



# HSAF11



HSI

Ativos Financeiros FII

Agosto/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 / > 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

<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

## Agosto

Valor de Mercado <sup>1</sup> R\$ 214.033.219 (R\$ 84,72/Cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,80/Cota
Valor Patrimonial <sup>1</sup> R\$ 225.476.821 (R\$ 89,25/Cota)	Número de Cotistas <sup>1</sup> 10.636
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 543.949	Número de Cotas 2.526.360

<sup>1</sup> Em 30/08/2024.

## Comentário do Gestor

O Comitê de Política Monetária do Brasil (Copom) continua enfrentando desafios no controle da inflação. O IPCA anual, que chegou a 3,7% em maio, voltou a subir em junho e agora está mais próximo do limite superior da meta de inflação (4,5%) do que do centro da meta (3,0%). Além disso, as expectativas inflacionárias para os próximos anos, segundo os próprios diretores do Banco Central, estão desancoradas. Os principais obstáculos para a convergência da inflação ao centro da meta são a demanda de consumo decorrente do mercado de trabalho aquecido, com aumento da massa salarial, e a expansão do gasto público. Nesse contexto, as projeções atuais da HSI indicam um crescimento do PIB de 2,6% em 2024, e de 1,8% em 2025 (acima do consenso de mercado refletido no Boletim Focus). Quanto à taxa Selic, acreditamos que haverá aumentos de 0,25 ponto percentual nas três reuniões restantes de 2024, estabilizando-se em 11,25% ao ano ao final do período.

Agosto foi um mês favorável para o mercado de renda variável, com o IFIX subindo 0,9% e o Ibovespa revertendo as perdas no ano, avançando 6,5%, após divulgação dos resultados das empresas listadas. No acumulado do ano, o IFIX mantém-se à frente do Ibovespa, com ganhos de 2,5% e 1,4%, respectivamente.

**Em 23/08/2024, subscrevemos e integralizamos mais uma tranche da cota mezanino do CRI – Creditas no valor de R\$ 5.420.000,00, adquirida a mesma taxa das tranches anteriores, sendo IPCA + 10,85% a.a. (“CRI – Creditas(3)”).** Os detalhes das operações estão nos descritivos na página 10 deste relatório. Com isso, o Fundo encerrou o mês de agosto com R\$ 23.196.165,64 em caixa, equivalente a 10,2% do total de ativos. A gestora destaca que já possui ativos em estágio avançado no pipeline e deverá utilizar o caixa remanescente para realizar novas alocações em certificados de recebíveis imobiliários originados e estruturados internamente.

**O spread médio ponderado dos CRIs indexados ao IPCA voltou a subir após nova subscrição do CRI - Creditas, finalizando o mês em 8,3% a.a. vs. 8,1% a.a. do mês passado. Em relação aos CRIs indexados ao CDI, o spread médio ponderado manteve-se em 4,7% a.a. Todos os CRIs investidos pelo Fundo permanecem 100% adimplentes com suas obrigações pecuniárias, assim como em todo o histórico do Fundo até o momento.**

A distribuição anunciada em agosto foi de R\$ 0,80/cota, paga em 06/09/2024 aos detentores de cota até o dia 30/08/2024, representando um *dividend yield* de 0,94% a.m. ou 11,94% a.a.<sup>1</sup>, o que equivale a 124,69% do CDI líquido<sup>2</sup> para o período. Para o próximo mês de setembro, prevemos que a distribuição do Fundo ficará entre R\$0,80 e R\$0,90/cota<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> *Dividend Yield* sobre o valor de mercado da cota em 30/08/2024 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.

Por fim, convidamos todos os leitores, investidores e o mercado em geral para um bate-papo online para discutir o papel da política global e doméstica na dinâmica econômica e quais os seus impactos para o futuro, com a participação de Christopher Garman, consultor da HSI, membro da Eurasia Group e mediação de Maximo Lima, CEO e fundador da gestora. O evento acontecerá no dia 09/09, às 17:30, será aberto ao público e terá espaço para perguntas. Para participar, basta se inscrever no [link](#).

Obrigado.

## Resultado (R\$)

	Fluxo de Caixa <sup>1</sup>	Resultado Contábil <sup>4</sup>	
	Ago-24	Ago-24	Desde a 1ª Emissão
<b>Fundos Imobiliários</b>	332.759	332.759	20.486.852
Rendimento	332.759	332.759	18.987.810
Ganho de Capital Realizado	-	-	1.499.042
<b>CRI</b>	2.780.492	1.574.550	74.456.635
Juros e Correção Monetária	2.780.492	1.574.550	72.270.503
Ganho de Capital Realizado <sup>2</sup>	-	-	2.334.137
<b>Receita Financeira</b>	174.708	174.708	3.738.256
Renda Fixa	174.708	174.708	3.738.256
<b>Despesas</b>	-280.791	-280.791	-10.097.590
Taxa de Administração	-18.714	-18.714	-780.709
Taxa de Escrituração	-4.000	-4.000	-187.459
Taxa de Gestão	-173.617	-173.617	-5.836.493
Taxa de Performance	-	-	-2.276.864
Outras Despesas <sup>3</sup>	-84.459	-84.459	-1.016.065
<b>Caixa Gerado<sup>a</sup>   Resultado Contábil<sup>b</sup></b>	3.007.169 <sup>a</sup>	1.801.227 <sup>b</sup>	88.584.154
<b>Caixa Gerado<sup>a</sup>   Resultado Contábil<sup>b</sup> / Cota</b>	1,19 <sup>a</sup>	0,71 <sup>b</sup>	45,04
<b>Rendimento/Cota<sup>4</sup></b>	0,80	0,80	43,63
<b>Resultado Acumulado/Cota<sup>5</sup></b>	0,39	N/A	N/A

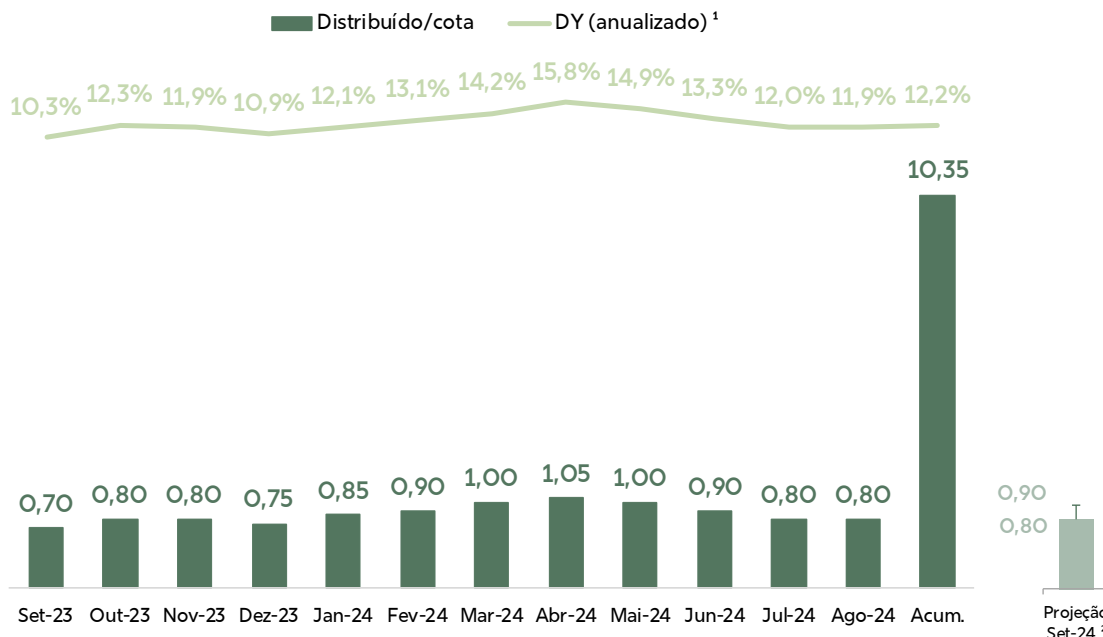
<sup>1</sup> Refere-se ao total gerado de caixa pelo fundo acrescido da correção monetária dos CRIs para o mês até o limite do total de amortizações recebidas. | <sup>2</sup> Não há a incidência de imposto. Inclui ganho com multa de Pré-Pagamento. | <sup>3</sup> Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, formador de mercado etc. Em agosto foi impactada por despesas de consultoria. | <sup>4</sup> Distribuição de dividendos anunciada no período. | <sup>5</sup> Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período dividido pela quantidade de cotas atual do Fundo.

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\$)



<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

		Ago-24		2024		Últimos 12 meses	
<b>Volume Total</b>	R\$	11.966.887	R\$	135.836.535	R\$	174.274.192	
<b>Volume Diário Médio</b>	R\$	543.949	R\$	803.766	R\$	697.097	
<b>Quantidade de Cotas Negociadas</b>		142.415		1.576.778		2.031.252	
<b>% de Cotas Negociadas (Giro)</b>		5,6%		7,8%		6,7%	
<b>Presença em Pregões</b>		100%		100%		100%	

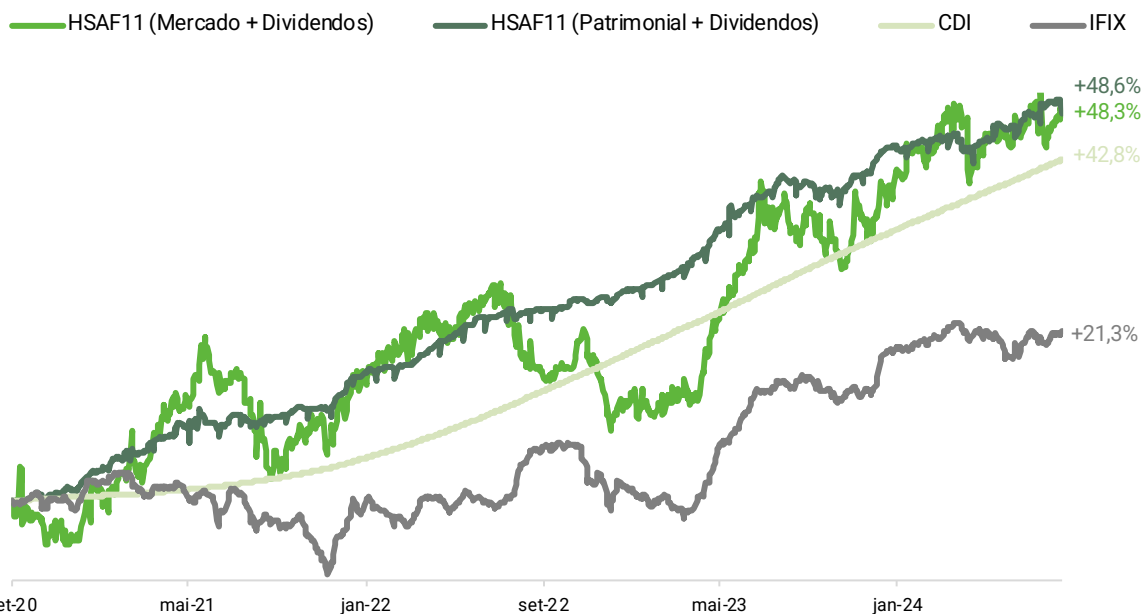
O Fundo encerrou o mês de agosto com **10.636 cotistas**. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 214 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 544 mil**. Giro no mês de 5,6% das cotas do Fundo.

## 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 (30/08/24) R\$ 84,72			Valor Patrimonial (30/08/24) R\$ 89,25		
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>Ago.24</b>	<b>0,80</b>	<b>11,26%</b>	<b>10,03%</b>	<b>89,08%</b>	<b>104,80%</b>	<b>10,38%</b>	<b>92,12%</b>	<b>108,37%</b>	<b>10,79%</b>	<b>95,77%</b>	<b>112,67%</b>	<b>11,94%</b>	<b>105,99%</b>	<b>124,69%</b>	<b>11,30%</b>	<b>100,34%</b>	<b>118,05%</b>
Jul.24	0,80	11,45%	10,03%	87,67%	103,14%	10,38%	90,66%	106,66%	10,79%	94,25%	110,89%	11,94%	104,31%	122,72%	11,30%	98,76%	116,18%
Jun.24	0,90	10,47%	11,35%	108,40%	127,53%	11,74%	112,12%	131,91%	12,21%	116,59%	137,16%	13,52%	129,11%	151,90%	12,80%	122,19%	143,75%
Mai.24	1,00	10,47%	12,68%	121,12%	142,49%	13,12%	125,30%	147,41%	13,65%	130,32%	153,32%	15,12%	144,40%	169,89%	14,31%	136,62%	160,73%
Abr.24	1,05	11,18%	13,35%	119,39%	140,46%	13,82%	123,53%	145,32%	14,37%	128,49%	151,17%	15,93%	142,42%	167,56%	15,07%	134,72%	158,50%
Mar.24	1,00	10,47%	12,68%	121,09%	142,46%	13,12%	125,27%	147,38%	13,65%	130,30%	153,29%	15,12%	144,38%	169,86%	14,31%	136,59%	160,70%
Fev.24	0,90	11,22%	11,35%	101,16%	119,01%	11,74%	104,63%	123,09%	12,21%	108,80%	128,00%	13,52%	120,48%	141,74%	12,80%	114,03%	134,15%
Jan.24	0,85	12,24%	10,69%	87,36%	102,78%	11,06%	90,35%	106,29%	11,50%	93,94%	110,52%	12,73%	104,00%	122,35%	12,05%	98,44%	115,81%
Dez.23	0,75	10,72%	9,38%	87,51%	102,95%	9,70%	90,49%	106,46%	10,08%	94,06%	110,66%	11,16%	104,07%	122,44%	10,56%	98,54%	115,93%
Nov.23	0,80	11,59%	10,03%	86,60%	101,88%	10,38%	89,55%	105,36%	10,79%	93,10%	109,53%	11,94%	103,04%	121,22%	11,30%	97,55%	114,77%
Out.23	0,80	12,65%	10,03%	79,32%	93,32%	10,38%	82,03%	96,50%	10,79%	85,28%	100,33%	11,94%	94,38%	111,03%	11,30%	89,35%	105,12%
Set.23	0,70	13,67%	8,73%	63,85%	75,12%	9,03%	66,02%	77,67%	9,38%	68,62%	80,73%	10,38%	75,90%	89,29%	9,83%	71,88%	84,56%
LTM	10,35	11,26%	10,35%	91,88%	108,10%	10,69%	94,88%	111,63%	11,09%	98,47%	115,85%	12,22%	108,46%	127,59%	11,60%	102,95%	121,12%

% 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 **+48,3% vs. +21,3% do IRIX**. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+48,6%**.



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

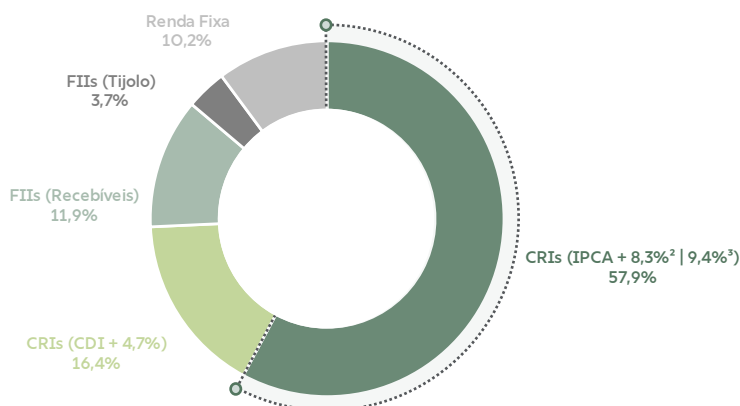
## Tabela de Sensibilidade – Taxa Implícita Mercado Secundário (CRIs IPCA +)

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 <sup>1</sup>	90,60	89,00	88,00	87,00	86,00	85,00	84,00	83,00	82,00	81,00	80,00
Spread Implícito (IPCA +) <sup>2</sup>	8,3%	8,5%	8,7%	9,0%	9,3%	9,6%	9,9%	10,2%	10,5%	10,8%	11,1%

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

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



<sup>1</sup> Em 01/07/2024. Refere-se ao % do total do Ativo. | <sup>2</sup> Se refere à Taxa de Aquisição dos CRIs. | <sup>3</sup> 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 agosto com 74,3% do total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (vs. 72,4% no mês passado).

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

Ativo	% Alocação <sup>1</sup>	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa NTN-B <sup>2</sup>	Duration (anos)	Prazo (meses)	LTV	UF
CRI - Império	17,16%	IPCA	6,95%	7,98%	4,2	113	55%	PE
CRI - Hotel Emiliano SP	15,78%	IPCA	6,47%	9,24%	3,9	105	34%	SP
CRI - Patrimônio (IPCA)	8,49%	IPCA	9,20%	9,98%	4,2	119	40%	SP
CRI - Heritage	6,49%	CDI	5,00%	5,00%	2,3	45	58%	PR
CRI - Arena MRV	5,59%	CDI	5,25%	5,25%	2,4	60	44%	MG
CRI - Beach Park	4,57%	IPCA	9,75%	11,19%	2,5	50	77%	CE
CRI - Patrimônio (CDI)	4,34%	CDI	4,00%	4,00%	4,7	113	40%	SP
CRI - Creditas(1)	2,41%	IPCA	10,85%	10,69%	7,8	241	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(2)	3,53%	IPCA	10,85%	10,74%	7,8	242	46%	Pulverizado
CRI - Creditas(3)	2,36%	IPCA	10,85%	11,08%	7,8	243	46%	Pulverizado
CRI - Ânima Educação	2,18%	IPCA	6,00%	6,69%	2,7	75	60%	MG
CRI - Wimo (Cota Sênior)	0,53%	IPCA	7,50%	10,54%	4,2	136	74%	Pulverizado
CRI - GPA	0,46%	IPCA	5,00%	8,45%	2,7	133	66%	SP
CRI - HBR Multi Ativos	0,40%	IPCA	5,80%	7,41%	4,4	118	74%	SP
<b>Consolidado</b>	<b>57,86%</b>	<b>IPCA</b>	<b>8,26%</b>	<b>9,45%</b>	<b>4,7</b>			
	<b>16,42%</b>	<b>CDI</b>	<b>4,72%</b>	<b>4,72%</b>	<b>3,4</b>			
<b>Cota PL<sup>3</sup></b>	<b>90,60</b>		<b>87,95</b>					
<b>Cota PL Adm.</b>							<b>89,25</b>	

<sup>1</sup> Em 31/07/2024. Refere-se ao % do total do Ativo. | <sup>2</sup> 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. | <sup>3</sup> 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 <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>	35.926.046	15,9%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA + 6,47% (a.a.)	3,9	34%	Mensal



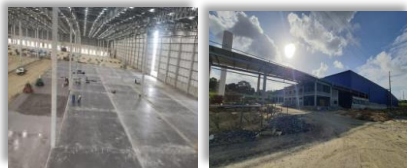
**Informações Adicionais:** O CRI Emiliano foi estruturado pela gestora e trata-se de uma operação de antecipação do fluxo de locação entre a empresas patrimonial e operacional do Grupo Emiliano. O Hotel Emiliano foi fundado há mais de 20 anos e hoje é um dos hotéis mais tradicionais de luxo de São Paulo. 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 <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>	39.077.603	17,3%	True	Empresa Patrimonialista	IPCA + 6,95% (a.a.)	4,2	55%	Mensal

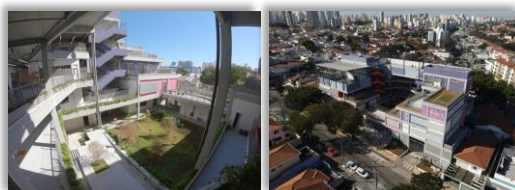


## CRIs – Patrimônio (IPCA/CDI)

**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 <sup>1</sup>	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	<a href="#">22H1737532</a> <a href="#">22H1737558</a>	19.342.841 9.878.710	8,6% 4,4%	HabitaSec	Empresa Patrimonialista	IPCA + 9,20% (a.a.) CDI + 4,00% (a.a.)	4,2 4,7	40%	Mensal



<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup>	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Esportes / Lazer	<a href="#">22I0246580</a>	12.722.605	5,6%	Virgo	Arena Vencer SPE	IPCA + 5,25% (a.a.)	2,4	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>	10.411.816	4,6%	True	Beach Park Hotéis e Turismo SA	IPCA + 9,75% (a.a.)	2,5	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 <sup>1</sup>	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	<a href="#">20C0936929</a>	4.959.140	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 <sup>1</sup>	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	<a href="#">21D0779652</a>	1.209.418	0,5%	Virgo	Wimo	IPCA + 7,50% (a.a.)	4,2	74%	Mensal

<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup>	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	<a href="#">20H0695880</a>	1.036.593	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 <sup>1</sup>	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	<a href="#">19G0228153</a>	902.959	0,4%	HabitaSec	HBR	IPCA + 5,80% (a.a.)	4,4	74%	Mensal

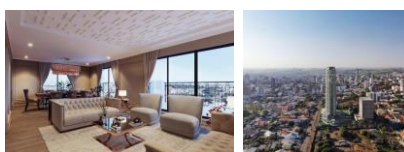


## CRI – Heritage

**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 <sup>1</sup>	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Residencial	<a href="#">24F1596770</a>	14.783.321	6,6%	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 <sup>1</sup>	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	<a href="#">24F1587407</a>	5.482.894	2,4%	Vert	Pulverizado	IPCA + 10,85% (a.a.)	7,8	46%	Mensal
	<a href="#">24G1667911</a>	8.034.104	3,6%						
	<a href="#">24H1554974<sup>2</sup></a>	5.369.958	2,4%						

<sup>1</sup> Corresponde ao valor no Patrimônio Líquido do Fundo. | <sup>2</sup> Dados ainda não disponíveis no Portal.

## Portfólio FIIs

Encerramos agosto com 15,5% do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários (vs. 15,6% no mês passado).

O *dividend yield* (“DY”) dos Fundos do IFIX<sup>1</sup> no mês de agosto foi de 0,87% a.m./11,02% a.a., enquanto o DY médio dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 0,94% a.m./11,88% a.a..

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

**KNIP11:** Alocação de 15,9% 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 agosto, apresentou TIR de 12,38% a.a..**

**XPCI11:** Alocação de 13,0% 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 agosto, apresentou TIR de 12,33% a.a..**

**MCCI11:** Alocação de 12,8% 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 agosto, apresentou TIR de 8,22% a.a..**

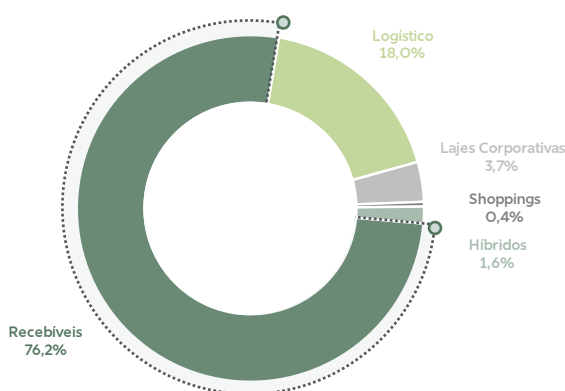
**KNSC11:** Alocação de 10,2% da carteira de FIIs e 1,6% do PL do Fundo

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 agosto, apresentou TIR de 10,01% 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 30/08/2024 a valor de mercado.

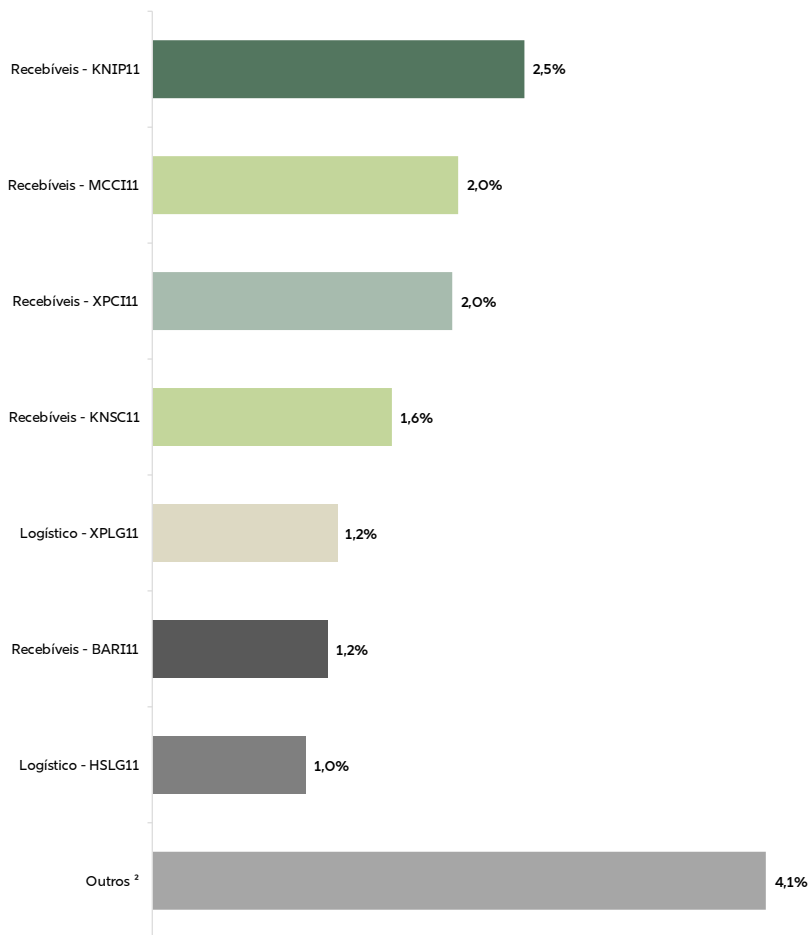
<sup>1</sup> Dividend Yield médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

## 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.

## HSI GESTORA DE ATIVOS FINANCEIROS

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

[hsaf.hsifii.com](http://hsaf.hsifii.com)  
[www.hsinvest.com](http://www.hsinvest.com)

HSI