



HSAFII

Fevereiro/2023

Relatório Gerencial

HSI Ativos Financeiros FII

HSI ATIVOS FINANCEIROS

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

www.hsaf.hsifii.com

www.hsinvest.com



Objetivo e Política de Investimento

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento, primordialmente em certificado de recebíveis imobiliários (“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: 35.360.687/0001-50

Código Bovespa (Ticker): HSAF11

Classificação Anbima: FII de Renda Gestão Ativa

Gestor: HSI Gestora de Ativos Financeiros

Administrador: BRL TRUST DTVM S.A

Características

Taxa de Administração¹: 1% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo

Taxa de Performance: 20% do excedente ao Benchmark

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

Tributação Aplicável:

PF: (< 10% Total de Cotas do Fundo / > 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

WhatsApp Business: (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

Redes Sociais



¹ Gestão, Administração e Escrituração.

HSI Ativos Financeiros FII

HSAF11 - Fundo de Investimento Imobiliário

Fevereiro 2023

Valor de Mercado¹

R\$ 198.218.206 (R\$ 78,46/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,90/cota

Valor Patrimonial¹

R\$ 229.603.648 (R\$ 90,88/cota)

Número de Cotistas¹

8.599 (vs. 1.814 IPO)

Liquidez Diária Média

R\$ 401.694

Quantidade de Cotas

2.526.360

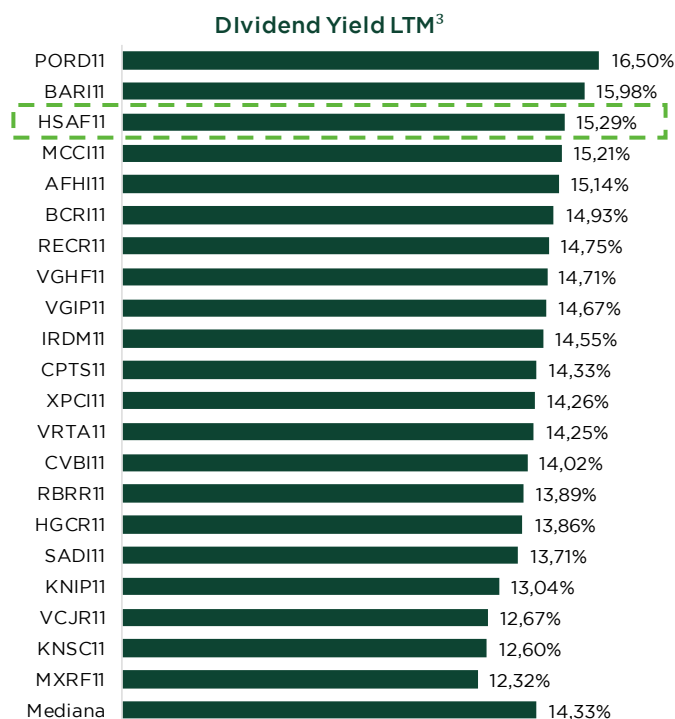
¹ Em 27/02/2023.

Comentário do Gestor

Destaques do mês

Em fevereiro, anunciamos a distribuição de dividendos de R\$0,90/cota, que foi pago em 07/02/2023 aos detentores de cota até o dia 28/02/2023. Essa distribuição representa um dividend yield¹ de 1,15% a.m./14,67% a.a., o que equivale a 148,87% do CDI Líquido² para o período. Importante destacar que o Fundo acumulou R\$0,14 de resultado contábil, e que deverá ser distribuído ao longo dos próximos meses, conforme haja recebimento de amortização dos atuais CRIs pertencentes a carteira do Fundo.

Realizamos uma análise dos *Dividend Yields* referente aos principais Fundos de CRI do mercado, e o HSAF em termos de DY, é o 3º maior dos últimos 12 meses entre os Fundos comparáveis do mercado, com DY de 15,3% nos últimos 12 meses¹, conforme tabela abaixo:



¹ Yield considerando o valor de mercado em 28/02/2023 (total distribuído/valor da cota em 28/02/2023). | ² Considerando alíquota de 15%. | ³ Calculado sobre os valores das cotas em 31/01/2023. Fundos com participação no IFIX, predominantemente alocados em títulos de dívida indexados ao IPCA.

Finalizamos o mês de fevereiro com o spread médio ponderado dos CRIs indexados ao IPCA de 6,9% a.a., e dos CRIs indexados ao CDI de 4,6% a.a.

Para a próxima distribuição, a ser anunciada em março-23, projetamos R\$ 0,90 por cota. Na cotação de fechamento do mês de fevereiro 2023 (R\$78,46) seria equivalente a um DY de 14,67% ou 148,87% do CDI Líquido do período.⁴

Em fevereiro, o IPCA-15 apresentou alta de 0,76%, acima das expectativas de mercado, acumulando alta de 5,63% nos últimos 12 meses. A expectativa é de que a inflação deva se manter nesse patamar ao longo do primeiro semestre do ano de 2023. De acordo com boletim Focus publicado em 03/03/2023, o consenso de mercado apontava o IPCA em 5,90% em 2023 e 4,02% em 2024. Já para a Selic, a projeção é de 12,75% em 2023 e 10,00% em 2024.

Ainda sobre inflação, é importante destacar que o Governo reonerou parcialmente os combustíveis, editando Medida Provisória sobre PIS/Cofins incidentes sobre o preço da gasolina e etanol. O impacto na inflação deve ficar em torno de +0,35 p.p.

Tivemos a divulgação no PIB em 2022, que cresceu 2,9%, favorecido pela reabertura econômica e estímulos fiscais. No entanto, o PIB contraiu 0,2% no 4T/2022, resultado de desaceleração no mercado de trabalho e do efeito das medidas de políticas econômicas contracionistas que foram realizadas ao longo do ano de 2022, com o intuito de combate à inflação no país.

Para este mês, gostaríamos de ressaltar a qualidade de crédito dos três CRIs mais relevantes que temos atualmente no portfólio do fundo: CRI M Dias, Assaf e Império, CRI Emiliano e CRI Império:

CRI M Dias, Assaf e Império:

Trata-se de um CRI emitido para antecipação de recebíveis oriundos de contratos de aluguéis firmados para locação de um galpão logístico localizado em Paulista/Recife. Os contratos são com três empresas com porte relevante, saúde financeira plenamente satisfatória e em crescimento constate nos últimos anos, mesmo diante do cenário desafiador da economia brasileira.

O imóvel está avaliado atualmente por cerca de R\$130MM, o que resulta em um LTV de 35%, percentual extremamente confortável. Cabe dizer ainda, que este valor de R\$130MM deverá ser avaliado para cima no próximo laudo, dado que está considerando um preço por m² de aproximadamente R\$1.600, o que está abaixo do custo de reposição atual, que gira em torno de R\$2.300-R\$2.800.

Outro fator importante é o DSCR (*Debt Service Coverage Ratio*), que é o índice de cobertura dos recebíveis sobre a PMT. O proprietário do imóvel, nos últimos dois anos, conseguiu repassar a inflação prevista em contrato (IGP-M) nos aluguéis, o que gerou um incremento relevante nessa garantia, elevando o índice de 1,20x (emissão do CRI) para atuais 1,92x, mesmo com os valores dos aluguéis atuais estando completamente em linha ou abaixo com o praticado na região.

Além disso, cabe ressaltar que o ativo é de extrema importância estratégica de logística para os locatários atuais.

CRI Emiliano:

Trata-se de um CRI que foi emitido para alavancagem de um dos hotéis mais tradicionais e bem avaliados de São Paulo, localizado em um dos bairros mais nobres da Cidade, o bairro dos Jardins.

O Hotel foi um dos únicos de São Paulo a performar consideravelmente bem durante a pandemia, muito em função de sua resiliência como prestador de serviço hoteleiro de alto padrão. Durante a pandemia, em 2021, enquanto vasta maioria dos hotéis ao redor do país enfrentavam fortes dificuldades em manter ocupação acima de 40%, o Emiliano apresentou ocupação média de 63%, sem redução do valor da diária, que chegou a bater R\$2.362 em novembro e R\$1.977 de média no ano. Em 2022, seguindo a boa performance, alcançou ocupação média de 72% e diária média de R\$2.463.

⁴ Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

Além dos excelentes indicadores financeiros e operacionais do Hotel, ainda contamos com um LTV em patamar extremamente confortável. Em dezembro de 2022, o hotel foi avaliado por empresa independente no valor total de R\$156 milhões, o que equivale a um LTV atual de 30%.

Destacamos estes dois CRIs pela maior concentração no Fundo, no entanto, é importante reforçarmos que todo ativo investido pelo Fundo passa por um criterioso e rigoroso processo de análise de investimento, sendo investidos apenas ativos com excelente qualidade de crédito e perfil de garantia similares ao dos dois CRIs destacados.

CRI - Império

Trata-se de um CRI para financiamento das obras de um Galpão localizado em Igarassu-Recife, em uma das melhores e mais bem localizadas regiões logísticas do Nordeste, onde diversas varejistas possuem galpões classificados como centro de distribuição principal no Nordeste.

O lastro da operação é um contrato de BTS (atípico) firmado desde o início do CRI, com a Império Móveis, uma das principais varejistas do Nordeste, que vem apresentando crescimento recorrentes nos últimos anos.

Em fevereiro de 2023 a obra alcançou o percentual de 73,52% em evolução e a previsão é que seja finalizada ainda no primeiro semestre deste ano. Incluímos na seção de CRI, algumas fotos que demonstram a evolução e o patamar atual da obra.

Com a obra concluída, a estimativa é de que o LTV seja de aproximadamente 50%.

Destacamos estes três CRIs pela maior concentração no Fundo, no entanto, é importante reforçarmos que todo ativo investido pelo Fundo passa por um criterioso e rigoroso processo de análise de investimento, sendo investidos apenas ativos com excelente qualidade de crédito e perfil de garantia similares ao dos dois CRIs destacados.

Devido à alta capacidade do Grupo HSI de originação, contamos atualmente com um extenso portfólio de CRIs no pipeline. O pipeline é composto por ativos de diversos segmentos e em operações indexadas em IPCA e CDI.

Resultado (R\$)

	Fluxo de Caixa ¹	Resultado Contábil ⁴	
	Fev-23	Fev-23	Desde a 1ª Emissão
Fundos Imobiliários	387.924	387.924	14.160.371
Rendimento	439.991	439.991	12.473.795
Ganho de Capital Realizado	-	-	1.686.576
CRI	2.390.704	2.324.547	38.282.437
Juros e Correção Monetária	2.390.704	2.324.547	37.126.092
Ganho de Capital Realizado ²	-	-	1.304.350
Receita Financeira	47.448	47.448	2.197.340
Renda Fixa	47.448	47.448	2.197.340
Despesas	-193.492	-193.492	-6.258.185
Taxa de Administração	-16.349	-16.349	-442.302
Taxa de Escrituração	-4.000	-4.000	-115.429
Taxa de Gestão	-152.751	-152.751	-3.086.868
Taxa de Performance	0	0	-2.276.864
Outras Despesas	-20.392	-20.392	-336.722
Caixa Gerado^a Resultado Contábil^b	2.632.585 ^a	2.566.427 ^b	48.381.963
Caixa Gerado^a Resultado Contábil^b / Cota	1,04 ^a	1,02 ^b	29,13
Rendimento/Cota³	0,90	0,90	27,48
Resultado Acumulado/Cota⁴	0,14	0,12	0,14

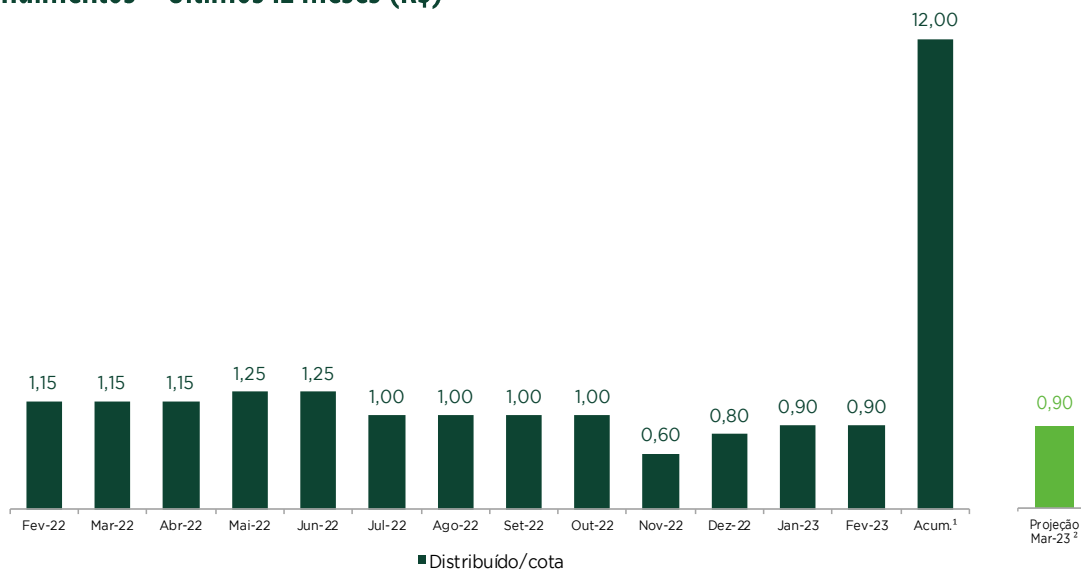
¹ Refere-se ao total gerado de caixa pelo fundo acrescido da correção monetária dos CRIs para o mês até o limite do total de amortizações recebidas. | ² Não há a incidência de imposto. | ³ Distribuição de dividendos anunciada no período. | ⁴ Refere-se ao resultado caixa acrescido da correção monetária total do mês.

O Fundo possui lucro contábil acumulado de R\$0,14/cota.

Semestralmente, o Fundo tem obrigatoriedade de distribuir 95% do que gerar de caixa. O resultado contábil divulgado está acruado de correção monetária do saldo devedor dos CRIs, que para ser passível de distribuição, é necessário que tenha recebimento de amortizações dos CRIs na mesma proporção.

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

Rendimentos – Últimos 12 meses (R\$)



¹ Valores acumulados dos últimos 12 meses. ² Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

Liquidez

		Fev-23		2023		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	7.230.491	R\$	14.428.534	R\$	105.091.428
Volume Diário Médio	R\$	401.694	R\$	360.713	R\$	418.691
Quantidade de Cotas Negociadas		93.407		185.219		1.214.204
% de Cotas Negociadas (Giro)		3,7%		3,7%		4,6%
Presença em Pregões		100%		100%		100%

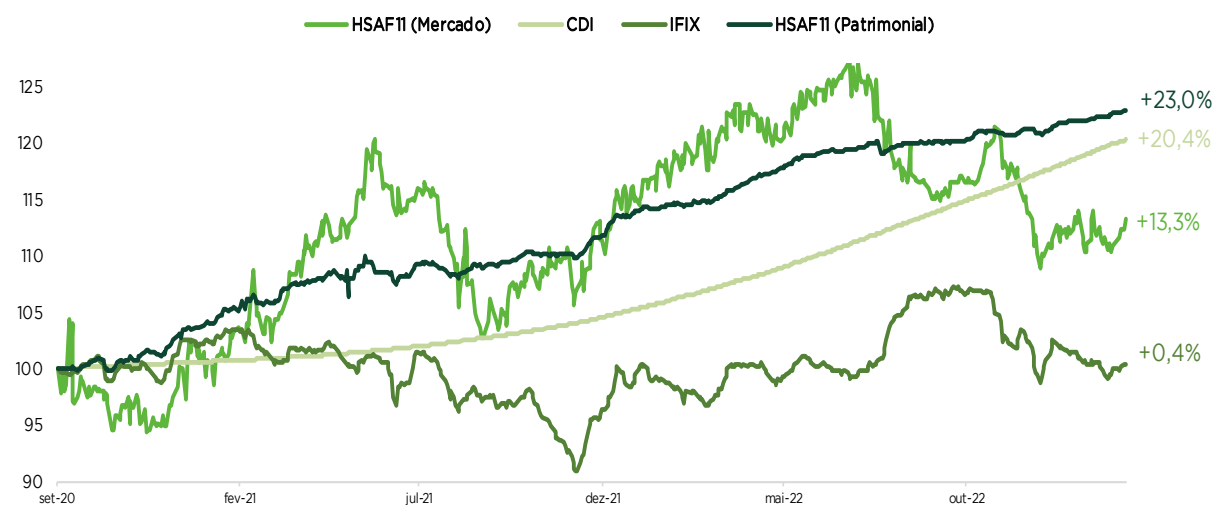
O fundo encerrou o mês de Fevereiro com **8.599** cotistas. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 198 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 402 mil**. Giro no mês de **3,7%** das cotas do Fundo.

Rentabilidade – Últimos 12 meses

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			2ª Emissão R\$ 96,77			3ª Emissão R\$ 93,31			Valor de Mercado (28/02/23) R\$ 78,46			Valor Patrimonial (28/02/23) R\$ 90,88		
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
Fev.22	0,90	11,59%	11,35%	97,93%	115,21%	11,75%	101,36%	119,25%	12,21%	105,32%	123,91%	14,67%	126,54%	148,87%	12,55%	108,29%	127,40%
Jan.22	0,90	14,34%	11,35%	79,13%	93,09%	11,75%	81,91%	96,36%	12,21%	85,11%	100,13%	14,67%	102,25%	120,30%	12,55%	87,51%	102,95%
Dez.22	0,80	13,65%	10,03%	73,51%	86,48%	10,38%	76,07%	89,50%	10,79%	79,03%	92,98%	12,95%	94,84%	111,58%	11,09%	81,24%	95,58%
Nov.22	0,60	12,96%	7,44%	57,43%	67,56%	7,70%	59,41%	69,89%	8,00%	61,69%	72,58%	9,57%	73,86%	86,90%	8,22%	63,40%	74,59%
Out.22	1,00	12,96%	12,68%	97,86%	115,13%	13,13%	101,32%	119,20%	13,65%	105,30%	123,88%	16,41%	126,65%	149,00%	14,03%	108,28%	127,39%
Set.22	1,00	13,65%	12,68%	92,91%	109,31%	13,13%	96,19%	113,17%	13,65%	99,97%	117,61%	16,41%	120,24%	141,46%	14,03%	102,80%	120,95%
Ago.22	1,00	14,95%	12,68%	84,85%	99,82%	13,13%	87,85%	103,35%	13,65%	91,30%	107,41%	16,41%	109,81%	129,19%	14,03%	93,89%	110,45%
Jul.22	1,00	13,15%	12,68%	96,44%	113,46%	13,13%	99,85%	117,47%				16,41%	124,82%	146,84%	14,03%	106,71%	125,55%
Jun.22	1,25	13,51%	16,08%	119,02%	140,03%	16,65%	123,28%	145,04%				20,89%	154,64%	181,93%	17,81%	131,88%	155,16%
Mai.22	1,25	13,10%	16,08%	122,73%	144,38%	16,65%	127,12%	149,55%				20,89%	159,45%	187,59%	17,81%	135,99%	159,98%
Abr.22	1,15	10,48%	14,71%	140,28%	165,03%	15,23%	145,27%	170,91%				19,08%	181,97%	214,08%	16,29%	155,35%	182,76%
Mar.22	1,15	11,66%	14,71%	126,11%	148,37%	15,23%	130,60%	153,65%				19,08%	163,59%	192,46%	16,29%	139,66%	164,31%
LTM	12,00	13,00%	12,00%	92,32%	108,61%	12,40%	95,40%	112,24%	-	-	-	15,29%	117,67%	138,43%	13,20%	101,58%	119,51%

% 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 **+13,3%** vs. **+0,4%** do IFIX. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+23,0%**.



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

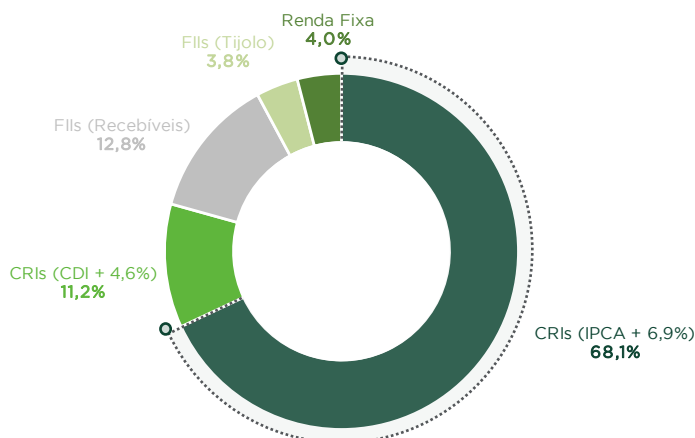
Tabela de Sensibilidade – Taxa Implícita Mercado Secundário (CRIs IPCA +)

A tabela abaixo apresenta um estudo teórico com a sensibilidade do spread implícito consolidado da carteira de CRIs indexados a IPCA mediante a alterações no valor de mercado da cota. A simulação considera apenas o fluxo dos CRIs indexados a IPCA e mantém todo os outros ativos que compõem o patrimônio líquido do Fundo constante.

Cota	90,88	89,00	88,00	87,00	86,00	85,00	84,00	83,00	82,00	81,00	80,00	79,00	78,00
Spread Implícito (IPCA +) ¹	6,9%	7,4%	7,7%	7,9%	8,2%	8,5%	8,8%	9,1%	9,4%	9,7%	10,0%	10,3%	10,6%

¹ Spread bruto de custos do fundo.

Alocação por Classe de Ativos ¹



¹ Refere-se ao % do total do Ativo.

Portfólio CRIs (Resumo Operações)

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

Encerramos o mês de fevereiro com 79,3% do total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (mesmo de janeiro).

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

Ativo	% Alocação ¹	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa MTM ²	Duration (anos)	Prazo (meses)	LTV	Originação Própria	UF
CRI - Hotel Emiliano SP	16,6%	IPCA	6,47%	8,87%	4,7	123	30%	Sim	SP
CRI - M. Dias, Assaí e Império	15,0%	IPCA	7,00%	10,27%	4,4	115	35%	Sim	PE
CRI - Império	12,7%	IPCA	6,70%	7,36%	4,8	131	55%	Sim	PE
CRI - Patrimônio (IPCA)	8,7%	IPCA	9,20%	9,61%	4,8	137	40%	Sim	SP
CRI - Arena MRV	6,5%	CDI	5,25%	5,25%	3,1	78	44%	Não	MG
CRI - Patrimônio (CDI)	4,8%	CDI	4,00%	4,00%	4,7	131	40%	Sim	SP
CRI - Beach Park	4,5%	IPCA	9,75%	10,78%	3,5	68	77%	Não	CE
CRI - Dasa	3,7%	IPCA	5,23%	7,76%	7,1	153	75%	Não	SP
CRI - Ânima Educação	2,5%	IPCA	6,00%	6,28%	3,6	93	60%	Não	MG
CRI - Tellus	2,4%	IPCA	5,75%	8,76%	4,7	120	69%	Não	SP
CRI - Wimo (Cota Sênior)	0,7%	IPCA	7,50%	10,17%	4,9	154	74%	Não	SP
CRI - GPA	0,7%	IPCA	5,00%	8,28%	5,3	151	66%	Não	SP
CRI - HBR Multi Ativos	0,6%	IPCA	5,80%	7,24%	5,2	136	74%	Não	SP
Consolidado	68,1%	IPCA	6,92%	9,00%	4,7				
	11,2%	CDI	4,59%	4,59%	3,5				

¹ Refere-se ao % do total do Ativo. | ² A marcação a mercado foi realizada com base na variação da NTN-B (com duration similar) mantendo os *spreads* das operações constantes.

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 (2PMTs) e fiança corporativa.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Hotelaria	21F0906525	38.461.235	16,8%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA + 6,47% (a.a.)	4,7	30%	Mensal
	21F0906525								
	21F0906525								
	21F0906525								



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 Oscar Freire, no Bairro dos Jardins, já recebeu diversos prêmios por sua excelência no ramo da 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 – 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 localizado em Paulista (PE), fundo de reserva (3PMTs) e fiança corporativa.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Logístico	20J0643333	34.772.858	15,1%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA + 7,00% (a.a.)	4,4	35%	Mensal
	20J0643333								
	20J0643333								
	20J0643333								

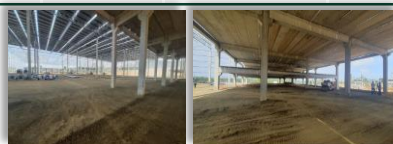


CRI – Império

Descrição: Operação que tem como lastro recebíveis de um contrato BTS de um Galpão Logístico localizado em Igarassu-Recife (PE) com obras 73,52% concluídas. Possui garantia real dos ativos, cessão fiduciária dos recebíveis do contrato, Fiança dos sócios, além de Fundo Reserva de 3 PMTs e Fundo de Despesas.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Logístico	22B0939362	29.540.058	12,9%	True	Empresa Patrimonialista	IPCA + 6,70% (a.a.)	4,8	55%	Mensal
	22B0939362								
	22B0939362								
	22B0939362								



¹ Corresponde ao valor na curva.

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

CRIs – Patrimônio (IPCA/CDI)

Descrição: Operações que tem como lastro recebíveis do contrato de locação atípico na modalidade BTS com prazo original de 20 anos, sendo 15 remanescentes envolvendo um imóvel localizado em uma região nobre da capital paulista. Possui garantia real do ativo localizado em São Paulo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	22H1737532	20.100.141	8,8%	HabitaSec	Empresa Patrimonialista	IPCA + 9,20% (a.a.)	4,8	55%	Mensal
	22H1737558	11.038.652	4,8%			CDI + 4,00% (a.a.)	4,7		



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 terá capacidade para 46.000 pessoas e deverá ser o principal centro de espetáculos/shows de Belo Horizonte. Possui alienação fiduciária do fundo detentor do ativo, Cessão Fiduciária da conta vinculada onde transitam todos os recebimentos provenientes das receitas do estádio, fundo de juros e Contrato de Opção de Venda de cadeiras cativas com empresa do grupo econômico do Banco BMG, com valor nominal total de R\$ 50 milhões.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Esportes / Lazer	22I0246580	15.021.339	6,5%	Virgo	Arena Vencer SPE	CDI + 5,25% (a.a.)	3,1 anos	44%	Mensal



CRI – Beach Park

Descrição: Operação que tem como lastro os recebíveis do *Vacation Club* (estratégia de *Time Sharing* do Beach Park), além de contar com uma *cash collateral* no valor de R\$ 20,0 milhões, que será substituída posteriormente pela hipoteca do terreno de um futuro hotel do Grupo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Turismo	21K0914380	10.433.944	4,5%	True	Beach Park Hotéis e Turismo SA	IPCA + 9,75% (a.a.)	3,5	77%	Mensal



¹ Corresponde ao valor na curva.

CRI – Dasa Diagnósticos

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

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 dos ativos localizados na capital paulista.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Saúde	20L0653519	8.587.499	3,7%	Gaia	Dasa Diagnósticos	IPCA + 5,23% (a.a.)	7,1	75%	Mensal



CRI – Ânima Educação

Descrição: Operação realizada para aquisição por parte de um FII listado para aquisição de um edifício atualmente locado para Ânima Educação. Além do contrato de aluguel, possui garantia real do ativo localizado em Belo Horizonte (MG).

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	20C0936929	5.768.994	2,5%	Virgo	Ânima Educação	IPCA + 6,00% (a.a.)	3,6	60%	Mensal



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 ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Lajes Corporativas	21C0549648	5.488.419	2,4%	Virgo	Fundo Imobiliário	IPCA + 5,75% (a.a.)	4,7	69%	Mensal



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 ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	21D0779652	1.658.920	0,7%	Virgo	Wimo	IPCA + 7,50% (a.a.)	4,9	74%	Mensal

¹ Corresponde ao valor na curva.

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

CRI – GPA

Descrição: Operação que tem como lastro contratos de *Sales and Lease Back* de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar. Possui garantia real dos ativos localizados em diversas cidades do estado de São Paulo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	20H0695880	1.660.251	0,7%	BariSec	GPA	IPCA + 5,00% (a.a.)	5,3	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 em São Paulo e região metropolitana.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	19G0228153	1.384.690	0,6%	HabitaSec	HBR	IPCA + 5,80% (a.a.)	5,2	74%	Mensal



¹ Corresponde ao valor na curva.

Portfólio FIIs

Encerramos o mês de fevereiro com 16,7% do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários (vs. 17,5% em janeiro).

O *dividend yield* ("DY") dos Fundos do IFIX¹ foi de 0,96% a.m./12,12% a.a., enquanto o DY médio ponderado dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 1,08% a.m./13,77% a.a.

Seguem abaixo, algumas alocações que gostaríamos de destacar, onde também incluímos a TIR atual de cada um dos Fundos:

KNPI11: Alocação de 13,7% da carteira de FIIs e 2,3% 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 fevereiro, apresentou TIR de 6,96% a.a**

MCCI11: Alocação de 10,7% da carteira de FIIs e 1,9% 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 fevereiro, apresentou TIR de 4,43% a.a.**

XPCI11: Alocação de 10,2% da carteira de FIIs e 1,8% 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 fevereiro, apresentou TIR de 3,28% a.a.**

KNCR11: Alocação de 12,9% da carteira de FIIs e 2,3% do PL do Fundo.

Fundo de CRI da gestora Kinea com estratégia de indexação das operações em CDI. Como a carteira do HSAF é preponderantemente atrelada a IPCA, a alocação no KNCR faz parte da estratégia de alocar parte da carteira a CDI, absorvendo o atual cenário de mercado com juros elevados. Além deste fator, o KNCR é um dos Fundos com maiores liquidez do mercado, possibilitando nos desfazermos da posição com agilidade para alocação nas operações de CRIs que é o foco atual do HSAF. **No fechamento de fevereiro, apresentou TIR de 7,39% a.a.**

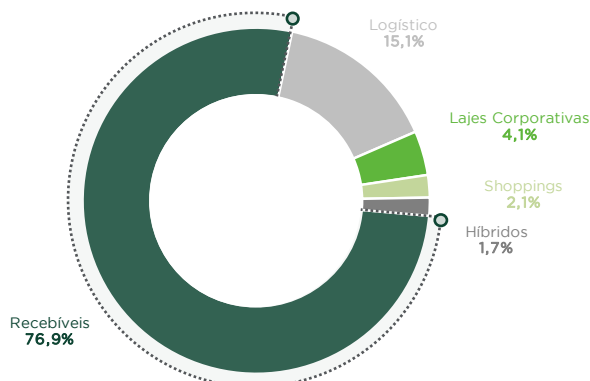
KNSCI11: Alocação de 8,4% da carteira de FIIs e 1,3% do PL do Fundo

Fundo com estratégia híbrida em alocação de CRIs, alocando tanto em operações indexadas ao IPCA como em CDI. Além disto, 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 fevereiro, apresentou TIR de 5,05% a.a.**

A TIR acima dos Fundos Imobiliários é calculada somando os dividendos recebidos pelos Fundos Imobiliários ao longo dos meses desde a aquisição e considerando que a posição inteira fosse vendida na data base de 28/02/2023 a valor de mercado.

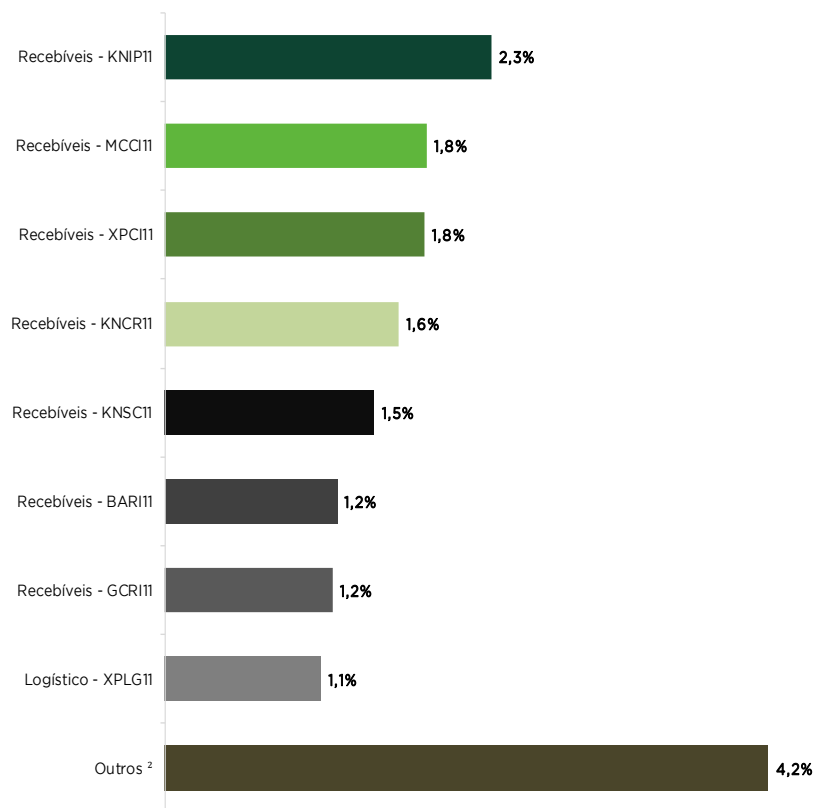
¹ Dividend Yield médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

Alocação | Segmento FIIs¹



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

Alocação | Portfólio FIIs¹



¹ Refere-se ao % do total do Ativo. | ² Composto por fundos imobiliários com participação menor do que 1% do total de Ativo do Fundo.

HSAF nas Mídias

06/12/2021: [Entrevista com Gestor do HSAF11 - ClubeFII](#)

16/06/2021: [HSML11, HSLG11, HSRE11 & HSAF11: conheça a HSI Investimentos - FIIcast com Jacinto Santos | FundsExplorer](#)

23/03/2021: [HSAF11 | Conheça um novo Fundo de Papel da HSI CRIs e FIIs - Live com Marcos Correa | Ticker11](#)

09/06/2022: [HSAF11 aumenta dividendo para R\\$ 1,25 \(suno.com.br\)](#)

03/11/2022: [Fundos Imobiliários: LIVE com Fernando Gadelho - HSI - HSAF11 - YouTube](#)

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
BARI11	BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
BTCR11	BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII	Recebíveis
CPTS11	CAPITANIA SECURITIES II FII	Recebíveis
GCR111	GALÁPAGOS 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
KNSC11	KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
MCCI11	MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
RBR111	RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII	Recebíveis
XPC111	XP CRÉDITO FII	Recebíveis
XPLG11	XP LOG 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.