



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório de Resultados - 4º Trimestre de 2020



[Hemisfério Sul Investimentos](#)

[Saphyr Shopping Centers](#)



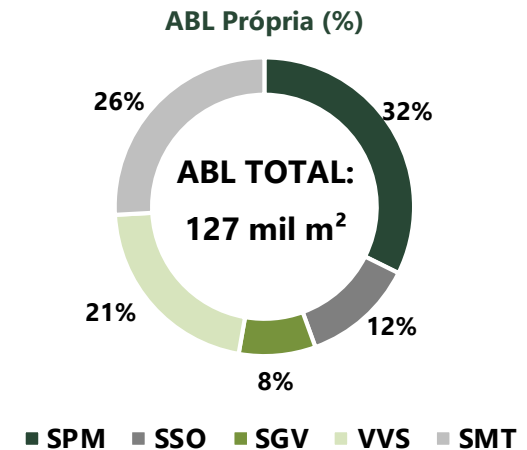
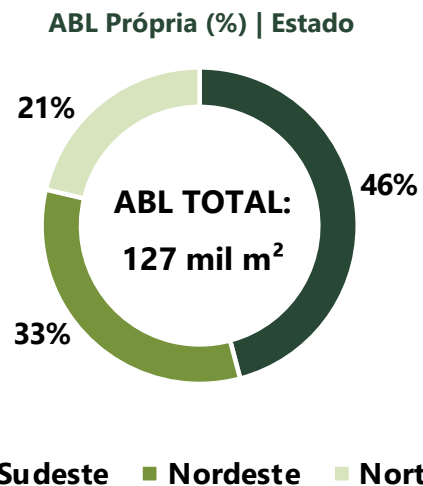
HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFOLIO

Alocação

Empreendimento	Localização	Inauguração	Administrador	ABL Total	Participação do Fundo (%)	ABL Própria	Data de Aquisição
Shopping Pátio Maceió	Maceió AL	2009	Saphyr Shopping Centers	41.244 m ²	100%	41.244 m ²	22/8/2019
Shopping Granja Vianna	Cotia SP	2010	Saphyr Shopping Centers	30.376 m ²	51%	15.492 m ²	26/8/2019
Super Shopping Osasco	Osasco SP	2005	Saphyr Shopping Centers	17.976 m ²	58,8%	10.578 m ²	13/9/2019
Via Verde Shopping	Rio Branco AC	2011	Saphyr Shopping Centers	28.224 m ²	97%	27.283 m ²	9/1/2020
Shopping Metrô Tucuruvi	São Paulo SP	2013	Saphyr Shopping Centers	32.998 m ²	100%	32.998 m ²	16/6/2020
Total				150.818 m²	85%	127.595 m²	





HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

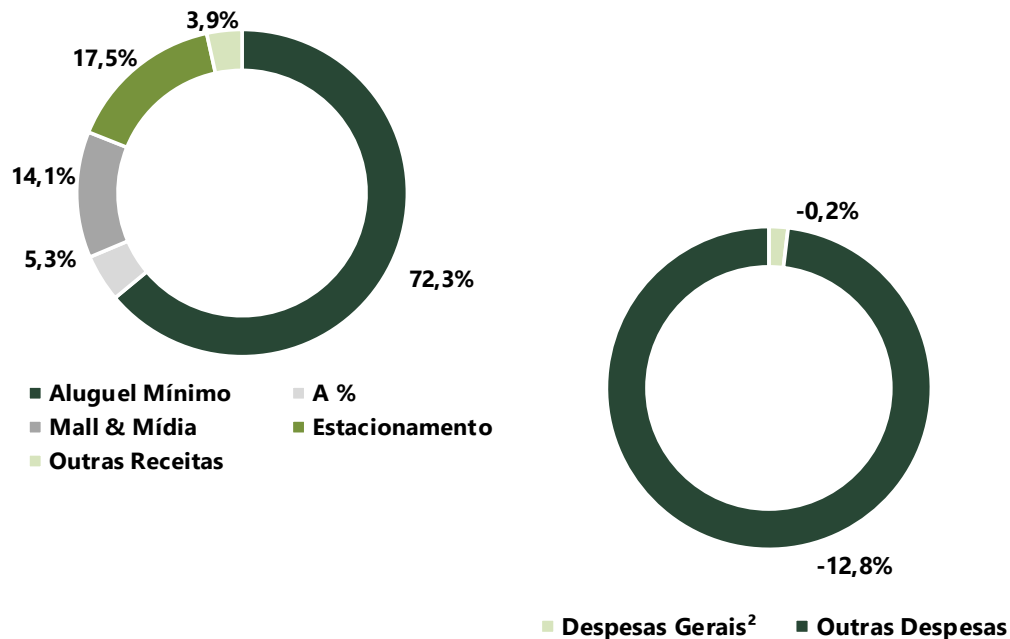
RESULTADO OPERACIONAL

NOI Caixa¹ (R\$)

O 2º trimestre do ano foi o período mais impactado pela pandemia, quando houve o fechamento completo de nosso portfólio. Na metade do mês de Junho tivemos os Shoppings de nosso portfólio localizados no Sudeste reabertos, seguido pelos ativos do Norte e Nordeste no final do mês de Julho. Com isso, foi possível verificar uma gradual retomada no fluxo de pessoas e vendas dos ativos, com destaque para o desempenho da região Norte e Nordeste do País, que contribuíram significativamente para a melhora de todos os indicadores durante o restante do ano.

Composição NOI

Valores Acumulados | 4º Trimestre de 2020 | % Portfolio



A HSI juntamente com a administradora dos ativos, a Saphyr Shopping Centers, não mediram esforços afim de alcançar a maior flexibilidade junto aos lojistas e mesmo diante deste cenário, o HSML11 distribuiu **R\$ 1,42** em rendimentos totais durante o trimestre, **R\$ 4,26** no ano, sendo o Fundo do segmento que mais distribuiu rendimentos sobre o valor patrimonial no ano de 2020³.

A expectativa é de contínua melhora nos indicadores, vinculada principalmente à expectativa da imunização gradual da população contra o COVID-19 durante o ano de 2021.

¹Foi considerado o NOI Caixa do Fundo tendo em vista o descasamento temporal presente na análise do NOI Competência de faturamento e pagamento, bem como provisão para devedores duvidosos, sendo o NOI Caixa o que melhor reflete o desempenho real do Fundo;

² Inclui despesas jurídicas;

³Comparativo realizado entre os Fundos do Segmento de Shopping Centers Multi-ativos;



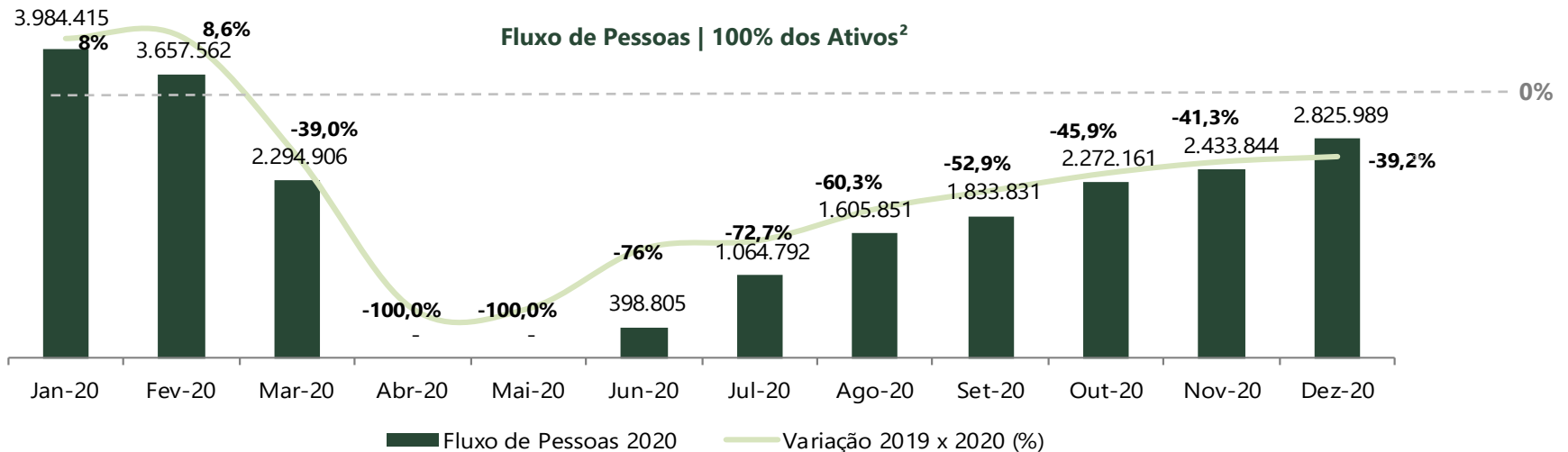
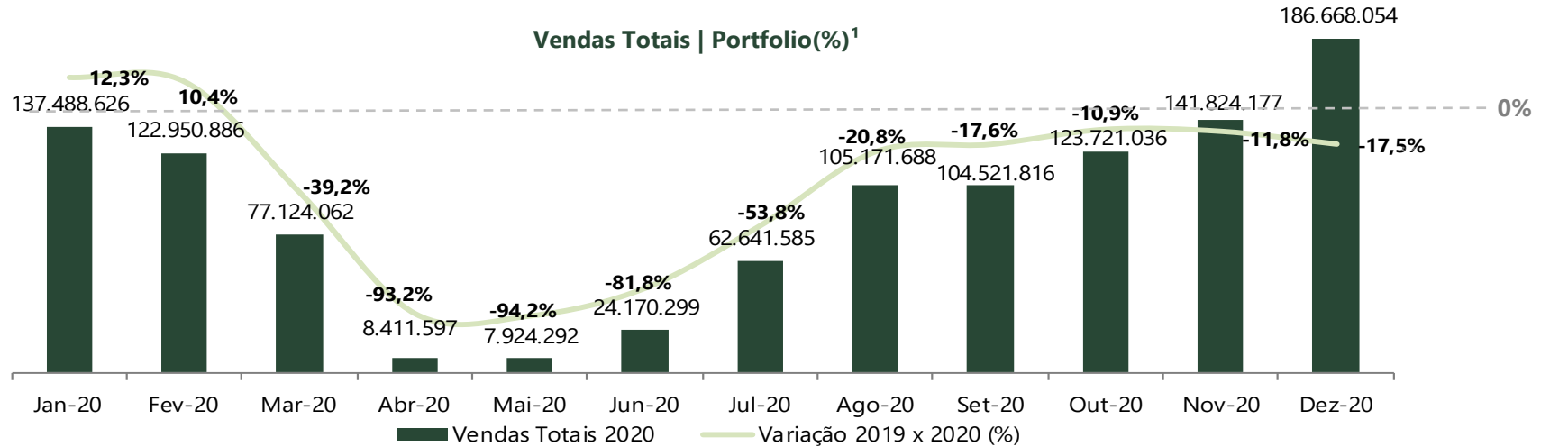
HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

INDICADORES OPERACIONAIS

Vendas e Fluxo (%)

As vendas totais no portfólio totalizaram **452,2¹ milhões**, no **4º trimestre**. Uma diminuição nas vendas de **-14%** se comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. No trimestre, o fluxo de pessoas decresceu **-42%** comparado ao mesmo período de 2019.

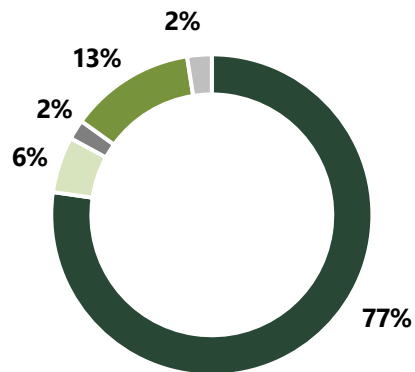


¹Vendas Totais: Os valores correspondem à participação do Fundo em cada um dos empreendimentos;

²Fluxo de Pessoas: Para 100% dos ativos;

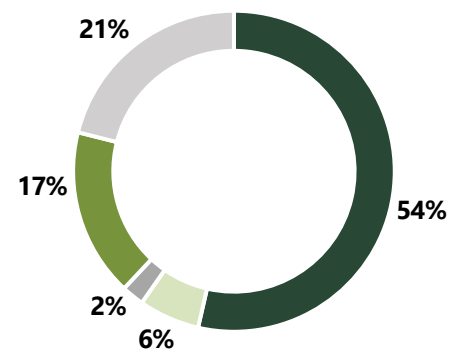
Receitas (R\$)

As linhas de receita dos shoppings no % do Fundo totalizaram **38,3 milhões¹** no **4º trimestre**. Uma diminuição de **-37,3%** se comparado ao mesmo período do ano anterior, e um crescimento de **12,5%** se comparado ao trimestre anterior.



■ Aluguel Mín. ■ Aluguel % ■ Receitas Comerciais ■ Mall & Mídia ■ Estacionamento

Realizado 4T 2020 | Portfolio (%)



■ Aluguel Mín. ■ Aluguel % ■ Receitas Comerciais ■ Mall e Mídia ■ Estacionamento

Orçamento 4T 2020 | Portfolio (%)

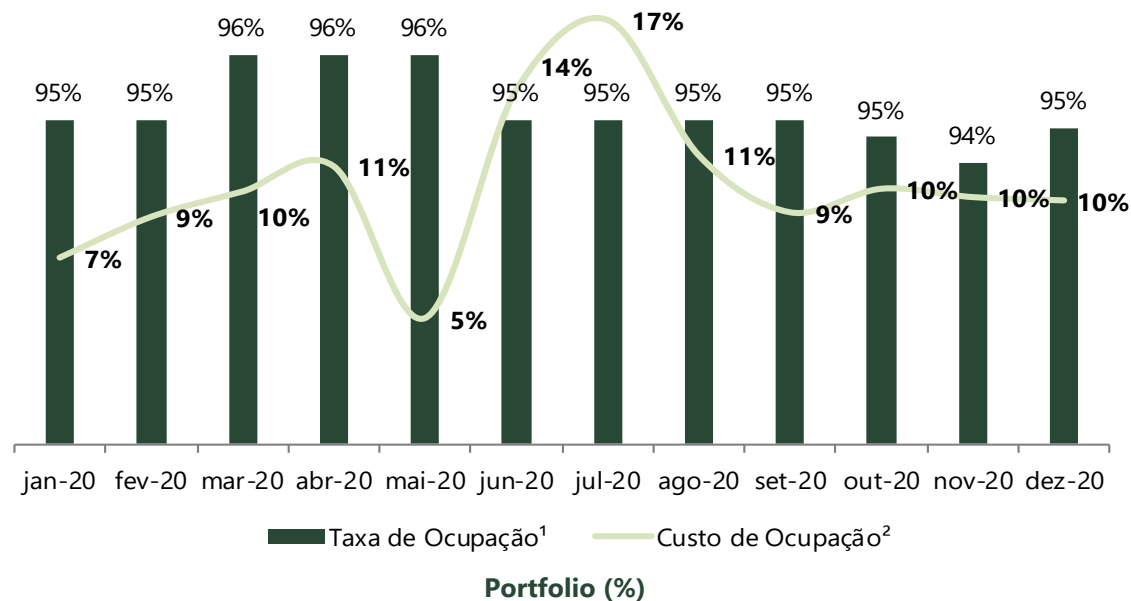
A tendência da composição de receitas realizadas é a estabilização e melhor equilíbrio em relação ao orçamento previsto. É possível verificar uma melhor distribuição da proporção das receitas de *mall* e mídia e aluguel percentual em relação ao orçamento, se comparado ao trimestre anterior. Espera-se a retomada gradual das contas, principalmente de aluguel mínimo e estacionamento, que serão consequentemente impulsionadas pela recuperação do fluxo de pessoas e estabilização das operações dos lojistas.

Os percentuais correspondem à participação do Fundo em cada um dos empreendimentos;

Comercial e Ocupação (%)

O custo de ocupação dos shoppings que compõe o portfólio terminou o mês de Dezembro de 2020 em **9,7%¹**. Com a observância de uma retomada positiva principalmente nos ativos do Norte e Nordeste, espera-se ainda mais a compressão deste indicador.

A taxa de ocupação se apresentou estável e constante durante todo o ano, terminando o mês de Dezembro em **94,9%²**. A taxa de ocupação representa o esforço realizado pela gestão e administração em prezar pela flexibilidade aos lojistas nos períodos em que os ativos permaneceram fechados. A atividade comercial observada tem sido bastante elevada, impactando positivamente o indicador.

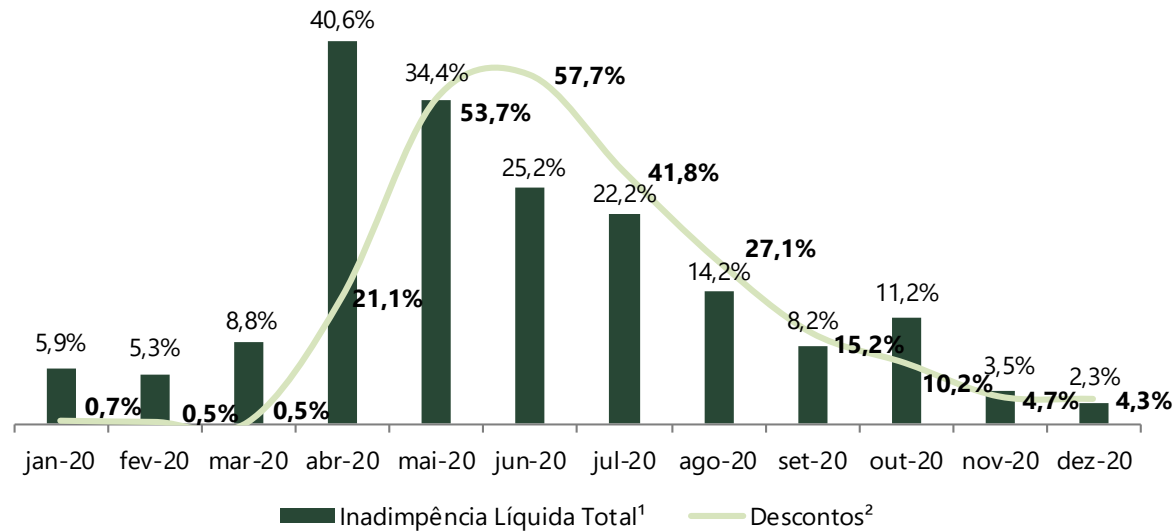


¹Taxa de Ocupação: Considera contratos em assinatura. Os valores correspondem à participação do Fundo em cada um dos empreendimentos;

²Custo de Ocupação: Para 100% dos Ativos;

Inadimplência Líquida Total (%)

O nível de inadimplência líquida dos ativos do Fundo terminou o mês de Dezembro em **2,3%** no consolidado. Em Abril, o portfólio atingiu seu maior patamar de inadimplência durante a crise, **40,6%**. A tendência se mostrou e permanece positiva com a estabilização das operações dos lojistas.



Inadimplência Líquida Total e Descontos | Portfólio (%)

A linha de descontos também apresentou queda significativa desde o início da pandemia, terminando o mês de Dezembro em **4,3%**. Os descontos atingiram seu maior patamar no mês de Junho com **57,7%**.

¹Inadimplência Líquida e Descontos: Para 100% dos ativos;



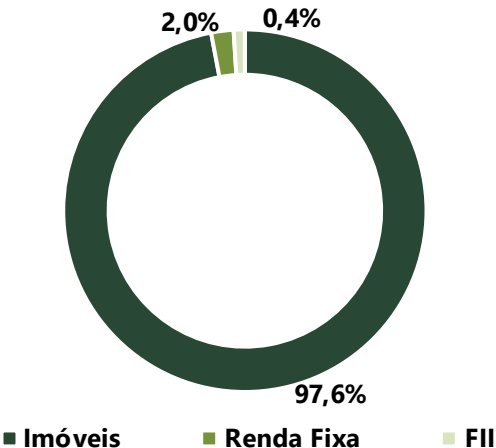
HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

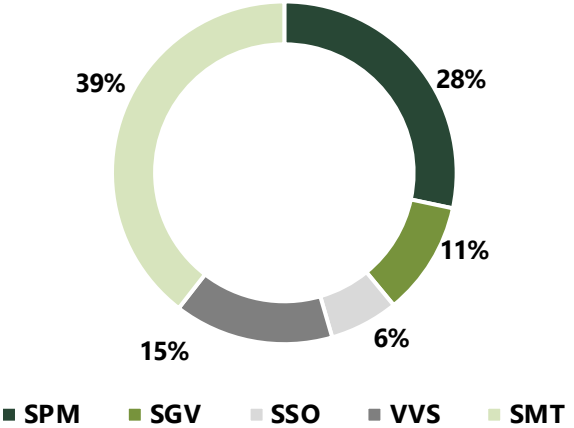
CAIXA E OBRIGAÇÕES

Caixa e Obrigações (R\$)

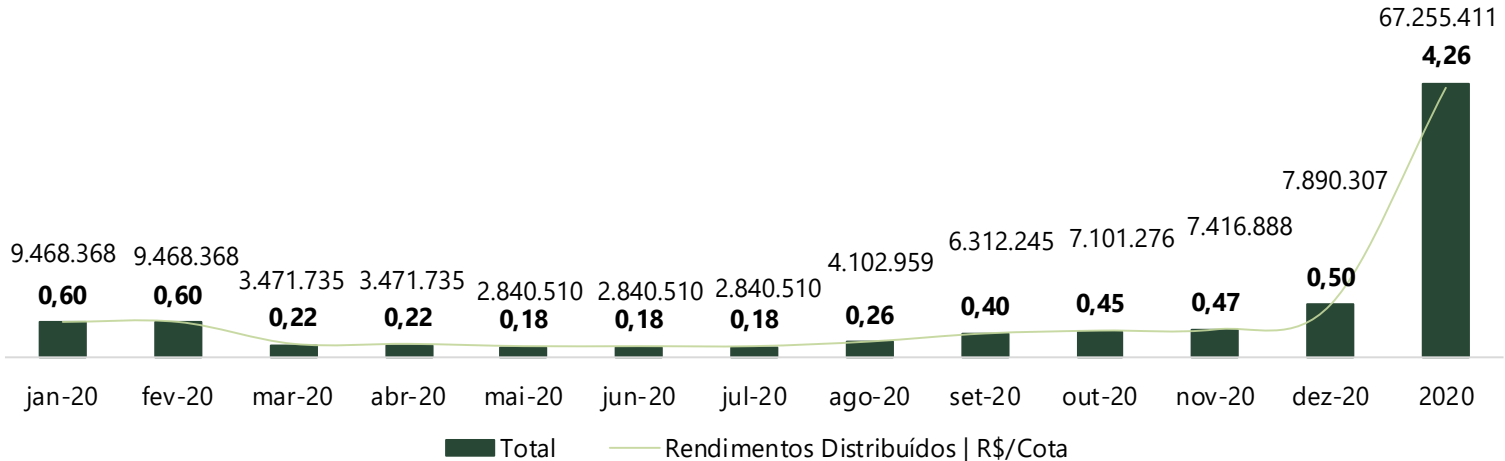
Composição dos Ativos (%)



Composição dos Imóveis (R\$ milhões/distribuição %)



HSML11 distribuiu **R\$ 1,42** (por cota) em rendimentos totais durante o trimestre e **R\$ 4,26** (por cota) no ano, sendo o Fundo do segmento que mais distribuiu rendimentos sobre o valor patrimonial no ano de 2020¹. A expectativa é de que a distribuição permaneça no patamar observado no último mês do ano.



SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SMT: Shopping Metrô Tucuruvi;

¹Comparativo realizado entre os Fundos do Segmento de Shopping Centers Multi-ativos;



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

HSML11

Desempenho da Cota

O HSML11 passou a compor a carteira do IFIX em Janeiro de 2020, apresentando uma liquidez diária/média de **R\$ 5,1 milhões** nos 12 meses do ano. A participação do Fundo no IFIX é de 1,66%.

	Dez-20	2020	Desde a 1º Emissão
Receita Imobiliária	8.890.320	63.522.303	83.906.138
Receita Financeira	320.585	9.362.298	11.971.780
Despesas	- 353.813	- 4.361.974	- 5.364.323
Taxa de Administração	- 174.710	- 2.236.059	- 2.645.240
Taxa de Escrituração	- 167.004	- 1.665.119	- 2.082.075
Taxa de Gestão			
Outras Despesas	- 12.099	- 460.795	- 637.009
Resultado	8.857.092	68.522.626	90.513.595
Resultado Realizado/Cota	0,56	4,34	5,74
Resultado Orçado/Cota	0,60	7,20	8,52
Rendimento/Cota¹	0,50	4,26	5,59
Resultado Acumulado²	0,06	0,08	0,15

	Dez-20	2020	Desde a 1º Emissão
Valor de Mercado	R\$ 1.487.954.000	R\$ 1.559.453.327	-
Valor Cota (Mercado)³	R\$ 94,29	R\$ 103,75	-
HSML11⁴	2,2%	-20,7%	-0,9%
IFIX	2,2%	-10,2%	8,8%
CDI (Liq.)⁵	0,1%	2,3%	4,0%
Dividend Yield⁶	0,53%	4,52%	7,37%
% CDI	380,8%	190,7%	179,6%

¹Distribuição de dividendos anunciada do período.;

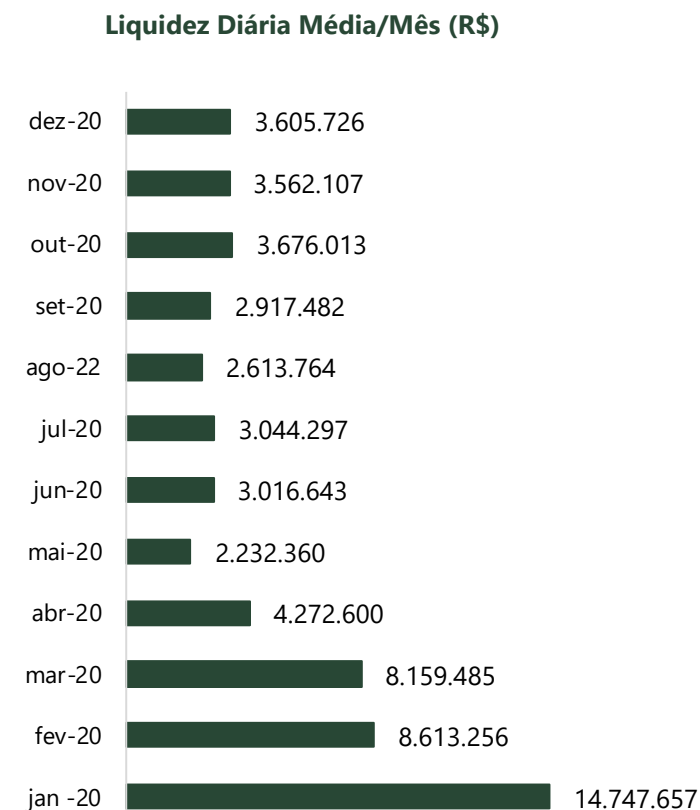
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no de fechamento dos meses;

³Para o cálculo acumulado do valor de cota de mercado e valor de mercado ("2020"), são utilizadas as médias dos valores de fechamento dos meses;

⁴Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII;

⁵ Considerado a incidência de 15% de Imposto;

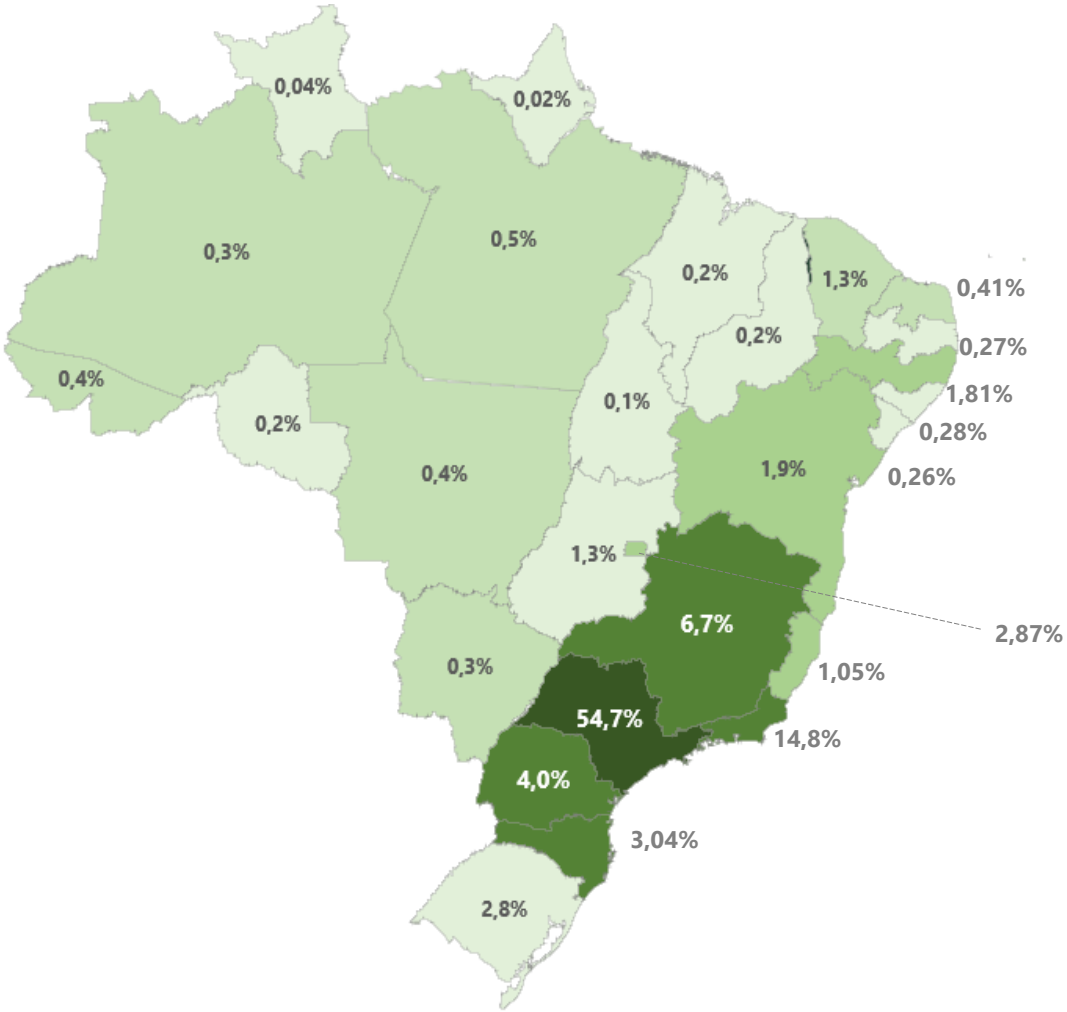
⁶ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência;



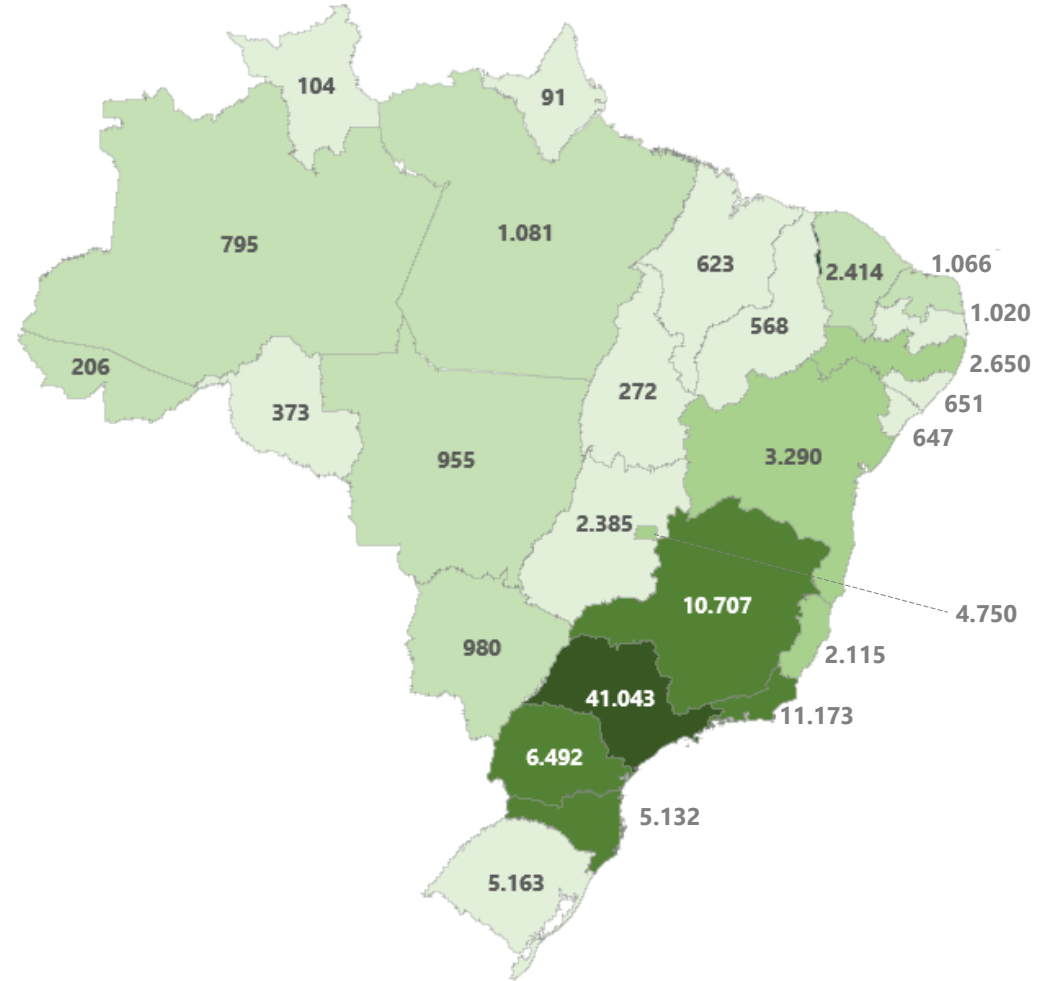
Investidores

O HSI Malls encerrou o mês de Setembro com **106.764** cotistas **distribuídos em todos os estados brasileiros**. Pessoas físicas representam **76%** e investidores institucionais representam **24%** do patrimônio líquido do Fundo, respectivamente.

% de Cotas por Estado



Quantidade de Cotistas por Estado



Glossário

ABL Área Bruta Locável	Soma das áreas de um Shopping Center disponíveis para locação (exclui-se quiosques);
ABL Próprio	ABL de propriedade do FII;
Aluguel Mínimo	É o aluguel mínimo do contrato de locação de um lojista;
Aluguel percentual ou aluguel complementar	É a diferença, se positiva, entre o aluguel mínimo e o aluguel com base na porcentagem de vendas destinadas à aluguel;
Âncoras	Lojas com ABL superior à 1.000 m ²
Custo de Ocupação	Trata-se do valor de locação de uma loja como aluguel fixo e/ou porcentagem das vendas. São incluídos o aluguel e outras despesas (gastos com o condomínio e Fundo promocional, por exemplo);
Inadimplência Líquida	Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores;
Mega Lojas	Lojas especializadas com ABL entre 500 a 999m ² ;
NOI	Net Operating Income ou Resultado Operacional Líquido, é o resultado após a dedução das despesas;
Outras Despesas	Inclui despesas como auditorias, despesas jurídicas, laudos de avaliação, tarifas bancárias, etc.;
Outras Receitas	Inclui receitas como receitas de aplicação financeira, ganho de capital, receitas provenientes dos imóveis, etc.;
SAR	Aluguel na Mesma Área/m ² (na sigla em inglês SAR) – Crescimento de receita de locação em uma mesma área em um período desse ano em comparação com o mesmo período do ano anterior;
SAS	Vendas na Mesma Área/m ² (na sigla em inglês SAS) – Crescimento de vendas em uma mesma área em um período desse ano em comparação com o mesmo período do ano anterior;
Satélites	Lojas com ABL inferior à 500 m ² sem características especiais, destinadas ao comércio em geral;
SSR	Aluguel nas Mesmas Lojas/m ² (na sigla em inglês SSR) – Crescimento de Receita de locação de lojas em operação há mais de um ano em um período desse ano em comparação com o mesmo período do ano anterior;
SSS	Vendas nas Mesmas Lojas/m ² (na sigla em inglês SSS) – Crescimento de Vendas de lojas em operação há mais de um ano em um período desse ano em comparação com o mesmo período do ano anterior;

The logo for HSI (Hemisfério Sul Investimentos) consists of the letters 'HSI' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark green square background.

HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

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.

The logo consists of the letters 'HSI' in a bold, white, serif font, set against a white square background.

HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

Tel/WhatsApp Business: +55 11 3127-5544

RI-FII@hsinvest.com

www.hsfiicom/hsml

www.hsinvest.com

Cadastre-se em nosso mailing

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729 | 7º andar

Itaim Bibi | São Paulo | SP | 04543-000