

HSAF11

HSI

Ativos Financeiros FII

Novembro/2023

Relatório Gerencial

Ativos Financeiros

HSI

HSI GESTORA DE ATIVOS FINANCEIROS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. l. 7º andar
Itaim Bibi. l CEP 04538-905. l São Paulo. l SP

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 Ativos Financeiros

Administrador: BRL TRUST DTVM S.A

Características

Taxa De Administração[1]: 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

[1] Gestão, Administração e Escrituração.

Relação com Investidores

E- mail: RI-FII@hsinvest.com
WhatsApp Business: (11) 3127-5544
Inscreva-se em nosso Mailing

Redes Sociais

HSI Ativos Financeiros FII

HSAF11 – Fundo de Investimento Imobiliário

Novembro

Valor de Mercado[1] **R$ 214.462.700 (R$ 84,89)**	Distribuição de Dividendos **R$ 0,80/cota**
Valor Patrimonial[1] **R$ 231.861.541 (R$ 91,78)**	Número de Cotistas[1] **10.628**
Liquidez Diária Média (mês) **R$ 633.709**	Número de Cotas **2.526.360**

[1] Em 30/11/2023.

Comentário do Gestor

O IPCA-15 registrado para o mês de novembro (0,33%) foi mais um indicador do avanço do processo de desinflação pelo qual passa a economia Brasileira. O indicador acumulado nos últimos 12 meses passou de **5,05%** para **4,84%**, reforçando a expectativa do IPCA ficar abaixo do limite superior de 4,75% em 2023, conforme estabelecido no intervalo da meta de inflação para 2023. A manutenção desse cenário deve continuar permitindo cortes na Taxa Selic. **A HSI prevê novas reduções de 0,50% a.a. a cada reunião do Copom até maio de 2024, seguidas por uma redução de 0,25% a.a., estabilizando-se em 8,5% a.a. em março de 2025.**

A desaceleração recente da atividade econômica, particularmente na segunda metade de 2023, não alterou nossa visão em relação ao crescimento econômico esperado para os próximos anos. Nossas estimativas para o PIB são crescimentos de **2,4%, 2,0% e 2,5%** para os anos de 2024, 2025 e 2026, respectivamente, e superam as projeções de 1,5%, 1,9% e 2,0%, para os respectivos anos, divulgadas no último Boletim Focus de 01/12/2023.

Em relação ao mercado de Fundos Imobiliários, importante destacar que o IFIX registrou alta de **+0,7%** em novembro, contribuindo para uma valorização acumulada de **+10,8%** ao longo de 2023. Encerramos novembro com o spread médio ponderado dos CRIs, indexados ao **IPCA, de 7,0% a.a., e 4,6% a.a. dos CRIs indexados a CDI**. Através de nossa rede de relacionamentos e expertise no segmento, continuamos trabalhando na construção de um pipeline robusto com operações de CRI indexadas tanto em IPCA quanto CDI.

A distribuição anunciada em novembro foi de R$0,80/cota, que foi paga em 07/12/2023 aos detentores de cota até o dia 30/11/2023, representando um *dividend yield* de 0,94% a.m. ou 11,91% a.a.[1], o que equivale a 120,97%[2] do CDI Líquido de imposto para o período. Para o próximo mês de dezembro, prevemos que a distribuição do Fundo ficará entre R$0,70 e R$0,80/cota[3].

Obrigado.

[1] Dividend Yield sobre o valor de mercado da cota em 30/11/2023 supondo reinvestimento no próprio Fundo; | [2] Considerando alíquota de 15% de imposto; | [3] Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas;

Resultado (R$)

	Fluxo de Caixa[1]	Resultado Contábil[4]	
	Nov-23	Nov-23	Desde a 1ª Emissão
Fundos Imobiliários	340.457	340.457	17.368.427
Rendimento	340.457	340.457	15.869.389
Ganho de Capital Realizado	0	0	1.499.038
CRI	2.918.634	1.804.199	56.347.659
Juros e Correção Monetária	2.918.634	1.804.199	55.191.314
Ganho de Capital Realizado[2]	0	0	1.304.350
Receita Financeira	29.953	29.953	2.666.286
Renda Fixa	29.953	29.953	2.666.286
Despesas	-184.875	-184.875	-7.944.243
Taxa de Administração	-18.714	-18.714	-612.283
Taxa de Escrituração	-4.000	-4.000	-151.459
Taxa de Gestão	-154.166	-154.166	-4.432.438
Taxa de Performance	0	0	-2.276.864
Outras Despesas	-7.995	-7.995	-471.198
Caixa Gerado [a] | Resultado Contábil [b]	3.104.169 [a]	1.989.734 [b]	68.438.129
Caixa Gerado [a] | Resultado Contábil [b] / Cota	1,23 [a]	0,79 [b]	37,06
Rendimento/Cota[3]	0,80	0,80	35,58
Resultado Acumulado/Cota[4]	0,43	N/A	N/A

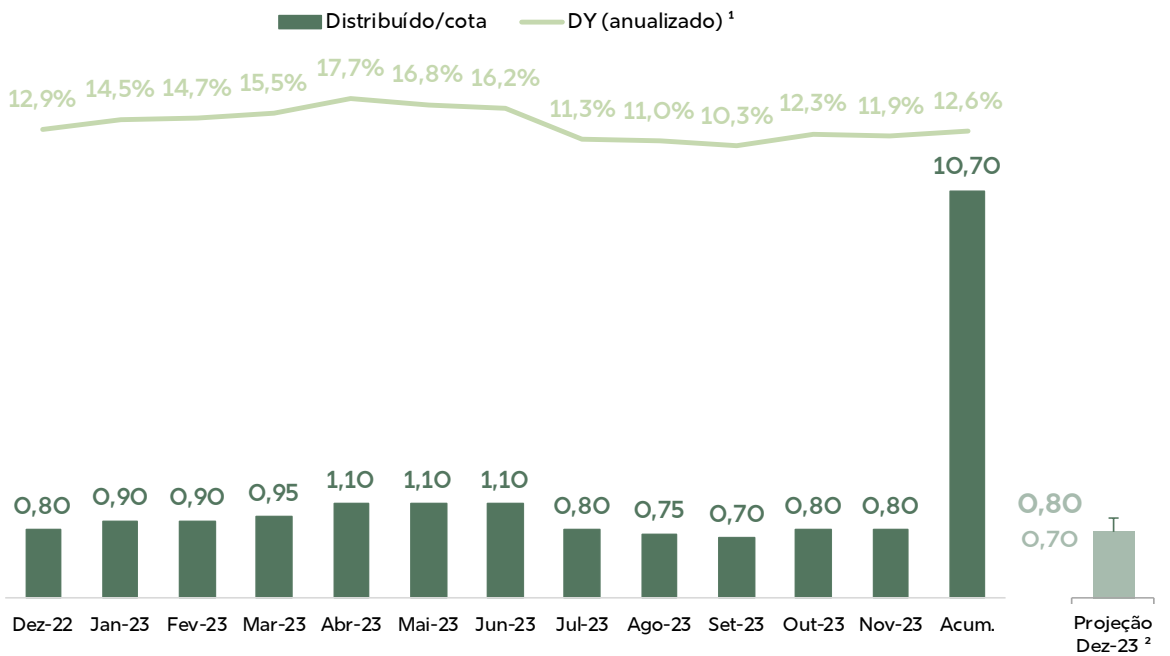
[1] Refere-se ao total gerado de caixa pelo fundo acrescido da correção monetária dos CRIs para o mês até o limite do total de amortizações recebidas. | [2] Não há a incidência de imposto. | 3 Distribuição de dividendos anunciada no período. | 4 Refere-se ao resultado caixa acrescido da correção monetária total do mês.

O Fundo distribuiu R$ 0,80/cota.

Semestralmente, o Fundo tem obrigatoriedade de distribuir 95% do que gerar de 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] DY anualizado supondo reinvestimento baseado na cota de fechamento. DY Acum. = distribuído 12 meses / cota fechamento relatório. | [2] Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

Liquidez

		Nov-23		2023		Últimos 12 meses
Volume Total	R$	12.674.170	R$	99.099.487	R$	108.120.151
Volume Diário Médio	R$	633.709	R$	432.749	R$	430.758
Quantidade de Cotas Negociadas		149.973		1.201.599		1.315.091
% de Cotas Negociadas (Giro)		5,9%		4,3%		4,3%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

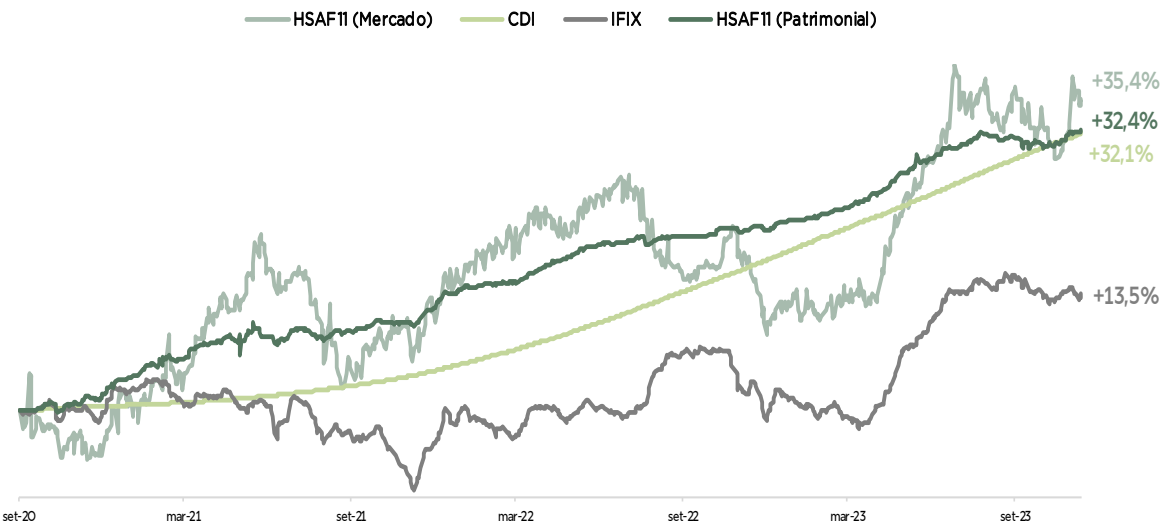
O fundo encerrou o mês de novembro com **10.628 cotistas**. O valor de mercado é de aproximadamente **R$ 214 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de **R$ 634 mil**. Giro no mês de 5,9% das cotas do Fundo.

Rentabilidade – Últimos 12 meses

Valores de referência			1ª Emissão R$ 100,00			2ª Emissão R$ 96,77			3ª Emissão R$ 93,31			Valor de Mercado (30/11/23) R$ 84,89			Valor Patrimonial (30/11/23) R$ 91,78		
Mês	Div. (R$)	Taxa DI	Rent. FII	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. FII	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. FII	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. FII	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. FII	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
Nov.23	**0,80**	**11,59%**	**10,03%**	**86,60%**	**101,88%**	**10,38%**	**89,62%**	**105,44%**	**10,79%**	**93,10%**	**109,53%**	**11,91%**	**102,82%**	**120,97%**	**10,98%**	**94,73%**	**111,45%**
Out.23	0,80	12,65%	10,03%	79,32%	93,32%	10,38%	82,09%	96,57%	10,79%	85,28%	100,33%	11,91%	94,18%	110,80%	10,98%	86,77%	102,08%
Set.23	0,70	13,67%	8,73%	63,85%	75,12%	9,03%	66,07%	77,73%	9,38%	68,62%	80,73%	10,36%	75,74%	89,11%	9,55%	69,82%	82,14%
Ago.23	0,75	14,56%	9,38%	64,42%	75,79%	9,71%	66,66%	78,43%	10,08%	69,25%	81,47%	11,13%	76,45%	89,94%	10,26%	70,46%	82,89%
Jul.23	0,80	13,65%	10,03%	73,51%	86,48%	10,38%	76,07%	89,50%	10,79%	79,03%	92,98%	11,91%	87,28%	102,68%	10,98%	80,41%	94,60%
Jun.23	1,10	14,34%	14,03%	97,80%	115,06%	14,53%	101,27%	119,14%	15,10%	105,27%	123,85%	16,71%	116,47%	137,02%	15,37%	107,15%	126,05%
Mai.23	1,10	14,34%	14,03%	97,80%	115,06%	14,53%	101,27%	119,14%	15,10%	105,27%	123,85%	16,71%	116,47%	137,02%	15,37%	107,15%	126,05%
Abr.23	1,10	11,59%	14,03%	121,03%	142,38%	14,53%	125,32%	147,44%	15,10%	130,27%	153,26%	16,71%	144,13%	169,57%	15,37%	132,60%	155,99%
Mar.23	0,95	15,04%	12,01%	79,87%	93,96%	12,44%	82,68%	97,27%	12,93%	85,92%	101,08%	14,29%	94,97%	111,73%	13,15%	87,44%	102,87%
Fev.23	0,90	11,59%	11,35%	97,93%	115,21%	11,75%	101,36%	119,25%	12,21%	105,32%	123,91%	13,49%	116,39%	136,93%	12,42%	107,18%	126,09%
Jan.23	0,90	14,34%	11,35%	79,13%	93,09%	11,75%	81,91%	96,36%	12,21%	85,11%	100,13%	13,49%	94,05%	110,65%	12,42%	86,61%	101,89%
Dez.22	0,80	13,65%	10,03%	73,51%	86,48%	10,38%	76,07%	89,50%	10,79%	79,03%	92,98%	11,91%	87,28%	102,68%	10,98%	80,41%	94,60%
LTM	10,70	13,30%	10,70%	80,44%	94,64%	11,06%	83,13%	97,79%	11,47%	86,21%	101,42%	12,60%	94,76%	111,48%	11,66%	87,65%	103,11%

% 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 **+35,4% vs. +13,5% do IFIX**. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+32,4%**.



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

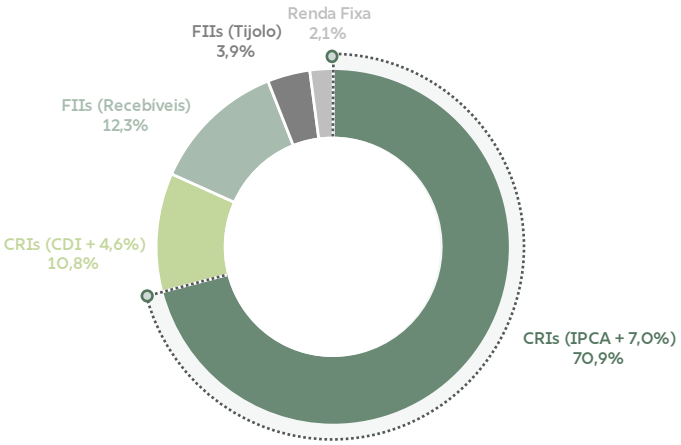
Tabela de Sensibilidade – Taxa Implícita Mercado Secundário (CRIs IPCA +)

A tabela abaixo apresenta um estudo teórico com a sensibilidade do spread implícito consolidado da carteira de CRIs indexados ao IPCA mediante a alterações no valor de mercado da cota. A simulação considera apenas o fluxo dos CRIs indexados ao IPCA e mantém todo os outros ativos que compõem o patrimônio líquido do Fundo constante.

Cota	91,78	89,00	88,00	87,00	86,00	85,00	84,00	83,00	82,00	81,00	80,00
Spread Implícito (IPCA +) [1]	7,0%	7,8%	8,1%	8,4%	8,7%	9,0%	9,3%	9,6%	9,9%	10,2%	10,6%

[1] Spread bruto de custos do fundo.

Alocação por Classe de Ativos [1]



[1] Refere-se ao % do total do Ativo.

Portfólio CRIs (Resumo Operações)

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

Encerramos o mês de novembro com 81,7% do total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (vs. 81,4% em outubro).

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

Ativo	% Alocação[1]	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa MTM [2]	Duration (anos)	Prazo (meses)	LTV	Originação Própria	UF
CRI - Império	17,7%	IPCA	7,09%	7,44%	4,6	122	55%	Sim	PE
CRI - Hotel Emiliano SP	16,4%	IPCA	6,47%	8,56%	4,4	114	34%	Sim	SP
CRI - M. Dias, Assaí e Império	14,5%	IPCA	7,00%	9,96%	4,2	106	35%	Sim	PE
CRI - Patrimônio (IPCA)	8,7%	IPCA	9,20%	9,30%	4,6	128	40%	Sim	SP
CRI - Arena MRV	6,3%	CDI	5,25%	5,25%	2,8	69	44%	Não	MG
CRI - Beach Park	4,6%	IPCA	9,75%	10,47%	3,2	59	77%	Não	CE
CRI - Patrimônio (CDI)	4,5%	CDI	4,00%	4,00%	5,1	122	40%	Sim	SP
CRI - Dasa	3,8%	IPCA	5,23%	7,45%	6,7	144	75%	Não	SP
CRI - Ânima Educação	2,3%	IPCA	6,00%	5,97%	3,1	84	60%	Não	MG
CRI - Tellus	1,1%	IPCA	5,75%	8,45%	4,5	111	69%	Não	SP
CRI - Wimo (Cota Sênior)	0,8%	IPCA	7,50%	9,86%	4,5	145	74%	Não	SP
CRI - GPA	0,5%	IPCA	5,00%	7,97%	5,2	142	66%	Não	SP
CRI - HBR Multi Ativos	0,5%	IPCA	5,80%	6,93%	4,7	127	74%	Não	SP
Consolidado	**70,9%**	**IPCA**	**7,01%**	**8,63%**	**4,4**				
	10,8%	**CDI**	**4,58%**	**4,58%**	**3,7**				

[1] Refere-se ao % do total do Ativo. | 2 A marcação a mercado (mark to market) foi realizada com base na variação da NTN-B (com duration simular) mantendo os spreads das operações constantes.

CRI – Hotel Emiliano São Paulo

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

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 (2 PMTs) e fiança corporativa.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Hotelaria	21F0906525 21F0906695 21F0906758 21F0906786	38.179.762	16,5%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA + 6,47% (a.a.)	4,4	34%	Mensal




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 rua Oscar Freire, no bairro dos Jardins, já recebeu diversos prêmios por sua excelência no ramo de 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 – 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 localizado em Paulista (PE), fundo de reserva (3 PMTs) e fiança corporativa.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Logístico	20J0643333 20J0667912 20J0667996 20J0668136	33.747.963	14,6%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA + 7,00% (a.a.)	4,2	35%	Mensal

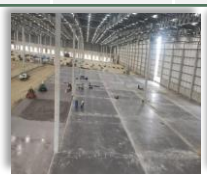



CRI – Império

Descrição: Operação que tem como lastro recebíveis de um contrato BTS (*built to suit*) de um Galpão Logístico localizado em Igarassu-Recife (PE) com obras 87,90% concluídas. Possui garantia real dos ativos, cessão fiduciária dos recebíveis do contrato, Fiança dos sócios, além de Fundo Reserva de 3 PMTs e Fundo de Despesas.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Logístico	22B0939362 22B0939864 22B0939875 22B0945201 22B0939878	41.229.969	17,8%	True	Empresa Patrimonialista	IPCA + 7,09% (a.a.)	4,6	55%	Mensal




[1] Corresponde ao valor na curva.

CRIs – Patrimônio (IPCA/CDI)

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

Descrição: Operações que tem como lastro recebíveis do contrato de locação atípico na modalidade BTS (built to suit) com prazo original de 20 anos, sendo 15 remanescentes, envolvendo um imóvel localizado em uma região nobre da capital paulista. Possui garantia real do ativo localizado em São Paulo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	22H1737532 22H1737558	20.273.843 10.475.773	8,7% 4,5%	HabitaSec	Empresa Patrimonialista	IPCA + 9,20% (a.a.) CDI + 4,00% (a.a.)	4,6 5,1	40%	Mensal




CRI – Arena MRV

Descrição: Operações que tem como lastro notas comerciais decorrentes de gastos com destinação imobiliária para término da construção da Arena MRV (novo estádio do Clube Atlético Mineiro). O estádio já foi inaugurado e tem capacidade para 46.000 pessoas, sendo um dos principais centros de espetáculos/shows de Belo Horizonte. Possui alienação fiduciária do fundo detentor do ativo, Cessão Fiduciária da conta vinculada onde transitam todos os recebimentos provenientes das receitas do estádio, fundo de juros e Contrato de Opção de Venda de cadeiras cativas com empresa do grupo econômico do Banco BMG, com valor nominal total de R$ 50 milhões.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Esportes / Lazer	22I0246580	14.641.020	6,3%	Virgo	Arena Vencer SPE	IPCA + 5,25% (a.a.)	2,8	44%	Mensal




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	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Turismo	21K0914380	10.626.764	4,6%	True	Beach Park Hotéis e Turismo SA	IPCA + 9,75% (a.a.)	3,2	77%	Mensal




[1] Corresponde ao valor na curva.

CRI – Dasa Diagnósticos

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

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 dos ativos localizados na capital paulista.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Saúde	20L0653519	8.933.762	3,9%	Gaia	Dasa Diagnósticos	IPCA + 5,23% (a.a.)	6,7	75%	Mensal

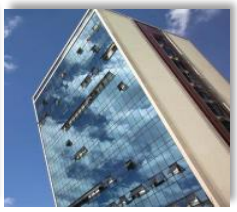



CRI – Ânima Educação

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 localizado em Belo Horizonte (MG).

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	20C0936929	5.473.665	2,4%	Virgo	Ânima Educação	IPCA + 6,00% (a.a.)	3,1	60%	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	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Lajes Corporativas	21C0549648	2.648.909	1,1%	Virgo	Fundo Imobiliário	IPCA + 5,75% (a.a.)	4,5	69%	Mensal




CRI – Wimo

Descrição: Operação que tem como lastro 121 contratos de Home Equity da empresa Wimo. Possui garantia real dos ativos.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	21D0779652	1.865.067	0,8%	Virgo	Wimo	IPCA + 7,50% (a.a.)	4,5	74%	Mensal

[1] Corresponde ao valor na curva.

CRI – GPA

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

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 localizados em diversas cidades do estado de São Paulo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	20H0695880	1.256.424	0,5%	BariSec	GPA	IPCA + 5,00% (a.a.)	5,2	66%	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 localizados na região metropolitana de São Paulo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor[1]	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	19G0228153	1.113.138	0,5%	HabitaSec	HBR	IPCA + 5,80% (a.a.)	4,7	74%	Mensal





[1] Corresponde ao valor na curva.

Portfólio FIIs

Encerramos o mês de novembro com 16,2% do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários (vs. 16,6% em outubro).

O *dividend yield* ("DY") dos Fundos do IFIX[1] foi de 0,87% a.m./10,98% a.a., enquanto o DY médio dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 0,87% a.m./10,97% a.a.

Seguem abaixo, algumas alocações que gostaríamos de destacar, incluindo a TIR projetada atual de cada um dos investimentos:

KNIP11: Alocação de 14,2% 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 novembro, apresentou TIR de 11,00% a.a.**

XPCI11: Alocação de 12,0% da carteira de FIIs e 1,9% 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. **No fechamento de novembro, apresentou TIR de 11,53% a.a.**

MCCI11: Alocação de 11,7% da carteira de FIIs e 1,9% 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 novembro, apresentou TIR de 6,77% a.a.**

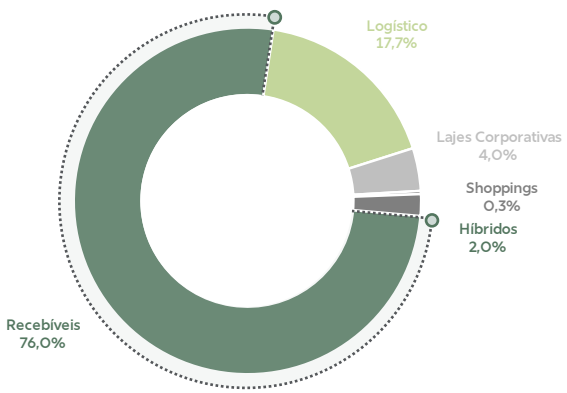
KNSC11: Alocação de 9,2% da carteira de FIIs e 1,5% do PL do Fundo

Fundo com estratégia hibrida em alocação de CRIs, alocando tanto em operações indexadas ao IPCA como em CDI. Além disso, investe em operações High Grade e Middle Risk, resultando em possibilidade de ganhos acima dos outros fundos High Grade da gestora Kinea. As operações contam com excelentes estruturas de garantias e cobertura da dívida. **No fechamento de novembro, apresentou TIR de 7,67% 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 30/11/2023 a valor de mercado.

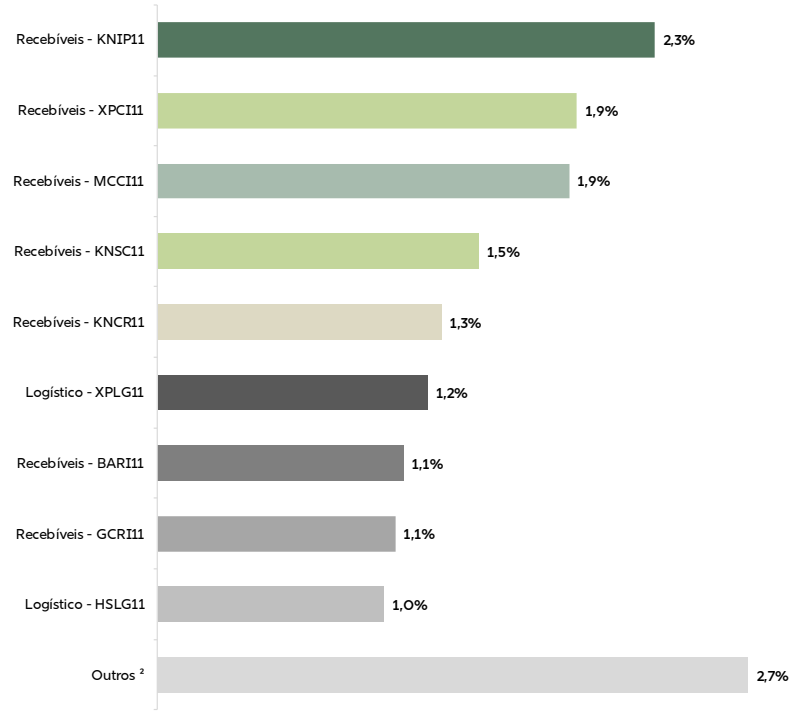
[1] Dividend Yield médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

Alocação | Segmento FIIs[1]



[1] Refere-se ao % do total alocado em FIIs.

Alocação | Portfólio FIIs[1]



[1] Refere-se ao % do total do Ativo. | [2] Composto por fundos imobiliários com participação menor do que 1% do total de 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

LTV: Métrica utilizada para avaliar o risco da operação, sendo calculada através da divisão do valor do empréstimo ou financiamento pelo valor de avaliação do imóvel

BTS (*Bulit to Suit*): Modalidade contratual sob medida, em que o dono do imóvel (locador) constrói ou faz reformas para atender aos interesses do locatário e em troca recebe o aluguel.

SLS (*Sale and Lease Back*): Modalidade contratual em que a empresa aliena um imóvel operacional e logo após firma contrato de locação para manter o usufruto.

Fundos Imobiliários:

Ticker	Fundo	Segmento
KNIP11	KINEA ÍNDICE DE PREÇOS FII	Recebíveis
MCCI11	MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
XPCI11	XP CRÉDITO FII	Recebíveis
KNSC11	KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
XPLG11	XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico
KNCR11	KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
BARI11	BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
GCRI11	GALÁPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
HSLG11	HSI LOGÍSTICA 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.