

Agosto 2022

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: 35.360.687/0001-50

Código Bovespa (Ticker): HSAF11

Classificação Anbima: FII de Renda Gestão Ativa

Gestor: HSI - Gestora de Fundos Imobiliários

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 2022

Valor de Mercado¹

R\$ 219.768.056 (R\$ 86,99/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 1,00/cota

Valor Patrimonial¹

R\$ 235.607.186 (R\$ 93,26/cota)

Número de Cotistas¹

7.350 (vs. 1.814 IPO)

Liquidez Diária Média

R\$ 379.606

Quantidade de Cotas

2.526.360

¹ Em 31/08/2022.

Comentário do Gestor

Eventos Recentes

Conforme Anúncio de Encerramento publicado em 20/07/2022, o Fundo anunciou o encerramento da 3ª Emissão Primária de Cotas, nos termos da instrução 400 da CVM. O montante total captado foi de R\$69.628.080,00, sendo subscritas o total de 752.736 cotas. Para mais informações, segue o link com a publicação do documento na CVM: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=328975&cvm=true>.

Destaques do mês

Em agosto, anunciamos a distribuição de dividendos de R\$1,00/cota, que foram pagos em 08/09/2022 aos detentores de cota até o dia 31/08/2022. Essa distribuição representa um *dividend yield* de 1,15% a.m./14,70% a.a., o que equivale a 98,36% do CDI para o período.

Importante destacar que o Fundo acumulou R\$0,76 de resultado contábil, e que deverá ser distribuído ao longo dos próximos meses, conforme haja recebimento de amortização dos atuais CRIs pertencentes a carteira do Fundo.

Ressaltamos ainda que 72% do volume de CRIs em carteira, todos originados e estruturados pelo Gestor, são reajustados somente pela variação POSITIVA mensal do IPCA. Essa estrutura ajudará a mitigar o impacto da deflação sobre o nosso portfólio de ativos.

O PIB cresceu 1,2% no segundo trimestre de 2022, comparado ao trimestre anterior, acima das expectativas de mercado de 0,9%. Diante do cenário de crise inflacionário no país, em 03/08/2022, o Copom decidiu por mais um aumento da taxa Selic, elevando a taxa para 13,75% a.a. (+ 0,50 p.p.). A expectativa de mercado é de que o Copom encerre o ciclo de elevações nas próximas reuniões. De acordo com o Boletim Focus publicado em 05/09/2022, o consenso de mercado apontava o aumento de IPCA em 6,61% para 2022 e 5,27% para 2023. Já para a taxa Selic, a projeção é de 13,75% em 2022 e 11,25% em 2023.

O IPCA-15 de agosto registrou deflação de -0,73%, acumulando alta de 9,6% nos últimos 12 meses. Parte dessa desaceleração da inflação que vem sendo observada no país é reflexo das reduções de impostos sobre preços administrados, especialmente em energia e combustíveis. No dia 01/09/22, a Petrobrás anunciou mais uma redução no preço da gasolina para as distribuidoras, uma queda de 7%.

Conforme anunciado no relatório anterior, tivemos recentemente um evento que impactou diretamente a indústria de Fundo Imobiliários e consequentemente nosso portfólio, foi a aprovação do Perse (Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos). Em resumo, o texto autorizou a isenção de pagamentos dos tributos federais (PIS/Cofins, IRPJ e CSLL) para empresas dos segmentos de hotelaria, eventos, parques temáticos, dentre outros. Este benefício melhora de forma significativa a relação de risco e retorno de dois ativos do nosso portfólio (Emiliano e Beach Park), que já possuíam mesmo sem o benefício, excelentes perspectivas de resultados para 2022 e 2023.

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.

Uma das principais fontes balizadoras para precificação de operações no mercado de CRIs são os títulos do tesouro direto indexadas a inflação (NTN-B). Apesar do aumento da Selic nos últimos meses, não observamos aumentos significativos nos spreads das taxas nas NTN-B's. Como exemplo, a NTN-B de 2026 (duration similar aos dos CRIs do portfólio do HSAF) apresentou spread de 5,82% em 31/08/2022 (vs. 5,10% em 30/12/2021).

¹ Yield considerando o valor de mercado em 31/08/2022.

Resultado (R\$)

	Resultado Caixa ¹	Resultado Contábil ⁵	
	Ago-22	Ago-22	Desde a 1ª Emissão
Fundos Imobiliários	488.374	488.374	11.756.543
Rendimento	488.374	488.374	9.915.587
Ganho de Capital Realizado	-	-	1.840.956
CRI	1.559.910	1.547.135	28.365.433
Juros e Correção Monetária	1.559.910	1.547.135	27.710.662
Ganho de Capital Realizado ²	-	-	802.775
Receita Financeira	532.545	532.545	1.497.690
Renda Fixa	532.545	532.545	1.497.690
Despesas	-253.290	-253.290	-4.788.884
Taxa de Administração	-16.349	-16.349	-344.206
Taxa de Escrituração	-4.000	-4.000	-91.429
Taxa de Gestão	-118.540	-118.540	-2.154.825
Taxa de Performance	-81.980	-81.980	-1.948.944
Outras Despesas	-32.422	-32.422	-249.480
Resultado	2.327.538	2.314.764	36.830.782
Resultado Realizado/Cota	0,92	0,92	24,47
Rendimento/Cota³	1,00	1,00	22,28
Resultado Acumulado/Cota⁴	N/A	N/A	0,76

¹ Refere-se ao resultado caixa 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 Resultado acumulado até o mês de agosto/22.

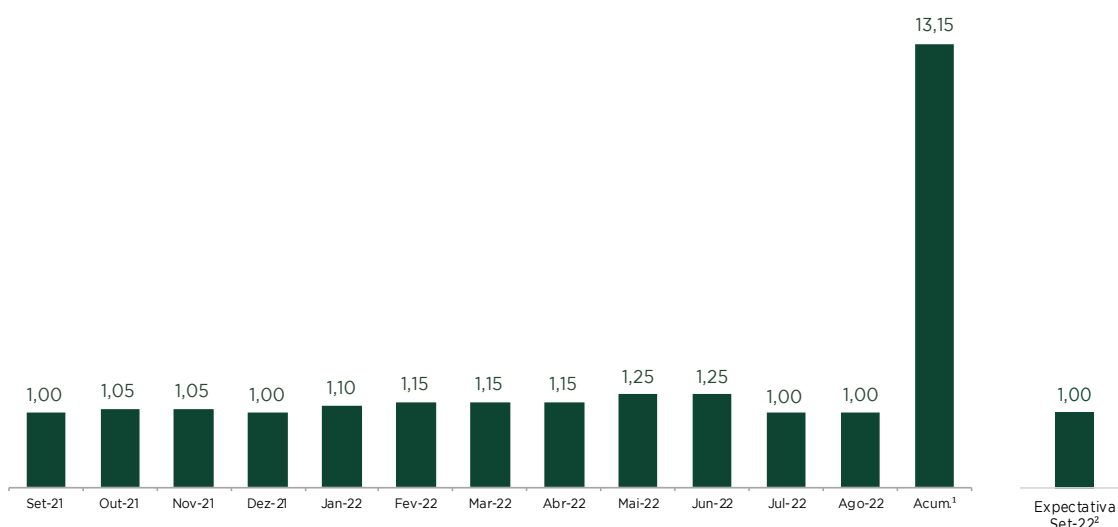
⁵ Refere-se ao resultado caixa acrescido da correção monetária total do mês.

A distribuição referente ao mês de Agosto foi de **R\$ 1,00/cota**. O Fundo possui saldo de lucro contábil⁵ a distribuir de **R\$ 0,76/cota**.

Semestralmente, o Fundo tem obrigatoriedade de distribuir 95% do seu resultado "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 trata-se de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de distribuição.

Liquidez

	Ago-22		2022		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	8.730.941	R\$	63.985.180	R\$ 114.100.928
Volume Diário Médio	R\$	379.606	R\$	380.864	R\$ 408.629
Quantidade de Cotas Negociadas		98.823		684.815	1.113.572
% de Cotas Negociadas (Giro)		3,9%		4,6%	5,1%
Presença em Pregões		100%		100%	100%

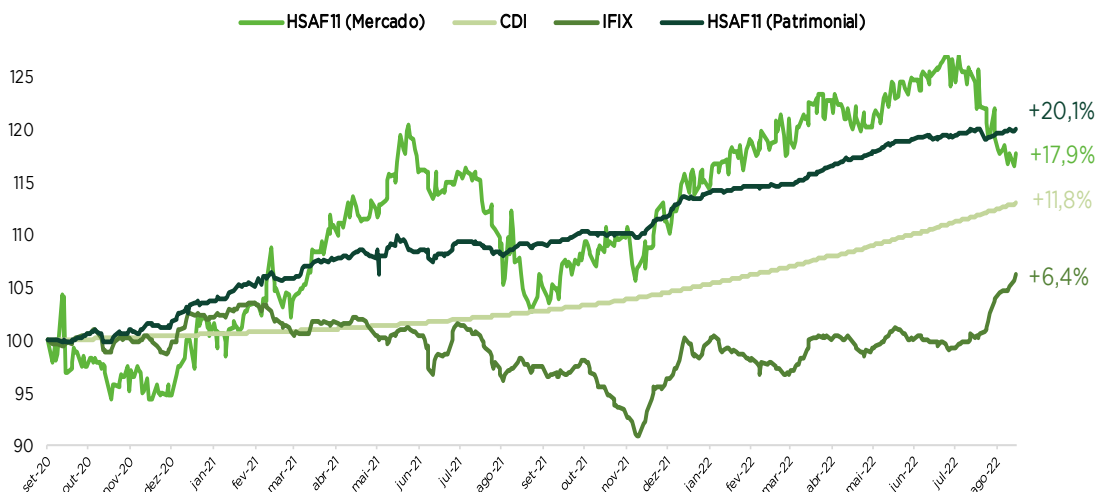
O fundo encerrou o mês de Agosto com **7.350** cotistas. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 220 milhões** e o volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 380 mil**. Giro no mês de **3,9%** das cotas do Fundo.

Rentabilidade – Últimos 12 meses

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			2ª Emissão R\$ 96,77			Valor de Mercado (31/08/2022) R\$ 86,99			Valor Patrimonial (31/08/2022) R\$ 93,26		
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
Ago.22	1,00	14,95%	12,68%	84,85%	99,82%	13,13%	87,85%	103,35%	14,70%	98,36%	115,71%	13,65%	91,35%	107,47%
Jul.22	1,00	13,15%	12,68%	96,44%	113,46%	13,13%	99,85%	117,47%	14,70%	111,80%	131,52%	13,65%	103,83%	122,16%
Jun.22	1,25	13,51%	16,08%	119,02%	140,03%	16,65%	123,28%	145,04%	18,67%	138,26%	162,66%	17,32%	128,27%	150,91%
Mai.22	1,25	13,10%	16,08%	122,73%	144,38%	16,65%	127,12%	149,55%	18,67%	142,56%	167,72%	17,32%	132,26%	155,60%
Abr.22	1,15	10,48%	14,71%	140,28%	165,03%	15,23%	145,27%	170,91%	17,07%	162,81%	191,54%	15,84%	151,11%	177,78%
Mar.22	1,15	11,66%	14,71%	126,11%	148,37%	15,23%	130,60%	153,65%	17,07%	146,37%	172,20%	15,84%	135,86%	159,83%
Fev.22	1,15	9,38%	14,71%	156,87%	184,56%	15,23%	162,46%	191,13%	17,07%	182,07%	214,20%	15,84%	168,99%	198,81%
Jan.22	1,10	9,15%	14,03%	153,31%	180,36%	14,53%	158,75%	186,76%	16,28%	177,86%	209,24%	15,11%	165,11%	194,25%
Dez.21	1,00	9,10%	12,68%	139,29%	163,87%	13,13%	144,21%	169,66%	14,70%	161,46%	189,96%	13,65%	149,96%	176,42%
Nov.21	1,05	7,31%	13,35%	182,57%	214,79%	13,83%	189,03%	222,39%	15,49%	211,72%	249,08%	14,38%	196,59%	231,29%
Out.21	1,05	6,68%	13,35%	200,03%	235,33%	13,83%	207,11%	243,66%	15,49%	231,96%	272,90%	14,38%	215,39%	253,40%
Set.21	1,00	5,41%	12,68%	234,44%	275,81%	13,13%	242,72%	285,55%	14,70%	271,76%	319,71%	13,65%	252,40%	296,94%

% 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 **+17,9%** vs. **+6,4%** do IFIX. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+20,1%**.



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

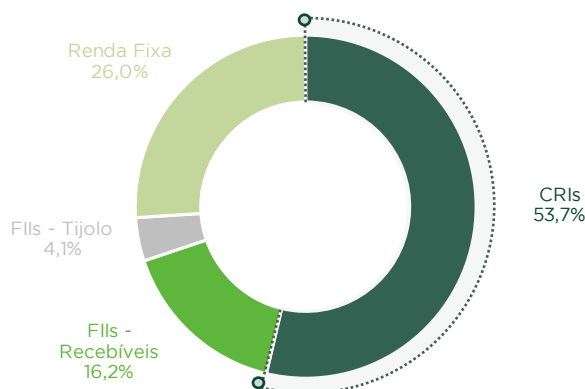
Resumo da Carteira

Ativo	% de Alocação ¹	Taxa de Aquisição	Taxa MTM ²	Prazo	Duration
CRI - Hotel Emiliano	16,3%	IPCA + 6,47% (a.a.)	IPCA + 8,55% (a.a.)	129 meses	5,0 anos
CRI - M. Dias, Assaí e Império	14,8%	IPCA + 7,00% (a.a.)	IPCA + 9,95% (a.a.)	121 meses	4,7 anos
CRI - Beach Park	4,4%	IPCA + 9,75% (a.a.)	IPCA + 10,46% (a.a.)	74 meses	3,5 anos
CRI - Dasa	3,6%	IPCA + 5,23% (a.a.)	IPCA + 7,44% (a.a.)	159 meses	7,6 anos
CRI - Ânima Educação	2,5%	IPCA + 6,00% (a.a.)	IPCA + 6,46% (a.a.)	99 meses	3,7 anos
CRI - Tellus	2,3%	IPCA + 5,75% (a.a.)	IPCA + 8,44% (a.a.)	126 meses	5,3 anos
CRI - HBR Multi Ativos	0,7%	IPCA + 5,80% (a.a.)	IPCA + 7,12% (a.a.)	142 meses	5,5 anos
CRI - Império	7,6%	IPCA + 6,70% (a.a.)	IPCA + 7,04% (a.a.)	137 meses	5,2 anos
CRI - GPA	0,7%	IPCA + 5,00% (a.a.)	IPCA + 7,96% (a.a.)	157 meses	6,0 anos
CRI - Wimo (Cota Sênior)	0,7%	IPCA + 7,50% (a.a.)	IPCA + 9,85% (a.a.)	160 meses	5,3 anos
Fundos Imobiliários	20,3%	-	-	-	-
Caixa	26,0%	CDI - (IR)	CDI - (IR)	-	-

¹ Refere-se ao % do total do Ativo. Considera o montante em caixa captado na 3ª Emissão de Cotas em fase de alocação.

² Baseado na marcação a mercado do CRI.

Alocação por Classe de Ativos ¹



¹ Refere-se ao % do total do Ativo. Considera o montante em caixa captado na 3ª Emissão de Cotas em fase de alocação.

Portfólio CRIs

Conforme Fato Relevante publicado em 26/08/2022, anunciamos que o Fundo subscreverá dois CRIs lastreados em créditos decorrentes de um contrato de locação atípico na modalidade *Built to Suit* (BTS) com prazo original de 20 (vinte) anos, sendo 15 (quinze) anos remanescentes, envolvendo um imóvel localizado em uma região nobre da capital paulista

A operação foi originada pelo Gestor e as duas séries somadas correspondem a um montante de R\$31,3 milhões, sendo R\$20,0 milhões indexados a IPCA e R\$11,3 milhões indexados a CDI. As informações relevantes como taxas, lastro e prazos podem ser consultadas na tabela a seguir. Vale ressaltar, que as integralizações e respectivos desembolsos dos CRIs ainda estão sujeitos à conclusão de determinadas condições precedentes de praxe em operações desta natureza.

Para a aquisição em questão, serão utilizados cerca de 45% (quarenta e cinco por cento) dos recursos provenientes da 3ª emissão do Fundo, encerrada em 20/07/2022, passando o Fundo a deter aproximadamente 85% (oitenta e cinco por cento) de seu patrimônio líquido alocado, sendo cerca de 80% (oitenta por cento) em CRIs.

Informações CRI

	Série IPCA (14ª Emissão)	Série CDI (15ª Emissão)
Volume	R\$ 20.000.000,00	R\$ 11.300.000,00
Remuneração	9,2% acrescidos da variação positiva do IPCA ao ano.	4,0% acrescidos da variação positiva do CDI ao ano.
Duration	6,4 anos	5,4 anos
Prazo	144 meses	
Periodicidade de Pagamento	Mensal, sem carências de juros e amortização.	
Lastro	Recebíveis do contrato de locação atípico na modalidade Built to Suit ("BTS") com prazo original de 20 anos, sendo 15 remanescentes.	
Garantias	(i) Alienação fiduciária do imóvel escola; (ii) Fundo de reserva equivalente a 1 PMT; (iii) Conta Escrow - Reserva no montante inicial de R\$4,7 milhões; (iv) coobrigação da Cedente; e (v) Fiança dos sócios da Cedente.	
LTV	40%	

Alocação | Portfólio CRIs

CRI	Taxa de Aquisição	Taxa MTM ¹	Prazo	Duration
CRI - Hotel Emiliano	IPCA + 6,47% (a.a.)	IPCA + 8,55% (a.a.)	129 meses	5,0 anos
CRI - M. Dias, Assaí e Império	IPCA + 7,00% (a.a.)	IPCA + 9,95% (a.a.)	121 meses	4,7 anos
CRI - Beach Park	IPCA + 9,75% (a.a.)	IPCA + 10,46% (a.a.)	74 meses	3,5 anos
CRI - Dasa	IPCA + 5,23% (a.a.)	IPCA + 7,44% (a.a.)	159 meses	7,6 anos
CRI - Ânima Educação	IPCA + 6,00% (a.a.)	IPCA + 6,46% (a.a.)	99 meses	3,7 anos
CRI - Tellus	IPCA + 5,75% (a.a.)	IPCA + 8,44% (a.a.)	126 meses	5,3 anos
CRI - HBR Multi Ativos	IPCA + 5,80% (a.a.)	IPCA + 7,12% (a.a.)	142 meses	5,5 anos
CRI - Império	IPCA + 6,70% (a.a.)	IPCA + 7,04% (a.a.)	137 meses	5,2 anos
CRI - GPA	IPCA + 5,00% (a.a.)	IPCA + 7,96% (a.a.)	157 meses	6,0 anos
CRI - Wimo (Cota Sênior)	IPCA + 7,50% (a.a.)	IPCA + 9,85% (a.a.)	160 meses	5,3 anos
Consolidado	IPCA + 6,85% (a.a.)	IPCA + 8,60% (a.a.)	-	4,8 anos

¹ Baseado na marcação a mercado do CRI.

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, 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	8.844.295	3,8%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA +	7,00% a.a.	4,7 anos	35%	Mensal
	20J0667912	8.844.295	3,8%							
	20J0667996	8.844.295	3,8%							
	20J0643333	8.844.295	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 ¹	Pagamento de juros e amortização
Turismo	21K0914380	10.545.613	4,5%	True	Beach Park Hotéis e Turismo SA	IPCA +	9,75% a.a	3,5 anos	77%	Mensal

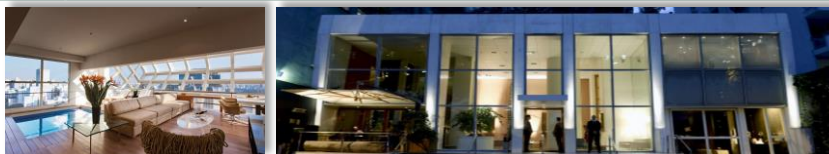


CRI – Hotel Emiliano São Paulo

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 ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Hotelaria	21F0906525	9.727.396	4,1%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA +	6,47% a.a.	5,0 anos	34%	Mensal
	21F0906695	9.727.396	4,1%							
	21F0906758	9.727.396	4,1%							
	21F0906786	9.727.396	4,1%							



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.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	20C0936929	6.067.805	2,6%	Virgo	Ânima Educação	IPCA +	6,00% a.a	3,7 anos	60%	Mensal



¹ Corresponde ao valor na curva.

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 ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	21D0779652	1.768.889	0,8%	Virgo	Wimo	IPCA +	7,50% a.a	5,3 anos	34%	Mensal

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 do ativo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Saúde	20L0653519	8.614.491	3,7%	Gaia	Dasa Diagnósticos	IPCA +	5,23% a.a	7,6 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	21C0549648	5.440.482	2,3%	Virgo	Fundo Imobiliário	IPCA +	5,75% a.a	5,3 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.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	19G0228153	1.574.527	0,7%	HabitaSec	HBR	IPCA +	5,8% a.a	5,5 anos	74%	Mensal



¹ Corresponde ao valor na curva.

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, Aval e 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	22B0939362	18.063.849	7,7%	True	Empresa Patrimonialista	IPCA +	6,70% a.a	5,2 anos	55%	Mensal

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.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	20H0695880	1.690.083	0,7%	BariSec	GPA	IPCA +	5,00% a.a	6,0 anos	66%	Mensal



¹ Corresponde ao valor na curva.

Portfólio FIIs

Encerramos o mês de agosto com 20,3% do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários (vs. 26,2% em julho).

O dividend yield (“DY”) dos Fundos do IFIX¹ foi de 0,88% a.m./11,11% a.a., enquanto o DY médio ponderado dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 0,94% a.m./11,82% a.a.

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

KNIP11: Alocação de 11,3% da carteira de FIIs e 2,3% 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, apresentou TIR de 8,67% a.a.**

XPCI11: Alocação de 10,3% da carteira de FIIs e 2,1% 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. **No fechamento de agosto, apresentou TIR de 12,36% a.a.**

MCCI11: Alocação de 10,1% da carteira de FIIs e 2,1% do PL 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 agosto, apresentou TIR de 8,84% a.a.**

KNCR11: Alocação de 10,0% da carteira de FIIs e 2,1% do PL 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 agosto, apresentou TIR de 8,07% a.a.**

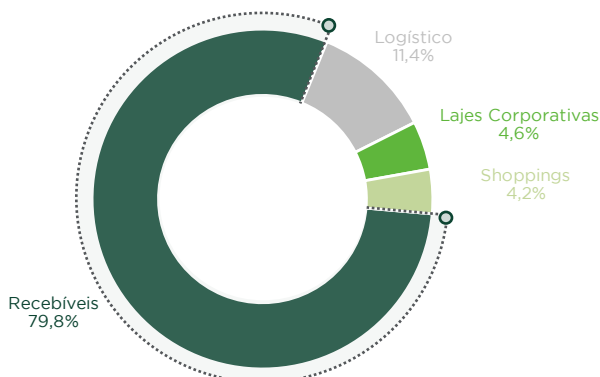
¹ Dividend Yield médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

BARI11: Alocação de 6,8% da carteira de FIIs e 1,4% do PL 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 agosto, apresentou TIR de 9,49% a.a.**

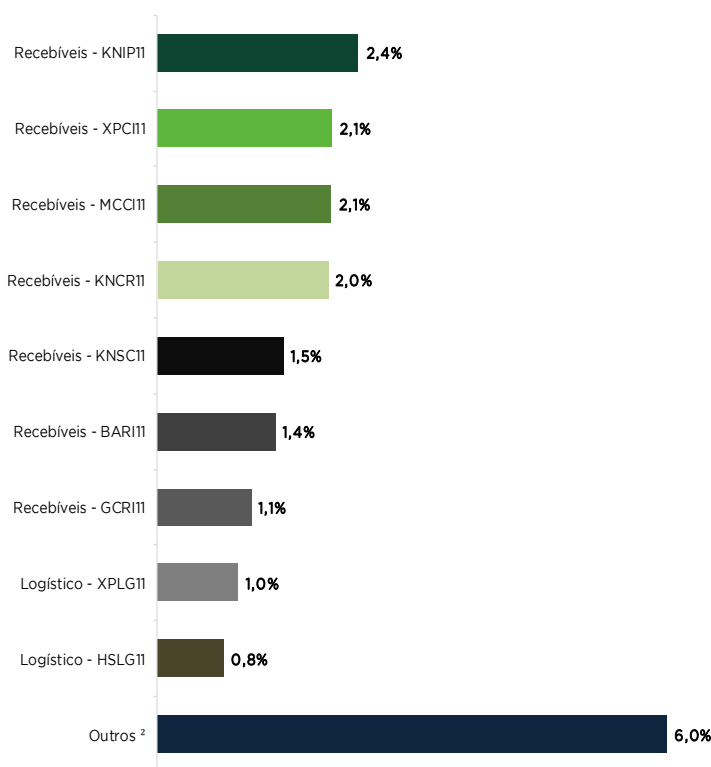
A TIR acima dos Fundos Imobiliários é calculada somando os dividendos recebidos pelos Fundos Imobiliários ao longo dos meses desde a aquisição e considerando que a posição inteira fosse vendida na data base de 31/08/2022 a valor de mercado.

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

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
BAR11	BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
BTCR11	BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII	Recebíveis
CPTS11	CAPITANIA SECURITIES II FII	Recebíveis
GCR11	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
MCC11	MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
RBRR11	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	Recebíveis
XPC11	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