

Outubro 2021  
**Relatório Gerencial**  
**HSI Ativos Financeiros FII**



**HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS**

Av. Brig. Faria Lima, 3729 | 7º andar  
Itaim Bibi | CEP 04538-905 | São Paulo | SP  
[www.hsaf.hsifii.com](http://www.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 (“CRIs”), cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FIIs”) e, complementarmente, nos seguintes ativos:

- (i) Letras Hipotecárias;
- (ii) Letras de crédito imobiliário;
- (iii) Letras imobiliárias garantidas;
- (iv) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e/ou (v) demais títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM nº 472;

## HSI Ativos Financeiros FII

**Início do Fundo:** 04/09/2020

**CNPJ:** 32.360.687/0001-50

**Código Bovespa (Ticker):** HSAF11

**Classificação Anbima:** FII de Renda Gestão Ativa

**Gestor:** Hemisfério Sul Investimentos

**Administrador:** BRL TRUST DTVM S.A

## Características

**Taxa De Administração<sup>1</sup>:** 1% a.a. sobre o Valor Patrimonial do Fundo

**Taxa de Performance:** 20% do excedente ao Benchmark

**Benchmark:** Maior entre 4% a.a ou 110% da Taxa DI

**Tributação Aplicável:**

**PF:** ( < 10% Total de Cotas do Fundo / > 50 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

**PJ:** 20% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

**INR (PF):** ( < 10% Total de Cotas do Fundo / > 50 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

## Relação com Investidores

**E- mail:** [RI-FII@hsinvest.com](mailto:RI-FII@hsinvest.com)

**WhatsApp Business:** (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

## Redes Sociais



<sup>1</sup> Gestão, Administração e Escrituração.

## HSI Ativos Financeiros FII

HSAF11 - Fundo de Investimento Imobiliário

### Outubro 2021

|                                                                           |                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Valor de Mercado <sup>1</sup><br><b>R\$ 161.931.871 (R\$ 91,30/cota)</b>  | Distribuição de Dividendos<br><b>R\$ 1,05/cota</b>              |
| Valor Patrimonial <sup>1</sup><br><b>R\$ 168.068.680 (R\$ 94,76/cota)</b> | Número de Cotistas <sup>1</sup><br><b>4.774 (vs. 1.814 IPO)</b> |
| Liquidez Diária Média<br><b>R\$ 495.677</b>                               | Quantidade de Cotas<br><b>1.773.624</b>                         |

<sup>1</sup> Em 29/10/2021

## Comentário do Gestor

Anunciamos em outubro a distribuição de dividendos de R\$1,05/cota, que foram pagos em 08/11/2021 aos detentores de cota até o dia 29/10/2021. Essa distribuição representa um *dividend yield*<sup>1</sup> de 1,15% a.m./14,71% a.a., o que representa 212,97% do CDI para o período. Importante destacar que o Fundo acumulou R\$0,68/cota de resultado contábil, e que deverá ser distribuído ao longo dos próximos meses.

No cenário macroeconômico, o Copom anunciou um aumento de 1,5 p.p. na Taxa Selic (para 7,75%) mantendo o ritmo de subida esperado por boa parte do mercado e sinalizando ainda que deverá haver novo aumento na última reunião do ano em dezembro. O consenso de mercado projeta a Selic para 9,25% em 2021 e 10,25% em 2022.

Pudemos acompanhar ao longo do mês um aumento relevante na curva de juros gerado principalmente pela preocupação fiscal com a potencial revisão no teto de gastos do governo. Após aprovação da PEC dos precatórios em primeiro turno na Câmara dos Deputados, as incertezas ainda recaem sobre eventuais destaques e a votação em segundo turno.

O mercado de trabalho demonstrou sinal de recuperação com a criação de 314 mil empregos em setembro.

Em relação a inflação, tivemos mais um mês com IPCA-15 acima das expectativas do mercado, com aumento de 1,20% em outubro e acumulando alta de 10,3% em 12 meses. O IGPM registrou queda de 0,64% em outubro, acumulando alta de 21,7% nos últimos 12 meses.

Com relação a pandemia, o ritmo acelerado da vacinação tem contribuído para reduções significativas no número de casos, internações e óbitos.

Em linha com o movimento da gestão de diversificação e aumento do portfólio de CRIs realizamos a aquisição do CRI HBR e do CRI Ânima, cujas operações estão detalhadas na seção abaixo de CRIs. Além disso, realizamos venda parcial do CRI Emiliano no valor de R\$6,0 milhões. A venda foi realizada com spread positivo entre a taxa de emissão e a taxa da venda, resultando em ganho líquido para o Fundo de R\$202 mil (R\$0,11/cota).

O HSAF é um Fundo de estratégia híbrida com foco principal no investimento em CRIs e Fundos de recebíveis. Aproveitamos o mandato flexível para fazermos (i) alocações rápidas de caixa, (ii) alocações em FIIs em momentos em que os spreads de mercado para CRIs não condizem com a realidade, (iii) investimentos com clara oportunidade de ganhos de capital, e (iv) alocações em FIIs cuja estratégia de investimentos não é similar a estratégia do HSAF.

O HSAF possui 62% do total do ativo alocado diretamente em CRIs e 30% alocado em Fundos de Recebíveis. Apenas 6% estão alocados em Fundos de Tijolo. Diante disso, nosso patrimônio líquido foi pouco afetado pelas recentes quedas do IFIX. Temos um valor patrimonial de R\$94,73/cota enquanto a cota de mercado fechou o mês em R\$91,30 (96% do VP). Como os CRIs e os FIIs de Recebíveis do portfólio são indexados a inflação (IPCA/IGP-M) e a CDI, as distribuições dos próximos meses devem se beneficiar dos patamares elevados de inflação e dos aumentos na Selic.

<sup>1</sup> Yield considerando o valor de mercado em 29/10/2021.

## Resultado (R\$)

|                                               | Resultado Caixa <sup>1</sup> | Resultado Contábil <sup>6</sup> |                    |
|-----------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------|
|                                               | Out-21                       | Out-21                          | Desde a 1ª Emissão |
| <b>Fundos Imobiliários</b>                    | 647.012                      | 647.012                         | 6.918.246          |
| <b>Rendimento</b>                             | 660.409                      | 660.409                         | 5.006.697          |
| <b>Ganho de Capital Realizado<sup>2</sup></b> | -13.397                      | -13.397                         | 1.911.549          |
| <b>CRI</b>                                    | 1.576.932                    | 1.645.134                       | 10.104.441         |
| <b>Juros e Correção Monetária</b>             | 1.374.753                    | 1.442.955                       | 9.301.665          |
| <b>Ganho de Capital Realizado<sup>3</sup></b> | 202.178                      | 202.178                         | 802.775            |
| <b>Receita Financeira</b>                     | 15.156                       | 15.156                          | 372.105            |
| <b>Renda Fixa</b>                             | 15.156                       | 15.156                          | 372.105            |
| <b>Despesas</b>                               | -296.849                     | -296.849                        | -1.946.342         |
| <b>Taxa de Administração</b>                  | -15.000                      | -15.000                         | -385.714           |
| <b>Taxa de Escrituração</b>                   | -4.000                       | -4.000                          | -102.857           |
| <b>Taxa de Gestão</b>                         | -122.847                     | -122.847                        | -1.921.844         |
| <b>Taxa de Performance</b>                    | -148.925                     | -148.925                        | -1.191.398         |
| <b>Outras Despesas</b>                        | -6.077                       | -6.077                          | 1.655.471          |
| <b>Resultado</b>                              | 1.942.251                    | 2.010.453                       | 15.448.449         |
| <b>Resultado Realizado/Cota</b>               | 1,10                         | 1,13                            | 12,76              |
| <b>Rendimento/Cota<sup>4</sup></b>            | 1,05                         | 1,05                            | 11,18              |
| <b>Resultado Acumulado/Cota<sup>5</sup></b>   | 0,05                         | 0,08                            | 0,68               |

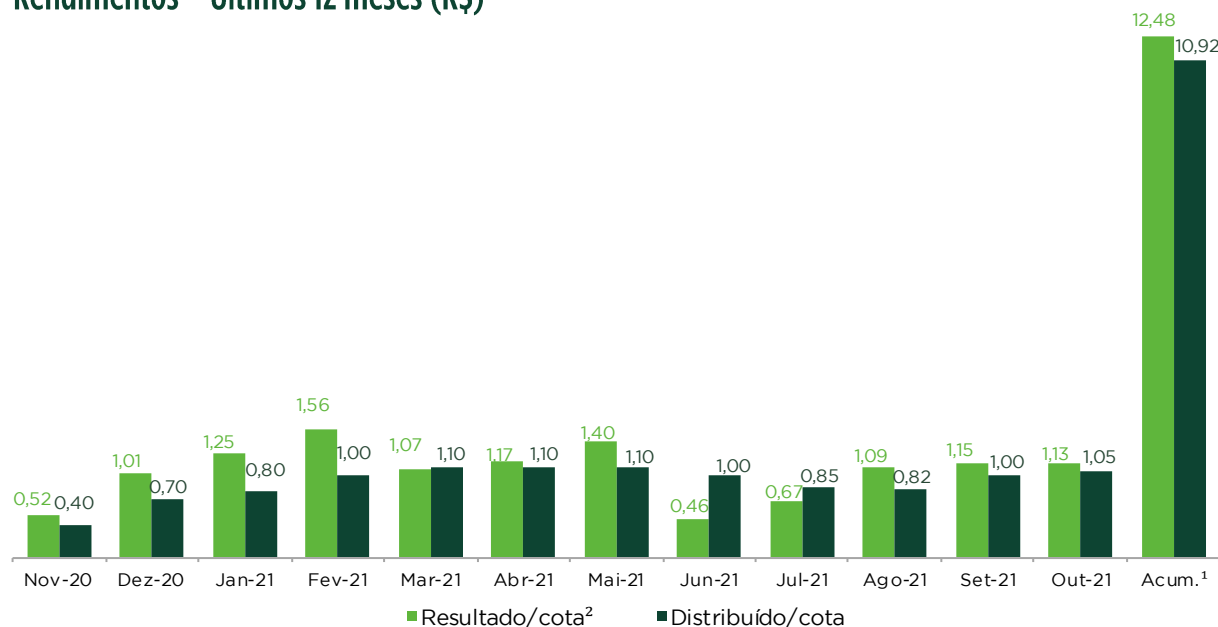
<sup>1</sup> Refere-se ao resultado caixa acrescido da correção monetária dos CRIs para o mês até o limite do total de amortizações recebidas. | <sup>2</sup> Considerando a incidência de 20% de imposto. | <sup>3</sup> Não há a incidência de imposto. | <sup>4</sup> Distribuição de dividendos anunciada no período. | <sup>5</sup> Resultado acumulado até o mês de outubro/21. | <sup>6</sup> Refere-se ao resultado caixa acrescido da correção monetária total do mês.

A distribuição referente ao mês de Outubro foi de **R\$ 1,05/cota**, totalizando **R\$ 1.862.305**. O Fundo possui saldo de lucro contábil<sup>6</sup> a distribuir de **R\$ 0,68/cota**.

Semestralmente, o Fundo tem obrigatoriedade de distribuir 95% do seu resultado “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> Valores acumulados dos últimos 12 meses | <sup>2</sup> Refere-se ao resultado caixa acrescido do saldo total de correção monetária dos CRIs para o mês.

Liquidez

|                                | Out-21    | Desde a 1ª Emissão |
|--------------------------------|-----------|--------------------|
| Volume Total                   | 9.913.540 | 106.170.593        |
| Volume Diário Médio            | 495.677   | 383.287            |
| Quantidade de Cotas Negociadas | 109.569   | 1.110.969          |
| % de Cotas Negociadas (Giro)   | 6%        | 7%                 |
| Presença em Pregões            | 100%      | 100%               |

O fundo encerrou o mês de Outubro com **4.774** cotistas<sup>1</sup>. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 161,9 milhões** e o volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 495,7 mil**. Giro no mês de **6%** das cotas do fundo.

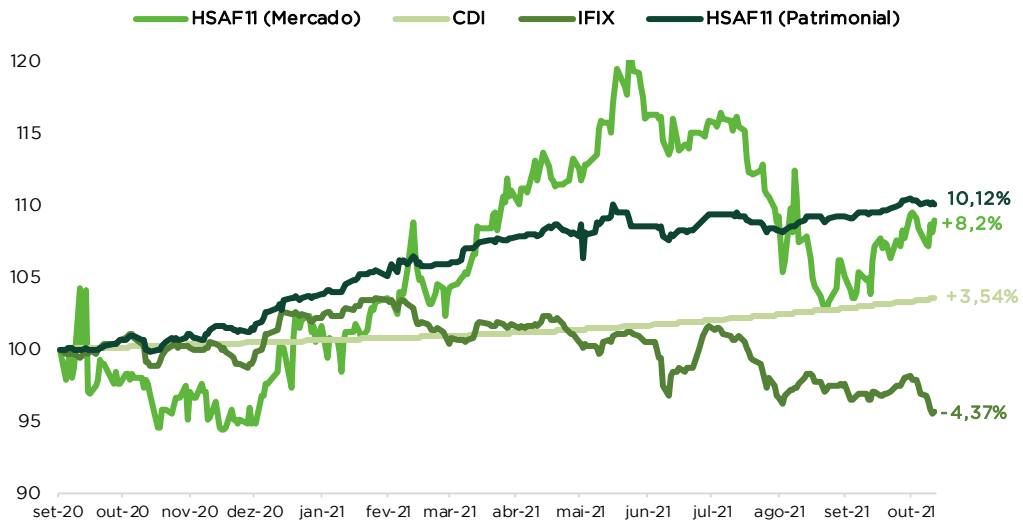
<sup>1</sup> Em 29/10/2021.

Rentabilidade – Últimos 12 meses

| Valores de referência |                 |         | 2ª Emissão<br>R\$ 96,77 |          |                   | Valor de Mercado (29/10/2021)<br>R\$ 91,30 |          |                   |
|-----------------------|-----------------|---------|-------------------------|----------|-------------------|--------------------------------------------|----------|-------------------|
| Período               | Dividendo (R\$) | Taxa DI | Rent. Fundo             | %Taxa DI | %Taxa DI Gross-up | Rent. Fundo                                | %Taxa DI | %Taxa DI Gross-up |
| Out.21                | 1,05            | 0,54%   | 1,09%                   | 200,93%  | 236,39%           | 1,15%                                      | 212,97%  | 250,56%           |
| Set.21                | 1,00            | 0,44%   | 1,03%                   | 234,86%  | 276,30%           | 1,10%                                      | 248,93%  | 292,86%           |
| Ago.21                | 0,82            | 0,43%   | 0,85%                   | 197,06%  | 231,84%           | 0,90%                                      | 208,87%  | 245,73%           |
| Jul.21                | 0,85            | 0,36%   | 0,88%                   | 243,99%  | 287,05%           | 0,93%                                      | 258,61%  | 304,25%           |
| Jun.21                | 1,00            | 0,30%   | 1,03%                   | 344,46%  | 405,25%           | 1,10%                                      | 365,10%  | 429,53%           |
| Mai.21                | 1,10            | 0,30%   | 1,14%                   | 378,91%  | 445,77%           | 1,20%                                      | 401,61%  | 472,48%           |
| Abr.21                | 1,10            | 0,20%   | 1,14%                   | 568,36%  | 668,66%           | 1,20%                                      | 602,41%  | 708,72%           |
| Mar.21                | 1,10            | 0,20%   | 1,14%                   | 568,36%  | 668,66%           | 1,20%                                      | 602,41%  | 708,72%           |
| Fev.21                | 1,00            | 0,13%   | 1,03%                   | 794,91%  | 935,18%           | 1,10%                                      | 842,53%  | 991,21%           |
| Jan.21                | 0,80            | 0,15%   | 0,83%                   | 551,13%  | 648,39%           | 0,88%                                      | 584,15%  | 687,24%           |
| Dez.20                | 0,70            | 0,16%   | 0,72%                   | 452,10%  | 531,89%           | 0,77%                                      | 479,19%  | 563,75%           |
| Nov. 20               | 0,4             | 0,15%   | 0,40%                   | 267,56%  | 314,77%           | 0,44%                                      | 293,21%  | 344,96%           |

% 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 **+8,2%** vs. **-4,37%** do IFIX. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+10,12%**.



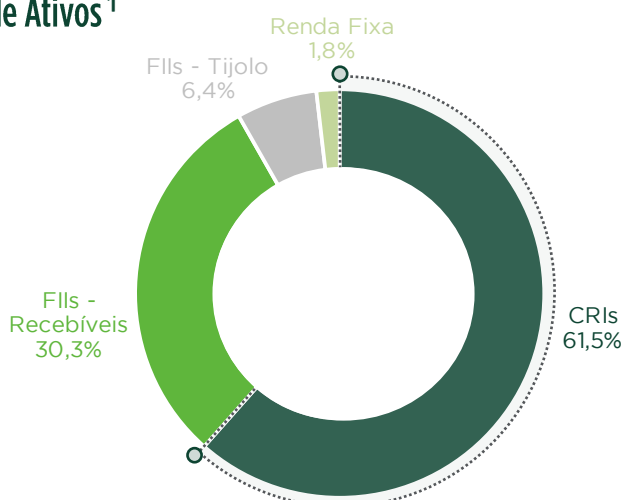
Rentabilidade do fundo considerando os dividendos distribuídos (desde o início). | Todos os indicadores partem da base 100.

## Resumo da Carteira

| Ativo                                       | % de Alocação <sup>1</sup> | Taxa de Aquisição   | Prazo     | Duration |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------|----------|
| <b>CRI - Hotel Emiliano</b>                 | 24,0%                      | IPCA + 6,47% (a.a.) | 139 meses | 5,2 anos |
| <b>CRI - M. Dias, Assaí e Império</b>       | 19,9%                      | IPCA + 7,00% (a.a.) | 131 meses | 4,9 anos |
| <b>CRI - Dasa</b>                           | 4,6%                       | IPCA + 5,23% (a.a.) | 169 meses | 7,9 anos |
| <b>CRI - Ânima Educação (Cota Sênior)</b>   | 3,5%                       | IPCA + 6,00% (a.a.) | 109 meses | 3,9 anos |
| <b>CRI - Tellus</b>                         | 2,9%                       | IPCA + 5,50% (a.a.) | 170 meses | 5,7 anos |
| <b>CRI - HBR Multi Ativos (Cota Sênior)</b> | 2,9%                       | IPCA + 5,80% (a.a.) | 152 meses | 5,6 anos |
| <b>CRI - GPA</b>                            | 2,5%                       | IPCA + 5,00% (a.a.) | 167 meses | 6,3 anos |
| <b>CRI - Wimo (Cota Sênior)</b>             | 1,1%                       | IPCA + 7,50% (a.a.) | 136 meses | 5,3 anos |
| <b>Fundos Imobiliários</b>                  | 36,6%                      | -                   | -         | -        |
| <b>Caixa</b>                                | 1,8%                       | CDI - (IR)          | -         | -        |

<sup>1</sup> Refere-se ao % do total do Ativo.

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



<sup>1</sup> Refere-se ao % do total do Ativo.

## Portfólio CRIs

No mês de outubro, realizamos duas novas alocações em CRIs, visando o aumento e diversificação do portfólio nesta estratégia.

### CRI HBR

Em 19/10/2021 concluímos a aquisição parcial do CRI HBR no montante de R\$5,0 milhões. Trata-se de 3 imóveis atualmente locados para Decathlon (Alphaville, São Paulo), Tim e Pirelli (ambos na região do ABC, São Paulo). A emissão do CRI ocorreu em julho/2019 e tem prazo total de 180 meses, sem carência de juros e principal, sendo remunerado por 5,80% a.a. acrescido de IPCA. A operação está garantida pela alienação fiduciária dos ativos (LTV de 74% com base em laudo de avaliação), cessão fiduciária dos aluguéis de no mínimo 1,2x a PMT, além de Fiança e Fundo Reserva.

### CRI Ânima

Em 29/10/2021 foi concluída a aquisição parcial do CRI Ânima no montante de R\$6,0 milhões. O CRI foi emitido em março/2020 para aquisição de um imóvel localizado em Belo Horizonte e atualmente locado para Ânima. Possui prazo total de 144 meses, sem carência de juros e de principal, sendo remunerado por 6,0% a.a. acrescido de IPCA. A operação está garantida pela alienação fiduciária do ativo (LTV de 60% com base em laudo de avaliação), cessão fiduciária do aluguel, além de Fiança/Aval e Fundo Reserva.

A equipe de gestão realiza análises constantes do portfólio para avaliar possíveis migrações da carteira atual, principalmente dos Fundos Imobiliários para novos CRIs, com objetivo de diversificação do nosso portfólio e beneficiando os investidores com alocação direta em CRIs, ao invés de alocações através de outros Fundos.

Contamos atualmente com um extenso portfólio de CRIs no pipeline, muito em função da ampla capacidade da Gestora HSI em originação. O pipeline é composto por ativos de diversos segmentos e em operações indexadas em IPCA e CDI. Com os altos patamares de inflação apresentados nos últimos meses e a expectativa de que essa alta deva se estender no mínimo até o primeiro trimestre do ano que vem, temos boas expectativas de repasse desses recebimentos nas distribuições no Fundo. Além disto, com a recentes altas na taxa básica de juros e viés de elevação para as próximas reuniões do Copom, seguimos avaliando alocações indexadas a CDI.

Todos os CRIs investidos pelo Fundo permanecem performando bem e adimplentes com suas obrigações.

## Alocação | Portfólio CRIs

| CRI                                  | % de Alocação <sup>1</sup> | Taxa de Aquisição          | Prazo     | Duration        |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------|-----------------|
| CRI - Hotel Emiliano                 | 39,0%                      | IPCA + 6,47% (a.a.)        | 139 meses | 5,2 anos        |
| CRI - M. Dias, Assaí e Império       | 32,4%                      | IPCA + 7,00% (a.a.)        | 131 meses | 4,9 anos        |
| CRI - Dasa                           | 7,6%                       | IPCA + 5,23% (a.a.)        | 169 meses | 8,0 anos        |
| CRI - Ânima Educação (Cota Sênior)   | 5,7%                       | IPCA + 6,00% (a.a.)        | 109 meses | 3,9 anos        |
| CRI - Tellus                         | 4,7%                       | IPCA + 5,50% (a.a.)        | 170 meses | 5,7 anos        |
| CRI - HBR Multi Ativos (Cota Sênior) | 4,7%                       | IPCA + 5,80% (a.a.)        | 152 meses | 5,6 anos        |
| CRI - GPA                            | 4,1%                       | IPCA + 5,00% (a.a.)        | 167 meses | 6,3 anos        |
| CRI - Wimo (Cota Sênior)             | 1,8%                       | IPCA + 7,50% (a.a.)        | 136 meses | 5,4 anos        |
| <b>Consolidado</b>                   | <b>100,0%</b>              | <b>IPCA + 6,42% (a.a.)</b> | <b>-</b>  | <b>5,4 anos</b> |

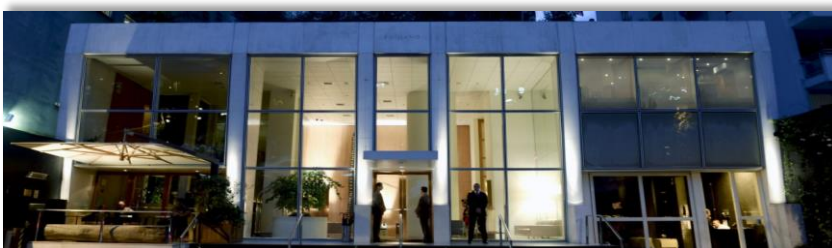
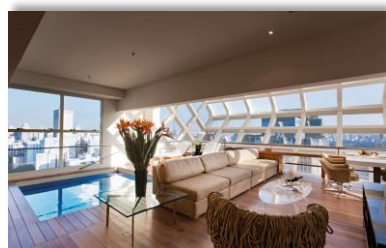
<sup>1</sup> Refere-se ao % do total alocado em CRIs.

## CRI – Hotel Emiliano São Paulo

**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 (2PMTs) e fiança corporativa.

**Informações básicas:**

| Segmento  | Código IF  | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor                 | Indexador | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|-----------|------------|--------------------|------|----------------|-------------------------|-----------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Hotelaria | 21F0906525 | 5.855.973          | 3,5% | Virgo          | Empresa Patrimonialista | IPCA +    | 6,47% a.a.        | 5,2 anos        | 33% | Mensal                           |
|           | 21F0906695 | 11.728.151         | 7,0% |                |                         |           |                   |                 |     |                                  |
|           | 21F0906758 | 11.729.163         | 7,0% |                |                         |           |                   |                 |     |                                  |
|           | 21F0906786 | 11.729.163         | 7,0% |                |                         |           |                   |                 |     |                                  |



<sup>1</sup> Corresponde ao valor na curva.

## CRI – M. Dias, Assaí e Império Móveis

**Descrição:** Operação originada internamente que tem como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação entre uma empresa patrimonialista. (proprietária do imóvel) e M. Dias Branco – Comércio de Alimentos, Supermercados Assaí Atacadista e Império Móveis. A operação conta com garantia real do imóvel, fundo de reserva (3PMTs) e fiança corporativa.

### Informações básicas:

| Segmento  | Código IF  | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor                 | Indexador | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|-----------|------------|--------------------|------|----------------|-------------------------|-----------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Logístico | 20J0668136 | 8.264.947          | 4,9% | Virgo          | Empresa Patrimonialista | IPCA +    | 7,00% a.a.        | 4,9 anos        | 35% | Mensal                           |
|           | 20J0667912 | 8.270.179          | 4,9% |                |                         |           |                   |                 |     |                                  |
|           | 20J0667996 | 8.270.179          | 4,9% |                |                         |           |                   |                 |     |                                  |
|           | 20J0643333 | 9.278.107          | 5,5% |                |                         |           |                   |                 |     |                                  |



## CRI – Dasa Diagnósticos

**Descrição:** Operação que tem como lastro um contrato de *Sales and Lease Back com a Dasa Diagnósticos*, maior empresa de medicina diagnóstica do Brasil e América Latina (“AAAsf(bra)” pela Fitch Ratings). Possui garantia real do ativo.

### Informações básicas:

| Segmento | Código IF  | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor           | Indexador | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|----------|------------|--------------------|------|----------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Saúde    | 20L0653519 | 7.943.115          | 4,7% | Gaia           | Dasa Diagnósticos | IPCA +    | 5,23% a.a         | 7,9 anos        | 75% | Mensal                           |

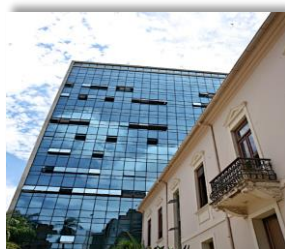


## CRI – Ânima Educação – Cota Sênior

**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.

### Informações básicas:

| Segmento | Código IF | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor        | Indexador | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|----------|-----------|--------------------|------|----------------|----------------|-----------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Educação |           | 6.000.515          | 3,6% | Virgo          | Ânima Educação | IPCA +    | 7,50% a.a         | 3,9 anos        | 34% | Mensal                           |



<sup>1</sup> Corresponde ao valor na curva.

## CRI – Tellus

**Descrição:** Operação que tem como lastro contratos de compra e venda de duas unidades no Edifício São Luiz Em São Paulo. Possui garantia real dos ativos.

### Informações básicas:

| Segmento           | Código IF  | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor           | Indexador | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|--------------------|------------|--------------------|------|----------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Lajes Corporativas | 21C0549648 | 4.982.558          | 3,0% | Virgo          | Fundo Imobiliário | IPCA +    | 5,50% a.a         | 5,7 anos        | 69% | 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.

### Informações básicas:

| Segmento | Código IF  | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor | Indexador | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|----------|------------|--------------------|------|----------------|---------|-----------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Varejo   | 19G0228153 | 4.967.611          | 3,0% | HabitaSec      | HBR     | IPCA +    | 5,8% a.a          | 5,6 anos        | 74% | Mensal                           |



## CRI – GPA

**Descrição:** Operação que tem como lastro contratos de *Sales and Lease Back* de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar. Possui garantia real dos ativos.

### Informações básicas:

| Segmento | Código IF  | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor | Indexador | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|----------|------------|--------------------|------|----------------|---------|-----------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Varejo   | 20H0695880 | 4.259.156          | 2,5% | BariSec        | GPA     | IPCA +    | 5,00% a.a         | 6,3 anos        | 66% | Mensal                           |



<sup>1</sup> Corresponde ao valor na curva.

## CRI – Wimo

**Descrição:** Operação que tem como lastro contratos 121 contratos de Home Equity da empresa Wimo. Possui garantia real dos ativos.

### Informações básicas:

| Segmento    | Código IF  | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor | Indexador | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|-------------|------------|--------------------|------|----------------|---------|-----------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Home Equity | 2ID0779652 | 1.884.382          | 1,1% | Virgo          | Wimo    | IPCA +    | 7,50% a.a         | 5,7 anos        | 34% | Mensal                           |

<sup>1</sup> Corresponde ao valor na curva.

## Portfólio FIIs

Encerramos o mês de outubro com 36,9% do PL alocados em Fundos Imobiliários (vs. 40,0% em setembro).

O **dividend yield ("DY")** dos Fundos do IFIX<sup>1</sup> foi de 0,84% a.m./10,52% a.a., enquanto o DY médio ponderado dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 0,98% a.m./12,47% a.a.

Seguem abaixo, algumas alocações que gostaríamos de destacar:

**KNIP11:** Alocação de 10,5% da carteira de FIIs e 3,9% 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.

**HCTR11:** Alocação de 9,3% da carteira de FIIs e 3,4% do PL do Fundo

Embora invista em CRIs classificados como high yield, o FII possui uma carteira de ativos pulverizada do ponto de vista de localização, projetos e devedores, assim como apresenta bons níveis de cobertura de garantias. Estamos em conversas constantes com os gestores do Fundo para monitorar os Ativos da carteira.

**MCCI11:** Alocação de 8,9% da carteira de FIIs e 3,3% 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. Estamos monitorando atentamente o risco de concentração, e em momentos oportunos podemos realizar movimentações para ganho de capital.

**XPCI11:** Alocação de 6,9% da carteira de FIIs e 2,5% do PL do Fundo

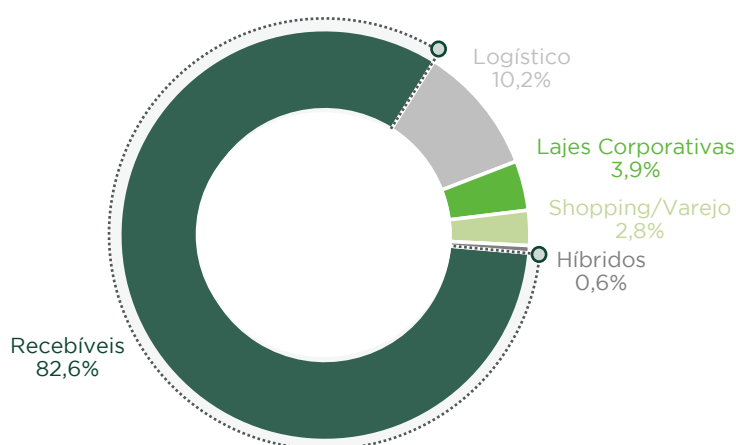
Fundo apresenta carteira diversificada de CRIs, com boas estruturas de garantias, além de possuir foco em originação e estruturação própria. Adquirimos as cotas desse Fundo em um momento em que ele estava, na nossa opinião, mal precificado pelo mercado.

**DEVA11:** Alocação de 6,4% da carteira de FIIs e 2,4% do PL do Fundo

Realizamos a alocação no IPO do Fundo, em novembro de 2020, já alocado em portfólio que apresentava boa relação de risco retorno. O FII possui uma carteira de ativos pulverizada do ponto de vista de localização, projetos e devedores, assim como apresenta bons níveis de cobertura de garantias.

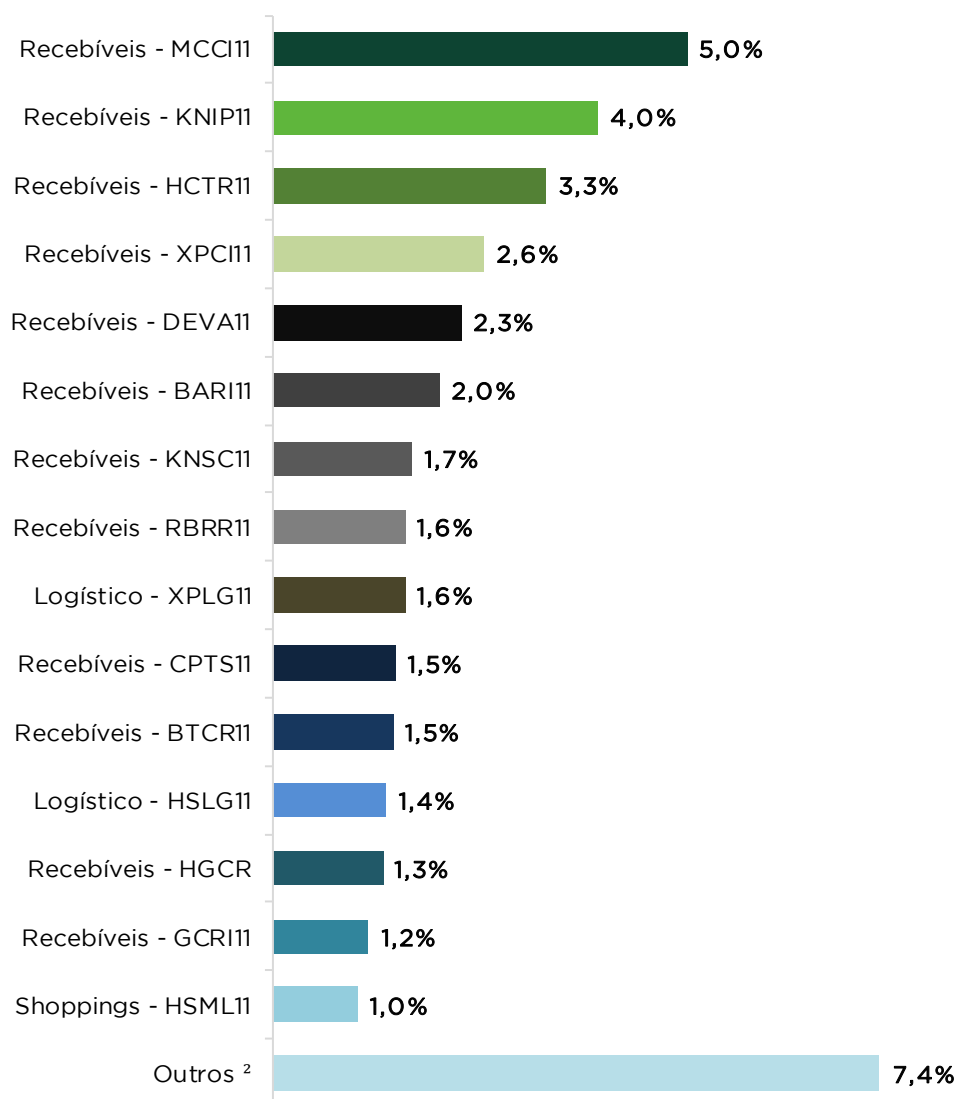
<sup>1</sup> Dividend Yield médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

## Alocação | Segmento FILs<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Refere-se ao % do total alocado em FILs.

## Alocação | Portfólio FILs<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% no 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

### Fundos Imobiliários:

| Ticker | Fundo                                              | Segmento   |
|--------|----------------------------------------------------|------------|
| BTCR11 | BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII                | Recebíveis |
| CPTS11 | CAPITANIA SECURITIES II FII                        | Recebíveis |
| DEVA11 | DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII                 | Recebíveis |
| GCR11  | GALÁPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII              | Recebíveis |
| HCTR11 | HECTARE CE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO     | Recebíveis |
| HGCR11 | CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII                   | Recebíveis |
| HSLG11 | HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO    | Logístico  |
| HSML11 | HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO        | Shoppings  |
| KNIP11 | KINEA ÍNDICE DE PREÇOS FII                         | Recebíveis |
| MCCI11 | MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII           | Recebíveis |
| RBRR11 | RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII                     | Recebíveis |
| XPCI11 | XP CRÉDITO FII                                     | Recebíveis |
| XPLG11 | XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO           | Logístico  |
| BARI11 | BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII               | Recebíveis |
| KNSC11 | KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | Recebíveis |



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.

## HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729 | 7º andar  
Itaim Bibi | CEP 04538-905 | São Paulo | SP  
[www.hsaf.hsifii.com](http://www.hsaf.hsifii.com)  
[www.hsinvest.com](http://www.hsinvest.com)