



HSAF11



HSI

Ativos Financeiros FII

Fevereiro/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
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 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

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

Fevereiro

Valor de Mercado ¹ R\$ 221.208.082 (R\$ 87,56/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,90/cota
Valor Patrimonial ¹ R\$ 232.578.984 (R\$ 92,06/cota)	Número de Cotistas ¹ 11.095
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 1.078.776	Número de Cotas 2.526.360

¹ Em 29/02/2024.

Comentário do Gestor

Em 2023, o Brasil registrou um crescimento econômico de 2,9%, impulsionado principalmente pelo forte desempenho inicial da agropecuária e do setor extrativo, embora tenha enfrentado certa estagnação no segundo semestre devido à queda nos investimentos e à desaceleração do setor externo. Essa dinâmica favoreceu a redução da taxa de desemprego que apresentou média em 2023 de 8,0% e impulsionou o consumo das famílias, apesar do recuo de 3,0% nos investimentos devido aos efeitos da política monetária contracionista. Para 2024, embora o setor agropecuário indique que não deva contribuir tanto para o crescimento, tendo em vista a previsão de clima menos favorável, a redução da taxa de juros e a recuperação do crédito devem sustentar o consumo e impulsionar a indústria e a construção civil. **Sendo assim, a HSI projeta crescimento do PIB na ordem de 2,3% em 2024, estimativa mais otimista em relação à retratada na Pesquisa Focus que atualmente é de 1,75%.** Em contrapartida, nossas perspectivas de inflação estão ligeiramente mais altas em relação às projeções de mercado, pois entendemos que a aceleração gradual da atividade econômica ao longo do ano implicará em pressões salariais repassadas aos preços de serviços, embora entendamos que tal efeito deverá ser atenuado pela continuidade da queda nos preços de commodities. Esta possível alta da inflação pode contribuir para uma eventual alta na distribuição do Fundo nos próximos meses¹, tendo em vista a alta concentração em CRIs indexados ao IPCA.

No mercado de FIIs, o IFIX atingiu sua máxima histórica alcançando a marca dos 3.364 pontos fechando o mês com alta de +0,8% e +19,6% nos últimos 12 meses. **As cotas do HSAF11, por sua vez, acumulam nos últimos 12 meses variação de +26,7%, considerando os dividendos distribuídos no período, o equivalente a 246,4% do CDI líquido², sendo o 2º maior retorno entre os fundos comparáveis, conforme mostra a tabela da página seguinte.**

Houve em fevereiro o pré-pagamento do CRI Tellus, que representava 1,1% do Patrimônio Líquido do Fundo e tinha vencimento original em março de 2033. A operação resultou em um recebimento total de R\$ 2.721.308,64, sendo, (i) R\$ 2.622.044,95 referente ao Principal amortizado, (ii) R\$ 9.283,72 correspondente aos juros, e, (iii) R\$ 89.979,97 ou R\$ 0,04/cota correspondentes à multa de pré-pagamento.

¹ Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas. | ² Supondo alíquota de 15% de imposto.

FII	Retorno LTM ³
BTCI11	30,0 %
HSAF11	26,7 %
XPCI11	26,6 %
MCCI11	25,9 %
VGIP11	25,7 %
KNHY11	24,3 %
HABT11	22,1 %
RBRY11	21,4 %
VCJR11	20,9 %
CVBI11	20,6 %
PORD11	20,6 %
CPTS11	20,2 %
KNCR11	19,8 %
KNIP11	18,8 %
HGCR11	18,5 %
MXRF11	16,2 %
RBRR11	15,8 %
VGIR11	15,4 %
RECR11	15,0 %
SADI11	14,8 %
BARI11	14,2 %
VRTA11	9,9 %
OUJP11	9,7 %
IRDM11	-6,2 %
BCRI11	-10,4 %
HCTR11	-63,3 %
IFIX	19,6 %
CDI	12,7 %

Encerramos fevereiro 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 100% adimplentes com as suas obrigações pecuniárias. 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 fevereiro foi 5 centavos superior à do mês passado, sendo R\$ 0,90/cota, paga em 07/03/2024 aos detentores de cota até o dia 29/02/2024, representando um *dividend yield* de 1,03% a.m. ou 13,06% a.a.⁴, o que equivale a 136,88% do CDI líquido² para o período. Para o próximo mês de março, prevemos que a distribuição do Fundo ficará entre R\$0,95 e R\$1,05/cota¹.

Obrigado.

¹ Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas. | ² Supondo alíquota de 15% de imposto. | ³ Retorno LTM: Rentabilidade da cota ajustada pelos dividendos no período compreendido de 01/03/2023 a 29/02/2024. | ⁴ *Dividend Yield* sobre o valor de mercado da cota em 29/02/2024 supondo reinvestimento no próprio Fundo;

Resultado (R\$)

	Fluxo de Caixa ¹	Resultado Contábil ⁴	
	Fev-24	Fev-24	Desde a 1ª Emissão
Fundos Imobiliários	351.090	351.090	18.386.668
Rendimento	351.090	351.090	16.877.453
Ganho de Capital Realizado	0	0	1.509.215
CRI	2.781.824	2.341.744	62.364.095
Juros e Correção Monetária	2.781.824	2.341.744	61.208.184
Ganho de Capital Realizado ²	0	0	1.303.916
Receita Financeira	45.152	45.152	2.795.100
Renda Fixa	45.152	45.152	2.795.100
Despesas	-195.785	-195.785	-8.499.278
Taxa de Administração	-18.714	-18.714	-668.425
Taxa de Escrituração	-4.000	-4.000	-163.459
Taxa de Gestão	-167.344	-167.344	-4.890.631
Taxa de Performance	0	0	-2.276.864
Outras Despesas	-5.727	-5.727	-499.899
Caixa Gerado^a Resultado Contábil^b	2.982.282 ^a	2.542.202 ^b	75.046.585
Caixa Gerado^a Resultado Contábil^b / Cota	1,18 ^a	1,01 ^b	39,68
Rendimento/Cota³	0,90	0,90	38,08
Resultado Acumulado/Cota⁴	0,28	0,11	0,09

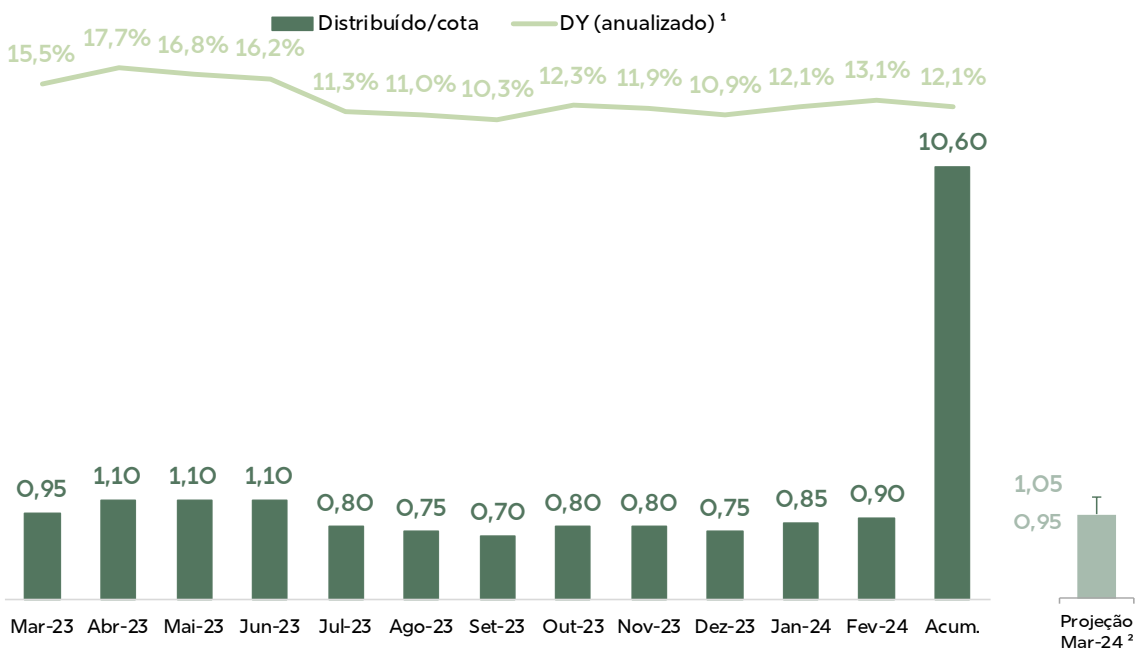
¹ Refere-se ao total gerado de caixa pelo fundo acrescido da correção monetária dos CRIs para o mês até o limite do total de amortizações recebidas. | ² Não há a incidência de imposto. | ³ Distribuição de dividendos anunciada no período. | ⁴ Refere-se ao resultado caixa acrescido da correção monetária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

O Fundo distribuiu R\$ 0,90/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

		Fev-24		2024		Últimos 12 meses	
Volume Total	R\$	20.496.751	R\$	35.400.267	R\$	128.720.585	
Volume Diário Médio	R\$	1.078.776	R\$	863.421	R\$	514.882	
Quantidade de Cotas Negociadas		234.142		406.128		1.525.381	
% de Cotas Negociadas (Giro)		9,3%		8,0%		5,0%	
Presença em Pregões		100%		100%		100%	

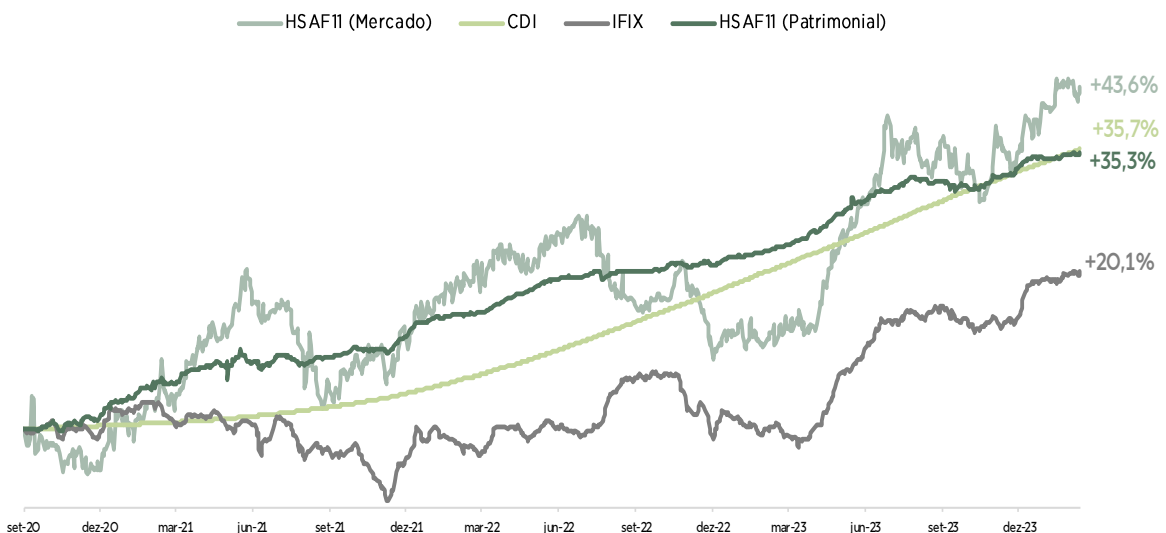
O Fundo encerrou o mês de fevereiro com **11.095 cotistas**. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 221 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 1,1 milhão**. Giro no mês de 9,3% das cotas do Fundo.

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 (29/02/24) R\$ 87,56			Valor Patrimonial (29/02/24) R\$ 92,06		
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
Fev.24	0,90	11,22%	11,35%	101,16%	119,01%	11,75%	104,71%	123,18%	12,21%	108,80%	128,00%	13,06%	116,35%	136,88%	12,38%	110,35%	129,83%
Jan.24	0,85	12,24%	10,69%	87,36%	102,78%	11,06%	90,42%	106,37%	11,50%	93,94%	110,52%	12,29%	100,44%	118,17%	11,66%	95,28%	112,10%
Dez.23	0,75	10,72%	9,38%	87,51%	102,95%	9,71%	90,56%	106,54%	10,08%	94,06%	110,66%	10,78%	100,53%	118,28%	10,23%	95,40%	112,23%
Nov.23	0,80	11,59%	10,03%	86,60%	101,88%	10,38%	89,62%	105,44%	10,79%	93,10%	109,53%	11,53%	99,53%	117,09%	10,94%	94,43%	111,09%
Out.23	0,80	12,65%	10,03%	79,32%	93,32%	10,38%	82,09%	96,57%	10,79%	85,28%	100,33%	11,53%	91,16%	107,25%	10,94%	86,49%	101,75%
Set.23	0,70	13,67%	8,73%	63,85%	75,12%	9,03%	66,07%	77,73%	9,38%	68,62%	80,73%	10,03%	73,33%	86,27%	9,52%	69,59%	81,87%
Ago.23	0,75	14,56%	9,38%	64,42%	75,79%	9,71%	66,66%	78,43%	10,08%	69,25%	81,47%	10,78%	74,01%	87,07%	10,23%	70,23%	82,62%
Jul.23	0,80	13,65%	10,03%	73,51%	86,48%	10,38%	76,07%	89,50%	10,79%	79,03%	92,98%	11,53%	84,48%	99,39%	10,94%	80,15%	94,30%
Jun.23	1,10	14,34%	14,03%	97,80%	115,06%	14,53%	101,27%	119,14%	15,10%	105,27%	123,85%	16,16%	112,67%	132,55%	15,32%	106,79%	125,64%
Mai.23	1,10	14,34%	14,03%	97,80%	115,06%	14,53%	101,27%	119,14%	15,10%	105,27%	123,85%	16,16%	112,67%	132,55%	15,32%	106,79%	125,64%
Abr.23	1,10	11,59%	14,03%	121,03%	142,38%	14,53%	125,32%	147,44%	15,10%	130,27%	153,26%	16,16%	139,43%	164,03%	15,32%	132,16%	155,48%
Mar.23	0,95	15,04%	12,01%	79,87%	93,96%	12,44%	82,68%	97,27%	12,93%	85,92%	101,08%	13,83%	91,90%	108,12%	13,11%	87,15%	102,53%
LTM	10,60	12,74%	10,60%	83,19%	97,87%	10,95%	85,96%	101,13%	11,36%	89,15%	104,88%	12,11%	95,01%	111,77%	11,51%	90,36%	106,31%

% 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 **+43,6% vs. +20,1% do IFIX**. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+35,3%**.



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

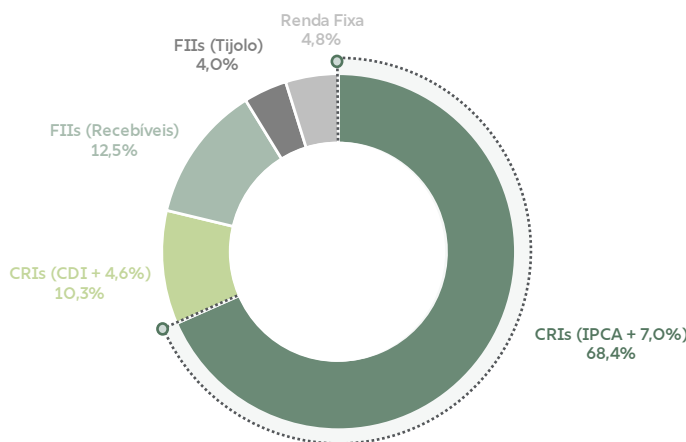
Tabela de Sensibilidade – Taxa Implícita Mercado Secundário (CRIs IPCA +)

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	92,06	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%	7,9%	8,2%	8,5%	8,8%	9,1%	9,4%	9,7%	10,1%	10,4%	10,7%

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 fevereiro com 78,7% do total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (vs. 81,0% em janeiro)

Todos os CRIs investidos pelo Fundo permanecem 100% adimplentes com suas obrigações pecuniárias.

Ativo	% Alocação ¹	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa MTM ²	Duration (anos)	Prazo (meses)	LTV	Originação Própria	UF
CRI - Império	17,4%	IPCA	7,09%	7,29%	4,6	119	55%	Sim	PE
CRI - Hotel Emiliano SP	16,1%	IPCA	6,47%	8,41%	4,2	111	34%	Sim	SP
CRI - M. Dias, Assai e Império	14,2%	IPCA	7,00%	9,81%	3,9	103	35%	Sim	PE
CRI - Patrimônio (IPCA)	8,6%	IPCA	9,20%	9,15%	4,6	125	40%	Sim	SP
CRI - Arena MRV	6,0%	CDI	5,25%	5,25%	2,5	66	44%	Não	MG
CRI - Beach Park	4,5%	IPCA	9,75%	10,32%	3,0	56	77%	Não	CE
CRI - Patrimônio (CDI)	4,4%	CDI	4,00%	4,00%	4,4	119	40%	Sim	SP
CRI - Ânima Educação	2,3%	IPCA	6,00%	5,82%	3,0	81	60%	Não	MG
CRI - Tellus	0,0%	IPCA	5,75%	8,30%	4,1	108	69%	Não	SP
CRI - Wimo (Cota Sênior)	0,5%	IPCA	7,50%	9,71%	4,7	142	74%	Não	SP
CRI - GPA	0,5%	IPCA	5,00%	7,82%	5,2	139	66%	Não	SP
CRI - HBR Multi Ativos	0,4%	IPCA	5,80%	6,78%	4,5	124	74%	Não	SP
Consolidado	68,4%	IPCA	7,01%	8,39%	4,2				
	10,3%	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 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 ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Hotelaria	21F0906525 21F0906695 21F0906758 21F0906786	37.838.616	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 ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Logístico	20J0643333 20J0667912 20J0667996 20J0668136	33.399.342	14,4%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA + 7,00% (a.a.)	3,9	35%	Mensal

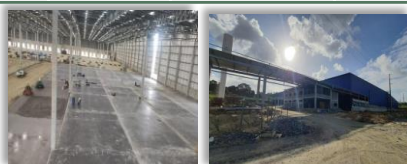


CRI – Império

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 94,40% 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	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Logístico	22B0939362 22B0939864 22B0939875 22B0945201 22B0939878	40.967.333	17,6%	True	Empresa Patrimonialista	IPCA + 7,09% (a.a.)	4,6	55%	Mensal



¹ Corresponde ao valor na curva.

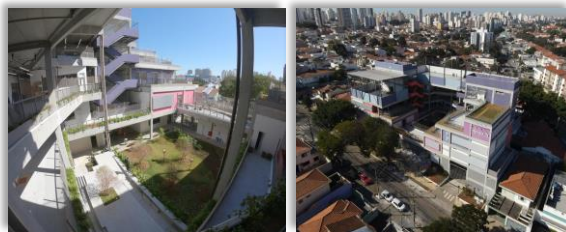
CRI – Patrimônio (IPCA/CDI)

[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 ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	22H1737532	20.198.160	8,7%	HabitaSec	Empresa Patrimonialista	IPCA + 9,20% (a.a.)	4,6	40%	Mensal
	22H1737558	10.275.301	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 ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Esportes / Lazer	22I0246580	14.001.831	6,0%	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 ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Turismo	21K0914380	10.629.603	4,6%	True	Beach Park Hotéis e Turismo SA	IPCA + 9,75% (a.a.)	3,0	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	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Saúde	20L0653519	8.916.359	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 ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	20C0936929	5.331.919	2,3%	Virgo	Ânima Educação	IPCA + 6,00% (a.a.)	3,0	60%	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	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	21D0779652	1.332.336	0,6%	Virgo	Wimo	IPCA + 7,50% (a.a.)	4,7	74%	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 localizados em diversas cidades do estado de São Paulo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	20H0695880	1.259.922	0,5%	BariSec	GPA	IPCA + 5,00% (a.a.)	5,2	66%	Mensal



¹ Corresponde ao valor na curva.

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

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	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	19G0228153	1.076.738	0,5%	HabitaSec	HBR	IPCA + 5,80% (a.a.)	4,5	74%	Mensal



¹ Corresponde ao valor na curva.

Portfólio FIIs

Encerramos o mês de fevereiro com 16,4% do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários (vs. 16,5% em janeiro).

O dividend yield (“DY”) dos Fundos do IFIX¹ foi de 0,86% a.m./10,76% a.a., enquanto o DY médio dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 0,91% a.m./11,47% a.a..

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

KNIP11: Alocação de 14,7% 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 fevereiro, apresentou TIR de 12,78% 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 fevereiro, apresentou TIR de 12,56% a.a..**

XPCI11: Alocação de 12,1% 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 fevereiro, apresentou TIR de 9,10% a.a..**

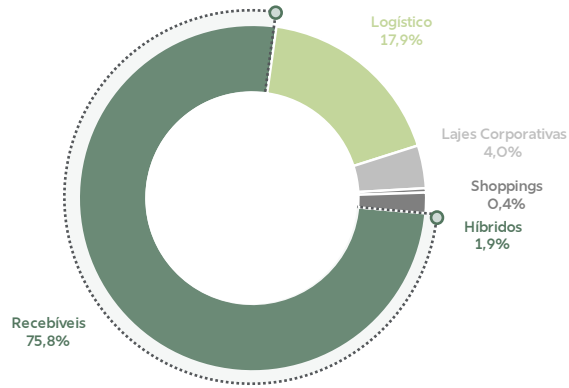
KNSC11: Alocação de 9,3% da carteira de FIIs e 1,5% do PL do Fundo

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 fevereiro, apresentou TIR de 9,26% 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 29/02/2024 a valor de mercado.

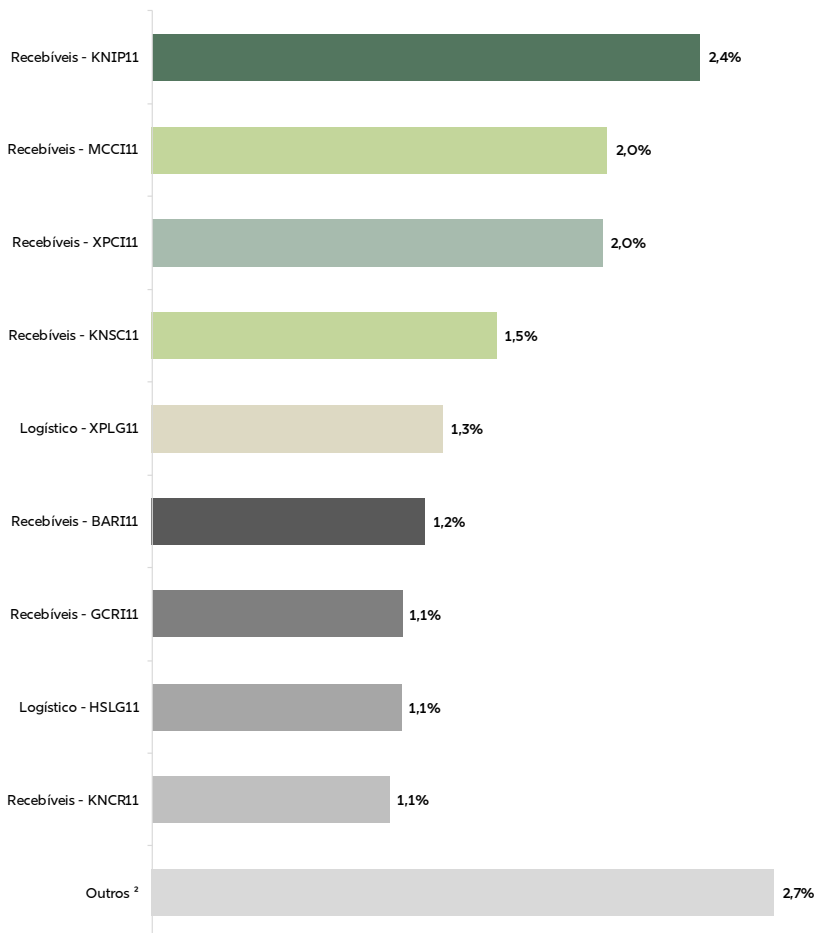
¹ Dividend Yield médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

Alocação | Segmento FIIs¹



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

Alocação | Portfólio FIIs¹



¹ Refere-se ao % do total do Ativo. | ² Composto por fundos imobiliários com participação menor do que 1% 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
MCC11	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.

HSI GESTORA DE ATIVOS FINANCEIROS

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

hsaf.hsifii.com
www.hsinvest.com

HSI