

HSI

HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

RELATÓRIO GERENCIAL

HSML11

MAIO - 2021



INÍCIO DO FUNDO:

31/07/2019

CNPJ:

32.892.018/0001-31

CÓDIGO BOVESPA (Ticker):

HSML11

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA:

FII de Renda Gestão Ativa

Segmento de Atuação: *Shopping Centers***VALOR DE MERCADO¹**

R\$ 1.437.456.038

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA²

R\$ 3.008.614

GESTOR:

Hemisfério Sul Investimentos

ADMINISTRADOR:

Santander Caceis Brasil DTVM

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

1,10% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo + Taxa de Escrituração

TAXA DE PERFORMANCE:

20% do excedente ao Benchmark

BENCHMARK:

6,0% | IPCA (a.a.)

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

^{1 2} Valor de mercado, liquidez diária/média: Correspondente ao período base indicado no relatório.

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

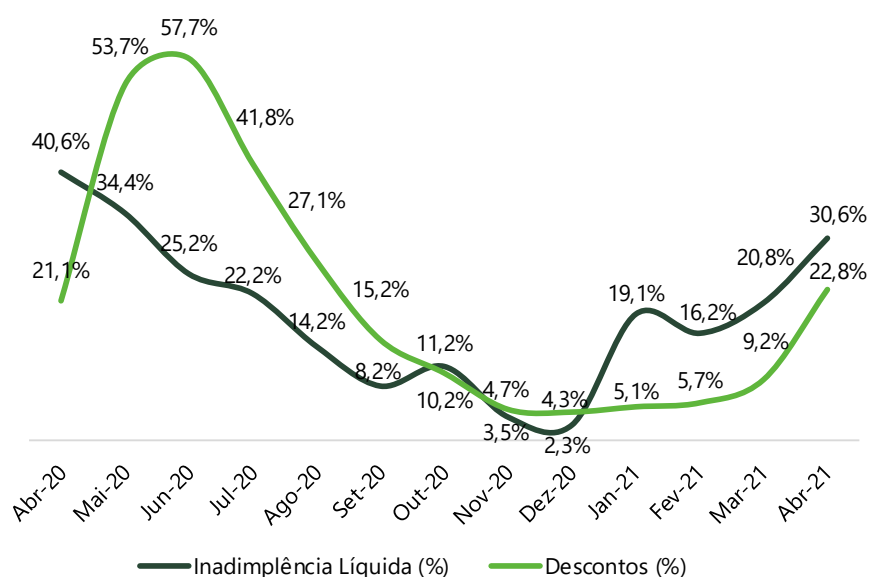
O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos do segmento de *Shopping Centers*, através de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O resultado do Fundo em Maio reflete o pior mês de restrições operacionais do portfólio. Na competência Março os shoppings do estado de São Paulo permaneceram fechados, o que está ilustrado nos indicadores de vendas e NOI deste mês.

A partir da competência de Abril, resultados que chegam no fundo no mês corrente de Junho, o portfólio mostra recuperação importante. Assim, decidimos iniciar a distribuição do resultado acumulado prevendo uma transição de ganhos consistentes entre o primeiro e segundo semestres do ano antecipando a intenção de evitar novas reduções dos valores distribuídos a partir de então, assumindo, no cenário base, a permanência dos ativos com as restrições atuais durante o terceiro trimestre do ano.

Apesar do maior impacto da “segunda onda” no sistema de saúde, o resultado das restrições no portfólio do fundo foi menos grave do que em 2020. Dois motivos principais: 1. maior flexibilidade nas operações, em nenhum momento durante 2021 tivemos 100% do portfólio fechado; 2. expectativa do controle da pandemia no médio prazo, o nível de incerteza em 2020 era significativamente superior ao de agora. Assim, a máxima da inadimplência e dos descontos neste ano é substancialmente inferior a 2020.



Obrigado!

¹ Considera contratos em assinatura, ocupação ponderada pela participação de cada um dos empreendimentos no Fundo. Base: Abr/21;

RESULTADO (R\$)

	Mai-21	2021	Desde a 1ª Emissão
Receita Imobiliária	3.969.745	30.733.387	114.679.525
Receita Financeira	52.503	533.945	12.505.726
Despesas	- 324.393	- 1.819.462	- 7.187.286
Taxa de Administração	- 164.519	- 863.556	- 3.508.795
Taxa de Escrituração	- 150.333	- 812.171	- 2.894.245
Taxa de Gestão			
Outras Despesas	- 9.542	- 143.736	- 784.245
Resultado	3.697.854	29.447.870	119.997.965
Resultado Realizado/Cota	0,23	1,87	7,60
Resultado Orçado/Cota	0,44	2,37	10,89
Rendimento/Cota¹	0,35	1,63	7,22
Resultado Acumulado²	- 0,12	0,24	0,38
	Total	R\$/Cota	
Resultado Acumulado Inicial (Abr-21)	7.883.015	0,50	
(+) Resultado Realizado - Distribuído (Mai-21)	-1.825.361	-0,12	
Resultado Acumulado Final (Mai-21)	6.057.654	0,38	

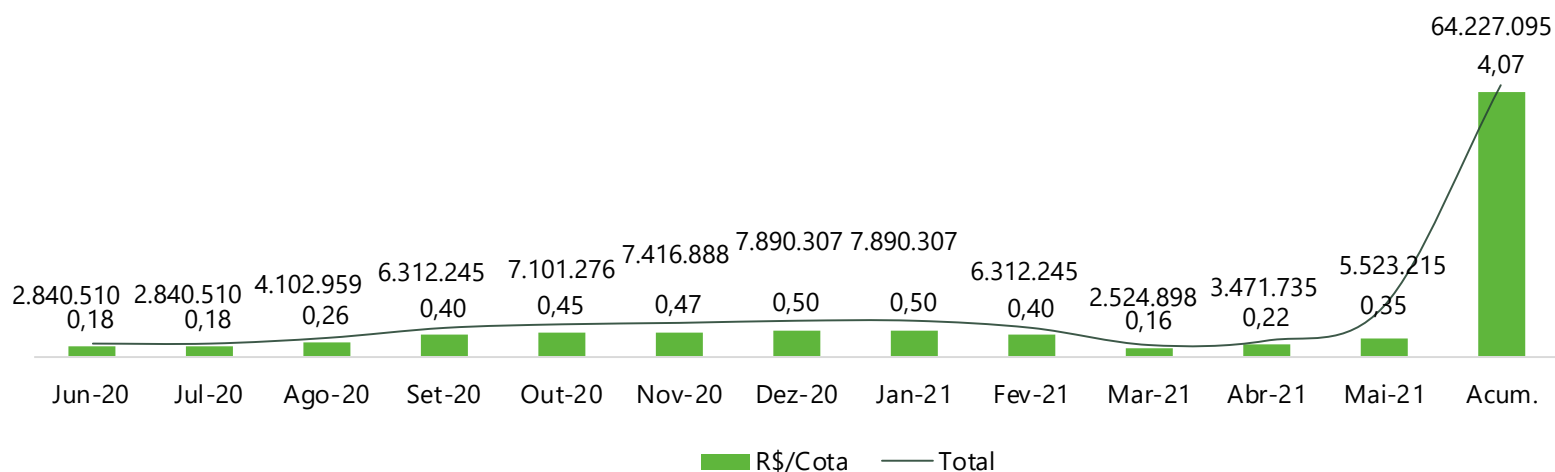
¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

A distribuição do período foi de **R\$ 5.523.215 (R\$ 0,35/cota)**. O resultado acumulado do Fundo ao final de Maio ficou em **R\$ 6.057.654 (R\$0,38/cota)**. Não desembolso da Taxa de Gestão, tendo em vista o compromisso estabelecido nos §4º e §5º do artigo 27 do [Regulamento](#) do Fundo.

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

RENDIMENTOS (R\$)



Rendimentos auferidos no ano | Anúncio;

Nº de cotas: 15.780.613;

RENTABILIDADE

		Mai-21		2021	Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado ³	R\$	1.437.456.038	R\$	1.447.271.579	-
Valor Cota (Mercado) ³	R\$	91,09	R\$	91,71	-
HSML11 ⁴		1,6%		-1,5%	-2,4%
IFIX		-1,6%		-1,9%	6,8%
CDI (Líqu.) ⁵		0,23%		0,82%	4,9%
Dividend Yield ⁶		0,38%		1,79%	9,00%
% CDI		167,0%		216,7%	180,2%

³ Para o cálculo acumulado do valor de cota de mercado e valor de mercado ("2021"), são utilizadas as médias dos valores de fechamento dos meses;

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

⁵ Considerado a incidência de 15% de Imposto;

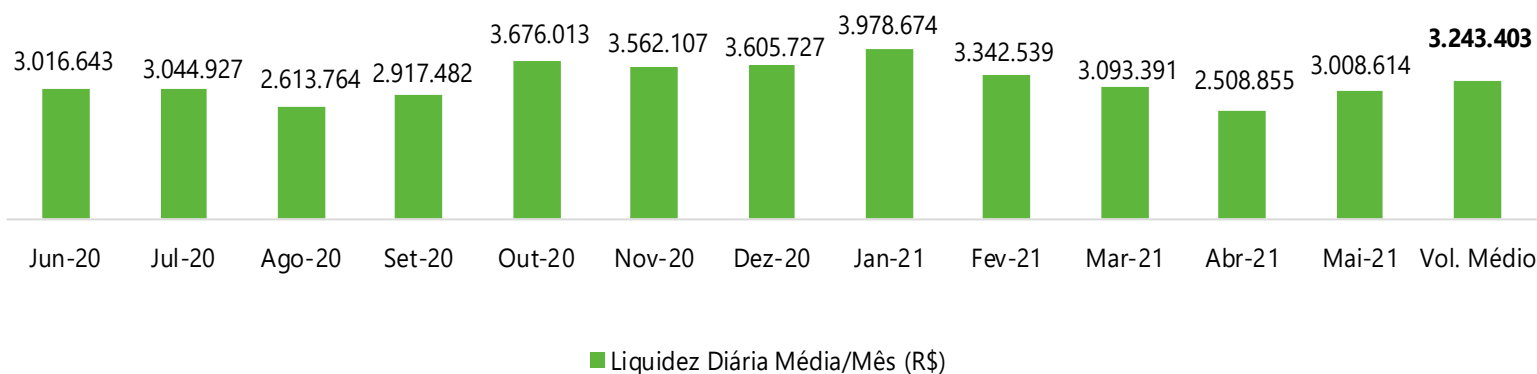
⁶ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência;

LIQUIDEZ

		Mai-21		2021	Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$	63.180.884	R\$	320.266.477	R\$ 2.088.944.388
Quantidade de Cotas Negociadas		698.592		3.496.043	20.994.786
% de Cotas Negociadas (Giro) ⁷		4%		4%	8%
Presença em Pregões		100%		100%	100%

⁷ Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses;

O fundo encerrou o mês de Maio com **122.744** cotistas e o valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,44 bilhões**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 3,01 milhões**.



PORTFOLIO

	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Ocupação (%) ¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	41.244	100%	41.244	96,4%	131	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.376	51%	15.492	84,7%	161	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.976	58,8%	10.578	91,7%	155	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.224	96,7%	27.283	99,1%	109	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi	32.998	100%	32.998	89,5%	225	2.188	Abril 2013
Total/Média	150.818	85%	127.595	93,4%²	781	9.546	-

VIAVERDESHOPPING
VIVA RIO BRANCO


PÁTIO MACEIÓ

SuperShopping
Osasco


SHOPPING
GRANJA VIANNA


SHOPPING METRÔ
TUCURUVI

Shopping Pátio Maceió


Localização: Maceió | AL
Participação do Fundo: 100%
Inauguração: Novembro de 2009
ABL: 41.244 m²
131 Lojas
2.058 Vagas | Estacionamento
**Kroton Educacional | 1 unidade atenden-
do mais de 5 mil alunos**

¹ Considera contratos em assinatura. Para 100% dos Ativos;

² Considera contratos em assinatura. A ocupação total é ponderada pela participação de cada um dos empreendimentos no Fundo;

Shopping Granja Vianna



Localização: Km 23,5 | Rod. Raposo Tavares | SP
Participação do Fundo: 51%
Inauguração: Novembro de 2010
ABL: 30.376 m²

161 Lojas

1.300 Vagas | Estacionamento

5 salas de cinema da rede Cinemark | 2 salas com tecnologia 3D



Super Shopping Osasco

Localização: Osasco | SP

Participação do Fundo: 58,8%

Inauguração: Outubro de 2005

ABL: 17.976 m²



155 Lojas

2.800 Vagas | Estacionamento

Interligado ao Power Center Osasco que possui mais de 70.000 m² de ABL

Via Verde Shopping



Localização: Rio Branco | AC
Participação do Fundo: 96,67%
Inauguração: Novembro de 2011
ABL: 28.224 m²

109 Lojas

1.200 Vagas | Estacionamento

Universidade UNAMA | 1 unidade atendendo mais de 2 mil alunos



Shopping Metrô Tucuruvi



Localização: São Paulo | SP
Participação do Fundo: 100%
Inauguração: Abril de 2013
ABL: 32.998 m²

225 Lojas

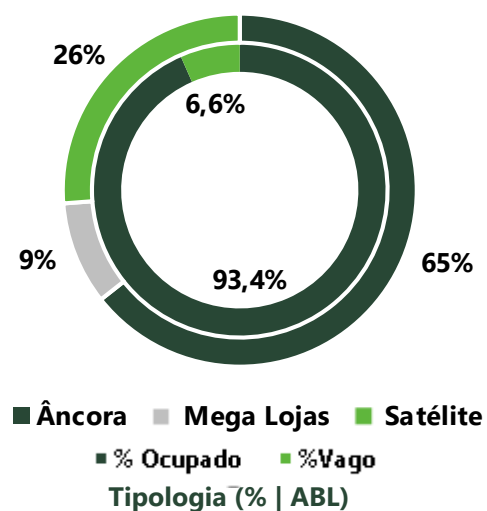
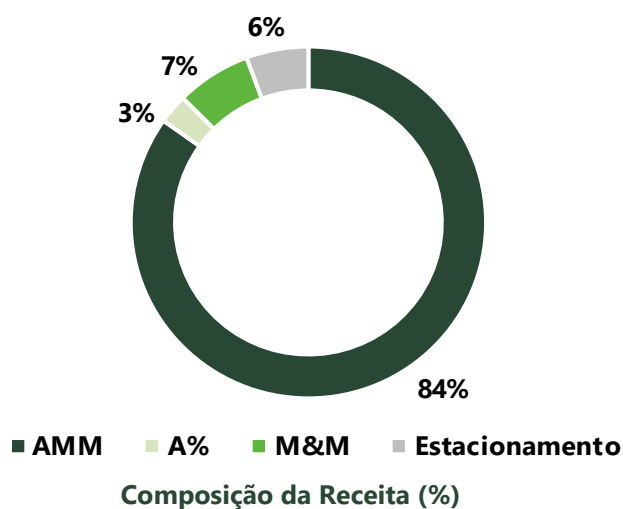
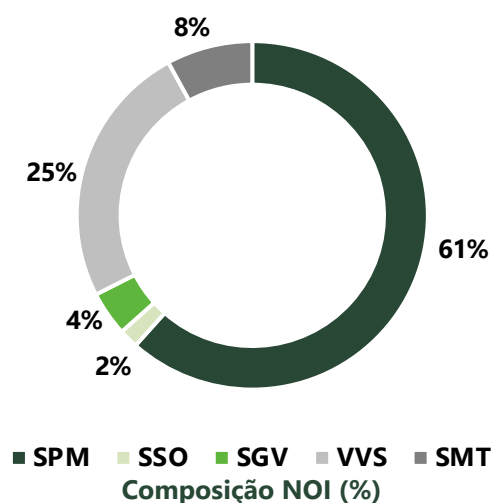
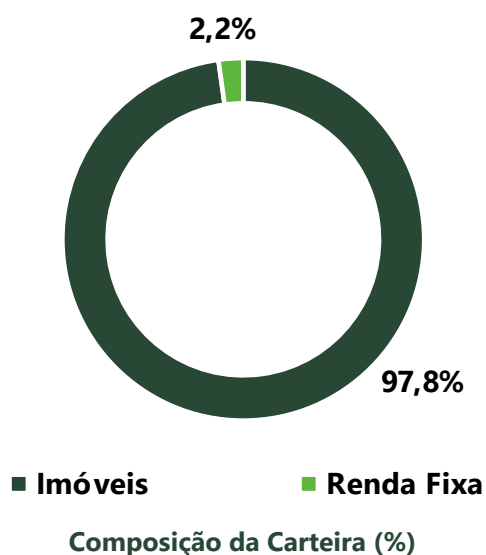
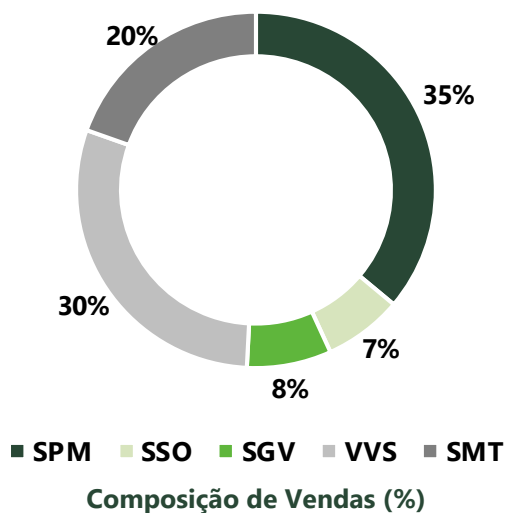
2.188 Vagas | Estacionamento

Integração com o Terminal Rodoviário e Estação de Metrô Tucuruvi

Fluxo de aproximadamente 2 milhões de pessoas/mês



INDICADORES



AMM: Aluguel Mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall & Mídia;

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

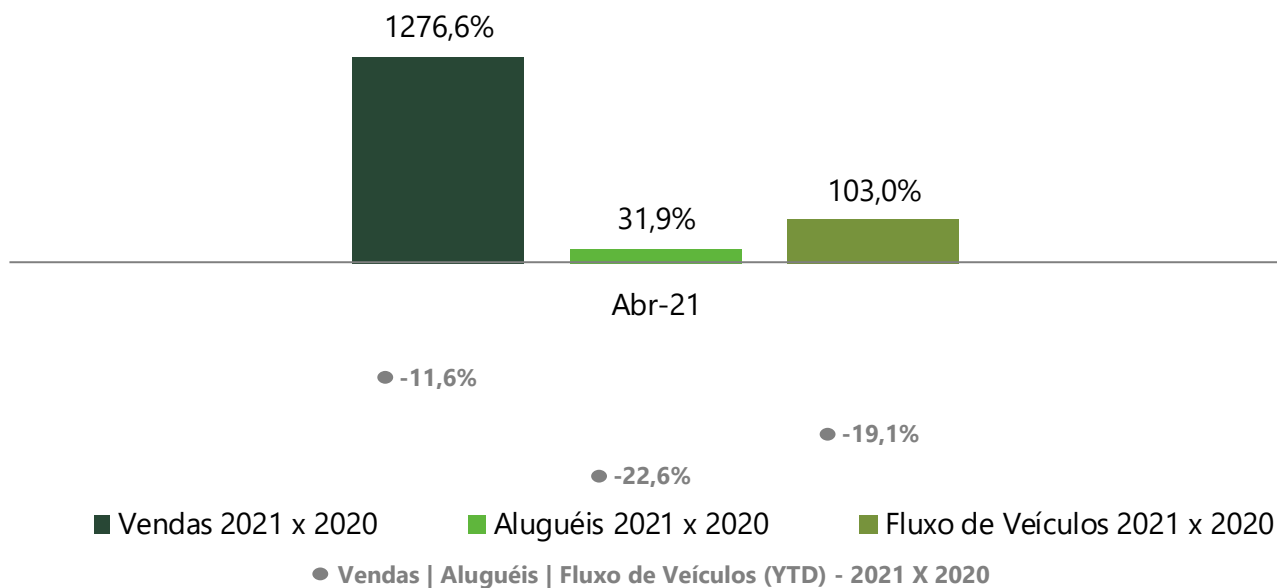
Taxa de Ocupação: Considera contratos em assinatura, ocupação ponderada pela participação dos empreendimentos no Fundo;

8 Todos os dados contidos nesta página, correspondem à participação (%) do Fundo nos empreendimentos, com exceção da tipologia de lojas;

KPIs

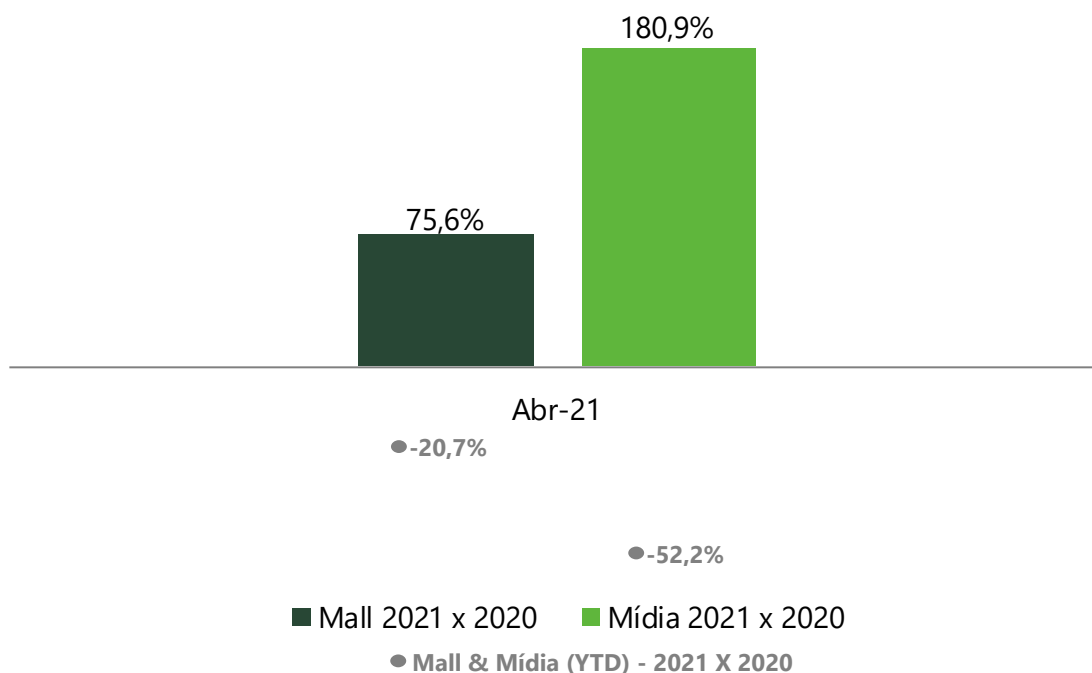
Os dados ora apresentados nesta seção correspondem às informações do resultado dos empreendimentos no mês de Abril de 2021, os quais são refletidos no Fundo no mês de Maio de 2021.

A perspectiva para os indicadores no ano é positiva dada à expectativa da imunização da população durante os próximos meses de 2021, indicando a recuperação do resultado. No curto prazo, podemos observar os impactos ocasionados pelo afrouxamento das restrições operacionais. No dia 18/04 tivemos a retomada da operação dos ativos localizados no Estado de São Paulo, que já mostrou impactos positivos nos indicadores do portfólio.



Valores referentes ao % do Fundo, com exceção do Fluxo de Veículos;

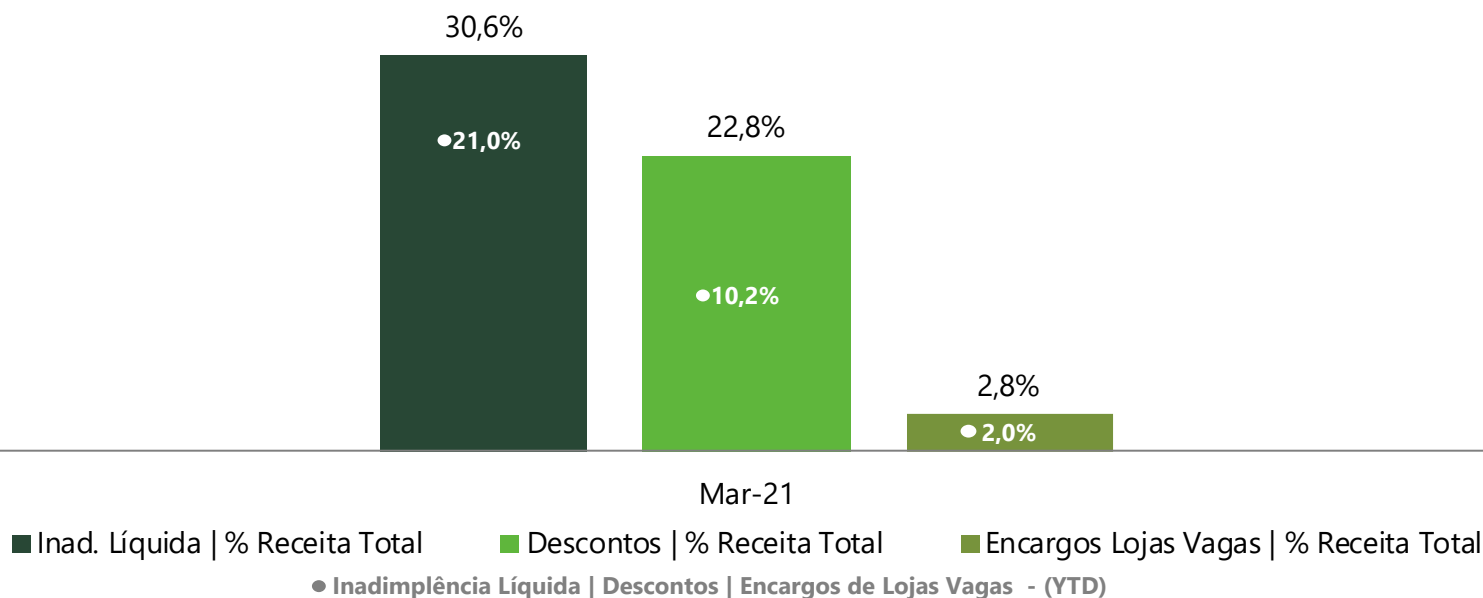
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Abr/21);



Valores referentes ao % do Fundo;

Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Abr/21);

A inadimplência líquida terminou o mês em 30,6% e os descontos concedidos em 22,8% da receita faturada para os empreendimentos. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram 2,8% da receita. A inadimplência sofreu alta, pois somou-se ao fato do acúmulo da cobrança do aluguel de maior valor de competência de Dezembro de 2020, o fechamento momentâneo dos ativos do Estado de São Paulo. No entanto, a expectativa é de que a inadimplência diminua já que no momento, o Fundo está com 100% dos ativos abertos.



Valores referentes a 100% dos ativos;



[REGULAMENTO](#)



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



[ASSISTA O VÍDEO INSTITUCIONAL DOS ATIVOS - 1º EMISSÃO](#)
[ASSISTA O VÍDEO INSTITUCIONAL DOS ATIVOS - 2º EMISSÃO](#)

CONTATOS

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Whatsapp Business.: (11) 3127-5544

RI-FII@hsinvest.com

[CONHEÇA O SITE DA GESTORA](#)

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.