



HSI

**HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS**

HSI ATIVOS FINANCEIROS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Janeiro 2021

INÍCIO DO FUNDO:

04/09/2020

CNPJ:

32.892.018/0001-31

CÓDIGO BOVESPA (Ticker):

HSAF11

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA:

FII de Renda Gestão Ativa

Segmento de Atuação: *Títulos e Valores Mobiliários***VALOR PATRIMONIAL¹**

R\$ 88.902.127 (R\$ 98,43/Cota)

VALOR DE MERCADO¹

R\$ 85.529.063 (R\$ 94,70/Cota)

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA

R\$ 292.224

QUANTIDADE DE COTAS

903.158

QUANTIDADE DE COTISTAS²

1.909

GESTOR:

HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS

ADMINISTRADOR:

BRL TRUST DTVM S.A

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO³

1% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo

TAXA DE PERFORMANCE:

20% do excedente ao Benchmark

BENCHMARK:

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

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL:

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

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

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

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

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

- (i) letras hipotecárias;
- (ii) letras de crédito imobiliário;
- (iii) letras imobiliárias garantidas;

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

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Iniciamos o ano de 2021 muito motivados e começando a colher os frutos do trabalho realizado desde o início do fundo. Com relação a pandemia, embora o número de casos permaneça em patamares elevados, muito como reflexo da virada de ano, o Brasil ultrapassou a marca de 1,0% da população vacinada, e mesmo com o ritmo de vacinação moderado, a expectativa é positiva para que esse percentual suba consideravelmente nos próximos meses.

O mercado de trabalho voltou a surpreender positivamente, com criação líquida de 353 mil postos de trabalho (ajustado pela sazonalidade), acima das expectativas de mercado. No entanto, a taxa de desemprego se mantém em patamar elevado, atingindo 14,1% em novembro, segundo dados da PNAD Contínua.

No cenário político, a definição de Arthur Lira e Rodrigo Pacheco para as presidências da Câmara e do Senado trouxe um certo alívio para o Governo. Ambos receberam apoio do Palácio do Planalto o que aumenta as chances de o país evoluir em temas importantes como a Reforma Administrativa, a Reforma Tributária e Privatizações. Nesse início do ano legislativo, assuntos ligados ao enfrentamento à pandemia devem tomar conta das pautas do congresso.

A inflação segue em alta. O IPCA-15 de janeiro obteve uma variação positiva de 0,78% (maior resultado para um mês de janeiro desde 2016). Cabe ressaltar, que a Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel) decidiu por manter a bandeira tarifária amarela. A alta do IGP-M em janeiro foi de 2,58% levando o acumulado de 12 meses para 25,71%. De acordo com o Boletim Focus publicado em 29/01/2021, as expectativas de inflação para o ano são de IPCA de 3,53% e IGP-M de 6,57%.

O Gestor segue monitorando atentamente o movimento dos indicadores de inflação e taxa de juros. Após a última decisão do Copom em manter a taxa de juros em 2,0% a.a., e, também de remover o *forward guidance*, entendemos que existe a possibilidade de aumento da taxa básica de juros nas próximas reuniões. Diante desse cenário, realizamos algumas movimentações no portfólio do Fundo, com o objetivo de diversificar o risco de indexador na carteira, além de aproveitar a relação de valor de mercado e patrimônio líquido de Fundos com ativos indexados a CDI.

Neste mês, o Fundo apresentou resultado contábil de R\$1,24/cota e anunciamos a distribuição de dividendos de R\$0,80 por cota, que foi pago em 05/02/2021 aos detentores de cota até o dia 29/01/2021. Essa distribuição representa um *dividend yield* de 0,84% a.m./10,6% a.a., o que representa 563,2% do CDI¹ para o período.

¹ ² Valor de 29/01/2021;³ Gestão, Administração e Escrituração;¹ Yield considerando valor de mercado em 29/01;



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em 26/01/2021, realizamos a aquisição do CRI Buona Vitta. Trata-se de uma operação de antecipação de recebíveis, cujo lastro são contratos de compra e venda do empreendimento de multipropriedade Resort Buona Vitta, localizado em Gramado-RS. A operação está detalhada na seção de CRIs.

Finalizamos o mês de novembro com 97% do patrimônio líquido do Fundo alocado, sendo que deste montante 44% está alocado em Fundos Imobiliários e 56% alocado em CRIs.

Conforme Fato Relevante publicado em 06/01/2020, o Fundo através do seu Administrador e Gestor, noticiou aos quotistas e ao mercado em geral que, impetrou Mandado de Segurança em face da Receita Federal do Brasil, a fim de que seja reconhecido (i) o direito líquido e certo do Fundo em não se sujeitar ao recolhimento de IR e IR-Fonte sobre rendimentos e ganhos líquidos auferidos na venda de cotas de outros fundos de investimento e (ii) o direito de compensar os valores que tiverem sido, ou vierem a ser pagos a título desses impostos, devidamente atualizados nos termos da legislação e regulamentação vigentes. Cabe ressaltar que se trata de uma medida judicial e, como tal, não há garantia de sucesso. Manteremos os cotistas e o mercado em geral informados do andamento da ação por meio do relatório gerencial publicado mensalmente.

Alocação em FIs

O mês de janeiro foi encerrado com R\$37,9 milhões alocados em Fundos Imobiliários, sendo que os 5 maiores representam 41% e os 10 maiores representam 71% do volume total.

Além das alocações realizadas, aproveitamos algumas oportunidades para realizar vendas parciais de alguns Fundos, que resultaram em R\$205,5 mil de ganho de capital líquido de impostos. Esse ganho de capital gerou um incremento de R\$0,23 por cota na distribuição anunciada neste mês.

No mês de janeiro, o IFIX obteve um retorno de 0,32%, enquanto os fundos do portfólio do HSAF, alcançaram um retorno médio ponderado de 2,37%.

O *dividend yield* ("DY") dos fundos do IFIX foi de 0,69% a.m./8,66% a.a., enquanto o DY médio ponderado do portfólio de fundos do HSAF foi de 0,77% a.m./9,70% a.a.

Desde o início do Fundo, o IFIX obteve um retorno de 3,24%, enquanto o portfólio do HSAF, no mesmo período alcançou retorno de 5,67%, gerando um ganho de capital acumulado não realizado até a data base deste relatório de R\$2,1 milhão, equivalente a R\$2,28 por cota.

Segue abaixo, algumas alocações que gostaríamos de destacar:

HCTR11: Alocação de 8,8% da carteira de FIs e 3,8% do PL do Fundo

Atualmente a maior posição do HSAF, acreditamos que, embora invista em CRIs classificados como *high yield*, o FI possui uma carteira de ativos pulverizada do ponto de vista de localização, projetos e devedores, assim como apresenta bons níveis de cobertura de garantias. No fechamento de janeiro, a posição do HSAF acumulou ganho de capital de 23,8%.

XPCI11: Alocação de 8,0% da carteira de FIs e 3,4% do PL do Fundo

Fundo apresenta carteira diversificada de CRIs, com boas estruturas de garantias, além de possuir foco em originação e estruturação própria. Um fator importante na decisão de alocação neste Fundo, foi a relação entre valor de mercado e patrimônio líquido no momento da aquisição, onde entendemos que o ativo estava com desconto relevante. Confirmando a estratégia de alocação, no fechamento de janeiro, a posição do HSAF acumulou ganho de capital de 8,99%.

IRD11: Alocação de 7,6% da carteira de FIs e 3,3% do PL do Fundo

Fundo apresenta uma carteira pulverizada de operações e conta com uma gestão ativa do portfólio. Nos últimos exercícios, vem aproveitando oportunidades de vendas no mercado secundário de CRIs e FIs, gerando bons resultados de ganho de capital para o Fundo. No fechamento de janeiro, a posição do HSAF acumulou ganho de capital de 22,1%.



COMENTÁRIOS DO GESTOR

DEVA11: Alocação de 4,0% da carteira de FIIs e 1,7% do PL do Fundo

O Fundo realizou o IPO em novembro, já alocado em portfólio que apresenta 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. No fechamento de janeiro, a posição do HSAF acumulou ganho de capital de 22,8%.

Recomendamos a leitura do primeiro relatório gerencial do Fundo, datado de 30/09/2020, onde explicamos os critérios utilizados pelo Gestor para alocação nos Fundos Imobiliários presentes no portfólio. Fizemos uma análise detalhada de mais de 200 Fundos Imobiliários para definir o portfólio atual. Além disso, monitoramos diariamente a carteira com o objetivo de identificar oportunidades de movimentações táticas e estratégicas.

Alocação em CRIs

Em 26/01/2021 o Fundo conclui a aquisição do CRI Buona Vitta. Trata-se de créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda do empreendimento em desenvolvimento Buona Vitta, localizado em Gramado-RS. Projeto de Resort Multipropriedade, que atualmente está com 60% de obras realizadas e 62% de vendas concluídas.

O volume total da transação é de R\$2,9 milhões com vencimento em maio/2025, sendo remunerado por 9,0% a.a. acrescido da variação positiva do IPCA/IBGE. Não haverá carência de juros e principal.

A operação está garantida pela Cessão Fiduciária dos Recebíveis das vendas existentes e futuras, Alienação Fiduciária das Quotas da SPE contratante. Além disto, há fiança/aval dos sócios, Fundo Reserva equivalente a 2 PMTs, Fundo de Obras, Razão Mínima entre os valores recebidos mensalmente e a PMT mensal de 120% (atualmente em 424%), Razão Mínima entre a totalidade dos créditos trazidos a valor presente pela taxa da operação e o saldo devedor de 120% (atualmente em 382%).

RESULTADO (R\$)

	Jan-21	Desde a 1º Emissão
Fundos Imobiliários	506.212	1.408.311
Rendimento	300.712	1.071.853
Ganho de Capital Realizado ¹	205.499	336.458
CRI (Juros e Correção Monetária)	690.143	1.567.134
Receita Financeira	4.003	65.847
Renda Fixa	4.003	65.847
Despesas	(81.439)	(293.706)
Taxa de Administração	(15.000)	(57.857)
Taxa de Escrituração	(4.000)	(15.429)
Taxa de Gestão	(50.227)	(149.761)
Outras Despesas	(12.212)	(70.660)
Resultado²	1.118.919	2.747.585
Resultado Realizado/Cota	1,24	3,04
Resultado Acumulado³	0,44	0,88
Rendimento/Cota⁴	0,80	2,16

¹ Considerado a incidência de 15% de Imposto;

² Resultado: Base competência;

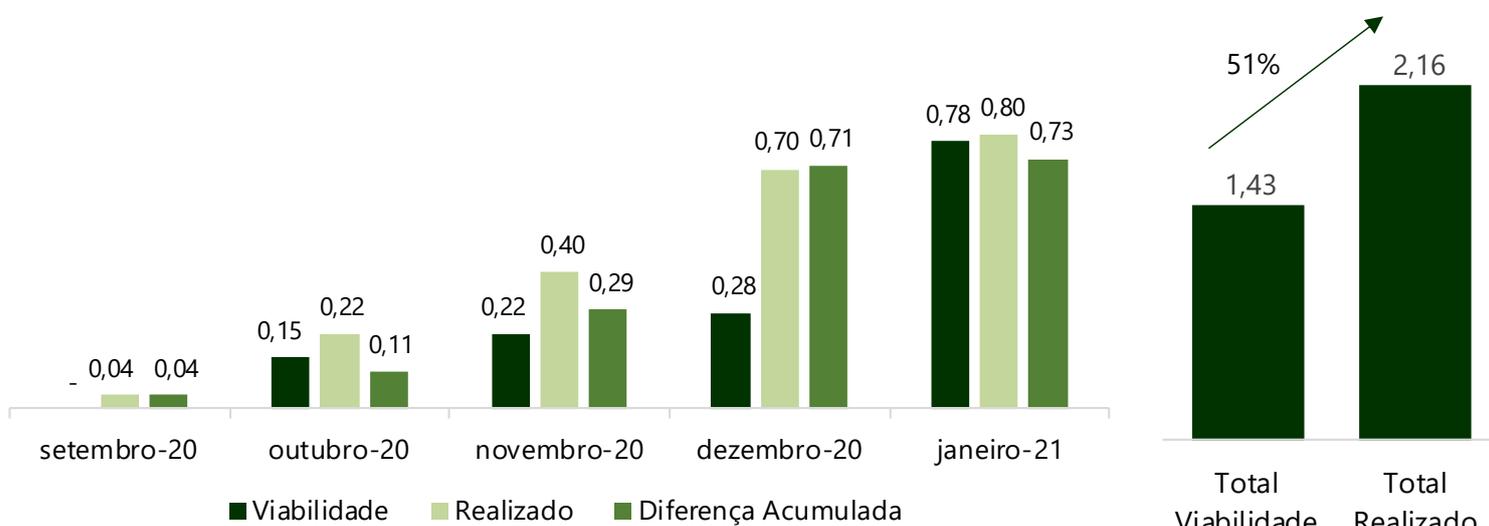
³ Resultado acumulado até o mês de janeiro/21.

⁴ Distribuição de dividendos anunciada do período.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de Janeiro foi R\$ 0,80/cota, totalizando R\$ 722.526. A apuração do resultado se veio através do regime contábil de competência, ao qual considera juros e correção monetária, subtraídos das taxas de administração, custódia e outros custos de manutenção. O Fundo possui saldo de lucro a distribuir de R\$ 0,88 por cota, o dobro do apresentado no mês passado.

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

PROVENTOS





LIQUIDEZ

		Jan-21	Desde a 1º Emissão
Volume Total	R\$	5.552.249	R\$ 15.470.594
Volume Diário Médio	R\$	292.224	R\$ 173.827
Quantidade de Cotas Negociadas		59.240	167.516
% de Cotas Negociadas (Giro)		7%	4%
Presença em Pregões		100%	100%

O fundo possui **1.909** cotistas. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 85,5 milhões** e o volume médio diário de negociações foi de aproximadamente **R\$ 292,2 mil**. Giro no mês equivalente a **7%** das cotas do fundo.

RENTABILIDADE

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			Valor de Mercado (29/01/2021) R\$ 94,70		
Período	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
Jan.21	0,80	0,15%	0,80%	533,33%	627,45%	0,84%	563,18%	662,57%
Dez.20	0,70	0,16%	0,70%	437,50%	514,71%	0,74%	461,99%	543,51%
Nov. 20	0,40	0,15%	0,40%	267,56%	314,77%	0,44%	293,21%	344,96%
Out.20	0,22	0,16%	0,22%	137,50%	161,76%	0,23%	145,20%	170,82%
Set.20	0,04	0,10%	0,04%	40,00%	47,06%	0,04%	42,24%	49,69%

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

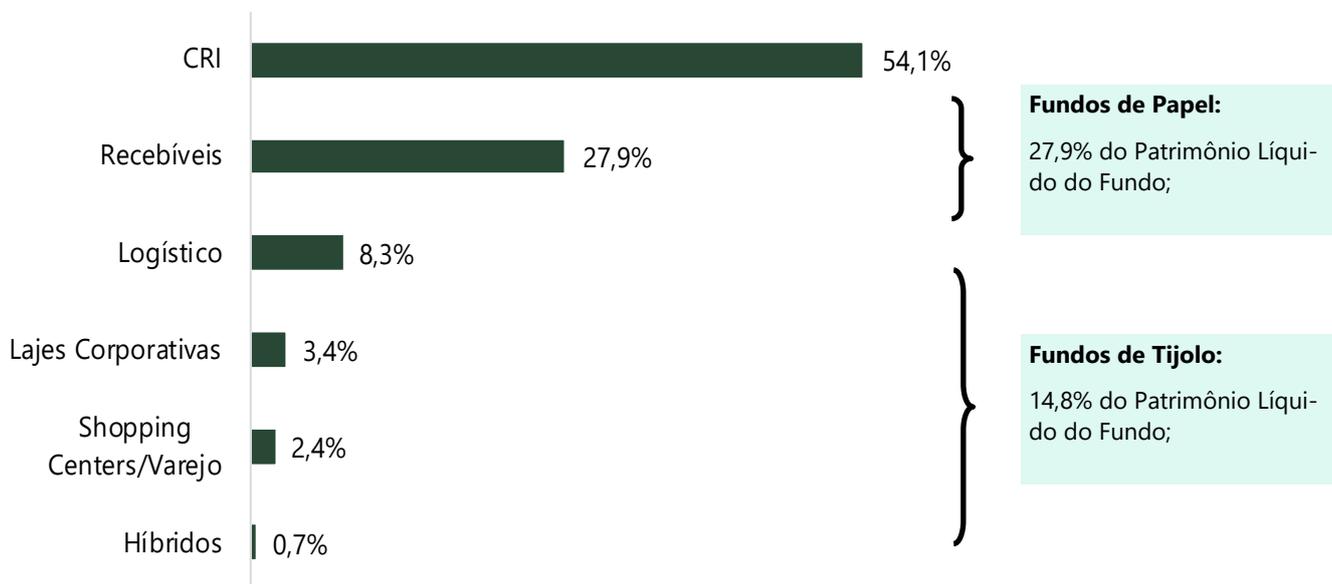
Jan.21: Para apuração do DI de Janeiro foi considerado o acumulo diário desde o IPO do Fundo em 04/09/2020;

RESUMO DA CARTEIRA

Ativo	% de Alocação ¹	Indexador	Prazo	Duration
Fundo Imobiliário	42,6%	-	-	-
Caixa	3,8%	CDI - (IR)	-	-
CRI - M Dias, Assai e Império	50,8%	IPCA + 7% (a.a.)	141 meses	6,5 anos
CRI - Buona Vitta	3,3%	IPCA + 9% (a.a.)	52 meses	2,6 anos

¹Refere-se % do Patrimônio Líquido do Fundo

ALOCAÇÃO POR SEGMENTO (%)¹



¹Refere-se % do Patrimônio Líquido do Fundo

PORTFOLIO CRIs (%)

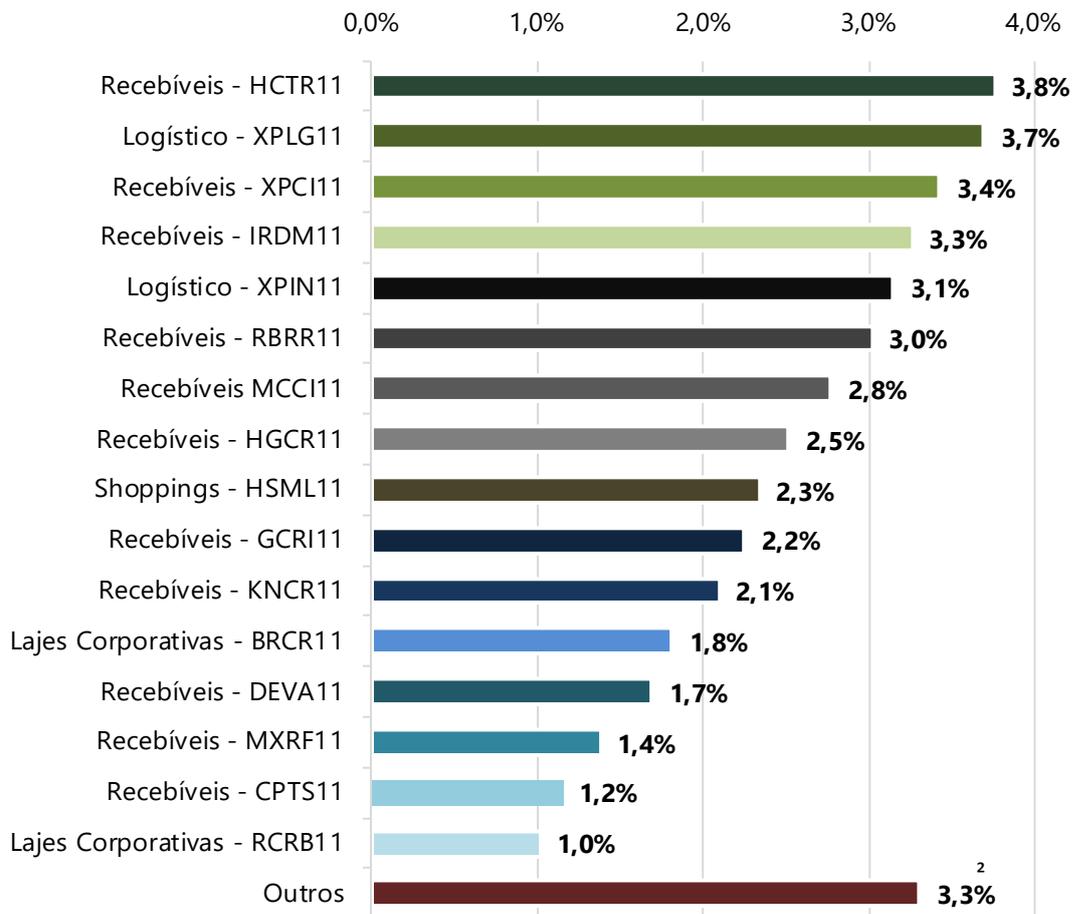
Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securitizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
CRI - M Dias, Assaí e Império	Logístico	20J0668136	21.095.494	23,7%	Isec	SGF Participações	IPCA +	7.0% a.a.	6,5	35%
		20J0667912	8.036.379	9,0%						
		20J0667996	8.036.379	9,0%						
		20J0643333	8.036.379	9,0%						



Ativo	Segmento	Código IF	Valor	% PL	Securizadora	Devedor	Indexador	Taxa de Aquisição	Duration (anos)	LTV
CRI - Buona Vitta	Multipropriedade	19K0189458	2.907.712	3,3%	ForteSec	Pulverizado	IPCA +	9,0% a.a	2,6	36%



ALOCAÇÃO | PORTFOLIO FIIs¹



¹Refere-se ao % do Patrimônio Líquido do Fundo;

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

GLOSSÁRIO

Ativos Alvo: Refere-se a CRI e FII;

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

CRI: Certificado de Recebível Imobiliário;

FII: Fundo de Investimento Imobiliário;

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

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

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

PL: Patrimônio Líquido do Fundo;

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

Fundos Imobiliários

Ticker	Fundo	Segmento
BRCR11	FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	Lajes Corporativas
BTLG11	BTG PACTUAL LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logísticos
CPTS11	CAPITANIA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
CVBI11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRI	Recebíveis
DEVA11	DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
GCRI11	GALAPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	Recebíveis
HCTR11	HECTARE CE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
HGBS11	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Shoppings
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Recebíveis
HGLG11	CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logísticos
HGPO11	CSHG PRIME OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Lajes Corporativas
HGRU11	CSHG RENDA URBANA IMOBILIÁRIA	Híbrido
HSML11	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Shoppings
IRDM11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	Recebíveis
JSRE11	JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	Híbrido
KNCR11	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
KNIP11	KINEA ÍNDICE DE PREÇOS FII	Recebíveis
LVBI11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI LOGÍSTICO	Logísticos
MCCI11	MAUA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Recebíveis
MXRF11	MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Recebíveis
RBRR11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	Recebíveis
RORB11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	Lajes Corporativas
RECR11	FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	Recebíveis
VGIR11	VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
VRTA11	FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Recebíveis
XPCI11	XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Recebíveis
XPIN11	XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico
XPLG11	XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logístico
XPML11	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Shoppings
XPPR11	XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Lajes Corporativas

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.