



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI ATIVOS FINANCEIROS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Dezembro 2020

INÍCIO DO FUNDO:

04/09/2020

CNPJ:

32.892.018/0001-31

CÓDIGO BOVESPA (Ticker):

HSAF11

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA:

FII de Renda Gestão Ativa

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

R\$ 88.629.294

VALOR DE MERCADO¹

R\$ 85.258.115

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA

R\$ 181.133

QUANTIDADE DE COTAS

903.158

QUANTIDADE DE COTISTAS²

1.874

GESTOR:

HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS

ADMINISTRADOR:

BRL TRUST DTVM S.A

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO³

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

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

¹ Valor de 30/12/2020;² Valor de 30/11/2020;³ Gestão, Administração e Escrituração;**OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento, primordialmente em certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs") e cotas de outros fundos de investimento imobiliário e, complementarmente, nos seguintes ativos:

- (i) letras hipotecárias;
- (ii) letras de crédito imobiliário;
- (iii) letras imobiliárias garantidas;

(iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº401, de 29 de dezembro de 2003, e/ou (v) demais títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM nº 472.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de dezembro, a inflação, assim como nos meses anteriores, segue com patamares elevados. O IPCA-15 encerrou o mês de dezembro com aumento de 1,06%, fechando o ano de 2020 com alta de 4,2% (vs. 3,9% em 2019). Já o IGP-M apresentou alta de 23,1% no acumulado do ano (0,96% em dezembro). Seguimos monitorando nossas posições atreladas aos índices de inflação com cautela, diante de possíveis solicitações de renegociações e potencial inadimplência nos Fundos e Ativos que temos posições.

Com relação a pandemia, mesmo com a recente evolução no número de casos e hospitalizações, a expectativa é positiva para o início de uma vacinação em massa eficaz.

O fluxo de capital estrangeiro voltou a subir após meses consecutivos de fuga. Em outubro batemos recorde com a entrada de mais de R\$30 bilhões. Os estímulos dos governos e os juros baixos trouxeram uma grande liquidez para o sistema financeiro global.

Um ponto positivo para destaque local, foi a divulgação pelo Caged da criação de empregos. Foram criados 415 mil postos de trabalho no mês de novembro, fazendo com que o saldo acumulado no ano se tornasse positivo pela primeira vez desde o início da pandemia, superando as expectativas de mercado.

Neste mês anunciamos a distribuição de dividendos de R\$0,70 por cota, que foi pago em 08/01/2021 aos detentores de cota até o dia 30/12/2020, representando um *dividend yield* de 0,70% a.m./8.7% a.a., o que representa 437,50% do CDI¹ para o período.

Em 23/12/2020 o Fundo recebeu a primeira parcela integral do CRI - M Dias, Assaí e Império.

Finalizamos o mês de novembro com 99% do patrimônio líquido do Fundo alocado, sendo que deste montante 49% está alocado em Fundos Imobiliários e 51% alocado em CRIs.

Alocação em FIIs

O mês de dezembro foi encerrado com R\$42,6 milhões alocados em Fundos Imobiliários, investidos em 28 Fundos, sendo que os 5 maiores representam 40% e os 10 maiores representam 69% do volume total.

¹ Yield considerando cota a R\$100,00;



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Além das alocações realizadas, aproveitamos algumas oportunidades para realizar vendas parciais de alguns Fundos, que resultaram em R\$49,7 mil de ganho de capital líquido de impostos. Esse ganho de capital gerou um incremento de R\$0,05 por cota na distribuição anunciada neste mês.

No mês de dezembro, o IFIX obteve um retorno de 2,18%, enquanto o portfólio do HSAF, no mesmo período alcançou um retorno de 2,58%.

O *dividend yield* ("DY") dos fundos do IFIX foi de 0,57% a.m./7,07% a.a., enquanto o DY do portfólio do HSAF foi de 0,72% a.m./8,95% a.a.

Desde o início do Fundo, o IFIX obteve um retorno de 2,91%, enquanto o portfólio do HSAF, no mesmo período alcançou retorno de 4,76%, gerando um ganho de capital acumulado não realizado até a data base deste relatório de R\$1,8 milhão, equivalente a R\$1,97 por cota.

Segue abaixo, algumas alocações que gostaríamos de destacar:

KNIP11: Alocação de 11,3% da carteira de FII's e 5,4% do PL do Fundo

Fundo apresenta uma carteira diversificada de CRIs em segmentos distintos. Como mais de 90% das operações da carteira são indexadas a índices de inflação, o Fundo vem apresentando distribuições mais robustas nos últimos meses, o que torna o Fundo atrativo frente ao risco apresentado. Outro ponto a destacar, é que o KNIP11 é um dos maiores FII's listados em Bolsa com liquidez relevante no mercado. No fechamento de dezembro, a posição do HSAF acumulou ganho de capital de 5,37%.

XPLG11: Alocação de 7,9% da carteira de FII's e 3,8% do PL do Fundo

Em dezembro, fizemos uma realocação do portfólio dos Fundos de Logística. Aproveitando o desconto na Oferta do XPLG11, realocamos parcialmente a posição que detínhamos no Fundo BTLG11, direcionando parte dos recursos para a Oferta do XPLG11. Com esta realocação, reduzimos nosso preço médio de compra desse Fundo em 1,93%.

HCTR11: Alocação de 7,6% da carteira de FII's e 3,7% 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 dezembro, a posição do HSAF acumulou ganho de capital de 20,0%.

IRDM11: Alocação de 6,7% da carteira de FII's e 3,2% do PL do Fundo

Fundo apresenta uma carteira pulverizada de operações e conta com uma gestão ativa do portfólio. Nos últimos exercícios, vem aproveitando oportunidades de vendas no mercado secundário de CRIs e FII's, gerando bons resultados de ganho de capital para o Fundo. No fechamento de dezembro, a posição do HSAF acumulou ganho de capital de 21,1%.

DEVA11: Alocação de 3,0% da carteira de FII's e 1,4% do PL do Fundo

O Fundo realizou o IPO em novembro, já alocado em portfólio que apresenta 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 dezembro, a posição do HSAF acumulou ganho de capital de 18,0%.

Recomendamos a leitura do primeiro relatório gerencial do Fundo, datado de 30/09/2020, onde explicamos os critérios utilizados pelo Gestor para alocação nos Fundos Imobiliários presentes no portfólio. Fizemos uma análise detalhada de mais de 200 Fundos Imobiliários para definir o portfólio atual. Além disso, monitoramos diariamente a carteira com o objetivo de identificar oportunidades de movimentações táticas e estratégicas.

Considerando nossas projeções de retorno dos FII's e CRIs investidos pelo Fundo informamos no relatório de setembro a reavaliação do *dividend yield* projetado para o primeiro ano de 6,9% para 7,4%.



Alocação em CRIs

Conforme “Fato Relevante” divulgado em 16/11/2020, o Fundo concluiu a aquisição do CRI (M Dias, Assaí e Império). Essa é uma operação 100% exclusiva do HSAF11.

Trata-se de créditos imobiliários decorrentes de contratos de locações entre SGF Participações (proprietária dos ativos) e os locatários M. Dias Branco, Supermercado Assaí e Império Móveis. O ativo fica localizado em Paulista/PE.

O volume total da transação é de R\$45 milhões pelo prazo de 144 meses, sendo remunerado por 7,0% a.a. acrescido da variação positiva do IPCA/IBGE. Não haverá carência de juros e principal.

A operação está garantida pela Alienação Fiduciária de Imóveis, que representam LTV (*Loan-to-value*) de 35% com base em laudo elaborado pela Colliers e datado de agosto de 2020. Além da AF, há fiança dos sócios e Fundo Reserva equivalente a 3 PMTs.

Considerando nossas projeções de retorno dos FIs e CRIs investidos pelo Fundo informamos no relatório de setembro a reavaliação do *dividend yield* projetado para o primeiro ano de 6,9% para 7,4%.

Eventos Subsequentes

Conforme Fato Relevante publicado em 06/01/2020, o Fundo através do seu Administrador e Gestor, noticiou aos quotistas e ao mercado em geral que, impetrou Mandado de Segurança em face da Receita Federal do Brasil, a fim de que seja reconhecido (i) o direito líquido e certo do Fundo em não se sujeitar ao recolhimento de IR e IR-Fonte sobre rendimentos e ganhos líquidos auferidos na venda de cotas de outros fundos de investimento e (ii) o direito de compensar os valores que tiverem sido, ou vierem a ser pagos a título desses impostos, devidamente atualizados nos termos da legislação e regulamentação vigentes. Cabe ressaltar que se trata de uma medida judicial e, como tal, não há garantia de sucesso. Manteremos os cotistas e o mercado em geral informados do andamento da ação por meio do relatório gerencial publicado mensalmente.

.

RESULTADO (R\$)

	Dez-20	Desde a 1ª Emissão
Fundos Imobiliários	321.578	902.099
Rendimento	274.878	771.141
Ganho de Capital Realizado ¹	46.700	130.958
CRI (Juros e Correção Monetária)	660.569	876.991
Receita Financeira	4.190	61.844
Renda Fixa	4.190	61.844
Despesas	- 73.049	- 212.268
Taxa de Administração	- 15.000	- 42.857
Taxa de Escrituração	- 4.000	- 11.429
Taxa de Gestão	- 50.227	- 149.761
Outras Despesas	- 3.822	- 8.221
Resultado²	913.288	1.628.666
Resultado Realizado/Cota	1,01	1,80
Resultado Acumulado³	0,31	0,44
Rendimento/Cota⁴	0,70	1,36

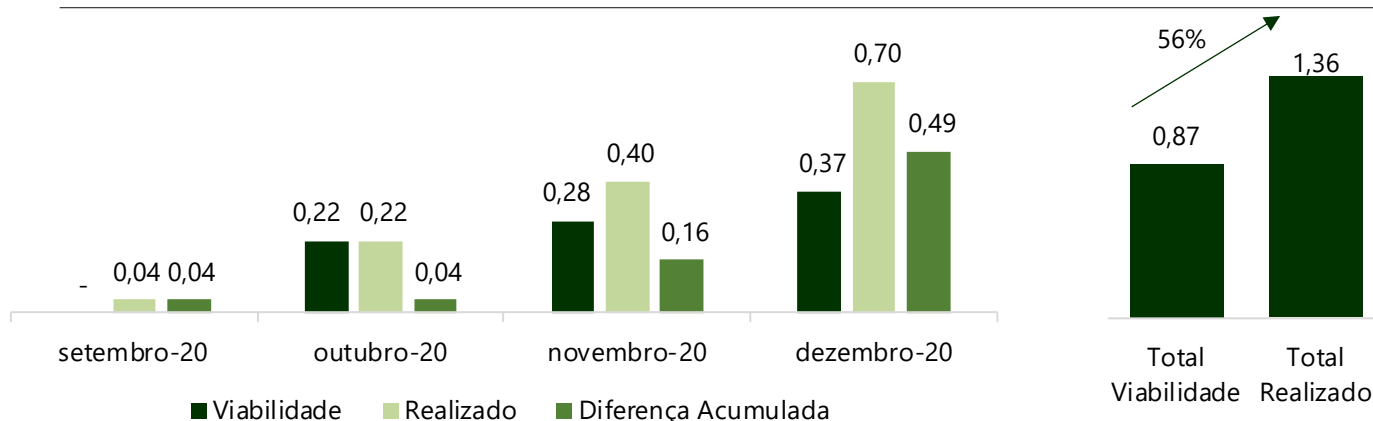
¹ Considerado a incidência de 15% de Imposto; ² Resultado: Base competência;

³ Resultado acumulado até o mês de dezembro/20. ⁴ Distribuição de dividendos anunciada do período.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de Dezembro foi R\$ 0,70/cota, totalizando R\$ 632.210. A apuração do resultado se veio através do regime contábil de competência, ao qual considera juros e correção monetária, subtraídos das taxas de administração, custódia e outros custos de manutenção. O Fundo possui saldo de lucro a distribuir de R\$0,44 por cota.

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

PROVENTOS



LIQUIDEZ

		Dez-20	Desde a 1ª Emissão
Volume Total	R\$	4.207.837	R\$ 10.503.516
Volume Diário Médio	R\$	181.133	R\$ 141.691
Quantidade de Cotas Negociadas		46.409	114.645
% de Cotas Negociadas (Giro)		5%	3%
Presença em Pregões		100%	100%

O fundo possui **1.874** cotistas. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 85,3 milhões** e o volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 181,1 mil**. Giro no mês equivalente a **5%** das cotas do fundo.

RENTABILIDADE

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			Valor de Mercado (30/12/2020) R\$ 94,40		
Período	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
Dez.20	0,70	0,16%	0,70%	437,50%	514,71%	0,74%	463,45%	545,24%
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%	0,23%	145,66%	171,36%
Set.20	0,04	0,10%	0,04%	40,00%	47,06%	0,04%	42,37%	49,85%

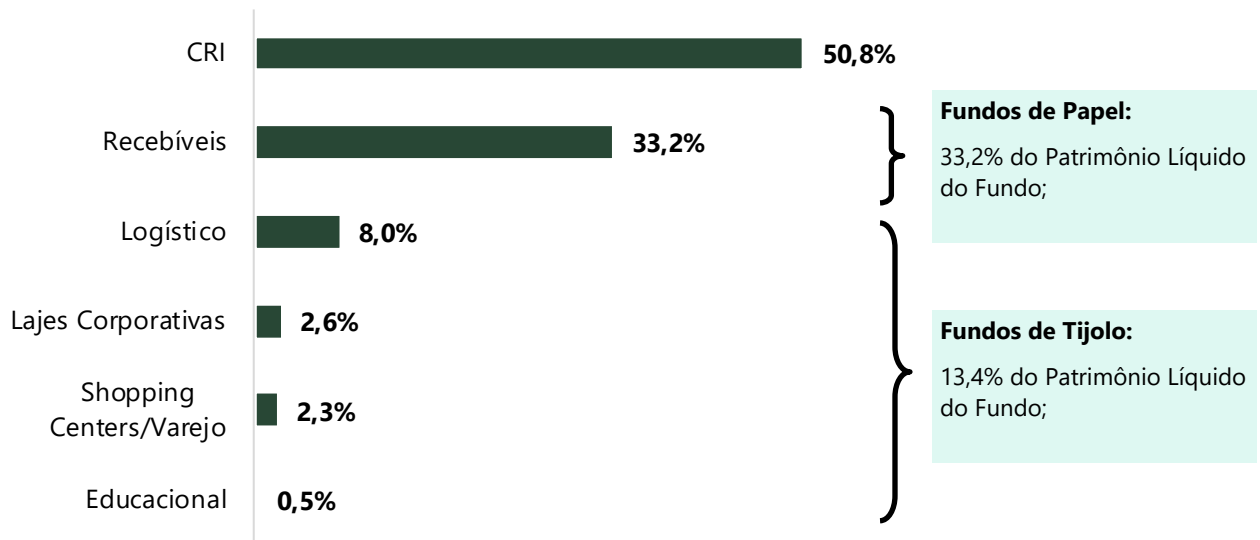
% Taxa DI: Considerado o acumulo diário do DI no período referência | % Taxa DI Gross-Up: Considerado alíquota de imposto de 15%;

Dez.20: Para apuração do DI de Dezembro foi considerado o acumulo diário desde o IPO do Fundo em 04/09/2020;

RESUMO DA CARTEIRA

Ativo	% de Alocação	Indexador	Prazo	Duration
Fundo Imobiliário	47,9%	-	-	-
Caixa	1,87%	CDI - (IR)	-	-
CRI	50,8%	IPCA + 7% (a.a.)	144 meses	6,5 anos

ALOCÇÃO POR SEGMENTO (%)¹



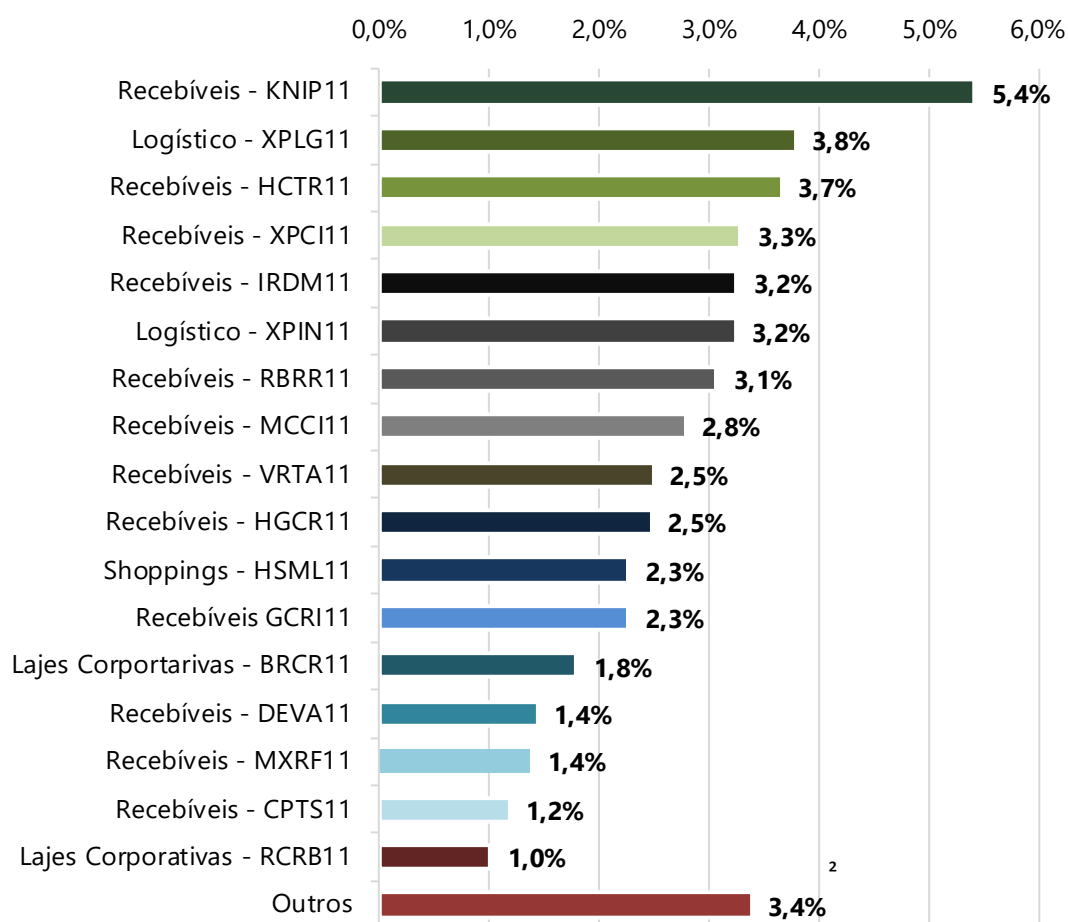
¹Refere-se ao % do Patrimônio Líquido do Fundo.

PORTFOLIO CRIs (%)

Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
CRI - M Dias, Assaí e Império	Logístico	20J0668136	21.000.000	23,7%	Isec	SGF Participações	IPCA +	7.0% a.a.	6,5	35%
		20J0667912	8.000.000	9,0%						
		20J0667996	8.000.000	9,0%						
		20J0643333	8.000.000	9,0%						



ALOCÇÃO | PORTFOLIO FIIS¹



¹ Refere-se ao % do Patrimônio Líquido do Fundo;

² Composto por Fundos Imobiliários com participação menor que 1% no Patrimônio Líquido 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
BTLG11	BTG PACTUAL LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico
CPTS11	CAPITANIA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
CVBI11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRI	Recebíveis
DEVA11	DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
GCRI11	GALAPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	Recebíveis
HCTR11	HECTARE CE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Shopping Centers
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Recebíveis
HGLG11	CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico
HGPO11	CSHG PRIME OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Lajes Corporativas
HGRU11	CSHG RENDA URBANA IMOBILIÁRIA	Híbrido
HSML11	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Shopping Centers
IRDM11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	Recebíveis
JSRE11	JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	Híbrido
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Recebíveis
LVBI11	VBI LOGÍSTICO FII	Logístico
MCCI11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII	Recebíveis
MXRF11	MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	Recebíveis
RBRR11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	Recebíveis
RCRB11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	Lajes Corporativas
VGIR11	VALORA RE III FII	Recebíveis
VRTA11	FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	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 - FII	Logístico
XPML11	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	Shopping Centers
XPPR11	XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Lajes Corporativas

OUTRAS INFORMAÇÕES



[REGULAMENTO](#)



[CADASTRE-SE NO MAILING
SITE DO FUNDO](#)

[CONHEÇA O SITE DA GESTORA](#)

CONTATOS

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Whatsapp Business.: (11) 3127-5544

RI-FII@hsinvest.com

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.