

Setembro 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”), 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: 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 Patrimonial 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

Setembro 2021

Valor de Mercado¹

R\$ 159.537.479 (R\$ 89,95/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 1,00/cota

Valor Patrimonial¹

R\$ 168.879.975 (R\$ 95,22/cota)

Número de Cotistas

4.591 (vs. 1.814 IPO)

Liquidez Diária Média

R\$ 498.499

Quantidade de Cotas

1.773.624

¹ Em 30/09/2021

Comentário do Gestor

Em setembro, o Copom elevou em mais 1,0 p.p. a taxa Selic, alterando para 6,25%, em linha com o consenso do mercado. A ata do Copom sinalizou que o ritmo de aumentos se manterá em 1,0 p.p. nas próximas reuniões, agendadas para outubro e dezembro, uma vez que a inflação segue em patamares elevados. O IFIX apresentou queda de 1,24%, enquanto em agosto a queda foi de 2,63%, o que indica que, ignorando outros fatores, o IFIX poderá ser menos impactado com os prováveis futuros aumentos. O IPCA-15 registrou alta de 1,14% em setembro, atingindo 10,05% em 12 meses, maior valor para o mês desde 1994. Houve alta em oito dos nove grupos de produtos e serviços pesquisados, com maior impacto para o setor de transportes influenciado pela alta dos combustíveis. Quanto ao IGPM, registrou queda de 0,64% em setembro, acumulando alta de 24,86% nos últimos 12 meses. A pandemia segue com indicadores de casos, internações e o mais importante, óbitos recuando no país, condizente com o ritmo de vacinação. No final do mês, cerca de 70% da população já havia recebido a primeira dose, e 42% recebeu a segunda dose.

Anunciamos a distribuição de dividendos de R\$1,00/cota, os quais foram pagos em 07/10/2021 aos detentores de cota até o dia 30/09/2021. Essa distribuição representa um *dividend yield*¹ de 1,11% a.m./14,21% a.a., o que representa 252,7% do CDI para o período.

Vale mais uma vez ressaltar, que a abundante maioria das operações de CRIs alocados nos Fundos Imobiliários são indexadas a IPCA ou CDI, sendo que o HSAF contempla 58% do seu portfólio alocados diretamente em CRIs, e 32% alocados em Fundos de Recebíveis. Apenas 8% dos ativos estão alocados em Fundos de Tijolo. Diante disso, nosso patrimônio líquido foi muito pouco afetado com as recentes quedas do IFIX. Temos um valor de R\$95,22/cota enquanto a cota de mercado fechou o mês em R\$89,95 (94% do valor patrimonial). **O HSAF é um Fundo de estratégia híbrida entre CRIs e FIIs e ambas as marcações refletem diariamente os valores de mercado no patrimônio líquido do Fundo, diferentemente de Fundo de Tijolo, que na maioria das vezes, realizam a precificação dos ativos com base nos laudos elaborados uma vez ao ano.**

Além disso, os CRIs do portfólio estão 100% alocados em IPCA, e os Fundos Imobiliários de Recebíveis do portfólio majoritariamente alocados em IPCA e CDI. Sendo assim, as distribuições dos próximos meses devem se beneficiar dos patamares elevados de inflação e das prováveis elevações da taxa básica de juros.

Em linha com o movimento da gestão de diversificação do portfólio, em 22/09/2021 realizamos a aquisição do CRI Tellus, cuja operação está detalhada na seção abaixo de CRIs.

¹ Yield considerando o valor de mercado em 30/09/2021.

Resultado (R\$)

	Set-21	Desde a 1ª Emissão
Fundos Imobiliários	847.141	6.271.233
Rendimento	607.152	4.346.288
Ganho de Capital Realizado¹	239.990	1.924.946
CRI	1.478.309	8.457.617
Juros e Correção Monetária	1.478.309	7.857.020
Ganho de Capital Realizado²	0	600.597
Receita Financeira	15.007	356.949
Renda Fixa	15.007	356.949
Despesas	-303.863	-1.649.493
Taxa de Administração	-15.000	-177.857
Taxa de Escrituração	-4.000	-47.429
Taxa de Gestão	-129.974	-838.075
Taxa de Performance	-148.925	-446.774
Outras Despesas	-5.964	-139.358
Resultado³	2.036.594	13.436.306
Resultado Realizado/Cota	1,15	11,63
Rendimento/Cota⁴	1,00	10,13
Resultado Acumulado/Cota⁵	0,15	0,60

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 setembro/21

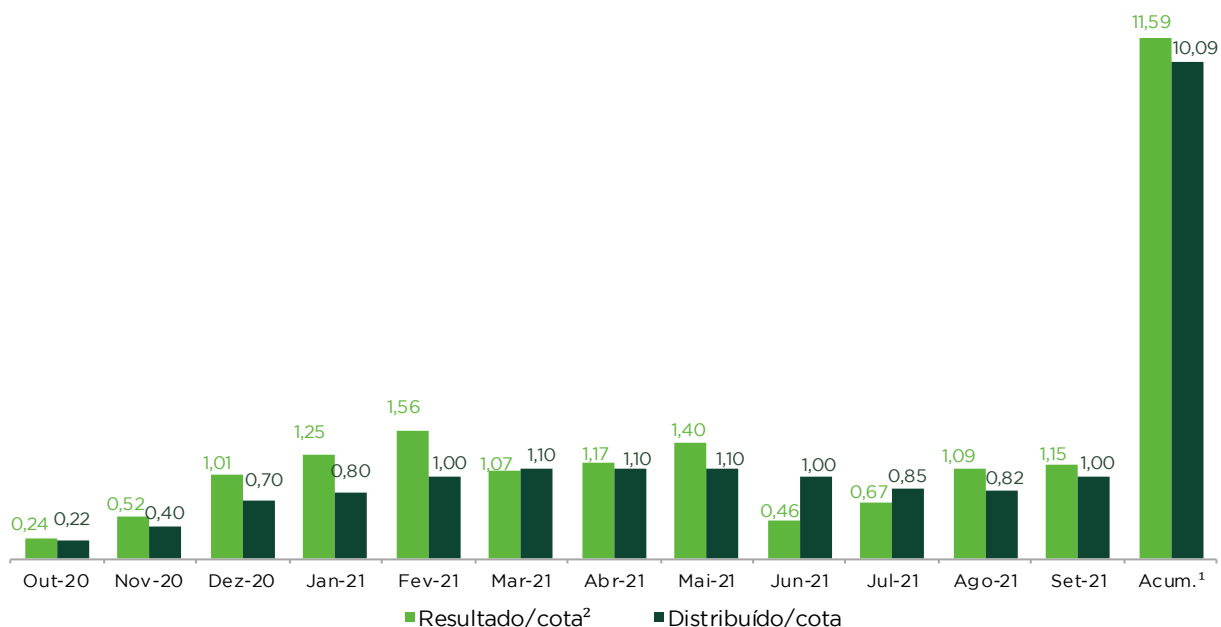
³ Refere-se ao resultado caixa acrescido do saldo total de correção monetária dos CRIs para o mês.

A distribuição referente ao mês de Setembro foi de **R\$ 1,00/cota**, totalizando **R\$ 1.773.624**. O Fundo possui saldo de lucro contábil³ a distribuir de **R\$ 0,60/cota**.

Semestralmente, o Fundo tem obrigatoriedade de distribuir 95% do seu resultado “caixa”. O resultado 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 Refere-se ao resultado caixa acrescido do saldo total de correção monetária dos CRIs para o mês.

Liquidez

	Set-21	Desde a 1ª Emissão
Volume Total	10.468.489	96.257.054
Volume Diário Médio	498.499	374.541
Quantidade de Cotas Negociadas	118.143	1.001.400
% de Cotas Negociadas (Giro)	7%	7%
Presença em Pregões	100%	100%

O fundo encerrou o mês de Setembro com **4.591** cotistas¹. O valor de mercado de aproximadamente **R\$ 159,5 milhões** e o volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 498,5 mil**. Giro no mês de **7%** das cotas do fundo.

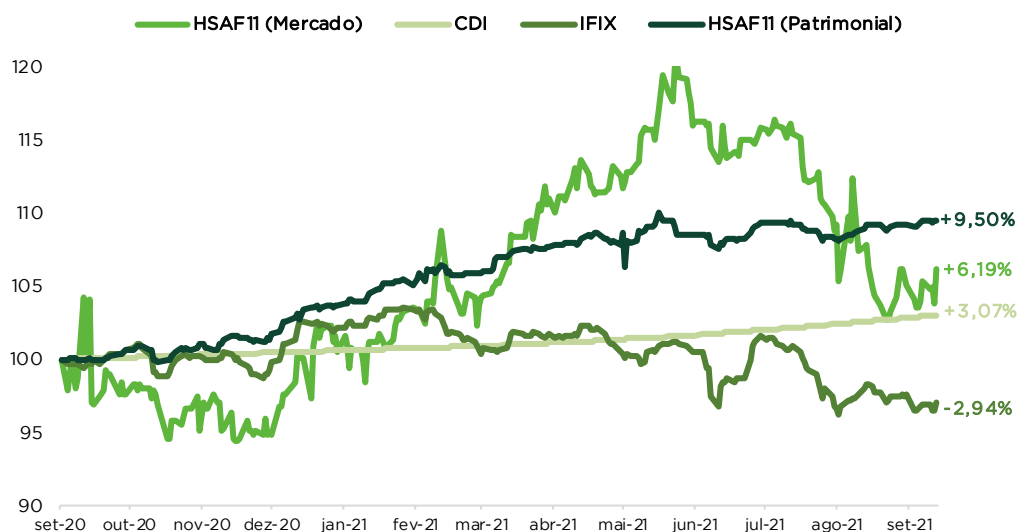
¹ Em 30/09/2021.

Rentabilidade

Valores de referência			2ª Emissão R\$ 96,77			Valor de Mercado (30/09/2021) R\$ 89,95		
Período	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
Set.21	1,00	0,44%	1,03%	234,86%	276,30%	1,11%	252,67%	297,25%
Ago.21	0,82	0,43%	0,85%	197,06%	231,84%	0,91%	212,00%	249,42%
Jul.21	0,85	0,36%	0,88%	243,99%	287,05%	0,94%	262,49%	308,81%
Jun.21	1,00	0,30%	1,03%	344,46%	405,25%	1,11%	370,58%	435,97%
Mai.21	1,10	0,30%	1,14%	378,91%	445,77%	1,22%	407,63%	479,57%
Abr.21	1,10	0,20%	1,14%	568,36%	668,66%	1,22%	611,45%	719,35%
Mar.21	1,10	0,20%	1,14%	568,36%	668,66%	1,22%	611,45%	719,35%
Fev.21	1,00	0,13%	1,03%	794,91%	935,18%	1,11%	855,18%	1006,09%
Jan.21	0,80	0,15%	0,83%	551,13%	648,39%	0,89%	592,92%	697,56%
Dez.20	0,70	0,16%	0,72%	452,10%	531,89%	0,78%	486,38%	572,21%
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%	152,86%	179,84%
Set.20	0,04	0,10%	0,04%	41,34%	48,63%	0,04%	44,47%	52,32%

% 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 **+6,19%** vs. **-2,94%** do IFIX. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+9,50%**.



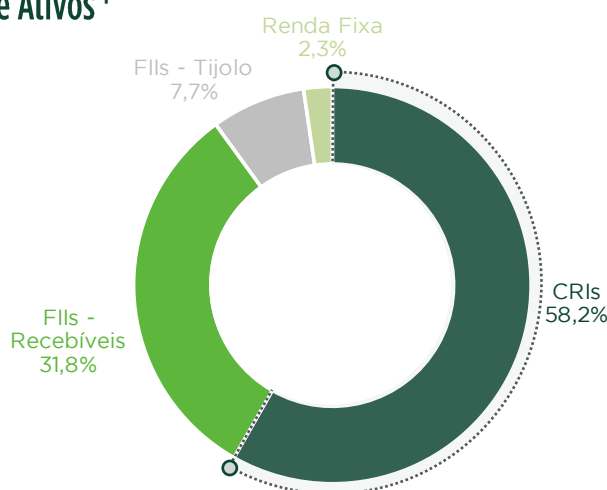
Rentabilidade do fundo considerando os dividendos distribuídos (desde o início). | Todos os indicadores partem da base 100.

Resumo da Carteira

Ativo	% de Alocação ¹	Taxa de Aquisição	Prazo	Duration
CRI - Hotel Emiliano	27,2%	IPCA + 6,47% (a.a.)	140 meses	5,2 anos
CRI - M. Dias, Assaí e Império	19,8%	IPCA + 7,00% (a.a.)	132 meses	4,9 anos
CRI - Dasa	4,6%	IPCA + 5,23% (a.a.)	170 meses	8,0 anos
CRI - Tellus	2,9%	IPCA + 5,50% (a.a.)	171 meses	5,7 anos
CRI - GPA	2,5%	IPCA + 5,00% (a.a.)	168 meses	6,3 anos
CRI - Wimo (Cota Sênior)	1,2%	IPCA + 7,50% (a.a.)	137 meses	5,4 anos
Fundos Imobiliários	39,5%	-	-	-
Caixa	2,3%	CDI - (IR)	-	-

¹ Refere-se ao % do total do Ativo.

Alocação por Classe de Ativos ¹



¹ Refere-se ao % do total do Ativo.

Portfólio CRIs

Em 22/09/2021, concluímos a aquisição parcial do CRI Tellus no montante de R\$5,0 milhões. Trata-se de créditos imobiliários (CCIs) decorrentes do financiamento a aquisição de duas unidades do Edifício São Luiz, localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, região do Itaim Bibi em São Paulo. A operação foi emitida em março/2021 e tem prazo total de 144 meses, sem carência de juros e com carência de 24 meses de principal, sendo remunerado por 5,50% a.a. acrescido de IPCA.

A operação está garantida pela alienação fiduciária dos ativos (LTV de 69% com base em laudo de avaliação), cessão fiduciária dos aluguéis de no mínimo 1,3x a PMT, além de Fundo Reserva.

O Gestor conta atualmente com um portfólio robusto de CRIs no pipeline, muito em função da ampla capacidade de originação. O pipeline é composto por ativos de diversos segmentos.

Atualmente, nosso portfólio de CRIs conta com 85% de originações próprias e 100% do portfólio está indexado a IPCA. 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 do Fundo. Além disso, com as 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 Alocação ¹	Taxa de Aquisição	Prazo	Duration
CRI - Hotel Emiliano	46,8%	IPCA + 6,47% (a.a.)	140 meses	5,2 anos
CRI - M. Dias, Assaí e Império	34,0%	IPCA + 7,00% (a.a.)	132 meses	4,9 anos
CRI - Dasa	7,9%	IPCA + 5,23% (a.a.)	170 meses	8,0 anos
CRI - Tellus	5,0%	IPCA + 5,50% (a.a.)	171 meses	5,7 anos
CRI - GPA	4,4%	IPCA + 5,00% (a.a.)	168 meses	6,3 anos
CRI - Wimo (Cota Sênior)	1,9%	IPCA + 7,50% (a.a.)	137 meses	5,4 anos
Consolidado	100,0%	IPCA + 6,42% (a.a.)	-	5,4 anos

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

CRI – Hotel Emiliano São Paulo

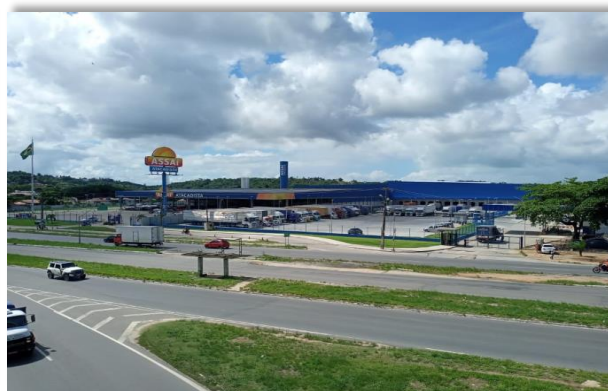
Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
Hotelaria	21F0906525	11.675.684	6,9%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA +	6,47% a.a.	5,2 anos	33%
	21F0906695	11.675.684	6,9%						
	21F0906758	11.676.692	6,9%						
	21F0906786	11.676.692	6,9%						



Originação Própria

CRI – M. Dias, Assaí e Império Móveis

Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
Logístico	20J0668136	8.245.150	4,9%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA +	7,00% a.a.	4,9 anos	35%
	20J0667912	8.245.150	4,9%						
	20J0667996	8.245.150	4,9%						
	20J0643333	9.250.027	5,5%						



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

CRI – Tellus

Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
Lajes Corporativas	21C0549648	5.018.851	3,0%	Virgo	Fundo Imobiliário	IPCA +	5,50% a.a	5,7 anos	69%



Condomínio Edifício São Luiz | São Paulo

Portfólio FIIs

Encerramos o mês de setembro com R\$67,6 milhões (40,0% do PL) alocados em Fundos Imobiliários, sendo que os 10 maiores representam 65% do volume total. Importante ressaltar que 81% do montante acima está alocado em FIIs de Recebíveis contra 19% em FIIs de Tijolo.

Aproveitamos algumas oportunidades para realizar movimentações no portfólio de Fundos Imobiliários, resultando em R\$240,0 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.

O *dividend yield* ("DY") dos Fundos do IFIX¹ foi de 0,79% a.m./9,95% a.a., enquanto o DY médio ponderado do portfólio de Fundos do HSAF foi de 0,86% a.m./10,81% a.a.

Seguem abaixo, algumas alocações que gostaríamos de destacar:

MCCII1: Alocação de 12,8% da carteira de FIIs e 5,1% 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 setembro, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 0,86%. Estamos monitorando atentamente o risco de concentração, e em momentos oportunos podemos realizar movimentações para ganho de capital.

KNIP11: Alocação de 10,0% da carteira de FIIs e 4,0% do PL do Fundo

Conta com carteira de CRIs indexada a índices de inflação, sendo beneficiada pelos recentes altos patamares verificados de IPCA/IBGE, conseguindo repassar nas distribuições a correção monetária implícita dos CRIs. Apresenta boa qualidade tanto dos ativos quanto do risco de crédito dos devedores, além de contar com estruturas de garantias satisfatórias nas operações. No fechamento de setembro, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 0,06%.

HCTR11: Alocação de 8,4% 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 setembro, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 0,13%. Estamos em conversas constantes com os gestores do Fundo para monitorar os Ativos da carteira.

XPCI11: Alocação de 6,5% da carteira de FIIs e 2,6% do PL do Fundo

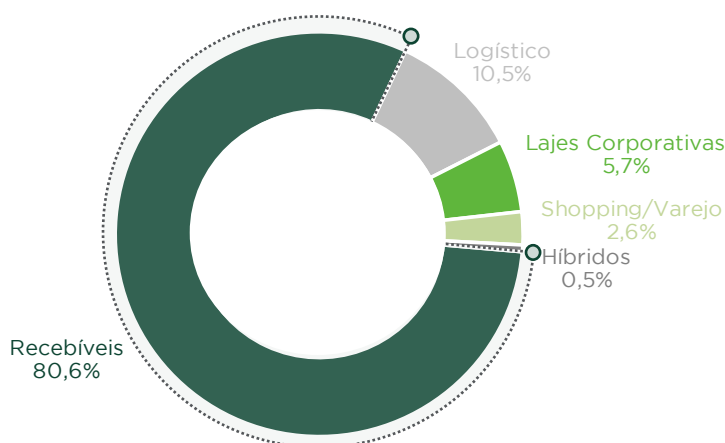
Fundo apresenta carteira diversificada de CRIs, com boas estruturas de garantias, além de possuir foco em originação e estruturação própria. Adquirimos as cotas desse Fundo em um momento em que ele estava, na nossa opinião, mal precificado pelo mercado. Confirmando a estratégia de alocação e no fechamento de setembro a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 3,14%.

DEVA11: Alocação de 5,8% 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 0,62%.

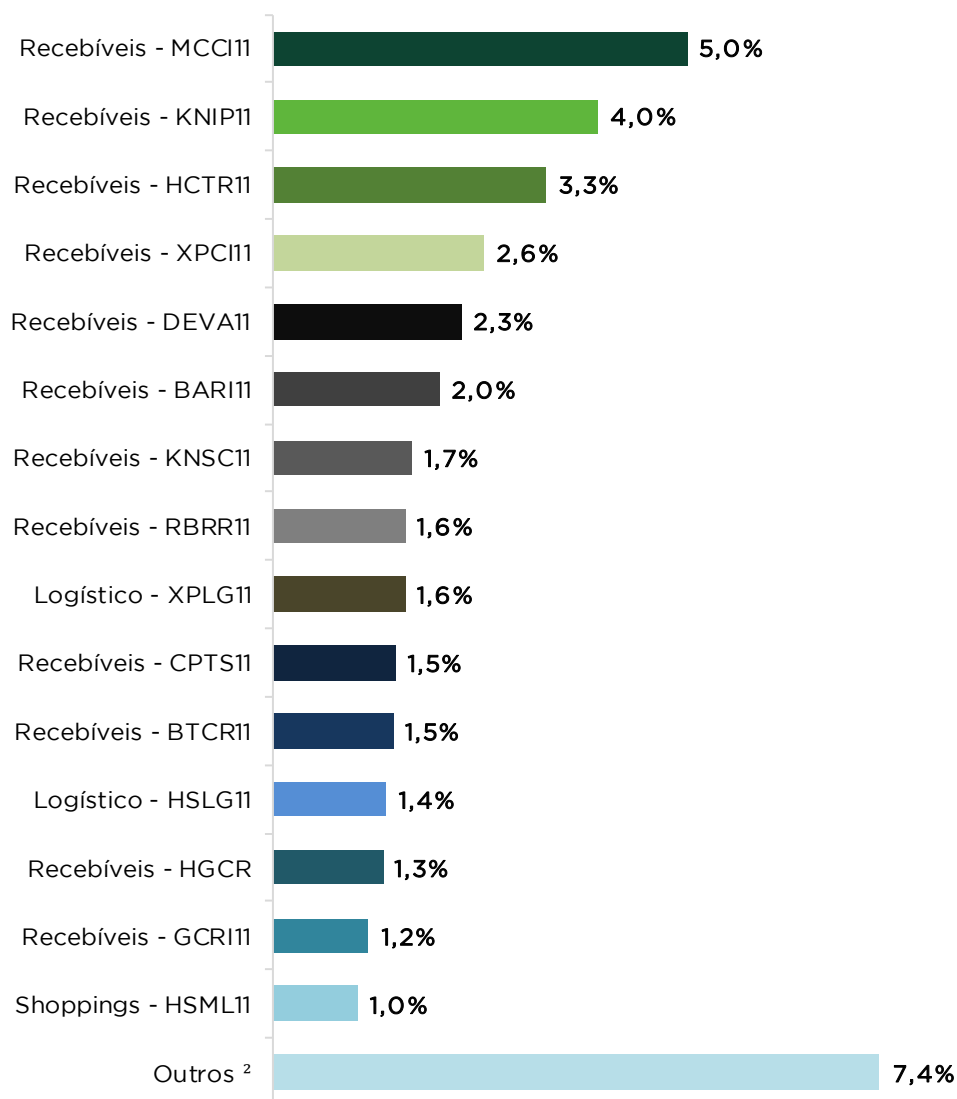
¹ *Dividend Yield* médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

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;

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
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
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
BARI11	BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
KNSC11	KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis



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