração	-16.349	-16.349	-409.603
Taxa de Escrituração	-4.000	-4.000	-107.429
Taxa de Gestão	-149.645	-149.645	-2.778.984
Taxa de Performance	-81.980	-81.980	-2.276.864
Outras Despesas	-7.720	-7.720	-311.030
Caixa Gerado^a Resultado Contábil^b	2.385.510 ^a	2.353.907 ^b	43.571.404
Caixa Gerado^a Resultado Contábil^b / Cota	0,94 ^a	0,93 ^b	27,22
Rendimento/Cota³	0,80	0,80	25,68
Resultado Acumulado/Cota⁴	0,14	0,13	0,03

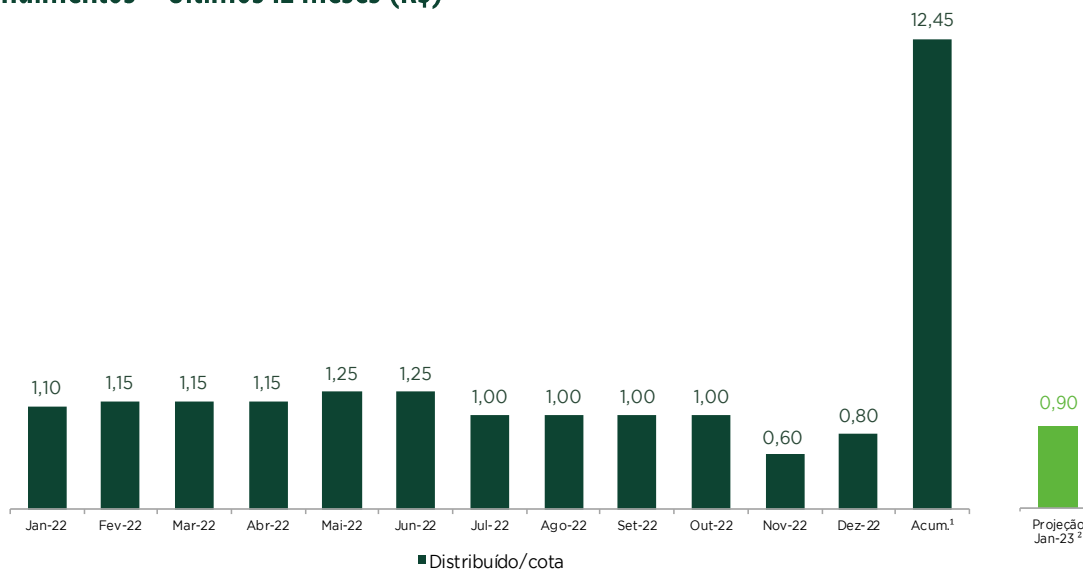
¹ Refere-se ao total gerado de caixa pelo fundo acrescido da correção monetária dos CRIs para o mês até o limite do total de amortizações recebidas. | ² Não há a incidência de imposto. | ³ Distribuição de dividendos anunciada no período. | ⁴ Refere-se ao resultado caixa acrescido da correção monetária total do mês.

O Fundo possui lucro contábil acumulado de R\$0,03/cota.

Semestralmente, o Fundo tem obrigatoriedade de distribuir 95% do que gerar de 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 Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

Liquidez

	Dez-22	2022	Últimos 12 meses
Volume Total	R\$ 8.679.668	R\$ 107.428.949	R\$ 107.428.949
Volume Diário Médio	R\$ 413.318	R\$ 429.716	R\$ 429.716
Quantidade de Cotas Negociadas	109.165	1.206.385	1.206.385
% de Cotas Negociadas (Giro)	4,3%	4,8%	4,8%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

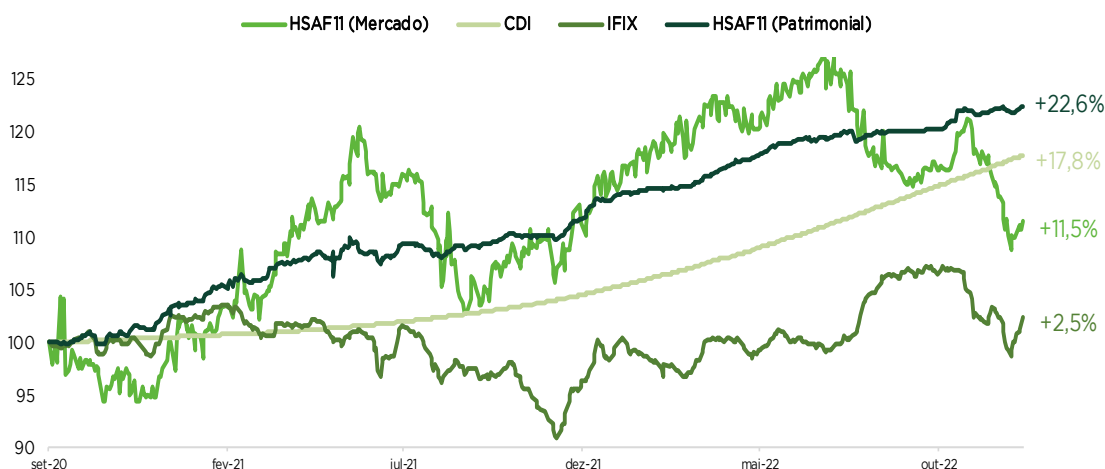
O fundo encerrou o mês de Dezembro com **8.070** cotistas. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 199 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 413 mil**. Giro no mês de **4,3%** das cotas do Fundo.

Rentabilidade – Últimos 12 meses

Valores de referência			2ª Emissão R\$ 96,77			3ª Emissão R\$ 93,31			Valor de Mercado (29/12/2022) R\$ 78,90			Valor Patrimonial (29/12/2022) R\$ 91,34		
Período	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
Dez.22	0,80	13,65%	10,38%	76,07%	89,50%	10,79%	79,03%	92,98%	12,87%	94,28%	110,92%	11,03%	80,82%	95,08%
Nov.22	0,60	12,96%	7,70%	59,41%	69,89%	8,00%	61,69%	72,58%	9,52%	73,44%	86,39%	8,17%	63,07%	74,20%
Out.22	1,00	12,96%	13,13%	101,32%	119,20%	13,65%	105,30%	123,88%	16,32%	125,89%	148,11%	13,96%	107,71%	126,71%
Set.22	1,00	13,65%	13,13%	96,19%	113,17%	13,65%	99,97%	117,61%	16,32%	119,53%	140,62%	13,96%	102,26%	120,31%
Ago.22	1,00	14,95%	13,13%	87,85%	103,35%	13,65%	91,30%	107,41%	16,32%	109,16%	128,42%	13,96%	93,39%	109,87%
Jul.22	1,00	13,15%	13,13%	99,85%	117,47%	13,65%	103,77%	122,09%	16,32%	124,07%	145,97%	13,96%	106,15%	124,88%
Jun.22	1,25	13,51%	16,65%	123,28%	145,04%	17,31%	128,20%	150,82%	20,76%	153,70%	180,82%	17,72%	131,17%	154,32%
Mai.22	1,25	13,10%	16,65%	127,12%	149,55%	17,31%	132,19%	155,51%	20,76%	158,48%	186,45%	17,72%	135,25%	159,12%
Abr.22	1,15	10,48%	15,23%	145,27%	170,91%	15,83%	151,03%	177,68%	18,96%	180,87%	212,79%	16,20%	154,51%	181,78%
Mar.22	1,15	11,66%	15,23%	130,60%	153,65%	15,83%	135,78%	159,74%	18,96%	162,61%	191,30%	16,20%	138,91%	163,43%
Fev.22	1,15	9,38%	15,23%	162,46%	191,13%	15,83%	168,90%	198,70%	18,96%	202,27%	237,96%	16,20%	172,79%	203,29%
Jan.22	1,10	9,15%	14,53%	158,75%	186,76%	15,10%	165,02%	194,14%	18,07%	197,52%	232,37%	15,45%	168,82%	198,61%

% 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 **+11,5%** vs. **+2,5%** do IFIX. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+22,6%**.



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

Tabela de Sensibilidade – Taxa Implícita Mercado Secundário (CRIs IPCA +)

A tabela abaixo apresenta um estudo teórico com a sensibilidade do spread implícito consolidado da carteira de CRIs indexados a IPCA mediante a alterações no valor de mercado da cota. A simulação considera apenas o fluxo dos CRIs indexados a IPCA e mantém todo os outros ativos que compõem o patrimônio líquido do Fundo constante.

Cota	91,34	89,00	88,00	87,00	86,00	85,00	84,00	83,00	82,00	81,00	80,00	79,00	78,00
Spread Implícito (IPCA +) ¹	7,0%	7,6%	7,8%	8,1%	8,4%	8,6%	8,9%	9,2%	9,5%	9,8%	10,1%	10,4%	10,8%

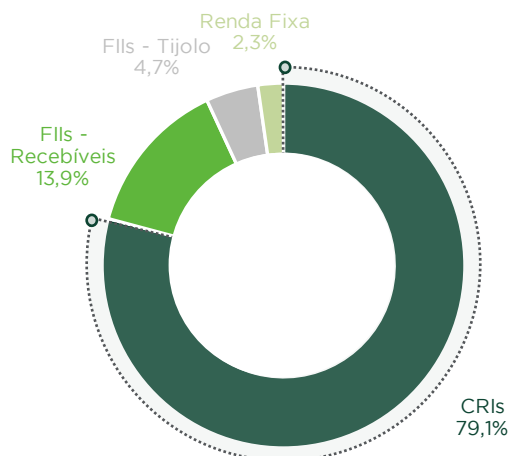
¹ Spread bruto de custos do fundo.

Resumo da Carteira

Ativo	% de Alocação ¹	Taxa de Aquisição	Taxa MTM ^{2, 3}	Prazo	Duration
CRI - Hotel Emiliano	16,5%	IPCA + 6,47% (a.a.)	IPCA + 8,91% (a.a.)	125 meses	4,7 anos
CRI - M. Dias, Assaí e Império	15,0%	IPCA + 7,00% (a.a.)	IPCA + 10,31% (a.a.)	117 meses	4,4 anos
CRI - Império	12,7%	IPCA + 6,70% (a.a.)	IPCA + 7,40% (a.a.)	133 meses	4,8 anos
CRI - Patrimônio (IPCA)	8,6%	IPCA + 9,20% (a.a.)	IPCA + 9,65% (a.a.)	139 meses	4,9 anos
CRI - Arena MRV	6,5%	CDI + 5,25% (a.a.)	CDI + 5,25% (a.a.)	80 meses	3,3 anos
CRI - Patrimônio (CDI)	4,8%	CDI + 4,00% (a.a.)	CDI + 4,00% (a.a.)	133 meses	4,7 anos
CRI - Beach Park	4,5%	IPCA + 9,75% (a.a.)	IPCA + 10,82% (a.a.)	70 meses	3,6 anos
CRI - Dasa	3,7%	IPCA + 5,23% (a.a.)	IPCA + 7,80% (a.a.)	155 meses	7,2 anos
CRI - Ânima Educação	2,5%	IPCA + 6,00% (a.a.)	IPCA + 6,32% (a.a.)	95 meses	3,7 anos
CRI - Tellus	2,3%	IPCA + 5,75% (a.a.)	IPCA + 8,93% (a.a.)	122 meses	4,8 anos
CRI - Wimo (Cota Sênior)	0,7%	IPCA + 7,50% (a.a.)	IPCA + 10,55% (a.a.)	156 meses	5,0 anos
CRI - GPA	0,7%	IPCA + 5,00% (a.a.)	IPCA + 8,32% (a.a.)	153 meses	5,4 anos
CRI - HBR Multi Ativos	0,7%	IPCA + 5,80% (a.a.)	IPCA + 7,28% (a.a.)	138 meses	5,2 anos
Fundos Imobiliários	18,6%	-	-	-	-
Caixa	2,3%	CDI - (IR)	CDI - (IR)	-	-

¹ Refere-se ao % do total do Ativo. | ² Baseado na marcação a mercado do CRI. | ³ A marcação a mercado foi realizada com base na variação da NTN-B (com duration similar) mantendo os *spreads* das operações constantes.

Alocação por Classe de Ativos ¹



¹ Refere-se ao % do total do Ativo.

Portfólio CRIs

Encerramos o mês de dezembro com 79,1% do total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (vs. 76,4% em novembro).

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

Alocação

CRI	Taxa de Aquisição	Taxa MTM ^{1,2}	Prazo	Duration
CRI - Hotel Emiliano	IPCA + 6,47% (a.a.)	IPCA + 8,91% (a.a.)	125 meses	4,7 anos
CRI - M. Dias, Assaí e Império	IPCA + 7,00% (a.a.)	IPCA + 10,31% (a.a.)	117 meses	4,4 anos
CRI - Patrimônio (IPCA)	IPCA + 9,20% (a.a.)	IPCA + 9,65% (a.a.)	139 meses	4,9 anos
CRI - Império	IPCA + 6,70% (a.a.)	IPCA + 7,40% (a.a.)	133 meses	4,8 anos
CRI - Beach Park	IPCA + 9,75% (a.a.)	IPCA + 10,82% (a.a.)	70 meses	3,6 anos
CRI - Dasa	IPCA + 5,23% (a.a.)	IPCA + 7,80% (a.a.)	155 meses	7,2 anos
CRI - Ânima Educação	IPCA + 6,00% (a.a.)	IPCA + 6,32% (a.a.)	95 meses	3,7 anos
CRI - Tellus	IPCA + 5,75% (a.a.)	IPCA + 8,93% (a.a.)	122 meses	4,8 anos
CRI - Wimo (Cota Sênior)	IPCA + 7,50% (a.a.)	IPCA + 10,55% (a.a.)	156 meses	5,0 anos
CRI - GPA	IPCA + 5,00% (a.a.)	IPCA + 8,32% (a.a.)	153 meses	5,4 anos
CRI - HBR Multi Ativos	IPCA + 5,80% (a.a.)	IPCA + 7,28% (a.a.)	138 meses	5,2 anos
Consolidado (IPCA)	IPCA + 6,97% (a.a.)	IPCA + 9,00% (a.a.)	-	4,7 anos
CRI - Arena MRV	CDI + 5,25% (a.a.)	CDI + 5,25% (a.a.)	80 meses	3,3 anos
CRI - Patrimônio (CDI)	CDI + 4,00% (a.a.)	CDI + 4,00% (a.a.)	133 meses	4,7 anos
Consolidado (CDI)	CDI + 4,59% (a.a.)	CDI + 4,59% (a.a.)	-	3,5 anos

¹ Baseado na marcação a mercado do CRI. | ² A marcação a mercado foi realizada com base na variação da NTN-B (com duration similar) mantendo os *spreads* das operações constantes.

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 localizado em Paulista (PE), 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	8.713.063	3,8%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA +	7,00% a.a.	4,4 anos	35%	Mensal
	20J0667912	8.713.063	3,8%							
	20J0667996	8.713.063	3,8%							
	20J0643333	8.713.063	3,8%							

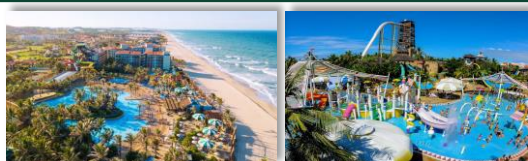


CRI – Beach Park

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	10.388.719	4,5%	True	Beach Park Hotéis e Turismo SA	IPCA +	9,75% a.a	3,6 anos	77%	Mensal



¹ Corresponde ao valor na curva.

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	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Hotelaria	21F0906525	9.625.475	4,2%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA +	6,47% a.a.	4,7 anos	34%	Mensal
	21F0906695	9.625.475	4,2%							
	21F0906758	9.625.475	4,2%							
	21F0906786	9.625.475	4,2%							



Informações Adicionais: 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%.

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 localizado em Belo Horizonte (MG).

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	20C0936929	5.821.907	2,5%	Virgo	Ânima Educação	IPCA +	6,00% a.a	3,7 anos	60%	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	1.683.677	0,7%	Virgo	Wimo	IPCA +	7,50% a.a	5,0 anos	34%	Mensal

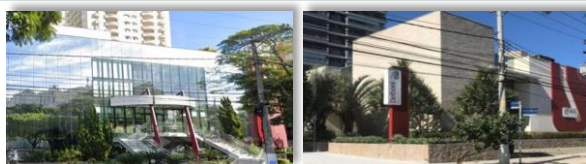
¹ Corresponde ao valor na curva.

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 dos ativos localizados na capital paulista.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Saúde	20LO653519	8.548.313	3,7%	Gaia	Dasa Diagnósticos	IPCA +	5,23% a.a	7,2 anos	75%	Mensal



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	21CO549648	5.429.587	2,4%	Virgo	Fundo Imobiliário	IPCA +	5,75% a.a	4,8 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 localizados em São Paulo e região metropolitana.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	19G0228153	1.516.452	0,7%	HabitaSec	HBR	IPCA +	5,8% a.a	5,2 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, 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	22BO939362	29.557.413	12,8%	True	Empresa Patrimonialista	IPCA +	6,70% a.a	4,9 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 localizados em diversas cidades do estado de São Paulo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	20H0695880	1.658.393	0,7%	BariSec	GPA	IPCA +	5,00% a.a	5,4 anos	66%	Mensal

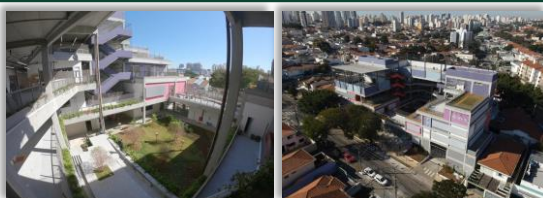


CRIs – Patrimônio (IPCA/CDI)

Descrição: Operações que tem como lastro recebíveis do contrato de locação atípico na modalidade BTS com prazo original de 20 anos, sendo 15 remanescentes envolvendo um imóvel localizado em uma região nobre da capital paulista. Possui garantia real do ativo localizado em São Paulo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	22H1737532	20.064.201	8,7%	HabitaSec	Empresa Patrimonialista	IPCA + CDI +	9,20% a.a.	4,8 anos	40%	Mensal
	22H1737558	11.194.513	4,9%				4,00% a.a	4,7 anos		



CRI – Arena MRV

Descrição: Operações que tem como lastro notas comerciais decorrentes de gastos com destinação imobiliária para término da construção da Arena MRV (novo estádio do Clube Atlético Mineiro). O estádio terá capacidade para 46.000 pessoas e deverá ser o principal centro de espetáculos/shows de Belo Horizonte. Possui alienação fiduciária do fundo detentor do ativo, Cessão Fiduciária da conta vinculada onde transitam todos os recebimentos provenientes das receitas do estádio, fundo de juros e Contrato de Opção de Venda de cadeiras cativas com empresa do grupo econômico do Banco BMG, com valor nominal total de R\$ 50 milhões.

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Esporte / Eventos	22I0246580	15.064.109	6,5%	Virgo	Arena Vencer SPE	CDI +	5,25% a.a	3,3 anos	44%	Mensal



¹ Corresponde ao valor na curva.

Portfólio FIIs

Encerramos o mês de dezembro com 18,6% do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários (vs. 20,1% em novembro).

O *dividend yield* ("DY") dos Fundos do IFIX¹ foi de 0,94% a.m./11,91% a.a., enquanto o DY médio ponderado dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 0,92% a.m./11,60% a.a.

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

KNPI11: Alocação de 12,4% da carteira de FIIs e 2,3% do total de Ativos 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 dezembro, apresentou TIR de 7,30% a.a.**

KNCRI11: Alocação de 12,1% da carteira de FIIs e 2,3% do total de Ativos do Fundo.

Fundo de CRI da gestora Kinea com estratégia de indexação das operações em CDI. Como a carteira do HSAF é preponderantemente atrelada a IPCA, a alocação no KNCR faz parte da estratégia de alocar parte da carteira a CDI, absorvendo o atual cenário de mercado com juros elevados. Além deste fator, o KNCR é um dos Fundos com maiores liquidez do mercado, possibilitando nos desfazermos da posição com agilidade para alocação nas operações de CRIs que é o foco atual do HSAF. **No fechamento de dezembro, apresentou TIR de 5,48% a.a.**

MCCI11: Alocação de 10,2% da carteira de FIIs e 2,0% do total de Ativos 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 dezembro, apresentou TIR de 4,36% a.a.**

XPCI11: Alocação de 9,9% da carteira de FIIs e 1,8% do total de Ativos 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 dezembro, apresentou TIR de 4,08% a.a.**

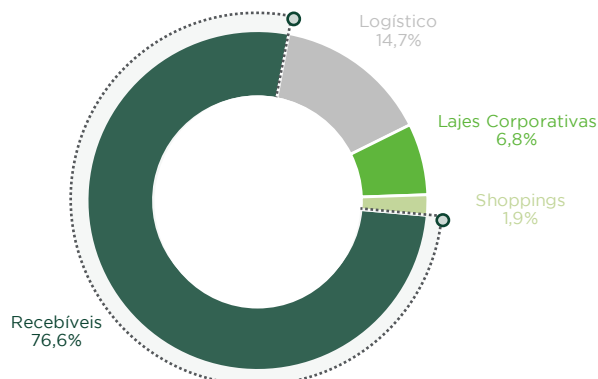
BARI11: Alocação de 6,7% da carteira de FIIs e 1,4% do total de Ativos do Fundo.

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 dezembro, apresentou TIR de 1,96% a.a.**

A TIR acima dos Fundos Imobiliários 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 29/12/2022 a valor de mercado.

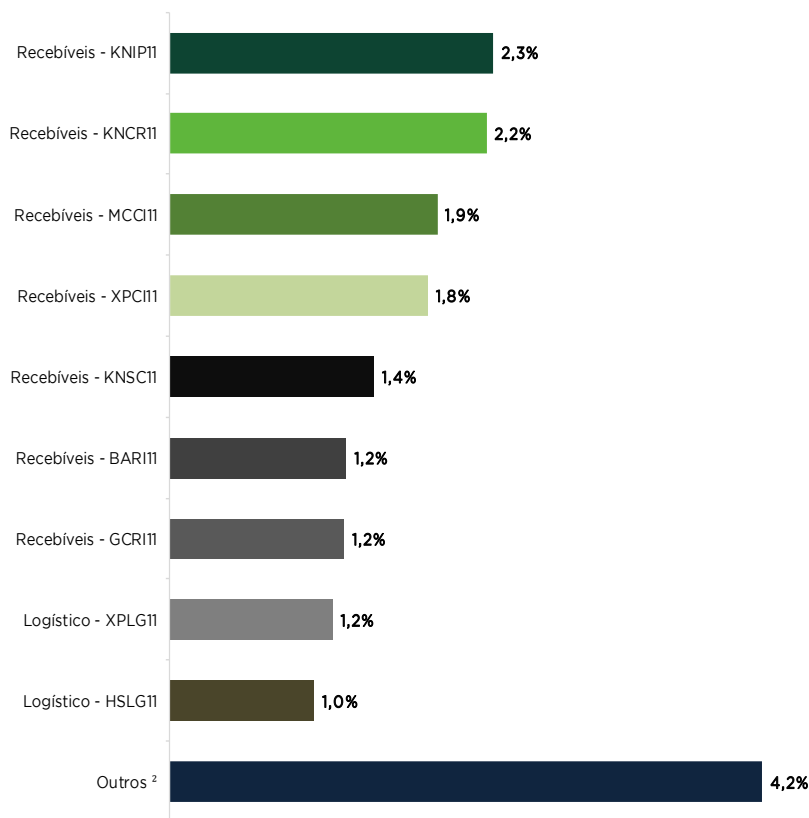
¹ Dividend Yield médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

Alocação | Segmento FIIs¹



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

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 \(suno.com.br\)](#)

03/11/2022: [Fundos Imobiliários: LIVE com Fernando Gadelho - HSI - HSAF11 - YouTube](#)

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

LTV: Métrica utilizada para avaliar o risco da operação, sendo calculada através da divisão do valor do empréstimo ou financiamento pelo valor de avaliação do imóvel

BTS (*Built to Suit*): Modalidade contratual sob medida, em que o dono do imóvel (locador) constrói ou faz reformas para atender aos interesses do locatário e em troca recebe o aluguel.

SLS (*Sale and Lease Back*): Modalidade contratual em que a empresa aliena um imóvel operacional e logo após firma contrato de locação para manter o usufruto.

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
MCCI11	MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
RBR111	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.