



# HSAF11



HSI

Ativos Financeiros FII

**Janeiro/2024**

**Relatório Gerencial**

Ativos  
Financeiros

**HSI**

**HSI GESTORA DE ATIVOS FINANCEIROS**

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

[hsaf.hsifii.com](http://hsaf.hsifii.com)  
[www.hsinvest.com](http://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 (“CRIIs”), 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<sup>1</sup>:** 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

<sup>1</sup> 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

## Janeiro

Valor de Mercado <sup>1</sup> R\$ 225.048.149 (R\$ 86,08/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,85/cota
Valor Patrimonial <sup>1</sup> R\$ 233.266.706 (R\$ 92,33/cota)	Número de Cotistas <sup>1</sup> 10.950
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 677.433	Número de Cotas 2.526.360

<sup>1</sup> Em 31/01/2024.

## Comentário do Gestor

**Em reunião realizada em 31/01, o Copom decidiu, novamente, reduzir em 0,50% a.a. a taxa básica de juros que se encontra, agora, no patamar de 11,25% a.a..** Em Comunicado, o Banco Central voltou a exibir conforto com o ritmo atual de cortes respaldando-se em dados que demonstram até o momento, a eficácia na manutenção do controle inflacionário. O IPCA fechou ano de 2023 com variação de 4,62%, voltando a ficar no intervalo da meta após 3 anos. Além disso, as últimas divulgações de inflação têm vindo abaixo das esperadas, ainda que o núcleo de preços de serviços tenha voltado a acelerar. Por fim, projeções benignas para câmbio, petróleo e preços administrados contribuem para reforçar a visão de que o processo desinflacionário seguirá seu curso em 2024. **A projeção da HSI aponta para uma redução da Selic para 8,50% até o primeiro trimestre de 2025, mantendo-a nesse patamar por um período prolongado.**

No mercado de FIIs, o IFIX apresentou alta de +0,7% no primeiro mês do ano. O HSAF11, por sua vez, apresentou retorno ajustado pelos dividendos de +3,8%. Com base nessa atual conjuntura, marcada pela queda das taxas de juros, antecipamos que, possivelmente, grande parte dos fundos imobiliários continuará em ascensão. Após a recente redução nas taxas de juros, esses fundos já negociam com *yields* consideravelmente superiores às rentabilidades líquidas oferecidas por investimentos de renda fixa, como Certificados de Depósito Bancário (CDBs).

**Encerramos janeiro 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.** Todos os CRIs investidos pelo Fundo permanecem performando adimplentes com suas obrigações. 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 janeiro foi 10 centavos superior à do mês passado, sendo R\$ 0,85/cota, paga em 07/02/2024 aos detentores de cota até o dia 31/01/2024, representando um *dividend yield* de 0,95% a.m. ou 12,07% a.a.<sup>1</sup>, o que equivale a 116,05%<sup>2</sup> do CDI Líquido de imposto para o período. Para o próximo mês de fevereiro, prevemos que a distribuição do Fundo ficará entre R\$0,75 e R\$0,85/cota<sup>3</sup>.**

Obrigado.

<sup>1</sup> Dividend Yield sobre o valor de mercado da cota em 31/01/2024 supondo reinvestimento no próprio Fundo; | <sup>2</sup> Considerando alíquota de 15% de imposto; | <sup>3</sup> Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas;

## Resultado (R\$)

	Fluxo de Caixa <sup>1</sup>	Resultado Contábil <sup>4</sup>	
	Jan-24	Jan-24	Desde a 1ª Emissão
<b>Fundos Imobiliários</b>	339.967	339.967	18.035.578
Rendimento	329.791	329.791	16.526.363
Ganho de Capital Realizado	10.176	10.176	1.509.215
<b>CRI</b>	2.680.599	1.872.345	60.022.282
Juros e Correção Monetária	2.680.599	1.872.345	58.865.936
Ganho de Capital Realizado <sup>2</sup>	0	0	1.304.350
<b>Receita Financeira</b>	48.825	48.825	2.749.949
Renda Fixa	48.825	48.825	2.749.949
<b>Despesas</b>	-174.297	-174.297	-8.303.494
Taxa de Administração	-18.714	-18.714	-649.711
Taxa de Escrituração	-4.000	-4.000	-159.459
Taxa de Gestão	-146.038	-146.038	-4.723.288
Taxa de Performance	0	0	-2.276.864
Outras Despesas	-5.545	-5.545	-494.172
<b>Caixa Gerado<sup>a</sup>   Resultado Contábil<sup>b</sup></b>	2.895.095 <sup>a</sup>	2.086.840 <sup>b</sup>	72.504.314
<b>Caixa Gerado<sup>a</sup>   Resultado Contábil<sup>b</sup> / Cota</b>	1,15 <sup>a</sup>	0,83 <sup>b</sup>	38,67
<b>Rendimento/Cota<sup>3</sup></b>	0,85	0,85	37,18
<b>Resultado Acumulado/Cota<sup>4</sup></b>	0,30	N/A	N/A

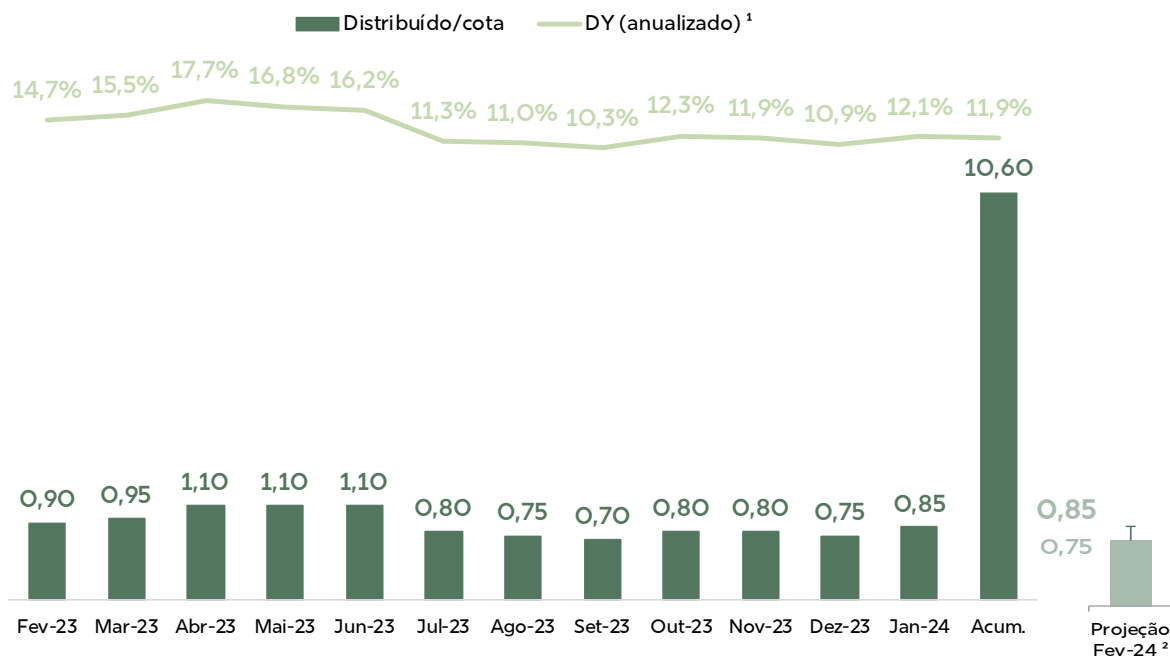
<sup>1</sup> Refere-se ao total gerado de caixa pelo fundo acrescido da correção monetária dos CRIs para o mês até o limite do total de amortizações recebidas. | <sup>2</sup> Não há a incidência de imposto. | <sup>3</sup> Distribuição de dividendos anunciada no período. | <sup>4</sup> Refere-se ao resultado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

O Fundo distribuiu R\$ 0,85/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\$)



<sup>1</sup> DY anualizado supondo reinvestimento baseado na cota de fechamento. DY Acum. = distribuído 12 meses / cota fechamento relatório. | <sup>2</sup> Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

## Liquidez

		Jan-24		2024		Últimos 12 meses	
<b>Volume Total</b>	R\$	14.903.516	R\$	14.903.516	R\$	115.454.326	
<b>Volume Diário Médio</b>	R\$	677.433	R\$	677.433	R\$	463.672	
<b>Quantidade de Cotas Negociadas</b>		171.986		171.986		1.384.646	
<b>% de Cotas Negociadas (Giro)</b>		6,8%		6,8%		4,6%	
<b>Presença em Pregões</b>		100%		100%		100%	

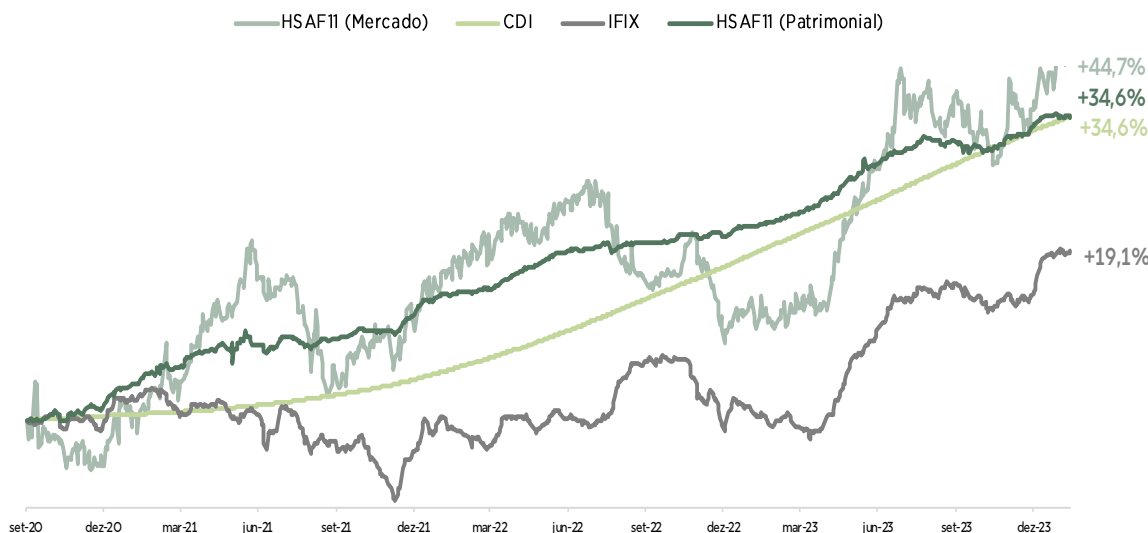
O Fundo encerrou o mês de janeiro com **10.950 cotistas**. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 225 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 677 mil**. Giro no mês de 6,8% das cotas do Fundo.

## 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 (31/01/24) R\$ 89,08			Valor Patrimonial (31/01/24) R\$ 92,33		
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
<b>Jan.24</b>	<b>0,85</b>	<b>12,24%</b>	<b>10,69%</b>	<b>87,36%</b>	<b>102,78%</b>	<b>11,06%</b>	<b>90,42%</b>	<b>106,37%</b>	<b>11,50%</b>	<b>93,94%</b>	<b>110,52%</b>	<b>12,07%</b>	<b>98,64%</b>	<b>116,05%</b>	<b>11,62%</b>	<b>94,99%</b>	<b>111,75%</b>
Dez.23	0,75	10,72%	9,38%	87,51%	102,95%	9,71%	90,56%	106,54%	10,08%	94,06%	110,66%	10,58%	98,74%	116,16%	10,19%	95,10%	111,89%
Nov.23	0,80	11,59%	10,03%	86,60%	101,88%	10,38%	89,62%	105,44%	10,79%	93,10%	109,53%	11,33%	97,75%	115,00%	10,91%	94,14%	110,75%
Out.23	0,80	12,65%	10,03%	79,32%	93,32%	10,38%	82,09%	96,57%	10,79%	85,28%	100,33%	11,33%	89,53%	105,33%	10,91%	86,22%	101,44%
Set.23	0,70	13,67%	8,73%	63,85%	75,12%	9,03%	66,07%	77,73%	9,38%	68,62%	80,73%	9,85%	72,02%	84,73%	9,49%	69,38%	81,62%
Ago.23	0,75	14,56%	9,38%	64,42%	75,79%	9,71%	66,66%	78,43%	10,08%	69,25%	81,47%	10,58%	72,69%	85,52%	10,19%	70,01%	82,37%
Jul.23	0,80	13,65%	10,03%	73,51%	86,48%	10,38%	76,07%	89,50%	10,79%	79,03%	92,98%	11,33%	82,97%	97,61%	10,91%	79,91%	94,01%
Jun.23	1,10	14,34%	14,03%	97,80%	115,06%	14,53%	101,27%	119,14%	15,10%	105,27%	123,85%	15,87%	110,61%	130,13%	15,27%	106,46%	125,25%
Mai.23	1,10	14,34%	14,03%	97,80%	115,06%	14,53%	101,27%	119,14%	15,10%	105,27%	123,85%	15,87%	110,61%	130,13%	15,27%	106,46%	125,25%
Abr.23	1,10	11,59%	14,03%	121,03%	142,38%	14,53%	125,32%	147,44%	15,10%	130,27%	153,26%	15,87%	136,89%	161,04%	15,27%	131,74%	154,99%
Mar.23	0,95	15,04%	12,01%	79,87%	93,96%	12,44%	82,68%	97,27%	12,93%	85,92%	101,08%	13,58%	90,24%	106,17%	13,07%	86,88%	102,21%
Fev.23	0,90	11,59%	11,35%	97,93%	115,21%	11,75%	101,36%	119,25%	12,21%	105,32%	123,91%	12,82%	110,61%	130,12%	12,34%	106,50%	125,29%
LTM	10,60	12,87%	10,60%	82,35%	96,88%	10,95%	85,10%	100,11%	11,36%	88,25%	103,82%	11,90%	92,44%	108,75%	11,48%	89,18%	104,92%

% 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 **+44,7% vs. +19,1% do IFIX**. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+34,6%**.



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

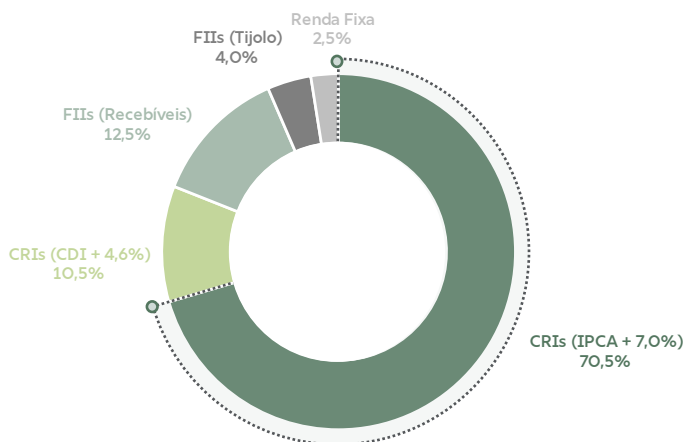
## Tabela de Sensibilidade – Taxa Implícita Mercado Secundário (CRIs IPCA +)

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	92,33	89,00	88,00	87,00	86,00	85,00	84,00	83,00	82,00	81,00	80,00
Spread Implícito (IPCA +) <sup>1</sup>	7,0%	8,1%	8,4%	8,7%	9,0%	9,3%	9,6%	9,9%	10,2%	10,6%	10,9%

<sup>1</sup> Spread bruto de custos do fundo.

## Alocação por Classe de Ativos <sup>1</sup>



<sup>1</sup> Refere-se ao % do total do Ativo.

## Portfólio CRIs (Resumo Operações)

[Clique para acessar a Planilha de Fundamentos](#)

Encerramos o mês de janeiro com 81,0% do total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários, mesmo percentual apresentado em dezembro.

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

Ativo	% Alocação <sup>1</sup>	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa MTM <sup>2</sup>	Duration (anos)	Prazo (meses)	LTV	Originação Própria	UF
CRI - Império	17,6%	IPCA	7,09%	7,20%	4,6	120	55%	Sim	PE
CRI - Hotel Emiliano SP	16,3%	IPCA	6,47%	8,32%	4,2	112	34%	Sim	SP
CRI - M. Dias, Assaí e Império	14,4%	IPCA	7,00%	9,72%	3,9	104	35%	Sim	PE
CRI - Patrimônio (IPCA)	8,7%	IPCA	9,20%	9,06%	4,6	126	40%	Sim	SP
CRI - Arena MRV	6,1%	CDI	5,25%	5,25%	2,5	67	44%	Não	MG
CRI - Beach Park	4,6%	IPCA	9,75%	10,23%	3,0	57	77%	Não	CE
CRI - Patrimônio (CDI)	4,4%	CDI	4,00%	4,00%	4,4	120	40%	Sim	SP
CRI - Dasa	3,8%	IPCA	5,23%	7,21%	6,8	142	75%	Não	SP
CRI - Ânima Educação	2,3%	IPCA	6,00%	5,73%	3,0	82	60%	Não	MG
CRI - Tellus	1,1%	IPCA	5,75%	8,21%	4,1	109	69%	Não	SP
CRI - Wimo (Cota Sênior)	0,6%	IPCA	7,50%	9,62%	4,7	143	74%	Não	SP
CRI - GPA	0,5%	IPCA	5,00%	7,73%	5,2	140	66%	Não	SP
CRI - HBR Multi Ativos	0,5%	IPCA	5,80%	6,69%	4,5	125	74%	Não	SP
<b>Consolidado</b>	<b>70,5%</b>	<b>IPCA</b>	<b>7,00%</b>	<b>8,39%</b>	<b>4,3</b>				
	<b>10,5%</b>	<b>CDI</b>	<b>4,58%</b>	<b>4,58%</b>	<b>3,7</b>				

<sup>1</sup> Refere-se ao % do total do Ativo. | <sup>2</sup> A marcação a mercado (mark to market) foi realizada com base na variação da NTN-B (com duration similar) 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 <sup>1</sup>	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Hotelaria	<a href="#">21F0906525</a> <a href="#">21F0906695</a> <a href="#">21F0906758</a> <a href="#">21F0906786</a>	38.060.960	16,3%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA + 6,47% (a.a.)	4,2	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 <sup>1</sup>	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Logístico	<a href="#">20J0643333</a> <a href="#">20J0667912</a> <a href="#">20J0667996</a> <a href="#">20J0668136</a>	33.593.199	14,4%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA + 7,00% (a.a.)	3,9	35%	Mensal

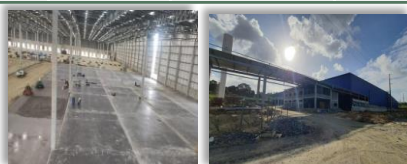


## CRI – Império

**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 92,73% 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 <sup>1</sup>	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Logístico	<a href="#">22B0939362</a> <a href="#">22B0939864</a> <a href="#">22B0939875</a> <a href="#">22B0945201</a> <a href="#">22B0939878</a>	41.175.653	17,7%	True	Empresa Patrimonialista	IPCA + 7,09% (a.a.)	4,6	55%	Mensal



<sup>1</sup> Corresponde ao valor na curva.

## CRI – 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 <sup>1</sup>	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	<a href="#">22H1737532</a>	20.289.805	8,7%	HabitaSec	Empresa Patrimonialista	IPCA + 9,20% (a.a.)	4,6	40%	Mensal
	<a href="#">22H1737558</a>	10.355.216	4,4%			CDI + 4,00% (a.a.)	4,4		



## 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 <sup>1</sup>	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Esportes / Lazer	<a href="#">22I0246580</a>	14.212.081	6,1%	Virgo	Arena Vencer SPE	IPCA + 5,25% (a.a.)	2,5	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 <sup>1</sup>	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Turismo	<a href="#">21K0914380</a>	10.694.441	4,6%	True	Beach Park Hotéis e Turismo SA	IPCA + 9,75% (a.a.)	3,0	77%	Mensal



<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup>	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Saúde	<a href="#">20L0653519</a>	8.927.489	3,8%	Gaia	Dasa Diagnósticos	IPCA + 5,23% (a.a.)	6,8	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 <sup>1</sup>	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	<a href="#">20C0936929</a>	5.406.930	2,3%	Virgo	Ânima Educação	IPCA + 6,00% (a.a.)	3,0	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 <sup>1</sup>	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Lajes Corporativas	<a href="#">21C0549648</a>	2.652.934	1,1%	Virgo	Fundo Imobiliário	IPCA + 5,75% (a.a.)	4,1	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 <sup>1</sup>	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	<a href="#">21D0779652</a>	1.332.336	0,6%	Virgo	Wimo	IPCA + 7,50% (a.a.)	4,7	74%	Mensal

<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup>	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	<a href="#">20H0695880</a>	1.259.922	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 <sup>1</sup>	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	<a href="#">19G0228153</a>	1.076.738	0,5%	HabitaSec	HBR	IPCA + 5,80% (a.a.)	4,5	74%	Mensal



<sup>1</sup> Corresponde ao valor na curva.

## Portfólio FIIs

Encerramos o mês de janeiro com 16,5% do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários, mesmo percentual de dezembro.

O dividend yield (“DY”) dos Fundos do IFIX<sup>1</sup> foi de 0,85% a.m./10,71% a.a., enquanto o DY médio dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 0,86% a.m./10,78% a.a.

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

**KNIP11:** Alocação de 14,6% da carteira de FIIs e 2,4% 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 janeiro, apresentou TIR de 12,47% a.a.**

**MCCI11:** Alocação de 12,2% da carteira de FIIs e 2,0% 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 janeiro, apresentou TIR de 8,90% a.a.**

**XPCI11:** Alocação de 12,2% da carteira de FIIs e 2,0% 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 janeiro, apresentou TIR de 12,64% a.a.**

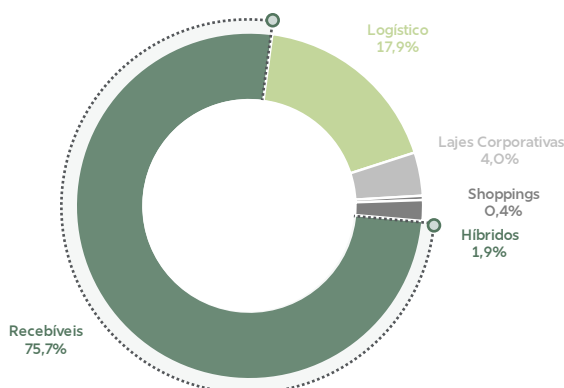
**KNSC11:** Alocação de 9,2% da carteira de FIIs e 1,5% do PL do Fundo

Fundo com estratégia híbrida 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 janeiro, apresentou TIR de 8,90% 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 31/01/2024 a valor de mercado.

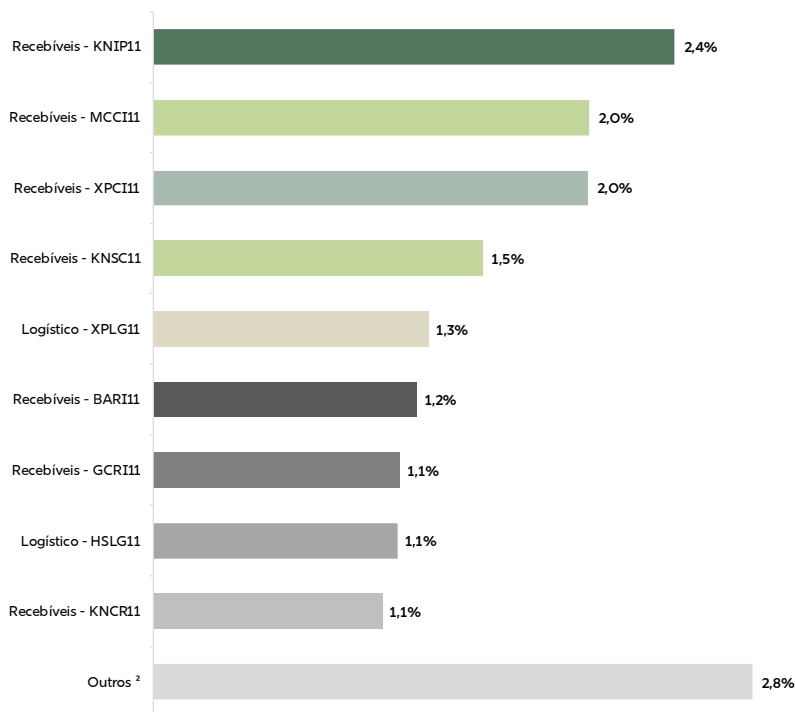
<sup>1</sup> Dividend Yield médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

## Alocação | Segmento FIIs<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Refere-se ao % do total alocado em FIIs.

## Alocação | Portfólio FIIs<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Refere-se ao % do total do Ativo. | <sup>2</sup> 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 (*Built 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.