



HSI

**HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS**

HSI ATIVOS FINANCEIROS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Abril 2021

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\$ 89.209.047 (R\$ 98,77/Cota)

VALOR DE MERCADO¹

R\$ 91.309.274 (R\$ 101,10/Cota)

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA

R\$ 570.711

QUANTIDADE DE COTAS

903.158

QUANTIDADE DE COTISTAS²

2.546

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

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento, primordialmente em certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs") e cotas de outros fundos de investimento imobiliário 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

Finalizamos mais um mês no Fundo, com entrega acima do previsto aos nossos investidores. Continuamos focados na entrega de retornos consistentes.

Em abril, o Fundo apresentou resultado contábil de R\$1,17/cota e resultado caixa de R\$1,07/cota. Anunciamos a distribuição de dividendos de R\$1,10/cota, que foi pago em 07/05/2021 aos detentores de cota até o dia 30/04/2021. Essa distribuição representa um *dividend yield* de 1,09% a.m./13,9% a.a., o que representa 544,02% do CDI¹ para o período.

Em relação a pandemia, houve queda no número de casos, internações e o ritmo de vacinação segue avançando. Estes fatores, trazem certo alívio para a indústria de Fundos Imobiliários, que será beneficiada pela reabertura de shoppings, pelo retorno gradual aos escritórios e pela consequente melhora da atividade econômica. Outro fator positivo foi a criação de empregos formais que registrou aumento de 184 mil postos no mês de março. Continuamos monitorando diariamente os impactos da pandemia no nosso portfólio.

O IPCA-15 de abril apresentou alta de 0,60%, acumulando alta de 2,82% no ano e 6,17% nos últimos 12 meses. O IGP-M registrou alta de 1,51% no mês, acumulando alta de 32,0% nos últimos 12 meses. Estamos acompanhando de perto os impactos desses indicadores tanto nos CRIs quanto nos FIIs do portfólio.

Seguimos analisando atentamente as transações realizadas no mercado de CRIs. No entendimento da gestão, mesmo com a recente abertura da curva de juros, os spreads de diversas transações ainda estão comprimidos e podem não refletir de maneira apropriada os riscos existentes. Estamos vivendo um momento de transição em que as alocações estão sendo cirúrgicas principalmente aquelas que possuem maior *duration*.

Finalizamos o mês de abril com 99% do patrimônio líquido do Fundo alocado, sendo que deste montante, 46% estão alocados em Fundos Imobiliários e 54% alocados em CRIs.

Conforme Fato Relevante divulgado em 23/04/2021, o Fundo anunciou o início da 2ª Emissão de Cotas, nos termos da Instrução 476 da CVM. O montante total da Oferta é de R\$70.000.038,50, com possibilidade de distribuição parcial, respeitando o limite mínimo de R\$10.000.005,50. O valor unitário da cota é de R\$96,50. A data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data Ex) foi em 28/04/2021, e o início do exercício do Direito de Preferência iniciou-se em 30/04/2021 e será encerrado em 12/05/2021 na B3 e em 13/05/2021 no Escriturador. A data de início do exercício de Sobras e Montante Adicional será em 17/05/2021 e será encerrado em 20/05/2021 na B3 e 21/05/2021 no Escriturador.

Para maiores informações, segue o link com a publicação do Fato Relevante: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=166862&cvm=true>

¹ ² Em 30/04/2021

³ Gestão, Administração e Escrituração;

¹ Yield considerando valor de mercado em 30/04;

RESULTADO (R\$)

	Abr-21	Desde a 1º Emissão
Fundos Imobiliários	567.124	2.734.757
Rendimento	309.490	1.932.944
Ganho de Capital Realizado ¹	257.634	801.813
CRI	578.774	3.919.911
Juros e Correção Monetária	578.774	3.320.670
Ganho de Capital Realizado ²	-	599.242
Receita Financeira	1.133	72.370
Renda Fixa	1.133	72.370
Despesas	(93.338)	(542.179)
Taxa de Administração	(15.000)	(102.857)
Taxa de Escrituração	(4.000)	(27.429)
Taxa de Gestão	(62.622)	(366.664)
Outras Despesas	(11.716)	(45.229)
Resultado³	1.053.692	6.184.860
Resultado Realizado/Cota	1,17	6,85
Rendimento/Cota⁴	1,10	5,36
Resultado Acumulado⁵	0,07	1,49

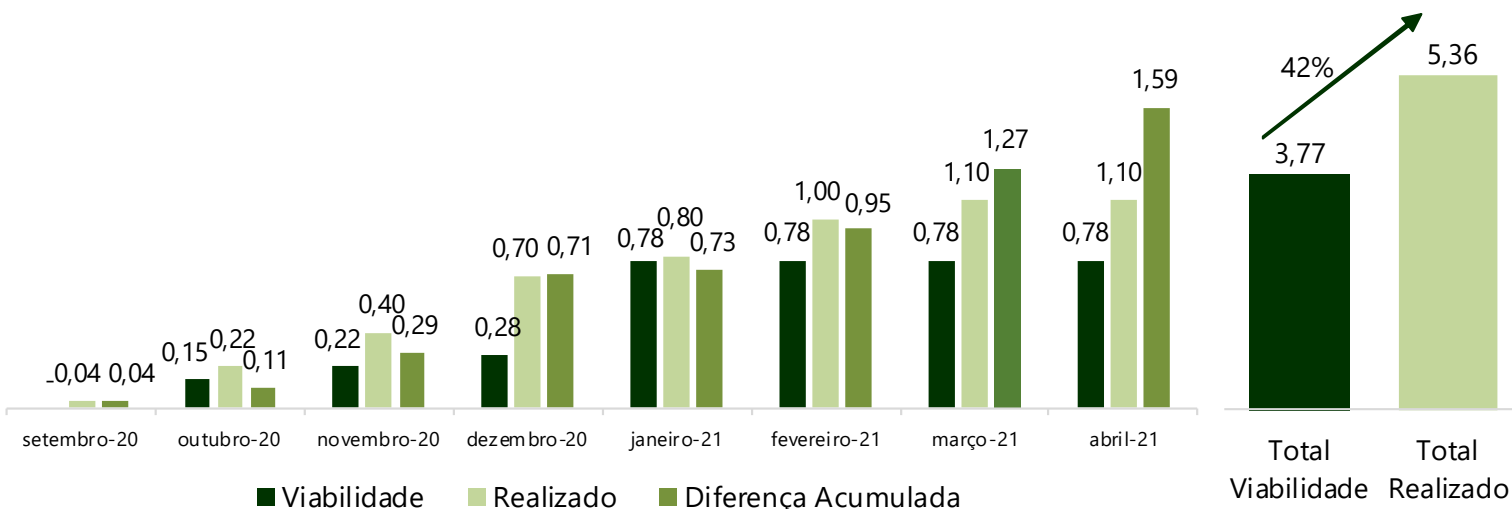
¹ Considerado a incidência de 15% de Imposto; ² Não há incidência de imposto; ³ Resultado: Base Competência;

⁴ Distribuição de dividendos anunciada no período; ⁵ Resultado acumulado até o mês de abril/21

A distribuição referente ao mês de Abril foi de **R\$ 1,10 por cota**, totalizando **R\$ 993.473,80**. A apuração do resultado se veio através do regime contábil de competência. O Fundo possui saldo de lucro contábil a distribuir de **R\$ 1,49 por cota** e saldo de lucro caixa a distribuir de **R\$0,84 por cota**.

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

PROVENTOS



Desde o início do Fundo, a distribuição de rendimentos superou a projeção apresentada no Estudo de Viabilidade em **42%**.



LIQUIDEZ

		Abr-21	Desde a 1ª Emissão
Volume Total	R\$	11.414.222	R\$ 41.289.835
Volume Diário Médio	R\$	570.711	R\$ 275.266
Quantidade de Cotas Negociadas		113.423	431.382
% de Cotas Negociadas (Giro)		13%	7%
Presença em Pregões		100%	100%

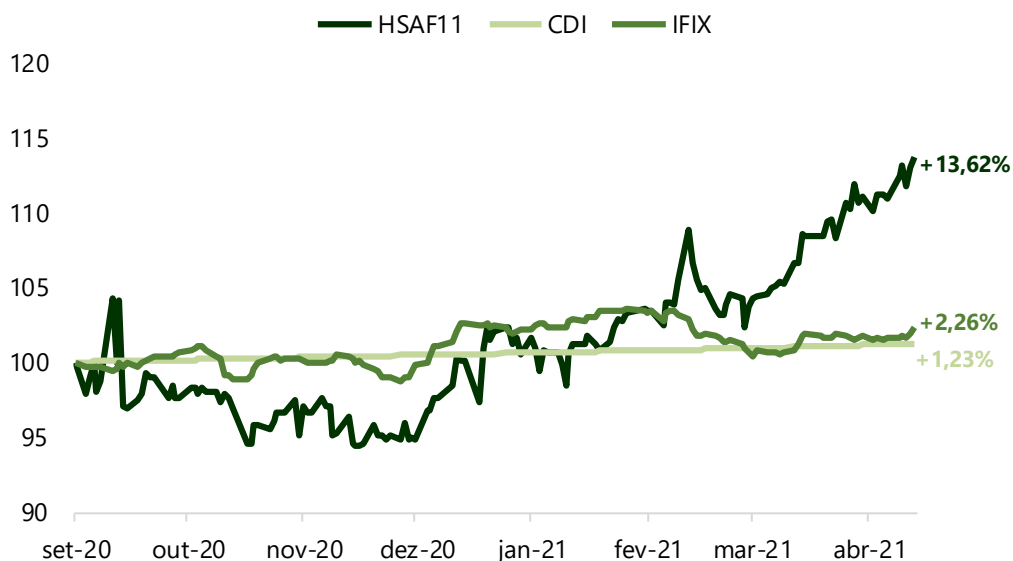
O fundo possui **2.546** cotistas. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 91,3 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de aproximadamente **R\$ 570,7 mil**. Giro no mês equivalente a **13%** das cotas do fundo.

RENTABILIDADE

Valores de referência	1ª Emissão			Valor de Mercado (30/04/2021)				
	R\$ 100,00			R\$ 101,10				
Período	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
Abr.21	1,10	0,20%	1,10%	550,00%	647,06%	1,09%	544,02%	640,02%
Mar.21	1,10	0,20%	1,10%	550,00%	647,06%	1,09%	544,02%	640,02%
Fev.21	1,00	0,13%	1,00%	769,23%	904,98%	0,99%	760,86%	895,13%
Jan.21	0,80	0,15%	0,80%	533,33%	627,45%	0,79%	527,53%	620,62%
Dez.20	0,70	0,16%	0,70%	437,50%	514,71%	0,69%	432,74%	509,11%
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%	137,50%	161,76%	0,22%	136,00%	160,00%
Set.20	0,04	0,10%	0,04%	40,00%	47,06%	0,04%	39,56%	46,55%

% Taxa DI: considerado o acumulo diário do DI no período referência; | % Taxa DI Gross-up: considerado alíquota de imposto de 15%;

A rentabilidade do Fundo no mês de Abril foi de **+4,6%** vs **+0,5%** do IFIX.



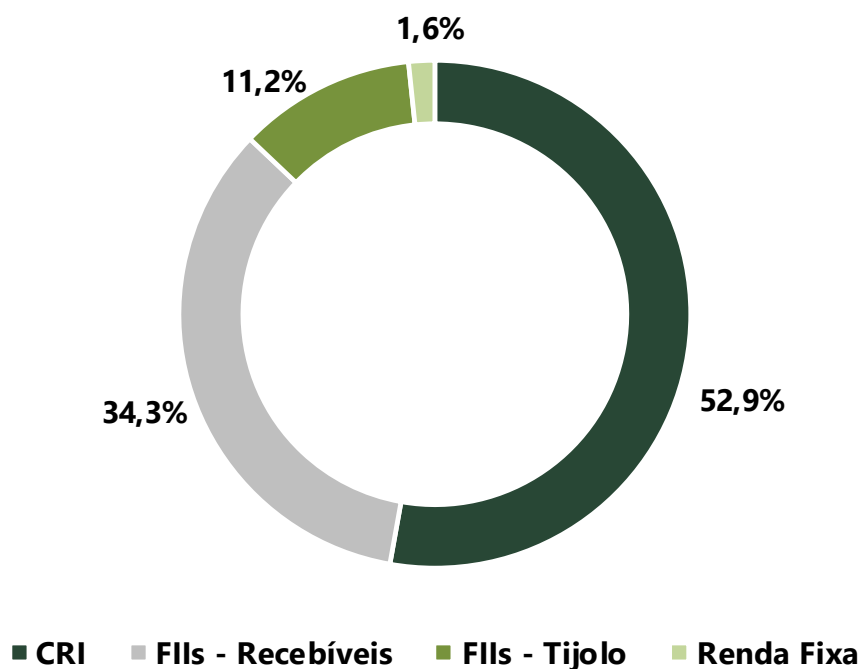
O gráfico inicia-se no primeiro dia de negociação do Fundo e os três indicadores partem da base 100

RESUMO DA CARTEIRA

Ativo	% de Alocação ¹	Indexador	Prazo	Duration
CRI - M Dias, Assai e Império	37,1%	IPCA + 7,00% (a.a.)	137 meses	6,5 anos
CRI - Buona Vitta (Cota Sênior)	3,0%	IPCA + 9,00% (a.a.)	48 meses	2,6 anos
CRI - Dasa	8,3%	IPCA + 5,23% (a.a.)	175 meses	7,7 anos
CRI - GPA	4,5%	IPCA + 5,00% (a.a.)	173 meses	6,9 anos
Fundos Imobiliários	45,5%	-	-	-
Caixa	1,6%	CDI - (IR)	-	-

¹ Refere-se % do total do Ativo

ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVOS (%)¹



¹ Refere-se % do total do Ativo

PORTFOLIO CRIs (%)

No mês de abril, não tivemos movimentações no portfólio de CRIs do Fundo. Quanto aos CRIs da carteira, todos estão adimplentes. Destaque para o CRI Buona Vitta, que acumula obras em 75%. A carteira de recebíveis permanece saudável, com baixo nível de inadimplência.

A seguir mostraremos as informações básicas a respeito dos CRIs presentes na carteira do Fundo.

Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
CRI - M Dias, Assaí e Império	Logístico	20J0668136	8.152.625	9,1%	Isec	SGF Participações	IPCA +	7,0% a.a.	5,1	35%
		20J0667912	8.152.625	9,1%						
		20J0667996	8.152.625	9,1%						
		20J0643333	9.146.226	10,3%						



Galpão Logístico em Recife (PE): CRI M. Dias, Assaí e Império

Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
CRI - Buona Vitta (Cota Sênior)	Multipropriedade	19K0189458	2.678.712	3,0%	ForteSec	Pulverizado	IPCA +	9,0% a.a	1,6	36%



Perspectiva do projeto em obra em Gramado (RS): CRI Buona Vitta

Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
CRI - GPA	Varejo	20H0695880	4.045.764	4,5%	BariSec	GPA	IPCA +	5,0% a.a	6,6	66%



Lojas Pão de Açúcar e Extra: CRI GPA
 • 11 Lojas Pão de Açúcar (48.203 m² ABL);
 • 2 Lojas Extra (4.500 m² ABL);

Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
CRI - Dasa Diagnósticos	Saúde	20L0653519	7.563.030	8,4%	Gaia	Dasa Diagnósticos	IPCA +	5,23% a.a	8,2	75%



Centros de medicina diagnóstica pertencentes ao Grupo Dasa



PORTFOLIO FIs

Encerramos o mês de abril com R\$41,3 milhões alocados em Fundos Imobiliários, sendo que os 10 maiores representam 69% do volume total. Importante ressaltar que 75% do montante acima está alocado em FIs de Recebíveis contra 25% em FIs de Tijolo.

Aproveitamos algumas oportunidades para realizar movimentações no portfólio de Fundos Imobiliários, resultando em R\$258 mil de ganho de capital líquido de impostos. Esse ganho de capital gerou um incremento de R\$0,29 por cota na distribuição anunciada neste mês.

No mês de abril, o IFIX obteve um retorno de 0,51%, enquanto os fundos do portfólio do HSAF11, alcançaram um retorno médio ponderado de 1,35%.

O *dividend yield* ("DY") dos fundos do IFIX² foi de 0,60% a.m./7,44% a.a., enquanto o DY médio ponderado do portfólio de fundos do HSAF foi de 0,78% a.m./9,71% a.a.

Desde o início do Fundo, o IFIX obteve um retorno de 2,59%, enquanto o portfólio de FIs do HSAF, no mesmo período alcançou retorno de 6,25%, gerando um ganho de capital acumulado até a data base deste relatório de R\$2,5 milhões, equivalente a R\$2,75 por cota. Desse montante R\$1,0 milhão, equivalente a R\$1,10 por cota já foram realizados e contabilizado dentro do resultado.

Segue abaixo, algumas alocações que gostaríamos de destacar:

HCTR11: Alocação de 10,4% da carteira de FIs e 4,8% do PL do Fundo

Atualmente a maior posição do HSAF, acreditamos que, 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 abril, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 18,8%. Estamos em conversas constantes com os gestores do Fundo para monitorar os Ativos da carteira.

XPCI11: Alocação de 9,2% da carteira de FIs e 4,2% 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. Confirmando a estratégia de alocação e no fechamento de abril a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 10,9%.

IRDM11: Alocação de 4,6% da carteira de FIs e 2,1% 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. Outro fator importante, é que devido ao tamanho do Fundo, conseguimos através da alocação neste Fundo, se apropriar de operações que neste momento não conseguimos realizar por questão de concentração. No fechamento de abril, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 30,4%.

DEVA11: Alocação de 6,4% da carteira de FIs e 3,0% do PL do Fundo

O Fundo realizou o IPO em novembro de 2020, já alocado em portfólio que apresentava 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 abril, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 7,2%.

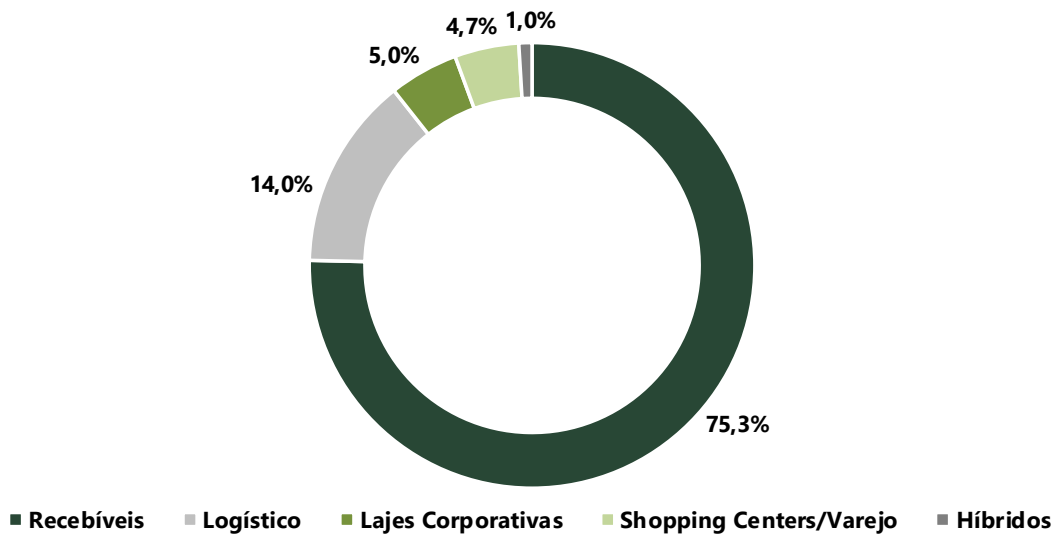
KNCR11: Alocação de 7,3% da carteira de FIs e 3,4% do PL do Fundo

O Fundo tem como principal indexador o CDI e no entendimento da gestão, no momento de ingresso, o fundo estava subavaliado pelo mercado. O Fundo apresenta ativos bem pulverizados e com devedores que apresentam bom risco de crédito, além de estrutura de garantias satisfatórias. Outro ponto a destacar, é que se trata de um dos Fundos com maior liquidez do mercado, podendo ser utilizado como estratégia de gestão de caixa em determinados momentos. No fechamento de abril, a posição do HSAF acumulava ganho de capital de 6,9%.

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.

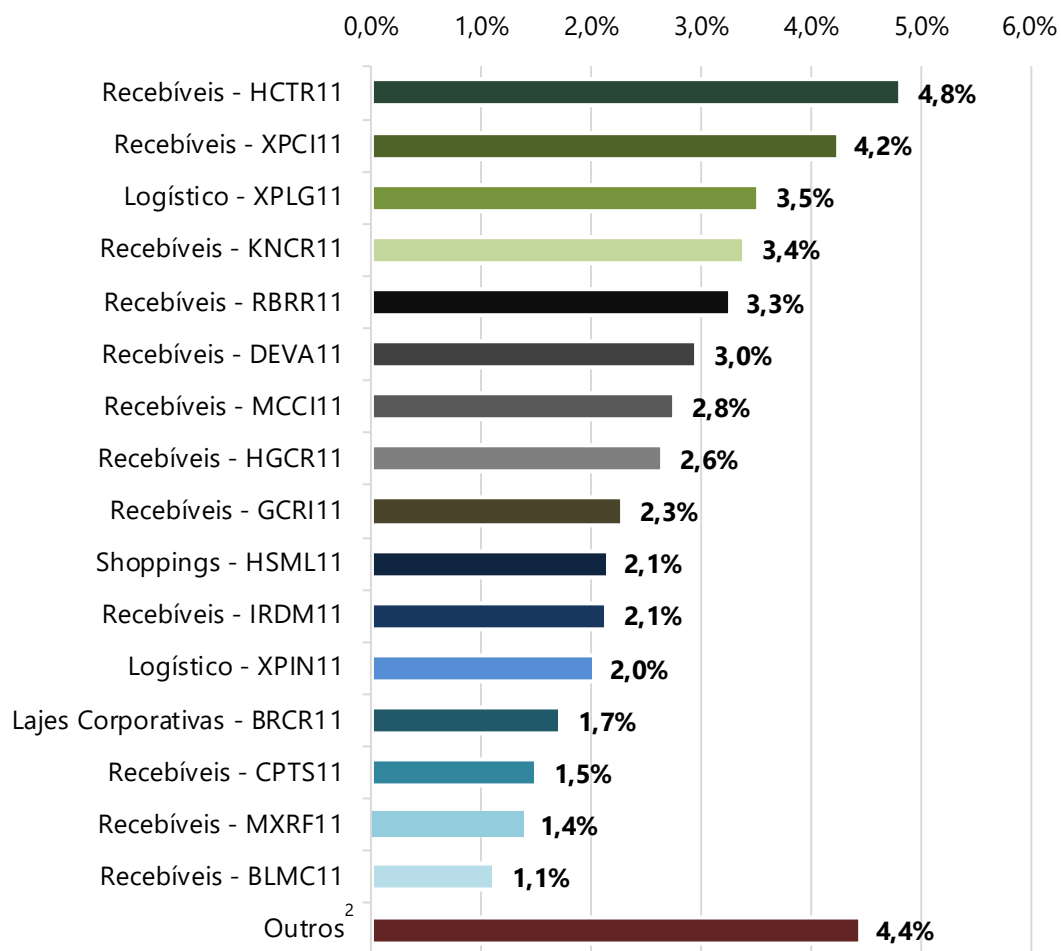
² Dividend yield médio dos fundos ponderados pelas participações no IFIX;

ALOCAÇÃO | SEGMENTOS FIIs¹



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

ALOCAÇÃO | PORTFOLIO FIIs¹



¹ Refere-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
CPTS11	CAPITANIA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
DEVA11	DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
GCRI11	GALAPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	Recebíveis
HCTR11	HECTARE CE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Recebíveis
HSML11	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Shoppings
IRDM11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	Recebíveis
KNCR11	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
MCCI11	MAUA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
MXRF11	MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Recebíveis
RCRB11	RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	Recebíveis
VGIR11	VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	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	Logístico

CONTATOS

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Whatsapp Business.: (11) 3127-5544

RI-FII@hsinvest.com

OUTRAS INFORMAÇÕES



[REGULAMENTO](#)



[CADASTRE-SE NO MAILING](#)

[SITE DO FUNDO](#)

[CONHEÇA O SITE DA GESTORA](#)

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.