



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI ATIVOS FINANCEIROS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Outubro 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\$ 86.528.603

VALOR DE MERCADO¹

R\$ 83.090.536

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA

R\$ 151.535

QUANTIDADE DE COTAS

903.158

QUANTIDADE DE COTISTAS¹

1.814

GESTOR:

HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS

ADMINISTRADOR:

BRL TRUST DTVM S.A.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO²

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 30/10/2020;² 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 cotas de outros fundos de investimento imobiliário e em certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs") 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 outubro, tivemos mais uma decisão do Copom que manteve a taxa básica de juros em 2,0%, continuando em seu piso histórico, favorecendo desta forma o mercado de Fundos Imobiliários. Além disso, a queda no número de internações e óbitos por Covid-19 no País e a consequente reabertura gradual da economia vem favorecendo o mercado, impactando diretamente os segmentos dos Fundos Imobiliários com a reabertura integral de shoppings, retorno parcial aos escritórios comerciais, reabertura do comércio de rua, dentre outros fatores.

Do ponto de vista de inflação, o mês de outubro seguindo as expectativas de mercado, foi mais um mês de patamares altos, com o IPCA apresentado aumento de 0,64% (data base setembro) e IGP-M aumento de 3,23% em outubro. Se por um lado, estes patamares favorecem o investidor de Fundos Imobiliários uma vez que os contratos das operações são corrigidos por estes índices, por outro, há necessidade de atenção para solicitações de renegociação e potencial risco de inadimplência. Por este fator, realizamos uma análise minuciosa das garantias e do risco de crédito dos locatários e devedores dos Fundos do portfólio do HSAF.

Em outubro de 2020, anunciamos a distribuição de dividendos de R\$0,22 por cota, que foi pago em 09/11/2020 aos detentores de cota até o dia 30/10/2020, representando um *dividend yield* de 0,24%, o que representa 140,4% do CDI para o período.

Finalizamos o mês de outubro com 98,2% do patrimônio líquido do Fundo comprometido, sendo que deste montante, 47,0% já se encontra alocado em Fundo Imobiliários e a previsão é de que os outros 53% sejam alocados no início de novembro, integralmente no CRI de Recife que será melhor detalhado na seção "Alocação em CRIs". Desta forma, superamos a expectativa de alocação informada na viabilidade do Fundo, na qual a curva projetada de alocação era de 6 meses.

Alocação em FIIs

Conforme informado no último relatório de gestão, fizemos uma análise detalhada de mais de 200 Fundos Imobiliários para compor o portfólio atual do Fundo. Além disso, monitoramos diariamente a carteira com o objetivo de identificar oportunidades de movimentações táticas e estratégicas.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Recomendamos a leitura do primeiro relatório do Fundo (Setembro de 2020) onde explicamos os critérios utilizados pelo Gestor para alocação nos Fundos Imobiliários presentes no portfólio. Concluímos a alocação projetada em Fundos Imobiliários no final de Outubro com um total de aproximadamente R\$40 milhões investidos em 26 Fundos, sendo que os 5 maiores representam 39% e os 10 maiores representam 68% do volume total.

Além das alocações realizadas, aproveitando algumas oportunidades para realizar vendas parciais de alguns Fundos que resultaram em R\$33 mil de ganho de capital líquido de impostos. Esse ganho de capital gerou um incremento de R\$0,04 por cota na distribuição anunciada neste mês.

No mês de outubro, o IFIX obteve um retorno de -1,01%, enquanto o portfólio do HSAF, no mesmo período alcançou um retorno de 0,07%. O *dividend yield* ("DY") dos fundos do IFIX¹ foi de 0,50% a.m./6,17% a.a., enquanto o DY do portfólio do HSAF foi de 0,52% a.m./6,42% a.a. No entanto, como o Fundo estava em processo de alocação, não obtivemos distribuição integral da posição das cotas em 30/10/2020. O DY do portfólio atual, assumindo distribuição integral, seria de 0,65% a.m./8,08% a.a.

Segue abaixo, alguns destaques dos 3 fundos com maiores posições do HSAF:

KNIP11: Alocação de 11,4% da carteira de FIIs e 5,2% 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 FIIs listados em Bolsa com liquidez relevante no mercado.

HCTR11: Alocação de 7,1% da carteira de FIIs e 3,3% do PL do Fundo

Fundo gerido pela Gestora Hectare, investe preponderantemente em ativos de Multipropriedade e Loteamentos em todas as regiões do país, com uma carteira bem diversificada. Devido as características das operações, possui um nível de risco maior, no entanto, faz jus a remuneração das operações, visto que o Fundo vem entregando resultados acima de R\$1,0 por cota. As operações do Fundo contam com boas estruturas de garantias, além de não haver inadimplência da carteira.

XPCI11: Alocação de 7,0% da carteira de FIIs e 3,3% do PL do Fundo

O Fundo aloca majoritariamente em CRIs com boa qualidade de crédito dos devedores e estrutura de garantias robustas. Os resultados do Fundo giram em torno de R\$0,60 por cota, retorno atrativo frente ao risco que apresenta. Além destes fatores, um ponto que impulsionou nossa alocação, foi o preço da cota descontado durante o período de alocação, muito impactado pela exposição a setores mais afetados pelo Covid-19.

Analisando o pipeline de Oferta em análise da CVM, atualmente temos um volume de R\$5,5 bi de Fundos Imobiliários com Ofertas em análise, indicando o bom desempenho e perspectivas para o setor. Além disto, recentemente o segmento atingiu a marca de mais de 1 milhão de investidores, demonstrando ainda mais o fortalecimento da indústria de Fundos Imobiliários no país.

Alocação em CRIs

Conforme "Comunicado ao Mercado" divulgado em 15/10/2020, o Fundo realizou a primeira subscrição em Certificado de Recebíveis Imobiliários do Fundo.

Trata-se de créditos imobiliários decorrentes de contratos de locações entre SGF Participações (proprietária do ativo) 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, e será 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 do Imóvel, que representa LTV 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.



A integralização do CRI está sujeita à conclusão de determinadas condições precedentes, e a expectativa é que este processo seja finalizado na primeira quinzena de novembro para que o recurso possa ser desembolsado. Informações mais detalhadas sobre o ativo e operação serão divulgadas após a integralização.

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%².

¹ Média ponderada dos DY dos Fundos pertencentes ao IFIX pelo Valor de Mercado de cada um dos Fundos em 30/10/2020 ;

² Cabe ressaltar que essa não é uma promessa ou garantia de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos cotistas;

RESULTADO (R\$)

	Out-20	Desde a 1º Emissão
Fundos Imobiliários	239.396	269.917
Rendimento	206.351	236.064
Ganho de Capital Realizado ¹	33.045	33.853
CRI	-	-
Receita Financeira	35.131	35.540
Renda Fixa	35.131	35.540
Despesas	- 64.432	- 64.432
Taxa de Administração	- 12.857	- 12.857
Taxa de Escrituração	- 3.429	- 3.429
Taxa de Gestão	- 45.892	- 45.892
Outras Despesas	- 48.146	- 48.146
Resultado²	210.096	241.025
Resultado Realizado/Cota	0,23	0,27
Rendimento/Cota³	0,22	0,26
Resultado Acumulado⁴	0,01	0,01

¹ Considerado a incidência de 15% de Imposto;

² Resultado: Base caixa;

³ Distribuição de dividendos anunciada do período.

⁴ Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de Outubro foi R\$ 0,22/cota, totalizando R\$ 198.694,76.

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

RESUMO DA CARTEIRA

Ativo	% de Alocação	Indexador	Yield Médio (MTM)	Yield Médio (Curva)	Prazo	Duration
Fundo Imobiliário	45,7%	-	-	-	-	-
CRI	0,0%	-	-	-	-	-
Caixa	54,3%	CDI - (IR)	-	-	-	-

RENTABILIDADE

Valores de Referência			1ª Emissão			Valor de Mercado (30/10/2020)		
			R\$ 100,00			R\$ 92,00		
Período	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
Out.20	0,22	0,16%	0,22%	140,04%	164,75%	0,24%	152,22%	179,08%
Set.20	0,04	0,14%	0,04%	28,21%	33,19%	0,04%	30,66%	36,07%

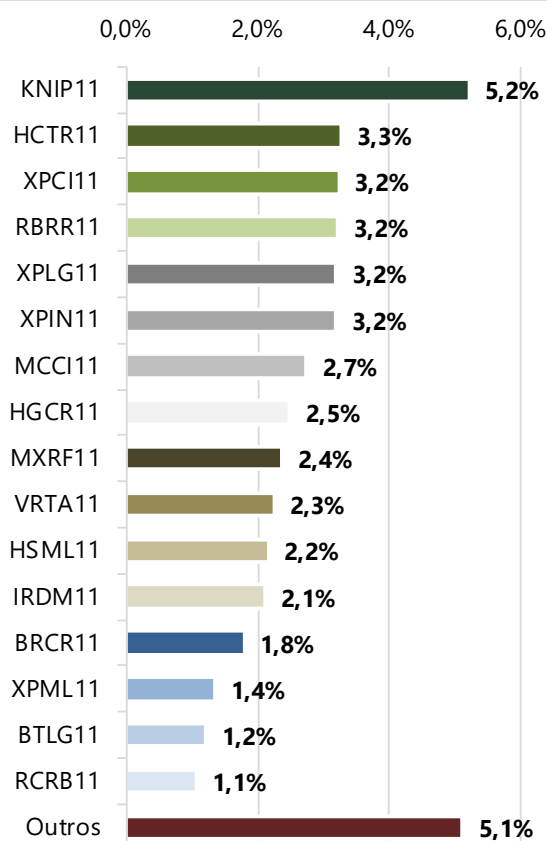
% Taxa DI: Considerado o acumulo diário do DI no período referência | % Taxa DI Gross-Up: Considerado alíquota de imposto de 15%;

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

LIQUIDEZ

		Out-20	Desde a 1ª Emissão
Volume Total	R\$	3.182.227	R\$ 4.027.573
Volume Diário Médio	R\$	151.535	R\$ 134.252
Quantidade de Cotas Negociadas		34.410	43.291
% de Cotas Negociadas (Giro)		4%	2%
Presença em Pregões		100%	100%

O fundo possui **1.814** cotistas. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 83,1 milhões** e o volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 151,5 mil**. Giro no mês equivalente a **4%** das cotas do fundo.

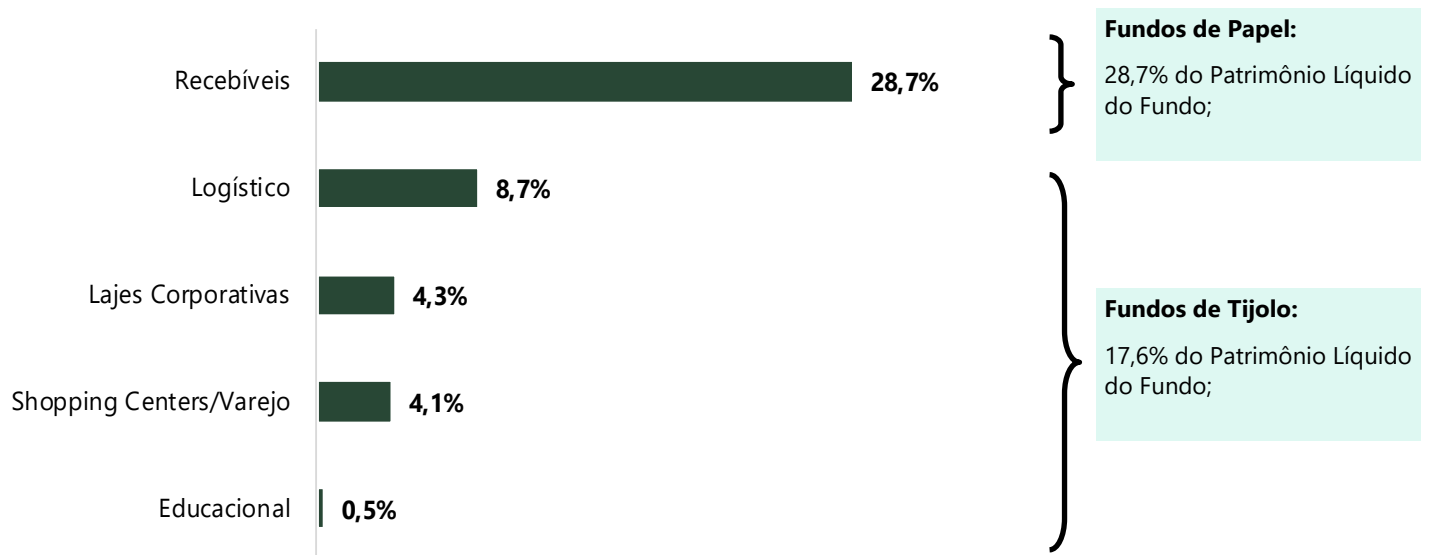
ALOCÇÃO | PORTFOLIO FIIs¹

2

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

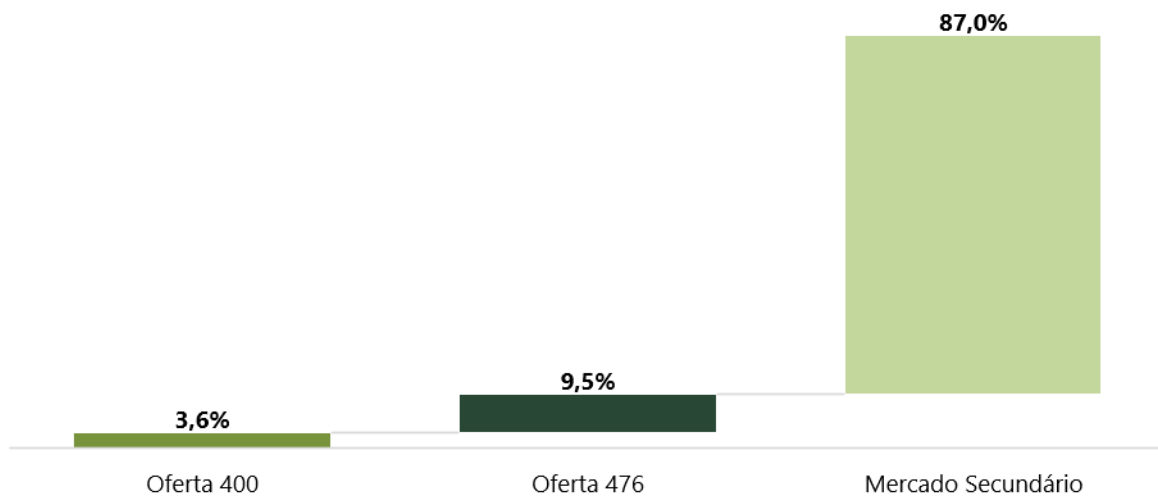
² Composto por Fundos Imobiliários com participação menor que 1% no Patrimônio Líquido do Fundo.

ALOCAÇÃO POR SEGMENTO (%)¹



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

ALOCAÇÃO POR TIPO DE OFERTA (%)¹



¹Refere-se à alocação de FIs.

PORTFOLIO CRIs (%)

O Fundo subscreveu Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") objeto das 127ª, 128ª, 129ª e 130ª séries da 4ª Emissão da ISEC SECURITIZADORA S.A. Os CRIs foram emitidos com base em Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs") lastreadas em créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação entre a SGF Participações Ltda. (proprietária do imóvel) e M. Dias Branco – Comércio de Alimentos, Supermercados Assaí Atacadista e Império Móveis. A integralização dos CRI está sujeita à conclusão de determinadas condições precedentes. A transação representa:

I. Volume: R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais).

II. Remuneração: 7% a.a. (sete por cento ao ano) acrescido pela variação positiva do índice IPCA-IBGE.

III. Prazo: 144 (cento e quarenta e quatro) meses.

IV. Periodicidade de Pagamento da Remuneração e Amortização: Mensal e sem carência de juros e principal.

V. Lastro: cessão onerosa de créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação entre a SGF Participações Ltda. (proprietária do imóvel) e M. Dias Branco – Comércio de Alimentos, Supermercados Assaí Atacadista e Império Móveis.

VI. LTV: 35% (trinta e cinco por cento), considerando valor de mercado do imóvel apresentado em laudo de avaliação preparado por empresa especializada, datado de agosto de 2020.

VII. Garantias:

- Alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, localizado em Paulista/PE;
- Fiança dos controladores da cedente;
- Fundo de Reserva equivalente a 3 PMTs;

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 IMOBILIÁRIA	Logístico
HCTR11	HECTARE CE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Tít. e Val. Mobiliários
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Shopping Centers
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Tít. e Val. Mobiliários
HGPO11	CSGH PRIME OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Lajes Corporativas
HSML11	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Shopping Centers
IRDM11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	Tít. e Val. Mobiliários
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Tít. e Val. Mobiliários
MCCI11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII	Tít. e Val. Mobiliários
MXRF11	MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	Tít. e Val. Mobiliários
RBRR11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	Tít. e Val. Mobiliários
RCRB11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	Lajes Corporativas
VRTA11	FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Tít. e Val. Mobiliários
XPCI11	XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Tít. e Val. Mobiliários
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

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.