

Agosto 2021

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”) 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 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: 32.360.687/0001-50

Código Bovespa (Ticker): HSAF11

Classificação Anbima: FII de Renda Gestão Ativa

Gestor: Hemisfério Sul Investimentos

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

Agosto 2021

Valor de Mercado¹

R\$ 163.403.979 (R\$ 92,13/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,82/cota

Valor Patrimonial¹

R\$ 170.098.394 (R\$ 95,90/cota)

Número de Cotistas

4.531 (vs. 1.814 IPO)

Liquidez Diária Média

R\$ 470.591

Quantidade de Cotas

1.773.624

¹ Em 31/08/2021

Comentário do Gestor

Em agosto de 2021, o Copom decidiu pelo aumento na taxa Selic em 1,0 p.p., alterando para 5,25%, já em linha do que o mercado vinha esperando. Tal aumento, assim como também já era evidente, resultou em impacto significativo nas cotas dos Fundos Imobiliários, grande parte em função de migração de investidores para títulos de renda fixa. Nosso entendimento, é que os Fundos Imobiliários, mesmo diante do cenário de alta na taxa básica de juros, continuam sendo ótima opção aos investidores, principalmente os Fundos com estratégias em recebíveis, que é o caso do HSAF uma vez que há uma correlação histórica entre os spreads da NTN-B e a distribuição de rendimentos dos FIIs. Além do prêmio sobre a NTN-B, os últimos acontecimentos deixam claro que existe uma forte tendência para manutenção da isenção tributária na distribuição de dividendos dos FIIs. Outro fator importante, é que abundante maioria das operações de CRIs alocado nos Fundos Imobiliários, são indexadas a IPCA ou CDI, ambos com viés de alta para os próximos meses. Sendo assim, vale destacar, que o HSAF contempla 55,5% do seu portfólio alocados diretamente em CRIs, e 36,1% alocados em Fundos de Recebíveis. Apenas 7,7% estão alocados em Fundos de Tijolo.

Do ponto de vista macro, tivemos retração do PIB em 0,1% no segundo trimestre de 2021, abaixo das expectativas de mercado. Um fator a destacar, é o alerta sobre a possível crise hídrica no país, devido aos baixos índices de chuvas e consequentes quedas nos níveis dos reservatórios. Diante deste cenário, foi criada nova bandeira tarifária, valendo de setembro de 2021 até abril 2022, o que vem causando aumento nas expectativas de inflação para os próximos meses. No boletim Focus datado de 27/08/2021, a projeção do IPCA foi de 7,27% em 2021 e 3,95% em 2022, enquanto o IGP-M, foi de 19,65% em 2021 e 4,91% em 2022. O IPCA-15 registrou alta de 0,89% em agosto, acumulando alta de 9,30% no acumulado de 12 meses. Quanto ao IGP-M, subiu 0,66%, acumulando alta de 31,12% nos últimos 12 meses. Seguimos acompanhando atentamente os impactos desses indicadores tanto nos CRIs quanto nos FIIs que temos no nosso portfólio. No âmbito fiscal, seguimos aguardando as condições que serão levadas em pauta sobre os precatórios e quais serão os impactos no teto dos gastos e programas sociais.

Quanto a pandemia, felizmente já é possível enxergar um horizonte de saída dessa crise específica. Com o ritmo de vacinação no país, e consequente queda relevante no número de casos, internações e o mais importante, em óbitos, seguimos otimistas que os impactos serão cada vez menores.

Anunciamos a distribuição de dividendos de R\$0,82/cota, que foi pago em 08/08/2021 aos detentores de cota até o dia 31/08/2021. Essa distribuição representa um *dividend yield*¹ de 0,89% a.m./11,2% a.a., o que representa 207,0% do CDI para o período.

Como nossa alocação é majoritariamente em CRIs e fundos de papel, nosso patrimônio líquido foi muito pouco afetado com a recente queda do IFIX. Temos um valor de R\$95,90/cota enquanto a cota de mercado fechou o mês em R\$92,13 (96% do valor patrimonial). Além disso, o fundo possui um resultado acumulado de R\$0,40/cota que será distribuído nos próximos meses.

¹ Yield considerando o valor de mercado em 31/08/2021.

Resultado (R\$)

	Ago-21	Desde a 1ª Emissão
Fundos Imobiliários	864.552	5.424.092
Rendimento	611.727	3.739.136
Ganho de Capital Realizado¹	252.825	1.684.956
CRI	1.272.936	6.878.697
Juros e Correção Monetária	1.272.936	6.278.100
Ganho de Capital Realizado²	0	600.597
Receita Financeira	31.781	341.942
Renda Fixa	31.781	341.942
Despesas	-342.403	-1.345.630
Taxa de Administração	-15.000	-162.857
Taxa de Escrituração	-4.000	-43.429
Taxa de Gestão	-131.648	-708.101
Taxa de Performance	-148.925	-297.849
Outras Despesas	-42.830	-133.394
Resultado³	1.826.866	11.299.101
Resultado Realizado/Cota	1,03	10,42
Rendimento/Cota⁴	0,82	9,13
Resultado Acumulado⁵	0,21	0,40

¹ Considerando a incidência de 20% de imposto.

⁴ Distribuição de dividendos anunciada no período.

² Não há incidência de imposto.

⁵ Resultado acumulado até o mês de agosto/21

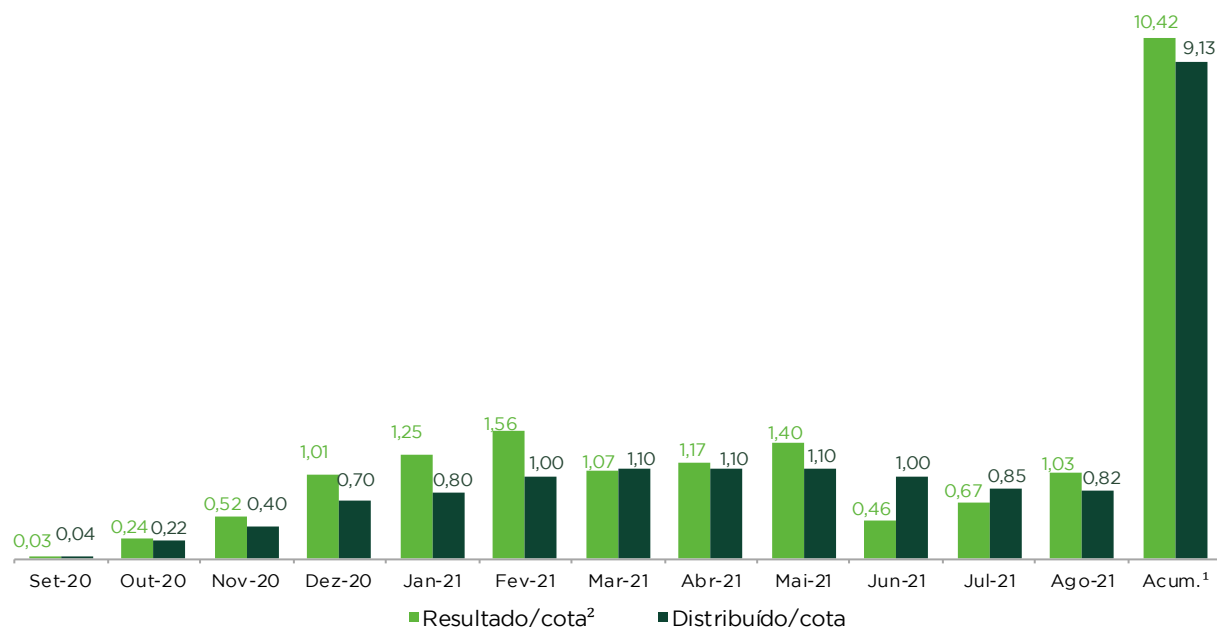
³ Resultado: base competência.

A distribuição referente ao mês de Agosto foi de **R\$ 0,82/cota**, totalizando **R\$ 1.454.371,68**. O Fundo possui saldo de lucro contábil¹ a distribuir de **R\$ 0,40/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.

Rendimentos – desde o início (R\$)



¹ Valores acumulados dos últimos 12 meses | ² Refere-se ao resultado caixa acrescido do saldo total de correção monetária dos CRIs para o mês.

Liquidez

	Ago-21	Desde a 1ª Emissão
Volume Total	10.353.013	85.788.565
Volume Diário Médio	470.591	363.511
Quantidade de Cotas Negociadas	109.888	883.257
% de Cotas Negociadas (Giro)	6%	7%
Presença em Pregões	100%	100%

O fundo encerrou o mês de Agosto com 4.531 cotistas¹. O valor de mercado de aproximadamente R\$ 163,4 milhões e o volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 470,6 mil. Giro no mês de 6% das cotas do fundo.

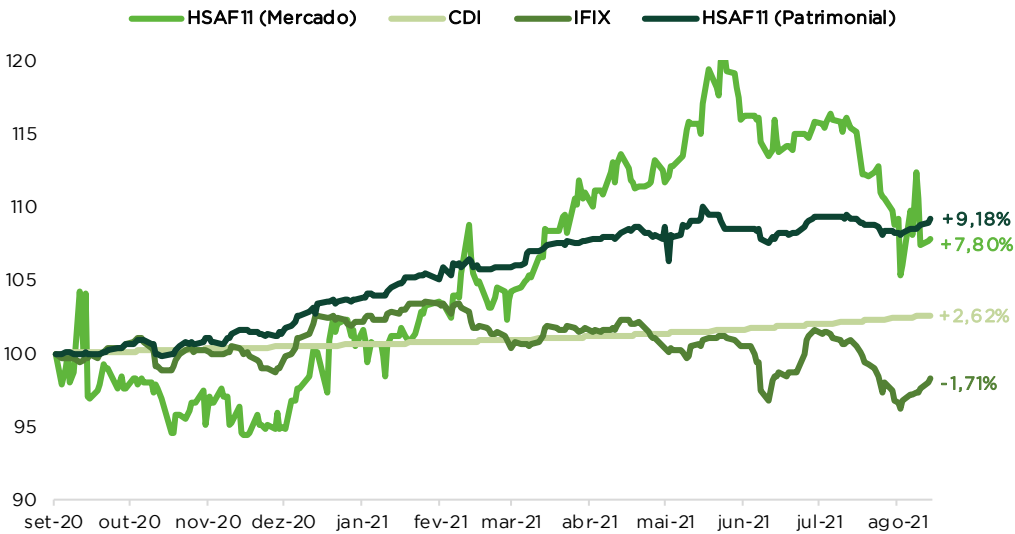
¹ Em 31/08/2021.

Rentabilidade

Valores de referência			2ª Emissão R\$ 96,77			Valor de Mercado (31/08/2021) R\$ 92,13		
Período	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
Ago.21	0,82	0,43%	0,85%	197,06%	231,84%	0,89%	206,99%	243,51%
Jul.21	0,85	0,36%	0,88%	243,99%	287,05%	0,92%	256,28%	301,51%
Jun.21	1,00	0,30%	1,03%	344,46%	405,25%	1,09%	361,81%	425,66%
Mai.21	1,10	0,30%	1,14%	378,91%	445,77%	1,19%	397,99%	468,22%
Abr.21	1,10	0,20%	1,14%	568,36%	668,66%	1,19%	596,98%	702,33%
Mar.21	1,10	0,20%	1,14%	568,36%	668,66%	1,19%	596,98%	702,33%
Fev.21	1,00	0,13%	1,03%	794,91%	935,18%	1,09%	834,94%	982,28%
Jan.21	0,80	0,15%	0,83%	551,13%	648,39%	0,87%	578,89%	681,05%
Dez.20	0,70	0,16%	0,72%	452,10%	531,89%	0,76%	474,87%	558,67%
Nov. 20	0,40	0,15%	0,40%	267,56%	314,77%	0,44%	293,21%	344,96%
Out.20	0,22	0,16%	0,23%	142,09%	167,16%	0,24%	149,25%	175,58%
Set.20	0,04	0,10%	0,04%	41,34%	48,63%	0,04%	43,42%	51,08%

% 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 mercado de +7,80% vs. -1,71% do IFIX. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de +9,18%.



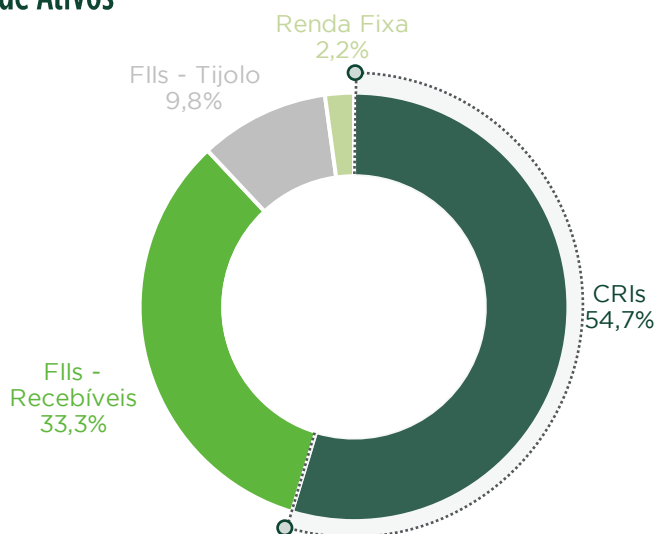
Rentabilidade do fundo considerando os dividendos distribuídos (desde o início). | Todos os indicadores partem da base 100.

Resumo da Carteira

Ativo	% de Alocação ¹	Taxa de Aquisição	Prazo	Duration
CRI - Hotel Emiliano	26,9%	IPCA + 6,47% (a.a.)	141 meses	5,2 anos
CRI - M. Dias, Assaí e Império	19,7%	IPCA + 7,00% (a.a.)	133 meses	4,9 anos
CRI - Dasa	4,6%	IPCA + 5,23% (a.a.)	171 meses	8,0 anos
CRI - GPA	2,4%	IPCA + 5,00% (a.a.)	169 meses	6,4 anos
CRI - Wimo (Cota Sênior)	1,1%	IPCA + 7,50% (a.a.)	172 meses	5,4 anos
Fundos Imobiliários	43,1%	-	-	-
Caixa	2,2%	CDI - (IR)	-	-

¹ Refere-se ao % do total do Ativo.

Alocação por Classe de Ativos¹



¹ Refere-se ao % do total do Ativo.

Portfólio CRIs

O portfólio atual de CRIs do Fundo é 100% indexado a IPCA até este momento. Com os altos patamares de inflação apresentados nos últimos meses e a expectativa de que essa alta deva se estender no mínimo até o primeiro trimestre do ano que vem, temos boas expectativas de repasse desses recebimentos nas distribuições no Fundo. Além disto, com a recentes altas na taxa básica de juros e viés de elevação para as próximas reuniões do Copom, seguimos avaliando alocações indexadas a CDI.

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

Alocação | Portfólio CRIs

CRI	% de Alocação¹	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 + 6,49% (a.a.)	-	5,4 anos

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

CRI – Hotel Emiliano São Paulo

Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
Hotelaria	21F0906525	11.589.688	6,8%	Virgo	Emiliano Empreendimento s e Participações Hoteleiras	IPCA +	6,47% a.a.	5,2 anos	33%
	21F0906695	11.589.688	6,8%						
	21F0906758	11.590.689	6,8%						
	21F0906786	11.590.689	6,8%						



Originação Própria

CRI – M. Dias, Assaí e Império Móveis

Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
Logístico	20J0668136	8.197.036	4,8%	Virgo	SGF Participações	IPCA +	7,00% a.a.	4,9 anos	35%
	20J0667912	8.197.036	4,8%						
	20J0667996	8.197.036	4,8%						
	20J0643333	9.196.049	5,4%						



Originação Própria

CRI – Dasa Diagnósticos

Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
Saúde	20L0653519	7.931.489	4,7%	Gaia	Dasa Diagnósticos	IPCA +	5,23% a.a	8,0 anos	75%



CRI – GPA

Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
Varejo	20H0695880	4.126.506	2,4%	BariSec	GPA	IPCA +	5,00% a.a	6,4 anos	66%



11 Lojas Pão de Açúcar, 2 Lojas Extra (~53 mil m² ABL)

CRI – Wimo

Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
Home Equity	21D0779652	1.913.797	1,1%	Virgo	Wimo	IPCA +	7,50% a.a	5,4 anos	34%

Plataforma Digital de Home Equity | Cota Sênior

Portfólio FIIs

Encerramos o mês de agosto com R\$74,5 milhões (43,1% do total alocado) alocados em Fundos Imobiliários, sendo que os 10 maiores representam 65% do volume total. Importante ressaltar que 82% do montante acima está alocado em FIIs de Recebíveis contra 18% em FIIs de Tijolo.

Aproveitamos algumas oportunidades para realizar movimentações no portfólio de Fundos Imobiliários, resultando em R\$252,8 mil de ganho de capital líquido de impostos. Esse ganho de capital gerou um incremento de R\$0,14 por cota na distribuição anunciada neste mês, considerando a quantidade de cotas pré Oferta

No mês de agosto, o IFIX obteve um retorno negativo de -2,63%, enquanto os Fundos do portfólio do HSAFI1, alcançaram um retorno médio ponderado de -0,30%.

O *dividend yield* ("DY") dos Fundos do IFIX¹ foi de 0,77% a.m./9,62% a.a., enquanto o DY médio ponderado do portfólio de Fundos do HSAF foi de 0,86% a.m./10,84% a.a.

Seguem abaixo, algumas alocações que gostaríamos de destacar:

MCCIII: Alocação de 11,9% da carteira de FIIs e 5,2% do PL do Fundo

O Fundo apresenta uma carteira de recebíveis de qualidade alta, com bastante diversificação setorial e com ativos majoritariamente indexados a IPCA e concentrados na região sudeste, sendo a maior parte em São Paulo. No fechamento de agosto, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 1,2%. Estamos monitorando atentamente o risco de concentração, e em momentos oportunos podemos realizar movimentações para ganho de capital.

KNIP11: Alocação de 9,4% da carteira de FIIs e 4,1% 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 agosto, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 2,1%.

HCTR11: Alocação de 7,8% da carteira de FIIs e 3,4% 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 agosto, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 1,9%. Estamos em conversas constantes com os gestores do Fundo para monitorar os Ativos da carteira.

KNCRI1: Alocação de 7,4% da carteira de FIIs e 3,3% 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 agosto, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 4,9%.

XPCIII: Alocação de 6,5% da carteira de FIIs e 2,9% do PL do Fundo

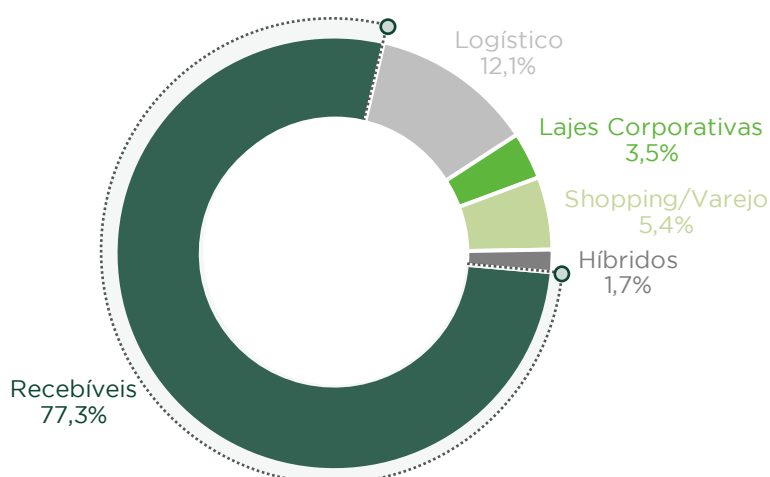
Fundo apresenta carteira diversificada de CRIs, com boas estruturas de garantias, além de possuir foco em originação e estruturação própria. Adquirimos as cotas desse Fundo em um momento em que ele estava, na nossa opinião, mal precificado pelo mercado. Confirmando a estratégia de alocação e no fechamento de agosto a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 5,7%.

DEVAT1: Alocação de 5,3% da carteira de FIIs e 2,3% do PL do Fundo

Realizamos a alocação no IPO do Fundo, 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 agosto, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 2,5%.

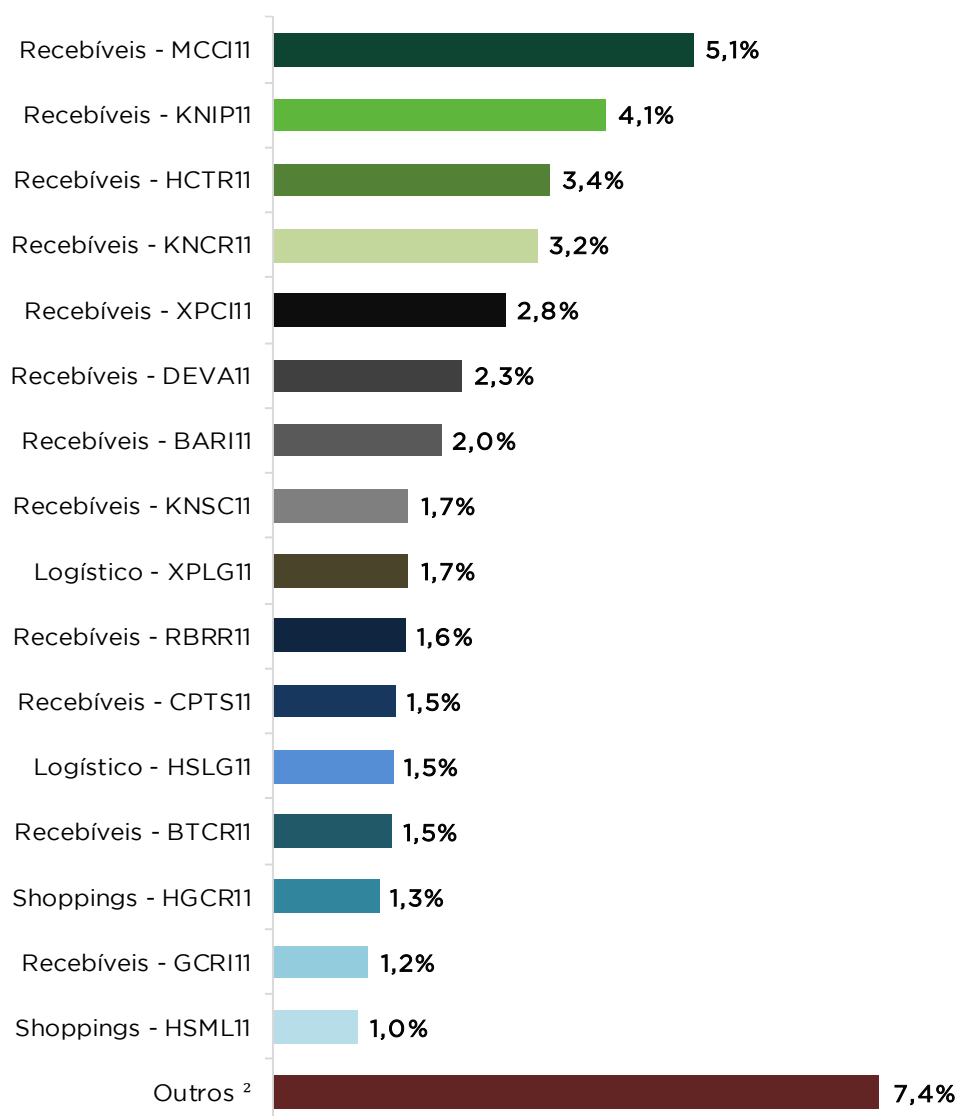
¹ Dividend Yield médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

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.

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
GCR111	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

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