



HSAF11



HSI

Ativos Financeiros FII

Junho/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 ("CRI's"), 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 / > 100 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 / > 100 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

INR (PJ): 15% sobre Rendimentos; 15% 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

Junho

Valor de Mercado ¹ R\$ 218.125.922 (R\$ 86,34/Cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,90/Cota
Valor Patrimonial ² R\$ 224.154.663 (R\$ 88,73/Cota)	Número de Cotistas ¹ 11.201
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 755.673	Número de Cotas 2.526.360

¹ Em 28/06/2024. | ² Em 01/07/2024.

Comentário do Gestor

O Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil (Copom) decidiu unanimemente na reunião de junho interromper os cortes da taxa Selic, mantendo-a em 10,50% ao ano, devido à elevada incerteza e à desancoragem das expectativas de inflação em relação à meta de 3,00%. A decisão visa controlar a inflação e alinhar as expectativas, mas enfrenta desafios da em função da contínua expansão fiscal. Esse conflito entre políticas monetária e fiscal aumenta a incerteza. Dessa forma, a nova projeção da HSI é de manutenção da Selic em 10,50% ao ano até 2026, com inflação em torno de 4,00% e crescimento de 2,00% ao ano nos três próximos anos. Após as eleições, um ajuste fiscal poderia realinhar a inflação e permitir novos cortes da Selic.

Anunciamos em [Fato Relevante](#) de 02/07/2024 a subscrição da 1ª Série do **CRI Heritage**, totalizando montante de **R\$ 15.000.000,00**. O CRI foi emitido com lastro em Notas Comerciais Estruturais, não conversíveis em participação societária, emitidas com destinação imobiliária para o financiamento à construção do empreendimento residencial “Edifício Heritage”, localizado na cidade de Cascavel – PR. A operação foi originada e estruturada pela gestora e conta com **remuneração de CDI + 5,00%**. Os principais termos negociados, incluindo prazo, *duration* e garantias estão expostos na tabela divulgada no Fato Relevante.

Quanto ao empreendimento **Heritage**, está localizado em região nobre da cidade de Cascavel e, após concluído, terá **32 andares, 149 metros de altura, sendo um dos prédios mais altos da cidade de Cascavel e do estado do Paraná**. O desenvolvimento está sendo feito pela **Construtora JL, considerada a maior construtora da região Sul e a 3ª maior do país**⁴. A empresa está presente em quatro das cinco regiões do Brasil e possui um extenso histórico com dezenas de desenvolvimentos em diversos segmentos, como incorporação residencial, aeroportos, hotéis, universidades, escolas, hospitais, obras industriais e pavimentação de rodovias.

O Edifício Heritage possui 32 unidades, sendo uma por andar, com tamanho médio de 365 m². **As obras estão 41% concluídas e 47% das unidades já foram vendidas**. A entrega está prevista para dezembro de 2025, com um Valor Geral de Vendas (VGV)² estimado em aproximadamente R\$ 127,3 milhões.

Além deste CRI, no dia 25/06/2024 o Fundo subscreveu **R\$ 5.361.000,00** na cota mezanino do **CRI – Creditas**. Trata-se de uma operação que tem como lastro créditos imobiliários do tipo Home *Equity*, sendo a carteira de recebíveis originada pela Creditas.

¹ Fonte: Ranking Intec 2023. Critério: metragem construída em 2022.

A carteira da operação é bastante pulverizada e possui a **maior parte dos imóveis localizados em São Paulo**. A taxa de aquisição foi de **IPCA + 10,85%**, com pagamento de juros e amortização mensal após 3 meses de carência, *duration* de 7,8 anos, vencimento em 244 meses (out/2044) e LTV de 46,06% na originação.

As duas alocações (Heritage e Creditas) somaram R\$ 20.361.000,00, ao passo que o valor em caixa do Fundo em 01/07/2024 foi de R\$ 34.490.474,65, equivalente a 15,2% do total de ativos frente a 23,8% no mês passado. **A gestora destaca que já possui ativos em estágio avançado no pipeline e deverá utilizar este caixa para realizar novas alocações em certificados de recebíveis imobiliários originados e estruturados internamente.**

A remuneração dos CRIs indexados ao **IPCA** teve mais um aumento consecutivo após a subscrição do CRI Creditas e finalizou o mês de junho com taxa média ponderada de **7,7% a.a. vs. 7,3% a.a. no mês passado**. Os CRIs indexados ao **CDI** também tiveram aumento, após subscrição do CRI Heritage, apresentaram taxa ponderada de **4,7% vs. 4,6% a.a. no mês passado**. Todos os CRIs investidos pelo Fundo se mantêm 100% adimplentes com suas obrigações pecuniárias, assim como em todo histórico do Fundo até o momento.

A distribuição anunciada em junho foi de R\$ 0,90/cota, paga em 05/07/2024 aos detentores de cota até o dia 28/06/2024, representando um *dividend yield* de 1,04% a.m. ou 13,25% a.a.², o que equivale a 148,88% do CDI líquido³ para o período. Para o próximo mês de julho, prevemos que a distribuição do Fundo ficará entre R\$0,80 e R\$0,90/cota.⁴

Obrigado.

¹ Fonte: Ranking Intec 2023. Critério: metragem construída em 2022. | ² *Dividend Yield* sobre o valor de mercado da cota em 28/06/2024 supondo reinvestimento no próprio Fundo. | ³ Supondo alíquota de 15% de imposto. | ⁴ 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	
	Jun-24	Jun-24	Desde a 1ª Emissão
Fundos Imobiliários	327.652	327.652	19.767.448
Rendimento	327.652	327.652	18.310.021
Ganho de Capital Realizado	-	-	1.457.427
CRI	2.125.029	1.539.405	71.177.817
Juros e Correção Monetária	2.125.029	1.539.405	68.991.685
Ganho de Capital Realizado ²	-	-	2.334.137
Receita Financeira	322.909	322.909	3.337.484
Renda Fixa	322.909	322.909	3.337.484
Despesas	-287.136	-287.136	-9.514.087
Taxa de Administração	-18.714	-18.714	-743.281
Taxa de Escrituração	-4.000	-4.000	-179.459
Taxa de Gestão	-156.704	-156.704	-5.515.348
Taxa de Performance	-	-	-2.276.864
Outras Despesas ³	-107.719	-107.719	-799.135
Caixa Gerado^a Resultado Contábil^b	2.488.453 ^a	1.902.829 ^b	84.768.663
Caixa Gerado^a Resultado Contábil^b / Cota	0,98 ^a	0,75 ^b	43,53
Rendimento/Cota⁴	0,90	0,90	42,03
Resultado Acumulado/Cota⁵	0,08	N/A	N/A

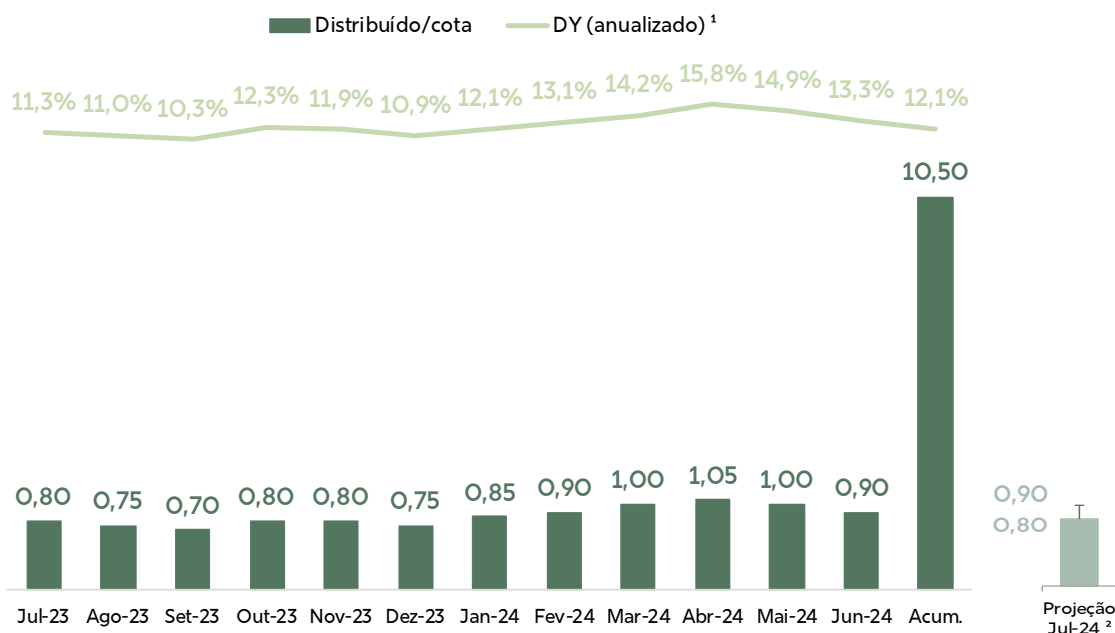
¹ Refere-se ao total gerado de caixa pelo fundo acrescido da correção monetária dos CRIs para o mês até o limite do total de amortizações recebidas. | ² Não há a incidência de imposto. Inclui ganho com multa de Pré-Pagamento. | ³ Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, formador de mercado etc. Em junho impactada por despesas relativas à 4ª Emissão. | ⁴ Distribuição de dividendos anunciada no período. | ⁵ 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

		Jun-24		2024		Últimos 12 meses	
Volume Total	R\$	15.113.455	R\$	109.254.420	R\$	167.411.096	
Volume Diário Médio	R\$	755.673	R\$	881.084	R\$	672.334	
Quantidade de Cotas Negociadas		178.121		1.261.756		1.941.167	
% de Cotas Negociadas (Giro)		7,1%		8,3%		6,4%	
Presença em Pregões		100%		100%		100%	

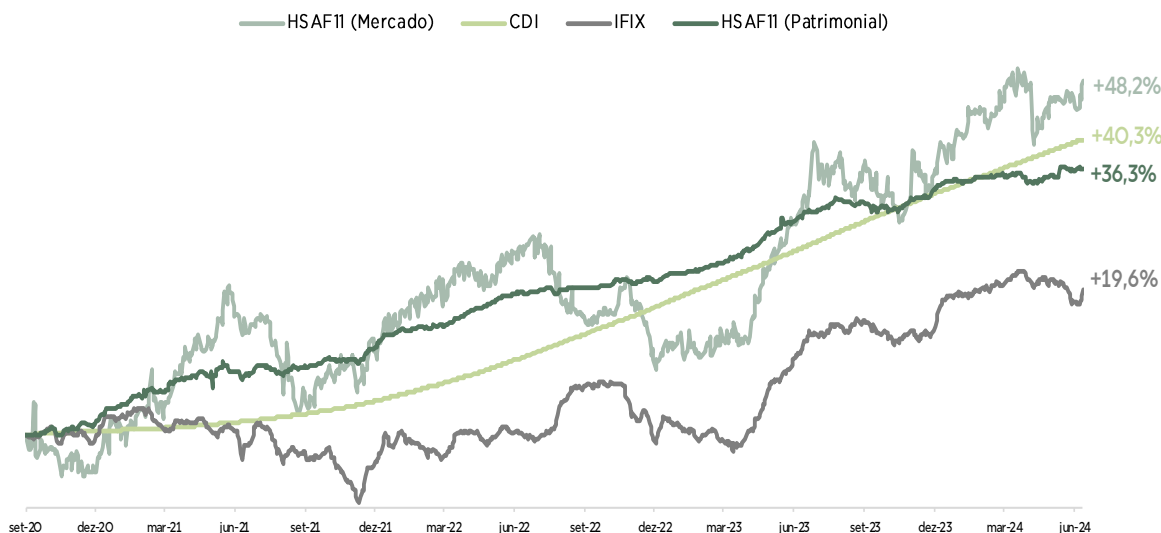
O Fundo encerrou o mês de junho com **11.201 cotistas**. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 218 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 756 mil**. Giro no mês de 7,1% das cotas do Fundo.

Rentabilidade - Últimos 12 meses

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			2ª Emissão R\$ 96,84			3ª Emissão R\$ 93,31			Valor de Mercado (28/06/24) R\$ 86,34			Valor Patrimonial (28/06/24) R\$ 88,73		
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
Jun.24	0,90	10,47%	11,35%	108,40%	127,53%	11,74%	112,12%	131,91%	12,21%	116,59%	137,16%	13,25%	126,55%	148,88%	12,87%	122,95%	144,65%
Mai.24	1,00	10,47%	12,68%	121,12%	142,49%	13,12%	125,30%	147,41%	13,65%	130,32%	153,32%	14,82%	141,52%	166,49%	14,40%	137,47%	161,73%
Abr.24	1,05	11,18%	13,35%	119,39%	140,46%	13,82%	123,53%	145,32%	14,37%	128,49%	151,17%	15,61%	139,57%	164,20%	15,16%	135,57%	159,49%
Mar.24	1,00	10,47%	12,68%	121,09%	142,46%	13,12%	125,27%	147,38%	13,65%	130,30%	153,29%	14,82%	141,49%	166,46%	14,40%	137,45%	161,71%
Fev.24	0,90	11,22%	11,35%	101,16%	119,01%	11,74%	104,63%	123,09%	12,21%	108,80%	128,00%	13,25%	118,09%	138,93%	12,87%	114,74%	134,98%
Jan.24	0,85	12,24%	10,69%	87,36%	102,78%	11,06%	90,35%	106,29%	11,50%	93,94%	110,52%	12,47%	101,94%	119,93%	12,12%	99,05%	116,53%
Dez.23	0,75	10,72%	9,38%	87,51%	102,95%	9,70%	90,49%	106,46%	10,08%	94,06%	110,66%	10,94%	102,02%	120,03%	10,63%	99,15%	116,65%
Nov.23	0,80	11,59%	10,03%	86,60%	101,88%	10,38%	89,55%	105,36%	10,79%	93,10%	109,53%	11,70%	101,01%	118,83%	11,37%	98,16%	115,48%
Out.23	0,80	12,65%	10,03%	79,32%	93,32%	10,38%	82,03%	96,50%	10,79%	85,28%	100,33%	11,70%	92,52%	108,84%	11,37%	89,90%	105,77%
Set.23	0,70	13,67%	8,73%	63,85%	75,12%	9,03%	66,02%	77,67%	9,38%	68,62%	80,73%	10,17%	74,41%	87,54%	9,89%	72,32%	85,08%
Ago.23	0,75	14,56%	9,38%	64,42%	75,79%	9,70%	66,61%	78,37%	10,08%	69,25%	81,47%	10,94%	75,11%	88,36%	10,63%	72,99%	85,87%
Jul.23	0,80	13,65%	10,03%	73,51%	86,48%	10,38%	76,02%	89,43%	10,79%	79,03%	92,98%	11,70%	85,74%	100,87%	11,37%	83,32%	98,02%
LTM	10,30	11,69%	10,30%	88,10%	103,64%	10,64%	90,97%	107,03%	11,04%	94,41%	111,07%	11,93%	102,04%	120,04%	11,61%	99,29%	116,81%

% 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 **+48,2% vs. +19,6% do IFIX**. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+36,3%**.



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

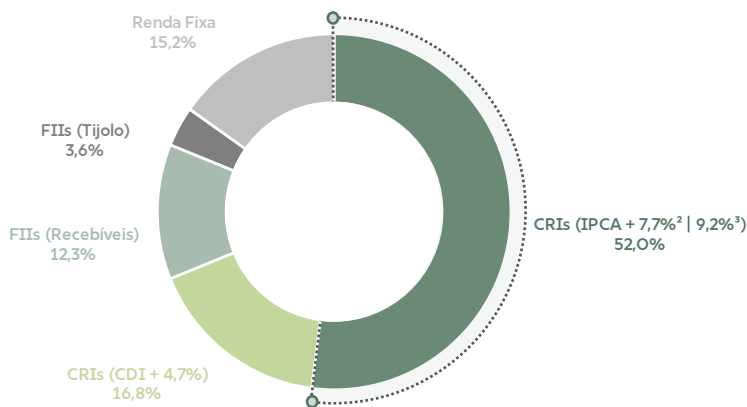
Tabela de Sensibilidade – Taxa Implícita Mercado Secundário (CRIs IPCA +)

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 ¹	90,54	90,00	89,00	88,00	87,00	86,00	85,00	84,00	83,00	82,00	81,00
Spread Implícito (IPCA +) ²	7,7%	7,9%	8,2%	8,6%	8,9%	9,2%	9,5%	9,8%	10,2%	10,5%	10,9%

¹ Se refere à Cota teórica do Fundo com base na Taxa de Aquisição dos papéis indexados ao IPCA. | ² Spread bruto de custos do fundo.

Alocação por Classe de Ativos ¹



¹ Em 01/07/2024. Refere-se ao % do total do Ativo. | ² Se refere à Taxa de Aquisição dos CRIs. | ³ Marcação realizada pela Gestão com base na variação da NTN-B (com duration similar) mantendo os spreads das operações constantes. Cabe ressaltar que tal metodologia não deve ser considerado o método correto de avaliação dos ativos imobiliários do Fundo, mas apenas com finalidade comparativa.

Portfólio CRIs (Resumo Operações)

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

Encerramos o dia 01/07/2024 com 68,8% do total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (vs. 60,0% de maio)

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

Ativo	% Alocação ⁴	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa NTN-B ²	Duration (anos)	Prazo (meses)	LTV	UF
CRI - Império	17,16%	IPCA	6,95%	8,19%	4,3	115	55%	PE
CRI - Hotel Emiliano SP	15,84%	IPCA	6,47%	9,45%	3,9	107	34%	SP
CRI - Patrimônio (IPCA)	8,49%	IPCA	9,20%	10,19%	4,3	121	40%	SP
CRI - Heritage	6,62%	CDI	5,00%	5,00%	2,3	47	58%	PR
CRI - Arena MRV	5,80%	CDI	5,25%	5,25%	2,3	62	44%	MG
CRI - Beach Park	4,58%	IPCA	9,75%	11,37%	2,7	52	77%	CE
CRI - Patrimônio (CDI)	4,42%	CDI	4,00%	4,00%	4,3	115	40%	SP
CRI - Creditas	2,33%	IPCA	10,85%	10,95%	7,8	243	46%	Pulverizado
CRI - Ânima Educação	2,22%	IPCA	6,00%	6,87%	2,7	77	60%	MG
CRI - Wimo (Cota Sênior)	0,54%	IPCA	7,50%	10,75%	4,3	138	74%	Pulverizado
CRI - GPA	0,45%	IPCA	5,00%	8,63%	2,7	135	66%	SP
CRI - HBR Multi Ativos	0,41%	IPCA	5,80%	7,59%	4,5	120	74%	SP
Consolidado	52,03%	IPCA	7,65%	9,30%	4,1			
	16,83%	CDI	4,72%	4,71%	2,8			

Cota PL³

90,54

87,52

Cota PL Adm.

88,73

¹ Em 01/07/2024. Refere-se ao % do total do Ativo. | ² Marcação realizada pela Gestão com base na variação da NTN-B (com duration similar) mantendo os spreads das operações constantes. Cabe ressaltar que tal metodologia não deve ser considerado o método correto de avaliação dos ativos imobiliários do Fundo, mas apenas com finalidade comparativa. | ³ PL teórico com base nas metodologias de precificação dos CRIs indexados ao IPCA via Taxa de Aquisição e Spread NTN-B, mantendo o restante do Fundo constante.

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	35.882.434	16,0%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA + 6,47% (a.a.)	3,9	34%	Mensal



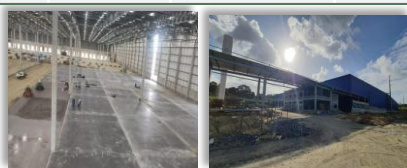
Informações Adicionais: O CRI Emiliano foi estruturado pela gestora e trata-se de uma operação de antecipação do fluxo de locação entre a empresas patrimonial e operacional do Grupo Emiliano. O Hotel Emiliano foi fundado há mais de 20 anos e hoje é um dos hotéis mais tradicionais de luxo de São Paulo. 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 - 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 concluídas e já emitido o Certificado de Conclusão da Obra . 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	38.873.716	17,3%	True	Empresa Patrimonialista	IPCA + 6,95% (a.a.)	4,3	55%	Mensal

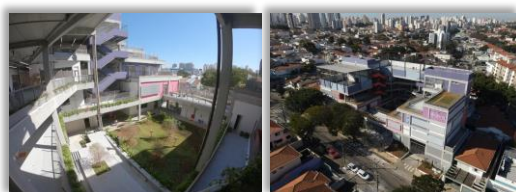


CRIs - Patrimônio (IPCA/CDI)

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 22H1737558	19.236.380 10.007.252	8,6% 4,5%	HabitaSec	Empresa Patrimonialista	IPCA + 9,20% (a.a.) CDI + 4,00% (a.a.)	4,3 4,3	40%	Mensal



¹ Corresponde ao valor no Patrimônio Líquido do Fundo.

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

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	2210246580	13.131.026	5,9%	Virgo	Arena Vencer SPE	IPCA + 5,25% (a.a.)	2,3	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	10.385.925	4,6%	True	Beach Park Hotéis e Turismo SA	IPCA + 9,75% (a.a.)	2,7	77%	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	5.040.977	2,2%	Virgo	Ânima Educação	IPCA + 6,00% (a.a.)	2,7	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	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	21D0779652	1.227.128	0,5%	Virgo	Wimo	IPCA + 7,50% (a.a.)	4,3	74%	Mensal

¹ Corresponde ao valor no Patrimônio Líquido do Fundo.

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

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	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	20H0695880	1.024.294	0,5%	BariSec	GPA	IPCA + 5,00% (a.a.)	2,7	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	933.501	0,4%	HabitaSec	HBR	IPCA + 5,80% (a.a.)	4,5	74%	Mensal

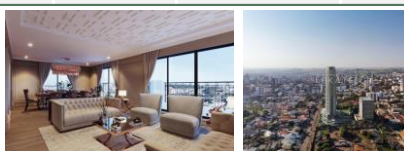


CRI - Heritage

Descrição: Operação que tem como lastro Notas Comerciais Estruturais não conversíveis em participação societária, emitidas com destinação imobiliária para o financiamento à construção do empreendimento residencial "Edifício Heritage", localizado na cidade de Cascavel - PR. Possui garantia real do terreno, benfeitorias e das futuras unidades residenciais

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	24F1596770	15.000.000	6,7%	Opea	Construtora JL	CDI + 5,00% (a.a.)	2,3	58%	Mensal



CRI - Creditas

Descrição: Operação que tem como lastro créditos imobiliários do tipo Home Equity, sendo a carteira de recebíveis originada pela Creditas. A carteira da operação é bastante pulverizada e possui a maior parte dos imóveis em São Paulo. Os créditos imobiliários cedidos possuem garantia real.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	24F1596770 ²	5.282.858	2,4%	Vert	Pulverizado	IPCA + 10,85% (a.a.)	7,8	46%	Mensal

¹ Corresponde ao valor no Patrimônio Líquido do Fundo. | ² Site ainda não atualizado pela securitizadora Vert.

Portfólio FIIs

Encerramos o dia 01/07/2024 com 15,9% do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários (vs. 16,2% em maio).

O dividend yield ("DY") dos Fundos do IFIX¹ no mês de junho foi de 0,90% a.m./11,31% a.a., enquanto o DY médio dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 0,89% a.m./11,26% a.a..

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

KNIP11: Alocação de 15,3% da carteira de FIIs e 2,5% 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 junho, apresentou TIR de 12,38% a.a..**

MCCI11: Alocação de 12,5% 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 junho, apresentou TIR de 8,37% a.a..**

XPCI11: Alocação de 12,0% 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 junho, apresentou TIR de 12,02% a.a..**

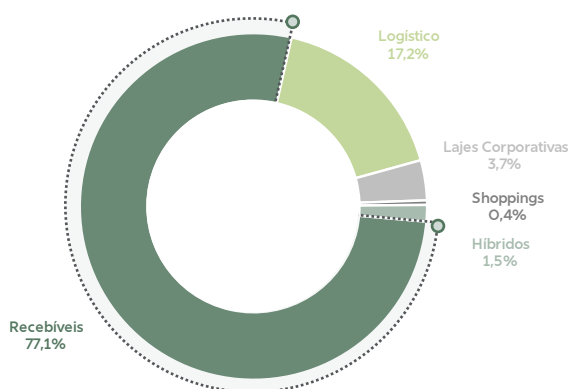
KNSC11: Alocação de 9,8% da carteira de FIIs e 1,6% do PL do Fundo

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 junho, apresentou TIR de 9,67% 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 28/06/2024 a valor de mercado.

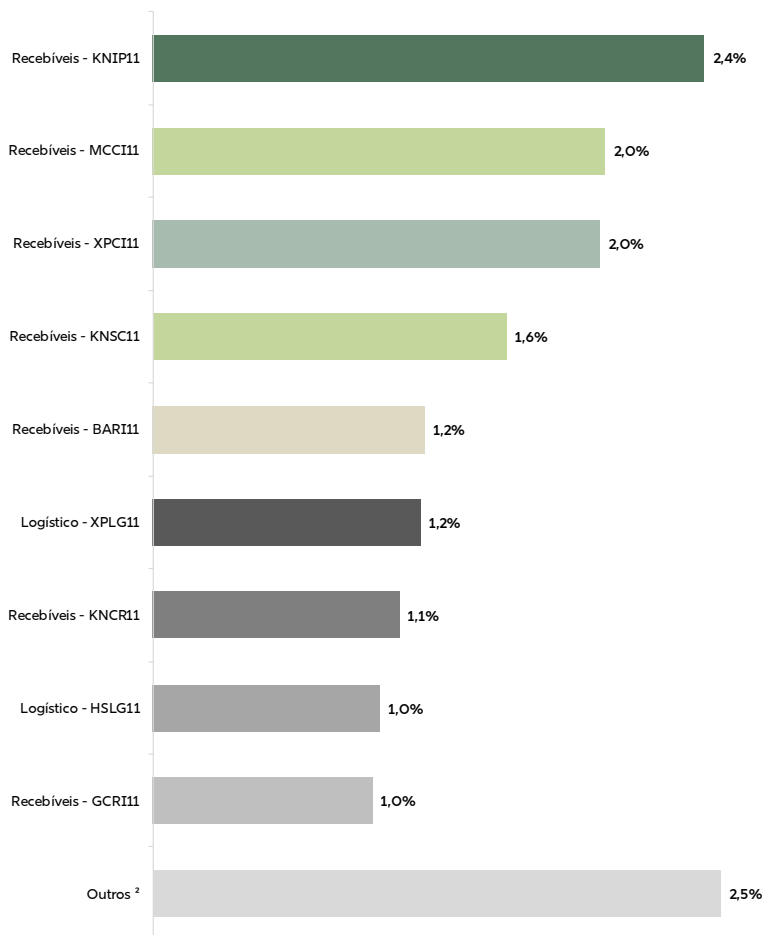
¹ Dividend Yield médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

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 (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.

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