



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI ATIVOS FINANCEIROS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Novembro 2020

INÍCIO DO FUNDO:

04/09/2020

CNPJ:

32.892.018/0001-31

CÓDIGO BOVESPA (Ticker):

HSAF11

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA:

FII de Renda Gestão Ativa

Segmento de Atuação: *Títulos e Valores Mobiliários***VALOR PATRIMONIAL¹**

R\$ 87.540.393

VALOR DE MERCADO¹

R\$ 82.413.167

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA

R\$ 113.405

QUANTIDADE DE COTAS

903.158

QUANTIDADE DE COTISTAS²

1.840

GESTOR:

HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS

ADMINISTRADOR:

BRL TRUST DTVM S.A

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO³

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) = 0% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

PF: (> 10% Total de Cotas do Fundo) = 20% 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): 15% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

¹ Valor de 30/10/2020;² Valor de 30/09/2020;³ Gestão, Administração e Escrituração;**OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento, primordialmente em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI's") 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 nº401, de 29 de dezembro de 2003, e/ou (v) demais títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM nº 472.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Durante o mês de novembro, o Ibovespa teve a maior alta mensal dos últimos 4 anos (15.9%) e pudemos observar uma forte entrada de recursos estrangeiros no país. O IFIX não teve o mesmo desempenho e fechou com alta de apenas 1.52%, revertendo a queda de 1,01% de outubro.

Tivemos mais um mês com relevante alta nos indicadores de inflação, superando as expectativas do mercado para o ano. O IPCA/IBGE atingiu 0,89% no mês, enquanto o aumento do IGP-M foi de 3,28%, acumulando alta no ano de 21,97%. Se por um lado, esses patamares favorecem os investidores de Fundos Imobiliários com ativos corrigidos por estes indexadores, por outro, devemos estar atentos para solicitações de renegociação e potencial risco de inadimplência ou rescisões. A expectativa é de que os indicadores continuem altos para os próximos meses, bastante impactado pela adoção da bandeira vermelha nas contas de energia elétrica. O último Relatório de Mercado Focus, divulgado em 07 de dezembro, mostrou o crescimento da expectativa do IPCA para 2020 de 3,54% para 4,21%.

Quanto a evolução da pandemia, no mês de novembro tivemos piora nos indicadores, com aumento no número de casos e internações. Com isto, seguimos monitorando a evolução da situação e os possíveis impactos no nosso portfólio, principalmente no que diz respeito a restrições de abertura do comércio. Essa distribuição não reflete a alocação completa do Fundo.

Neste mês anunciamos a distribuição de dividendos de R\$0,40 por cota, que foi pago em 07/12/2020 aos detentores de cota até o dia 30/11/2020, representando um *dividend yield* de 0,40%, o que representa 267,56% do CDI¹ para o período.

Em 17/11/2020 foi realizado o desembolso do CRI (M Dias, Assaí e Império), operação que está detalhada na seção "Alocação em CRI's". Em 23/11/2020 o Fundo já recebeu a primeira parcela do pagamento, de forma *pro rata temporis* equivalente a 7 dias do mês. Cabe ressaltar, que para este mês, não distribuímos a correção monetária do saldo devedor do CRI, apenas a correção monetária da parcela mensal, com isto, o Fundo acumulou correção monetária de R\$0,07 por cota.

Finalizamos o mês de novembro com 97% do patrimônio líquido do Fundo alocado, sendo que deste montante 47% está alocado em Fundos Imobiliários e 53% alocado em CRI's.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Alocação em FIs

O mês de novembro foi encerrado com R\$40,0 milhões alocados em Fundos Imobiliários. As 5 maiores posições representam 39% e as 10 maiores posições representam 68% do volume total.

Além das alocações realizadas, aproveitamos algumas oportunidades para realizar vendas parciais de alguns Fundos, que resultaram em R\$51,6 mil de ganho de capital líquido de impostos. Esse ganho de capital gerou um incremento de R\$0,06 por cota na distribuição anunciada neste mês.

No mês de novembro, o IFIX obteve um retorno de 1,52%, enquanto o portfólio do HSAF, no mesmo período alcançou um retorno de 3,52%. O *dividend yield* ("DY") dos fundos do IFIX³ foi de 0,54% a.m./6,64% a.a., enquanto o DY do portfólio do HSAF foi de 0,65% a.m./8,10% a.a.

Segue abaixo, algumas alocações que gostaríamos de destacar:

KNIP11: Alocação de 11,6% da carteira de FIs e 5,3% do PL do Fundo

Fundo apresenta uma carteira diversificada de CRIs em segmentos distintos. Como mais de 90% das operações da carteira são indexadas a índices de inflação, o Fundo vem apresentando distribuições mais robustas nos últimos meses, o que torna o Fundo atrativo frente ao risco apresentado. Outro ponto a destacar, é que o KNIP11 é um dos maiores FIs listados em Bolsa com liquidez relevante no mercado.

XPCI11: Alocação de 7,2% da carteira de FIs e 3,3% do PL do Fundo

O Fundo aloca majoritariamente em CRIs com boa qualidade de crédito dos devedores e estrutura de garantias robustas. O *dividend yield* do Fundo foi de 8,8% a.a., retorno atrativo frente ao risco que apresenta. Além destes fatores, um ponto que impulsionou nossa alocação, foi o preço da cota descontado durante o período de alocação, muito impactado pela exposição a setores mais afetados pelo Covid-19.

HCTR11: Alocação de 6,7% da carteira de FIs e 3,0% do PL do Fundo

Embora invista em CRIs classificados como *high yield*, o FI possui uma carteira de ativos pulverizada do ponto de vista de localização, projetos e devedores, assim como apresenta bons níveis de cobertura de garantias. No fechamento de novembro, a posição do HSAF acumulou ganho de capital de 18,0%. Cabe ressaltar que parte do recurso em caixa do HSAF no fechamento de novembro, está destinado para alocação no direito de preferência a ser concretizado no mês de dezembro.

IRDM11: Alocação de 4,8% da carteira de FIs e 2,2% do PL do Fundo

Fundo apresenta uma carteira pulverizada de operações e conta com uma gestão ativa do portfólio. Nos últimos exercícios, vem aproveitando oportunidades de vendas no mercado secundário de CRIs e FIs, gerando bons resultados de ganho de capital para o Fundo. No fechamento de novembro, a posição do HSAF acumulou ganho de capital de 9,3%. Cabe ressaltar que parte do recurso em caixa do HSAF no fechamento de novembro, está destinado para alocação no direito de preferência a ser concretizado no mês de dezembro.

DEVA11: Alocação de 1,6% da carteira de FIs e 0,7% do PL do Fundo

O Fundo realizou o IPO em novembro, já alocado em portfólio que apresenta boa relação de risco retorno. O FI possui uma carteira de ativos pulverizada do ponto de vista de localização, projetos e devedores, assim como apresenta bons níveis de cobertura de garantias. No fechamento de novembro, a posição do HSAF acumulou ganho de capital de 55,0%.

Recomendamos a leitura do primeiro relatório gerencial do Fundo, datado de 30/09/2020, onde explicamos os critérios utilizados pelo Gestor para alocação nos Fundos Imobiliários presentes no portfólio. Fizemos uma análise detalhada de mais de 200 Fundos Imobiliários para definir o portfólio atual. Além disso, monitoramos diariamente a carteira com o objetivo de identificar oportunidades de movimentações táticas e estratégicas.



Alocação em CRIs

Conforme "Fato Relevante" divulgado em 16/11/2020, o Fundo concluiu a aquisição do CRI (M Dias, Assaí e Império). Essa é uma operação 100% exclusiva do HSAF11.

Trata-se de créditos imobiliários decorrentes de contratos de locações entre SGF Participações (proprietária dos ativos) e os locatários M. Dias Branco, Supermercado Assaí e Império Móveis. O ativo fica localizado em Paulista/PE.

O volume total da transação é de R\$45 milhões pelo prazo de 144 meses, e será remunerado por 7,0% a.a. acrescido da variação positiva do IPCA/IBGE. Não haverá carência de juros e principal.

A operação possui garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis ("AF"), que representam LTV (*Loan-to-value*) de 35% com base em laudo elaborado pela Colliers e datado de agosto de 2020. Além da AF, há fiança dos sócios e Fundo Reserva equivalente a 3 PMTs.

Considerando nossas projeções de retorno dos FIs e CRIs investidos pelo Fundo informamos no relatório de setembro a reavaliação do *dividend yield* projetado para o primeiro ano de 6,9% para 7,4%.

RESULTADO (R\$)

	Nov-20	Desde a 1ª Emissão
Fundos Imobiliários	311.805	581.721
Rendimento	260.199	496.262
Ganho de Capital Realizado ¹	51.606	85.459
CRI	59.649	59.649
Receita Financeira	52.060	94.271
Renda Fixa	52.060	94.271
Despesas	- 74.787	- 139.219
Taxa de Administração	- 27.857	- 27.857
Taxa de Escrituração	- 7.429	- 7.429
Taxa de Gestão	- 45.892	- 45.892
Outras Despesas	- 39.501	- 103.933
Resultado²	348.726	596.423
Resultado Realizado/Cota	0,39	0,66
Resultado Acumulado³	0,01	0,00
Rendimento/Cota⁴	0,40	0,66

¹ Considerado a incidência de 15% de Imposto;

² Resultado: Base caixa;

³ Resultado acumulado até o mês de outubro/20.

⁴ Distribuição de dividendos anunciada do período.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de Novembro foi R\$ 0,40/cota, totalizando R\$ 361.263.

Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

LIQUIDEZ

	Nov-20	Desde a 1ª Emissão
Volume Total	R\$ 2.268.106	R\$ 6.295.679
Volume Diário Médio	R\$ 113.405	R\$ 125.913
Quantidade de Cotas Negociadas	24.945	68.236
% de Cotas Negociadas (Giro)	3%	3%
Presença em Pregões	100%	100%

O fundo possui **1.840** cotistas. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 82,4 milhões** e o volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 113,4 mil**. Giro no mês equivalente a **3%** das cotas do fundo.

RENTABILIDADE

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			Valor de Mercado (30/11/2020) R\$ 91,25		
Período	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
Nov.20	0,40	0,15%	0,40%	267,56%	314,77%	0,44%	293,21%	344,96%
Out.20	0,22	0,16%	0,22%	140,04%	164,75%	0,24%	153,47%	180,55%
Set.20	0,04	0,14%	0,04%	28,21%	33,19%	0,04%	30,91%	36,37%

⁵ % Taxa DI: Considerado o acumulo diário do DI no período referência | % Taxa DI Gross-Up: Considerado alíquota de imposto de 15%;

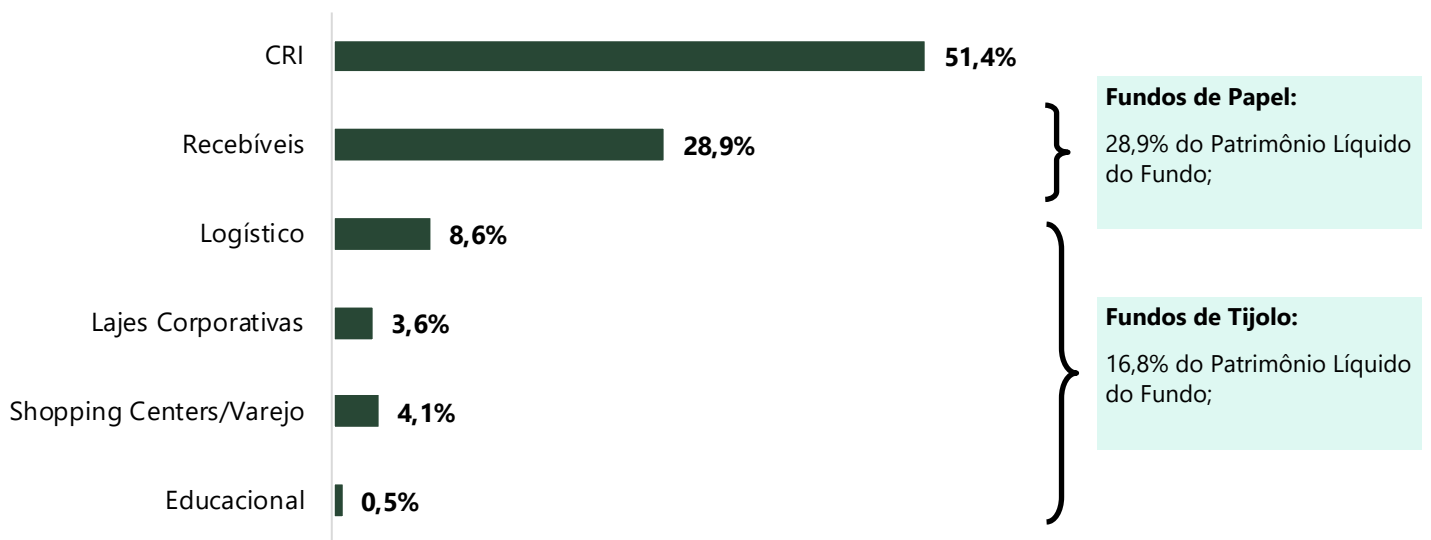
Nov.20: Para apuração do DI de Novembro, foi considerado o acumulo diário desde o IPO do Fundo em 04/09/2020;



RESUMO DA CARTEIRA

Ativo	% de Alocação	Indexador	Prazo	Duration
Fundo Imobiliário	45,7%	-	-	-
Caixa	1,0%	CDI - (IR)	-	-
CRI	54,3%	IPCA + 7% (a.a.)	144 meses	6,5 anos

ALOCÇÃO POR SEGMENTO (%)¹



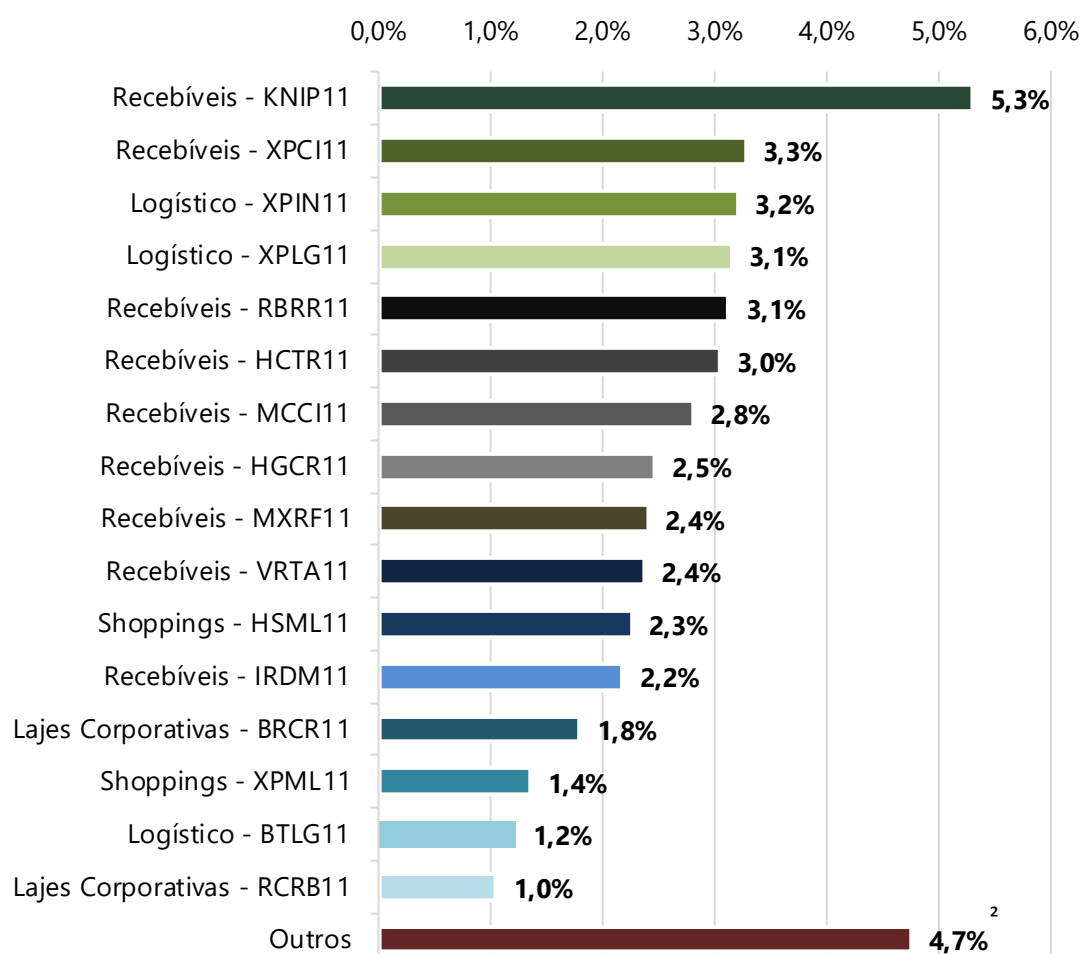
¹Refere-se ao % do Patrimônio Líquido do Fundo.

PORTFOLIO CRIs (%)

Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
CRI - M Dias, Assaí e Império	Logístico	20J0668136	21.000.000	24,0%	Isec	SGF Participações	IPCA +	7.0% a.a.	6,5	35%
		20J0667912	8.000.000	9,1%						
		20J0667996	8.000.000	9,1%						
		20J0643333	8.000.000	9,1%						



ALOCAÇÃO | PORTFOLIO FIIs¹



¹Refere-se ao % do Patrimônio Líquido do Fundo;

² Composto por Fundos Imobiliários com participação menor que 1% no Patrimônio Líquido do Fundo.



GLOSSÁRIO

Ativos Alvo: Refere-se a CRI e FII;

Block Trade: Leilão agendado para realizar compra/venda de um grande número de cotas de uma só vez;

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;

Fundos Imobiliários

Ticker	Fundo	Segmento
BRCR11	FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	Lajes Corporativas
BTLG11	BTG PACTUAL LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIA	Logístico
HCTR11	HECTARE CE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Shopping Centers
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Recebíveis
HGPO11	CSGH PRIME OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Lajes Corporativas
HSML11	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Shopping Centers
IRDM11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	Recebíveis
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Recebíveis
MCCI11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII	Recebíveis
MXRF11	MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	Recebíveis
RBRR11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	Recebíveis
RCRB11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	Lajes Corporativas
VRTA11	FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Recebíveis
XPCI11	XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
XPIN11	XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico
XPLG11	XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Logístico
XPML11	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	Shopping Centers

OUTRAS INFORMAÇÕES



[REGULAMENTO](#)



[CADASTRE-SE NO MAILING
SITE DO FUNDO](#)

[CONHEÇA O SITE DA GESTORA](#)

CONTATOS

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Whatsapp Business.: (11) 3127-5544

RI-FII@hsinvest.com

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 expresse 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.