

The logo consists of a white square containing the letters 'HSI' in a bold, black, serif font.

**HSI**

**HEMISFÉRIO SUL  
INVESTIMENTOS**

**HSI ATIVOS FINANCEIROS**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Relatório Gerencial, Setembro 2020

**INÍCIO DO FUNDO:**

07/09/2020

**CNPJ:**

32.892.018/0001-31

**CÓDIGO BOVESPA (Ticker):**

HSAF11

**CLASSIFICAÇÃO ANBIMA:**

FII de Renda Gestão Ativa

Segmento de Atuação: *Títulos e Valores Mobiliários***VALOR PATRIMONIAL<sup>1</sup>**

R\$ 86.984.480

**VALOR DE MERCADO<sup>1</sup>**

R\$ 89.322.326

**LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA**

R\$ 93.927

**QUANTIDADE DE COTAS**

903.158

**QUANTIDADE DE COTISTAS<sup>1</sup>**

1.821

**GESTOR:**

Hemisfério Sul Investimentos

**ADMINISTRADOR:**

BRL TRUST DTVM S.A.

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

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

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

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

INR (PF): 15% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

<sup>1</sup> Valor de 30/09/2020;**OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

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

(i) letras hipotecárias;

(ii) letras de crédito imobiliário;

(iii) letras imobiliárias garantidas;

(iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº401, de 29 de dezembro de 2003, e/ou (v) demais títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM nº 472.

**COMENTÁRIOS DO GESTOR**

No dia 04/09/2020 iniciamos uma nova estratégia de investimentos dentro da HSI. O HSI Ativos Financeiros FII ("HSAF11") é nosso mais novo veículo de investimento, cuja captação foi de R\$90.315.800,00. Através do HSAF11, a HSI reforça sua capacidade única de originação e gestão, visando gerar ativamente valor aos investidores locais.

Conforme detalhado no prospecto do Fundo e no estudo de viabilidade, trata-se de um fundo híbrido com estratégia de alocação complementar entre CRIs e cotas de Fundos Imobiliários. O foco principal do fundo é a obtenção de renda para os cotistas. No entanto, parte dos recursos será alocada em ativos com forte potencial de ganho de capital.

Ao longo do primeiro mês do Fundo, foram investidos em Ativos Alvo o equivalente a 35,5% do PL, superando desta forma a estimativa de alocação prevista no estudo de viabilidade, que era de 18,5%. A alocação tem sido cirúrgica e a expectativa é de que o Fundo esteja 100% alocado até o final do mês de Outubro.

No estudo de viabilidade, não foi considerada distribuição de rendimentos no primeiro mês. No entanto, devido a melhoria na curva de alocação, foi possível proporcionar aos cotistas do Fundo uma distribuição de rendimentos desde o primeiro mês. Aos detentores de cota no dia 30/09/20 foi realizada uma distribuição de R\$0,04 por cota.

Com essa distribuição, somada à celeridade de alocação, estamos reavaliando o dividend yield projetado para o primeiro ano de 6,9% para 7,4%<sup>1</sup>.

**Alocação em FIs**

Ao investirmos em FIs buscamos (i) diversificação, (ii) liquidez, (iii) geração de valor e (iv) rendimentos consistentes.

Durante o desenvolvimento da estratégia do HSAF11, realizamos um mapeamento detalhado do mercado de Fundos Imobiliários no Brasil. Criamos um Scorecard proprietário, que nos permite realizar avaliações periódicas e monitoramento constante de cerca de 200 Fundos (incluindo 100% dos Fundos presentes no IFIX).

<sup>1</sup>Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.



## COMENTÁRIOS DO GESTOR

---

O Scorecard foi realizado com base em três pilares principais: **Gestora, Segmento e Fundos Imobiliários**. Esses pilares foram analisados e avaliados utilizando critérios qualitativos e quantitativos e cada um deles recebeu um peso de acordo com a ponderação do gestor.

### Gestora

A gestora é um dos pilares mais importantes no nosso ponto de vista. No médio-longo prazo, em uma indústria em crescimento, o principal diferencial da gestora é seu time de gestão e sua capacidade de se adaptar diante de mudanças e incertezas. Dentre os critérios analisados estão (i) tempo de atividade, (ii) qualidade da equipe, (iii) volume de ativos sob gestão, (iv) resultados históricos dos Fundos da gestora, dentre outros.

### Segmento

Importante critério para diversificação do portfólio. Nesse momento, seguido a estratégia ilustrada no estudo de viabilidade, optamos por um peso maior nos segmentos de Recebíveis, Logística e Lajes Corporativas.

### Fundos Imobiliários

Critérios Quantitativos: liquidez média e diária, receita imobiliária sobre ABL, *market cap* sobre ABL, quantidade de meses acima do benchmark, repetição de posição em FOFs, valorização histórica da cota, relação *market cap* sobre PL, vacância, percentual em caixa, *dividend yield* histórico e projetado, LTV, dentre outros.

Critérios Qualitativos: Localização dos ativos, qualidade dos locatários, tipicidade dos contratos, prazo dos contratos, padrão construtivo, diversificação, qualidade dos devedores, qualidade das garantias, indexadores, relação risco x retorno, dentre outros.

Após a conclusão deste estudo foram selecionados inicialmente cerca de 20 Fundos. A locação está sendo feita de forma cirúrgica, para que não haja impacto relevante no preço das cotas destes Fundos.

### **Alocação em CRIs**

Ao investir em CRIs buscamos:

(i) fluxo previsível de recebíveis, (ii) *spread* compatível com risco e (iii) boa estrutura de garantias.

Nos próximos dias, pretendemos concluir a aquisição dos primeiros CRIs do fundo. Com essas aquisições, deveremos finalizar a alocação total dos recursos captados, superando de forma significativa a previsão do estudo de viabilidade.



## RESULTADO (R\$)

	Set-20
<b>Fundos Imobiliários</b>	30.520
Rendimento	29.712
Ganho de Capital Realizado <sup>1</sup>	808
<b>CRI</b>	-
<b>Receita Financeira</b>	6.306
Renda Fixa	6.306
<b>Despesas</b>	-
Taxa de Administração	-
Taxa de Escrituração	-
Taxa de Gestão	-
Outras Despesas	-
<b>Resultado<sup>2</sup></b>	36.827
<b>Resultado Realizado/Cota</b>	0,04
<b>Rendimento/Cota<sup>3</sup></b>	0,04
<b>Resultado Acumulado<sup>4</sup></b>	0,00

<sup>1</sup> Considerado a incidência de 15% de Imposto;

<sup>2</sup> Resultado: Base caixa;

<sup>3</sup> Distribuição de dividendos anunciada do período.

<sup>4</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de foi R\$ 0,04/cota, totalizando R\$ 36.126,32.

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

Para o primeiro mês, no estudo de viabilidade, não estava prevista a distribuição de dividendos.

## RENDIMENTOS/COTA

2020	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ACUM.
<b>COTA</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 0,04	-	-	-	<b>R\$ 0,04</b>
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 36.126,32	-	-	-	<b>R\$ 36.126,32</b>

O Fundo teve seu início no dia 07 de Setembro, por esse motivo, não existem rendimentos auferidos de Janeiro/20 à Agosto/20.

## RENTABILIDADE

		Set-20
Valor Patrimonial Inicial <sup>5</sup>	R\$	86.765.093
Valor de Mercado <sup>6</sup>	R\$	89.322.326
Valor Cota (Fechamento) <sup>6</sup>	R\$	98,90
HSAF11 <sup>7</sup>		2,9%
IFIX		0,5%
CDI (Líqu.) <sup>8</sup>		0,1%
Dividend Yield (Mensal) <sup>9</sup>		0,04%
Dividend Yield (Anualizado) <sup>9</sup>		0,5%
% CDI		24,8%

<sup>5</sup> Com base na cota inicial de emissão (R\$ 100,00) descontados os custos de estruturação e distribuição;

<sup>6</sup> Valores em 30/09/2020;

<sup>7</sup> Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FIL. (Valor de Mercado/Valor Patrimonial Inicial)

<sup>8</sup> Considerado a incidência de 15% de Imposto;

<sup>9</sup> Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento.

## LIQUIDEZ

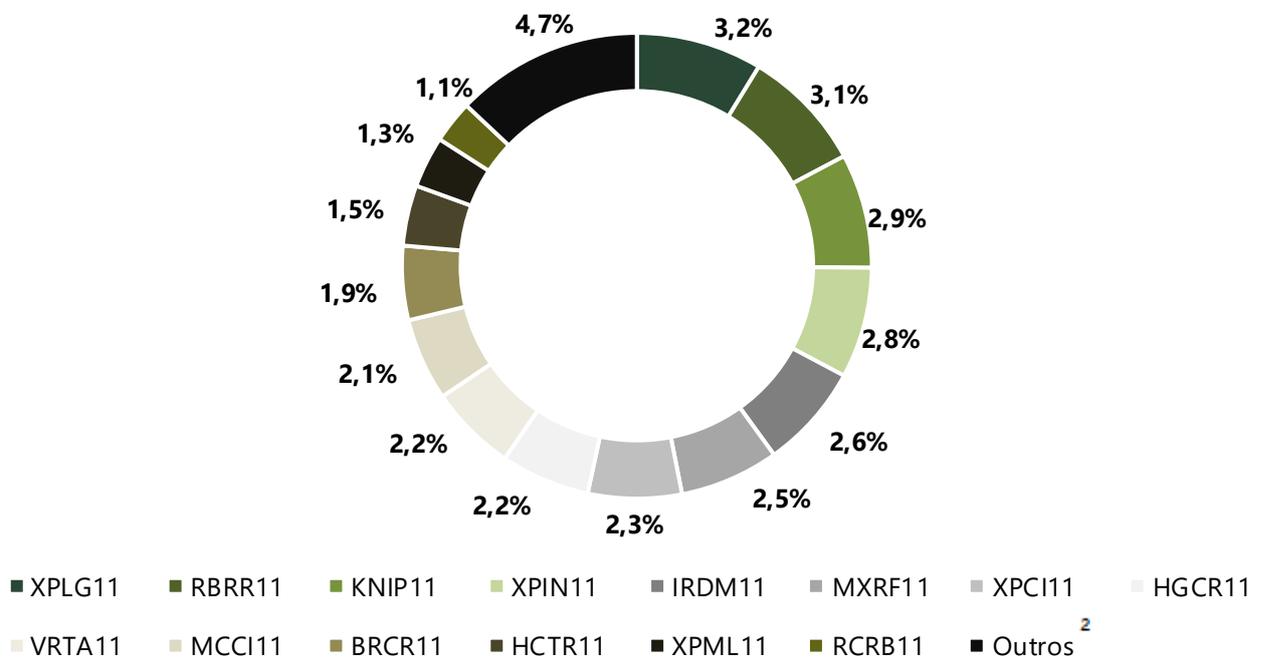
		Set-20
Volume Total	R\$	845.346
Volume Diário Médio	R\$	93.927
Quantidade de Cotas Negociadas		8.881
% de Cotas Negociadas (Giro)		1%
Presença em Pregões		100%

O fundo encerrou o mês de Setembro com **1.821** cotistas. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 89 milhões** e o volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 93,9 mil**. Giro no mês equivalente a 1% das cotas do fundo.

## RESUMO DA CARTEIRA

Ativo	% de Alocação	Indexador	Yield Médio (MTM)	Yield Médio (Curva)	Prazo	Duration
Fundo Imobiliário	35,5%	-	-	-	-	-
Caixa	64,5%	CDI - (IR)	-	-	-	-

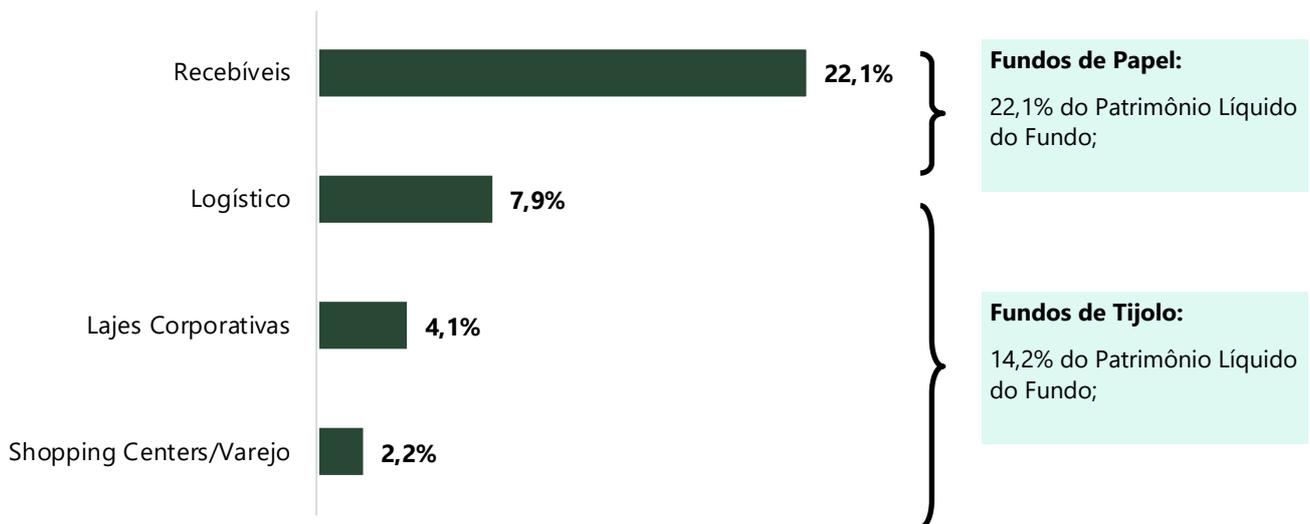
## ALOCAÇÃO | PORTFOLIO FIIs<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Refere-se ao % do Patrimônio Líquido do Fundo;

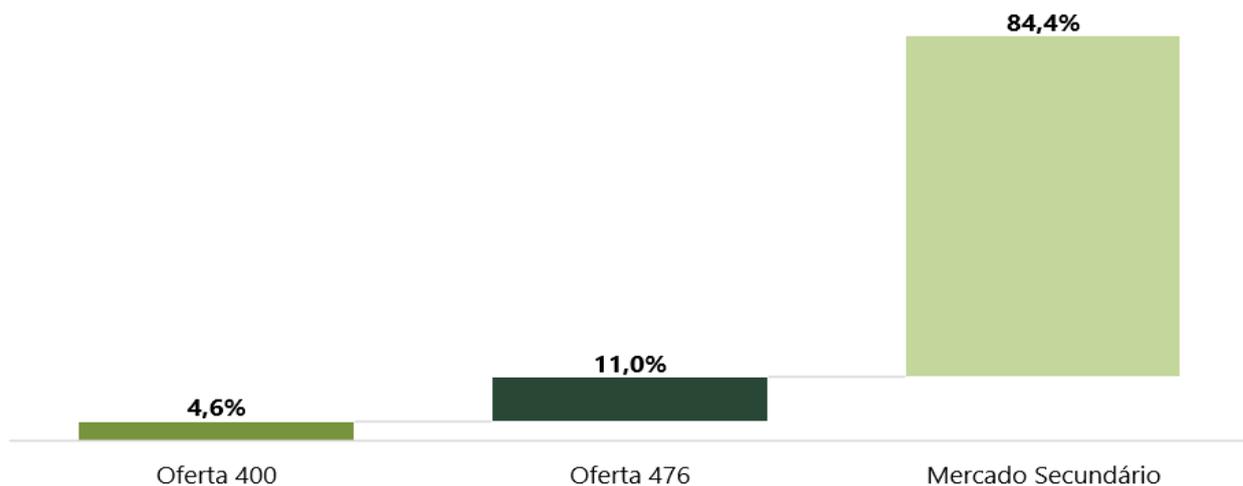
<sup>2</sup> Composto por Fundos Imobiliários com participação menor que 1% no Patrimônio Líquido do Fundo.

## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO (%)<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Refere-se ao % do Patrimônio Líquido do Fundo.

## ALOCAÇÃO POR TIPO DE OFERTA (%)<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Refere-se à alocação de FIIs.

## GLOSSÁRIO

**Ativos Alvo:** Refere-se a CRI e FII;

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

**CRI:** Certificado de Recebível Imobiliário;

**FII:** Fundo de Investimento Imobiliário;

**Mercado Secundário:** Modalidade dedicada à compra e venda de valores lançados anteriormente em uma primeira oferta pública ou privada (mercado primário);

**Oferta 400:** Oferta Pública de Cotas, destinada à investidores em geral;

**Oferta 476:** Oferta Restrita de Cotas, destinada à investidores profissionais | Oferta para 75 e investimento por 50 deles;

**PL:** Patrimônio Líquido do Fundo;

**Renda Fixa:** Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais;



## Fundos Imobiliários

Ticker	Fundo	Segmento
BRCR11	FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	Lajes Corporativas
HCTR11	HECTARE CE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Tít. e Val. Mobiliários
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Tít. e Val. Mobiliários
IRDM11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	Tít. e Val. Mobiliários
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Tít. e Val. Mobiliários
MCCI11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII	Tít. e Val. Mobiliários
MXRF11	MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	Tít. e Val. Mobiliários
RCRB11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	Lajes Corporativas
RBRR11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	Tít. e Val. Mobiliários
VRTA11	FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Tít. e Val. Mobiliários
XPCI11	XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Tít. e Val. Mobiliários
XPIN11	XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico
XPLG11	XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Logístico
XPML11	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	Shopping Centers

## OUTRAS INFORMAÇÕES



[REGULAMENTO](#)



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

[CONHEÇA O SITE DA GESTORA](#)

## CONTATOS

### RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Whatsapp Business.: (11) 3127-5544

RI-FII@hsinvest.com

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este Relatório tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Hemisfério Sul Investimentos não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste relatório • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da HSI, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da HSI. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresse e escrito consentimento da HSI, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A HSI não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.