



HSAF11



HSI

Ativos Financeiros FII

Abril/2024

Relatório Gerencial

Ativos
Financeiros

HSI

HSI GESTORA DE ATIVOS FINANCEIROS

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

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 / > 100 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

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

INR (PF): ($< 10\%$ Total de Cotas do Fundo / > 100 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

INR (PJ): 15% sobre Rendimentos; 15% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

¹ Gestão, Administração e Escrituração.

Relação com Investidores

E- mail: RI-FII@hsinvest.com

WhatsApp Business: (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

Redes Sociais



HSI Ativos Financeiros FII

HSAF11 – Fundo de Investimento Imobiliário

Abril	
Valor de Mercado¹ R\$ 215.826.935 (R\$ 85,14/Cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 1,05/cota
Valor Patrimonial¹ R\$ 225.298.978 (R\$ 89,18/Cota)	Número de Cotistas¹ 11.424
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 1.365.006	Número de Cotas 2.526.360

¹ Em 30/04/2024.

Comentário do Gestor

O Copom anunciou em 08/05 a redução da Taxa Selic em 0,25 ponto percentual para 10,5% a.a.. A decisão não foi unânime, sendo 5 votos pela redução anunciada e 4 votos por nova redução de 0,50 ponto percentual. Como justificativa para a redução do ritmo de cortes, foram mencionados a maior incerteza do cenário prospectivo, sobretudo no exterior, e a atividade doméstica mais forte do que o esperado. Apesar da divisão, **acreditamos no compromisso da autoridade monetária com a convergência da inflação para a meta, o que permitirá eventualmente a retirada de prêmios de risco da curva de juros do Brasil, conjuntura que favorece o mercado de fundos imobiliários. A HSI prevê novos cortes da Selic no ritmo dessa reunião finalizando 2024 em 9,75% a.a..**

4ª Emissão de Cotas

Anunciamos em 23/04/2024 o início da 4ª Emissão de Cotas no montante base de aproximadamente R\$ 250 milhões. Todas as informações relevantes à oferta constam no documento [Prospecto Definitivo](#), conforme alterado em 02/05/2024 após [Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Pública](#).

Além da retificação do quadro constante da seção “Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta” do item 6.3 do Prospecto Definitivo, também ajustamos o Estudo de Viabilidade da Emissão (Anexo IV do documento), incluindo um estudo que a gestão julga de extrema importância para melhor compreensão e tomada de decisão no âmbito da 4ª Emissão. Realizamos um estudo teórico utilizando três metodologias de cálculo do Valor Presente dos CRIs indexados ao IPCA e seus respectivos impactos hipotéticos no Patrimônio Líquido do HSAF11, sendo as metodologias abaixo definidas:

- I. Marcação via Taxa de Aquisição (Marcação na Curva): Metodologia que utiliza como base para a precificação dos CRIs a taxa pelos quais os **CRIs foram adquiridos**.

II. Metodologia MtM Administrador (PL Atual): Metodologia utilizada pelo Administrador que refletiu o **Patrimônio Líquido do Fundo em 28/03/2024 (R\$91,44)**.

III. Marcação 100% via manutenção do spread NTN-B¹: Marcação que leva em consideração a **variação da NTN-B (com *duration* similar) mantendo os spreads (prêmios de risco) das operações constantes entre a data de aquisição e a data de precificação**. Tal metodologia é amplamente utilizada por diversos players do mercado.

¹ A marcação neste estudo, levou em consideração as taxas NTN-B's de *duration* similar em 28/03/2024. Tal metodologia não deve ser considerada, em hipótese alguma, como definidora do Patrimônio Líquido Atual do Fundo, sendo que a definição do mesmo é feita pela Administradora. Ainda, a Gestão ressalta que o conteúdo contido nesse relatório é meramente ilustrativo e hipotético, não podendo ser considerado como o método correto de avaliação dos ativos imobiliários do Fundo, mas apenas com finalidade analítica. Ainda, os dados acima expostos não representam e nem devem ser considerados, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, sugestão de rentabilidade futura ou isenção de riscos aos cotistas. As informações ora presentes são baseadas em diferentes métodos de análise e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

Ao realizar o estudo foi possível verificar que a forma como os CRIs indexados ao IPCA do Fundo estão marcados a mercado resulta num montante muito próximo às taxas de aquisições dos CRIs (Marcação na Curva). Caso levássemos em consideração a marcação a mercado via spread da NTN-B, o PL estaria **R\$3,04/cota** abaixo da marcação de 28/03/2024.

Metodologia de Marcação - CRIs Indexados ao IPCA (R\$)			
CRI	VP Taxa de Aquisição	VP PL Atual	VP Spread NTN-B
CRI - Império	41.091.606	40.633.410	40.727.981
CRI - Hotel Emiliano SP	37.336.969	37.523.399	34.579.741
CRI - M. Dias, Assaí e Império	33.525.687	33.079.270	30.291.838
CRI - Patrimônio (IPCA)	19.874.397	20.054.422	19.770.066
CRI - Beach Park	10.405.905	10.632.964	10.254.670
CRI - Dasa	8.588.518	8.822.647	7.530.702
CRI - Ânima Educação	5.329.291	5.286.901	5.122.775
CRI - Wimo (Cota Sênior)	1.277.011	1.180.635	1.160.514
CRI - GPA	1.195.456	1.009.382	1.038.159
CRI - HBR Multi Ativos	1.141.105	1.028.099	1.083.686
PL/Cota	91,65	91,44	88,40

- R\$ 3,04/Cota

↑

Fonte: Prospecto Definitivo 4ª Emissão HSAF11. Data base 28/03/2024

Ainda, tomando como base o PL teórico do Fundo via manutenção do spread da NTN-B pré emissão, isso significaria que, assumindo a captação do montante base (~R\$ 250 mm a um preço de R\$ 85,00), o PL após a emissão seria de R\$ 86,57, conforme ilustrado na tabela abaixo:

4ª Emissão HSAF11 (Simulação do desconto fazendo um exercício Teórico do valor dos CRIs)	
PL teórico pré emissão simulando o valor dos CRIs pela metodologia da NTN-B	R\$ 88,40/Cota
PL Teórico após emissão assumindo captação do montante base	R\$ 86,57/Cota

Fonte: Prospecto Definitivo 4ª Emissão HSAF11. Data base 28/03/2024

Ressaltamos, no entanto, que tal estudo é teórico, servindo apenas como base comparativa e não podendo ser considerada, em hipótese alguma, como metodologia definidora do patrimônio líquido.

Ainda sobre a oferta, de acordo com o pipeline indicativo, planejamos alocar em operações de CRIs originadas e estruturadas pela gestora, com uma taxa média ponderada de **10,9%**, acrescida da variação positiva do IPCA e CDI + **5,0%**². Isso resultará, após a emissão, em um aumento da taxa média ponderada dos CRIs indexados ao IPCA de **7,0%** para **9,0%**, e do CDI, de **4,6%**, para **4,9%**². O Estudo de Viabilidade ainda prevê um aumento do *dividend yield* de 9,9% a.a. para 10,8% a.a. no ano 1 e 11,3% a.a. nos anos 2 e 3, respectivamente².

Importante destacar, que de forma conservadora, o Estudo de Viabilidade não considerou nenhum ganho de capital, apenas juros e correção monetária.

Do ponto de vista operacional atual do Fundo, gostaríamos de destacar neste mês que foi concedido o Auto de Conclusão de Construção ou Certificado de Conclusão da Obra, também conhecido como Habite-se do galpão logístico em construção em Igarassu, PE,

² Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas.

referente ao CRI – Império. A operação tem como lastro recebíveis de um contrato BTS (*built to suit*) com grande rede varejista da região de Recife. 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.

Encerramos abril com o spread médio ponderado dos CRIs, indexados ao IPCA, de 7,0% a.a., e 4,6% a.a. dos CRIs indexados a CDI. Todos os CRIs investidos pelo Fundo se mantêm 100% adimplentes com suas obrigações pecuniárias, assim como em TODO o histórico do Fundo até o momento. Através de nossa rede de relacionamentos e expertise no segmento, continuamos trabalhando na construção de um pipeline robusto com operações de CRI indexadas tanto em IPCA quanto CDI.

No mês de abril, tivemos mais um aumento consecutivo na distribuição anunciada, sendo R\$ 1,05/cota, paga em 08/05/2024 aos detentores de cota até o dia 30/04/2024, representando um *dividend yield* de 1,23% a.m. ou 15,79% a.a.³, o que equivale a 166,07% do CDI líquido⁴ para o período. Para o próximo mês de maio, prevemos que a distribuição do Fundo ficará entre R\$0,90 e R\$1,00/cota².

Obrigado.

² Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas. | ³ *Dividend Yield* sobre o valor de mercado da cota em 30/04/2024 supondo reinvestimento no próprio Fundo; | ⁴ Supondo alíquota de 15% de imposto.

Este relatório foi elaborado pela HSI Gestora de Ativos Financeiros Ltda., as informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários, não constituindo qualquer tipo de oferta ou solicitação de compra e/ou venda de qualquer valor mobiliário. De modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição das cotas da 4ª Emissão, as informações contidas no Prospecto e os documentos da oferta, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento cotas da 4ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento

Resultado (R\$)

	Fluxo de Caixa ¹	Resultado Contábil ⁴	
	Abr-24	Abr-24	Desde a 1ª Emissão
Fundos Imobiliários	407.153	407.153	19.082.753
Rendimento	407.153	407.153	17.625.326
Ganho de Capital Realizado	0	0	1.457.427
CRI	2.844.139	2.765.439	67.230.762
Juros e Correção Monetária	2.662.815	2.584.116	65.893.527
Ganho de Capital Realizado ²	181.323	181.323	1.485.239
Receita Financeira	76.728	76.728	2.938.336
Renda Fixa	76.728	76.728	2.938.336
Despesas	-183.118	-183.118	-8.855.399
Taxa de Administração	-18.714	-18.714	-705.853
Taxa de Escrituração	-4.000	-4.000	-171.459
Taxa de Gestão	-153.701	-153.701	-5.188.574
Taxa de Performance	-	-	-2.276.864
Outras Despesas	-6.703	-6.703	-512.649
Caixa Gerado ^a Resultado Contábil ^b	3.144.902 ^a	3.066.203 ^b	80.396.452
Caixa Gerado ^a Resultado Contábil ^b / Cota	1,24 ^a	1,21 ^b	41,80
Rendimento/Cota ³	1,05	1,05	40,13
Resultado Acumulado/Cota ⁴	0,19	0,16	0,16

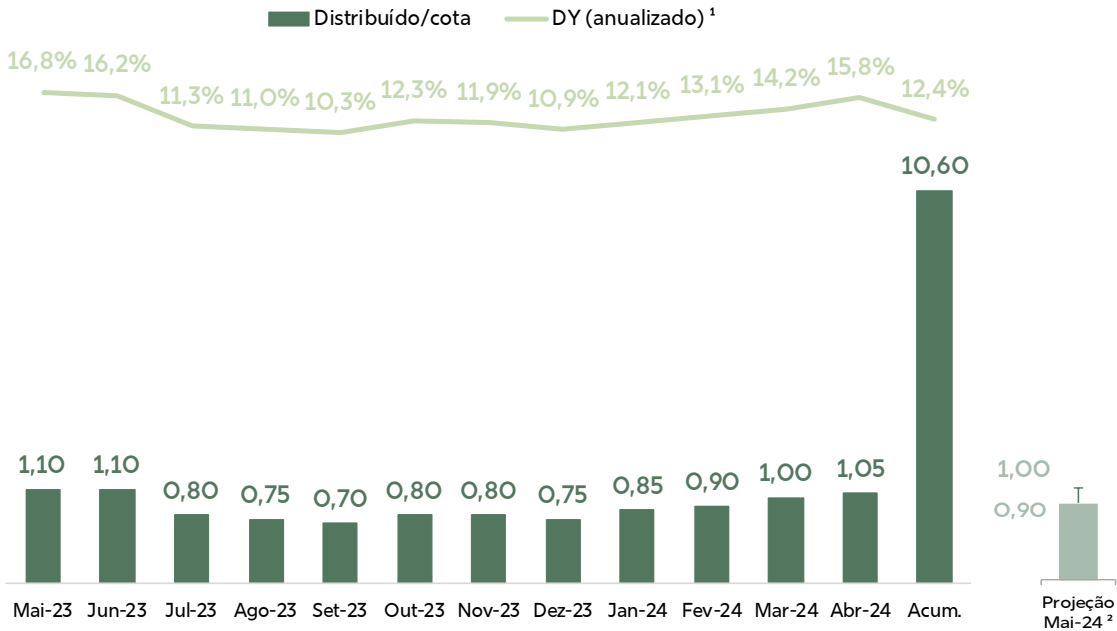
¹ Refere-se ao total gerado de caixa pelo fundo acrescido da correção monetária dos CRIs para o mês até o limite do total de amortizações recebidas. | ² Não há a incidência de imposto. | ³ Distribuição de dividendos anunciada no período. | ⁴ Refere-se ao resultado caixa acrescido da correção monetária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

O Fundo distribuiu R\$ 1,05/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 DY anualizado supondo reinvestimento baseado na cota de fechamento. DY Acum. = distribuído 12 meses / cota fechamento relatório. | ² Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

Liquidez

	Abr-24			2024			Últimos 12 meses		
Volume Total	R\$	30.030.142	R\$	79.287.564	R\$	154.488.560			
Volume Diário Médio	R\$	1365.006	R\$	955.272	R\$	615.492			
Quantidade de Cotas Negociadas		344.994		908.812		1.793.086			
% de Cotas Negociadas (Giro)		13,7%		9,0%		5,9%			
Presença em Pregões		100%		100%		100%			

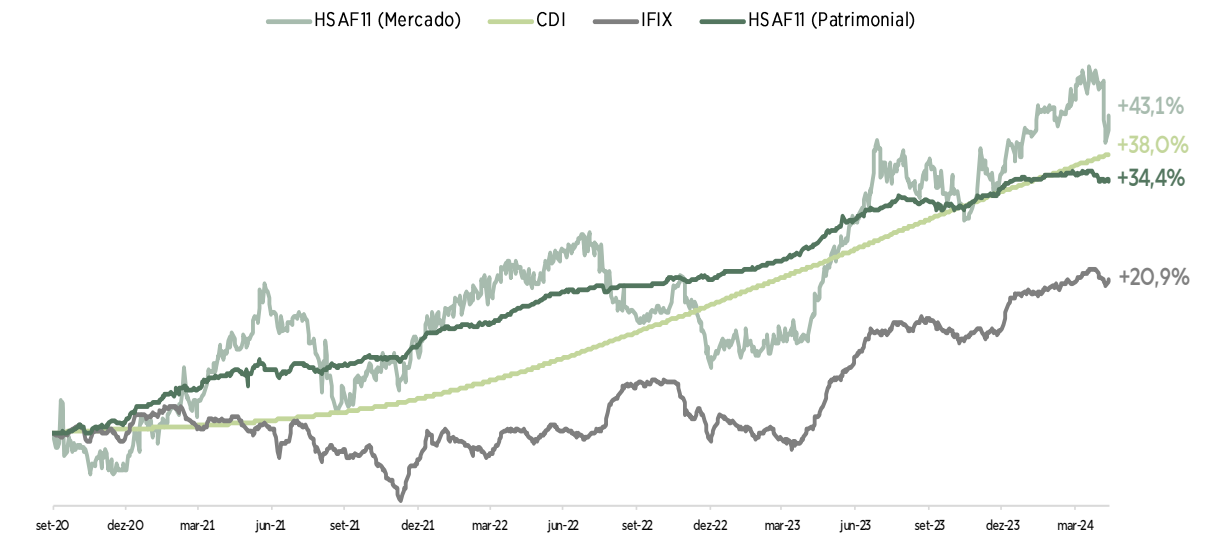
O Fundo encerrou o mês de abril com **11.424 cotistas**. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 216 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de **R\$ 1,4 milhão**. Giro no mês de 13,7% das cotas do Fundo.

Rentabilidade – Últimos 12 meses

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			2ª Emissão R\$ 96,84			3ª Emissão R\$ 93,31			Valor de Mercado (30/04/24) R\$ 85,43			Valor Patrimonial (30/04/24) R\$ 89,18		
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
Abr.24	1,05	11,18%	13,35%	119,39%	140,46%	13,82%	123,53%	145,32%	14,37%	128,49%	151,17%	15,79%	141,16%	166,07%	15,08%	134,84%	158,63%
Mar.24	1,00	10,47%	12,68%	121,09%	142,46%	13,12%	125,27%	147,38%	13,65%	130,30%	153,29%	14,99%	143,10%	168,35%	14,32%	136,71%	160,83%
Fev.24	0,90	11,22%	11,35%	101,16%	119,01%	11,74%	104,63%	123,09%	12,21%	108,80%	128,00%	13,40%	119,42%	140,50%	12,81%	114,12%	134,26%
Jan.24	0,85	12,24%	10,69%	87,36%	102,78%	11,06%	90,35%	106,29%	11,50%	93,94%	110,52%	12,62%	103,09%	121,28%	12,06%	98,52%	115,91%
Dez.23	0,75	10,72%	9,38%	87,51%	102,95%	9,70%	90,49%	106,46%	10,08%	94,06%	110,66%	11,06%	103,16%	121,37%	10,57%	98,62%	116,03%
Nov.23	0,80	11,59%	10,03%	86,60%	101,88%	10,38%	89,55%	105,36%	10,79%	93,10%	109,53%	11,83%	102,14%	120,16%	11,31%	97,63%	114,86%
Out.23	0,80	12,65%	10,03%	79,32%	93,32%	10,38%	82,03%	96,50%	10,79%	85,28%	100,33%	11,83%	93,55%	110,06%	11,31%	89,42%	105,20%
Set.23	0,70	13,67%	8,73%	63,85%	75,12%	9,03%	66,02%	77,67%	9,38%	68,62%	80,73%	10,29%	75,24%	88,52%	9,84%	71,94%	84,63%
Ago.23	0,75	14,56%	9,38%	64,42%	75,79%	9,70%	66,61%	78,37%	10,08%	69,25%	81,47%	11,06%	75,95%	89,35%	10,57%	72,60%	85,42%
Jul.23	0,80	13,65%	10,03%	73,51%	86,48%	10,38%	76,02%	89,43%	10,79%	79,03%	92,98%	11,83%	86,70%	102,00%	11,31%	82,87%	97,50%
Jun.23	1,10	14,34%	14,03%	97,80%	115,06%	14,52%	101,19%	119,05%	15,10%	105,27%	123,85%	16,59%	115,68%	136,09%	15,85%	110,48%	129,98%
Mai.23	1,10	14,34%	14,03%	97,80%	115,06%	14,52%	101,19%	119,05%	15,10%	105,27%	123,85%	16,59%	115,68%	136,09%	15,85%	110,48%	129,98%
LTM	10,60	12,33%	10,60%	85,98%	101,16%	10,95%	88,79%	104,46%	11,36%	92,15%	108,41%	12,41%	100,65%	118,41%	11,89%	96,42%	113,43%

% 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 **+43,1% vs. +20,9% do IFIX**. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+34,4%**.



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

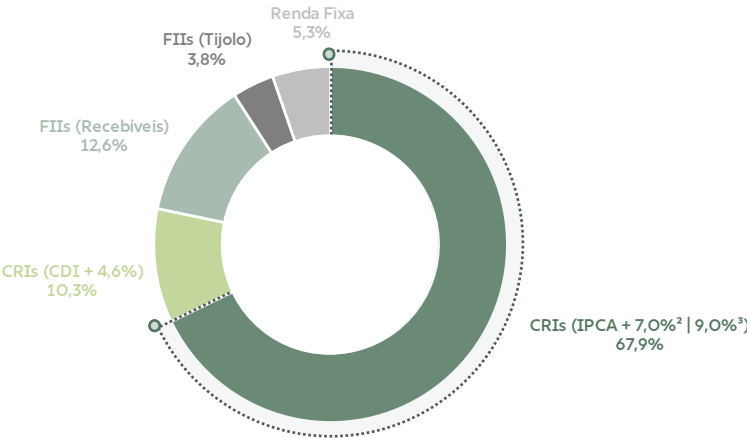
Tabela de Sensibilidade – Taxa Implícita Mercado Secundário (CRIs IPCA +)

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

Cota ¹	91,14	90,00	89,00	88,00	87,00	86,00	85,00	84,00	83,00	82,00	81,00
Spread Implícito (IPCA +) ²	7,0%	7,6%	7,9%	8,2%	8,5%	8,8%	9,1%	9,4%	9,7%	10,1%	10,4%

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

Alocação por Classe de Ativos ¹



¹ Refere-se ao % do total do Ativo. | ² Se refere à Taxa de Aquisição dos CRIs. | ³ Marcação realizada pela Gestão com base na variação da NTN-B (com duration similar) mantendo os spreads das operações constantes. Cabe ressaltar que tal metodologia não deve ser considerado o método correto de avaliação dos ativos imobiliários do Fundo, mas apenas com finalidade comparativa.

Portfólio CRIs (Resumo Operações)

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

Encerramos o mês de abril com 78,4% do total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (mesmo percentual de março)

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

Ativo	% Alocação ¹	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa NTN-B ²	Duration (anos)	Prazo (meses)	LTV	UF
CRI - Império	17,41%	IPCA	6,95%	7,77%	4,4	117	55%	PE
CRI - Hotel Emiliano SP	16,08%	IPCA	6,47%	9,03%	4,0	109	34%	SP
CRI - M. Dias, Assaí e Império	14,22%	IPCA	7,00%	10,43%	3,7	101	35%	PE
CRI - Patrimônio (IPCA)	8,60%	IPCA	9,20%	9,33%	4,4	123	40%	SP
CRI - Arena MRV	5,90%	CDI	5,25%	5,25%	2,4	64	44%	MG
CRI - Beach Park	4,65%	IPCA	9,75%	10,50%	2,8	54	77%	CE
CRI - Patrimônio (CDI)	4,45%	CDI	4,00%	4,00%	4,4	117	40%	SP
CRI - Dasa	3,21%	IPCA	5,23%	7,87%	6,3	139	75%	SP
CRI - Ânima Educação	2,27%	IPCA	6,00%	6,41%	2,8	79	60%	MG
CRI - Wimo (Cota Sênior)	0,55%	IPCA	7,50%	10,33%	4,3	140	74%	SP
CRI - GPA	0,46%	IPCA	5,00%	8,35%	2,8	137	66%	SP
CRI - HBR Multi Ativos	0,43%	IPCA	5,80%	7,31%	4,6	122	74%	SP
Consolidado	67,9%	IPCA	7,01%	8,97%	4,2			
	10,3%	CDI	4,58%	4,58%	3,7			
Cota PL ³	91,14		86,79					
Cota PL Adm.	89,18							

¹ Refere-se ao % do total do Ativo. | ² Marcação realizada pela Gestão com base na variação da NTN-B (com duration similar) mantendo os spreads das operações constantes. Cabe ressaltar que tal metodologia não deve ser considerado o método correto de avaliação dos ativos imobiliários do Fundo, mas apenas com finalidade comparativa. | ³ PL teórico com base nas metodologias de precificação dos CRIs indexados ao IPCA via Taxa de Aquisição e Spread NTN-B, mantendo o restante do Fundo constante.

CRI – Hotel Emiliano São Paulo

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

Descrição: Operação originada internamente que tem como lastro créditos imobiliários decorrentes de contrato de locação atípico entre uma empresa patrimonialista (proprietária do imóvel) e o Hotel Emiliano São Paulo. A operação conta com garantia real do imóvel, fundo de reserva (2 PMTs) e fiança corporativa.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Hotelaria	21F0906525 21F0906695 21F0906758 21F0906786	36.685.524	16,3%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA + 6,47% (a.a.)	4,0	34%	Mensal



Informações Adicionais: O CRI Emiliano foi estruturado pela gestora e trata-se de uma operação de antecipação do fluxo de locação entre a empresas patrimonial e operacional do Grupo Emiliano. O Hotel Emiliano foi fundado há mais de 20 anos e hoje é um dos hotéis mais tradicionais de luxo de São Paulo. Localizado na rua Oscar Freire, no bairro dos Jardins, já recebeu diversos prêmios por sua excelência no ramo de hotelaria. Importante destacar, que o hotel apresenta níveis elevados de ocupação. Mesmo durante a pandemia, o hotel apresentou nível de ocupação próximo a 50% e atualmente já retornou aos patamares pré-pandemia que giram em torno de 70%. O hotel foi amplamente reformado e tem praticado tarifas bem superiores em relação ao período anterior à pandemia. Como garantia principal, a operação conta com Alienação Fiduciária de 100% do Hotel. O mesmo foi avaliado (em abril de 2021) em R\$142,7 milhões, o que representa um LTV atual de 34%.

CRI – M. Dias, Assaí e Império Móveis

Descrição: Operação originada internamente que tem como lastro créditos imobiliários decorrentes de 3 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 (3 PMTs) 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 20J0667912 20J0667996 20J0668136	32.452.888	14,4%	Virgo	Empresa Patrimonialista	IPCA + 7,00% (a.a.)	3,7	35%	Mensal

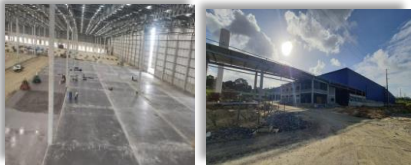


CRI – Império

Descrição: Operação que tem como lastro recebíveis de um contrato BTS (*built to suit*) de um Galpão Logístico localizado em Igarassu-Recife (PE) com obras concluídas e já emitido o Certificado de Conclusão da Obra . Possui garantia real dos ativos, cessão fiduciária dos recebíveis do contrato, Fiança dos sócios, além de Fundo Reserva de 3 PMTs e Fundo de Despesas.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Logístico	22B0939362 22B0939864 22B0939875 22B0945201 22B0939878	39.719.750	17,6%	True	Empresa Patrimonialista	IPCA + 6,95% (a.a.)	4,4	55%	Mensal



¹ Corresponde ao valor no Patrimônio Líquido do Fundo.

CRI – Patrimônio (IPCA/CDI)

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	22H1737532	19.617.046	8,7%	HabitaSec	Empresa Patrimonialista	IPCA + 9,20% (a.a.)	4,4	40%	Mensal
	22H1737558	10.146.893	4,5%			CDI + 4,00% (a.a.)	4,4		



CRI – Arena MRV

Descrição: Operações que tem como lastro notas comerciais decorrentes de gastos com destinação imobiliária para término da construção da Arena MRV (novo estádio do Clube Atlético Mineiro). O estádio já foi inaugurado e tem capacidade para 46.000 pessoas, sendo um dos principais centros de espetáculos/shows de Belo Horizonte. Possui alienação fiduciária do fundo detentor do ativo, Cessão Fiduciária da conta vinculada onde transitam todos os recebimentos provenientes das receitas do estádio, fundo de juros e Contrato de Opção de Venda de cadeiras cativas com empresa do grupo econômico do Banco BMG, com valor nominal total de R\$ 50 milhões.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Esportes / Lazer	22I0246580	13.465.031	6,0%	Virgo	Arena Vencer SPE	IPCA + 5,25% (a.a.)	2,4	44%	Mensal



CRI – Beach Park

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Turismo	21K0914380	10.613.149	4,7%	True	Beach Park Hotéis e Turismo SA	IPCA + 9,75% (a.a.)	2,8	77%	Mensal



¹ Corresponde ao valor no Patrimônio Líquido do Fundo.
HSI Gestora de Ativos Financeiros - hsaf.hsifii.com

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	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Saúde	20L0653519	7.329.832	3,3%	Gaia	Dasa Diagnósticos	IPCA + 5,23% (a.a.)	6,3	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	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Educação	20C0936929	5.187.843	2,3%	Virgo	Ânima Educação	IPCA + 6,00% (a.a.)	2,8	60%	Mensal



CRI – Wimo

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

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Home Equity	21D0779652	1.254.681	0,6%	Virgo	Wimo	IPCA + 7,50% (a.a.)	4,3	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 localizados em diversas cidades do estado de São Paulo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor¹	% PL	Securitizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	20H0695880	1.042.514	0,5%	BariSec	GPA	IPCA + 5,00% (a.a.)	2,8	66%	Mensal



¹ Corresponde ao valor na curva.

Clique para acessar a Planilha de Fundamentos

CRI – HBR Multiativos

Descrição: Operação conta com 3 imóveis atualmente locados para Decathlon, Pirelli e TIM. Além dos contratos de locações, possui garantia real dos ativos localizados na região metropolitana de São Paulo.

Informações básicas:

Segmento	Código IF	Valor ¹	% PL	Securizadora	Devedor	Taxa Aquisição	Duration (anos)	LTV	Pagamento de juros e amortização
Varejo	19G0228153	989.806	0,4%	HabitaSec	HBR	IPCA + 5,80% (a.a.)	4,6	74%	Mensal



¹ Corresponde ao valor no Patrimônio Líquido do Fundo.

Portfólio FIIs

Encerramos o mês de abril com 16,5% do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários (mesmo percentual de março).

O dividend yield (“DY”) dos Fundos do IFIX¹ foi de 0,89% a.m./11,92% a.a., enquanto o DY médio dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 0,94% a.m./11,92% a.a..

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

KNIP11: Alocação de 15,0% da carteira de FIIs e 2,5% do PL do Fundo..

Conta com carteira de CRIs indexada a índices de inflação, sendo beneficiada pelos recentes altos patamares verificados de IPCA/IBGE, conseguindo repassar nas distribuições a correção monetária implícita dos CRIs. Apresenta boa qualidade tanto dos ativos quanto do risco de crédito dos devedores, além de contar com estruturas de garantias satisfatórias nas operações. **No fechamento de abril, apresentou TIR de 12,59% a.a..**

XPCI11: Alocação de 12,4% da carteira de FIIs e 2,1% 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 abril, apresentou TIR de 12,58% a.a..**

MCCI11: Alocação de 12,3% da carteira de FIIs e 2,0% do PL do Fundo.

O Fundo apresenta uma carteira de recebíveis de qualidade alta, com bastante diversificação setorial e com ativos majoritariamente indexados ao IPCA e concentrados na região sudeste, sendo a maior parte em São Paulo. **No fechamento de abril, apresentou TIR de 8,52% a.a..**

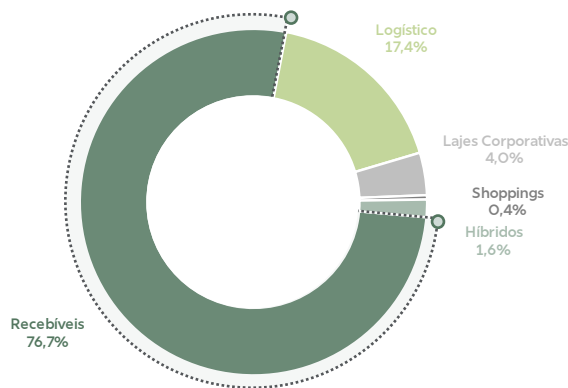
KNSC11: Alocação de 9,4% da carteira de FIIs e 1,5% do PL do Fundo

Fundo com estratégia híbrida em alocação de CRIs, alocando tanto em operações indexadas ao IPCA como em CDI. Além disso, investe em operações High Grade e Middle Risk, resultando em possibilidade de ganhos acima dos outros fundos High Grade da gestora Kinea. As operações contam com excelentes estruturas de garantias e cobertura da dívida. **No fechamento de abril, apresentou TIR de 9,32% a.a..**

A TIR acima dos Fundos Imobiliários é calculada somando os dividendos recebidos pelos Fundos Imobiliários ao longo dos meses desde a aquisição e considerando que a posição inteira fosse vendida na data base de 30/04/2024 a valor de mercado.

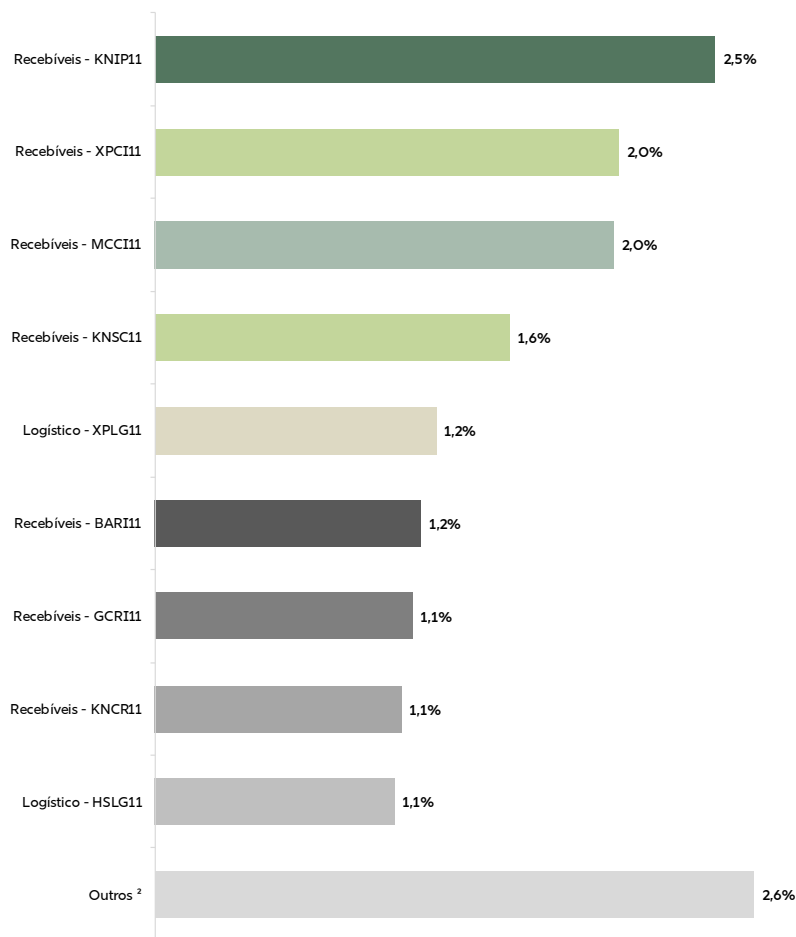
¹ Dividend Yield médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

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.

Glossário

- Ativos Alvo:** Refere-se a CRI e FII;
- CRI:** Certificado de Recebível Imobiliário;
- FII:** Fundo de Investimento Imobiliário;
- Mercado Secundário:** Modalidade dedicada à compra e venda de valores lançados anteriormente em uma primeira oferta pública ou privada (mercado primário);
- Oferta 400:** Oferta Pública de Cotas, destinada à investidores em geral;
- Oferta 476:** Oferta Restrita de Cotas, destinada à investidores profissionais | Oferta para 75 e investimento por 50 deles;
- PL:** Patrimônio Líquido do Fundo;
- Renda Fixa:** Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais;
- IPCA:** Índice utilizado para medir a variação de preços de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo
- IGPM:** Índice utilizado para medir a variação de preços englobando diversas etapas de uma cadeia produtiva
- LTV:** Métrica utilizada para avaliar o risco da operação, sendo calculada através da divisão do valor do empréstimo ou financiamento pelo valor de avaliação do imóvel
- BTS (*Built to Suit*):** Modalidade contratual sob medida, em que o dono do imóvel (locador) constrói ou faz reformas para atender aos interesses do locatário e em troca recebe o aluguel.
- SLS (*Sale and Lease Back*):** Modalidade contratual em que a empresa aliena um imóvel operacional e logo após firma contrato de locação para manter o usufruto.

Fundos Imobiliários:

Ticker	Fundo	Segmento
KNIP11	KINEA ÍNDICE DE PREÇOS FII	Recebíveis
MCC111	MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
XPCI11	XP CRÉDITO FII	Recebíveis
KNSC11	KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
XPLG11	XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico
KNCR11	KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
BARI11	BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
GCRI11	GALÁPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
HSLG11	HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico

- Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos.
- Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.
- Este Relatório tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos.
- Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC.**
- A Hemisfério Sul Investimentos não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste relatório.

- Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da HSI, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da HSI.
- Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da HSI, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A HSI não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.