

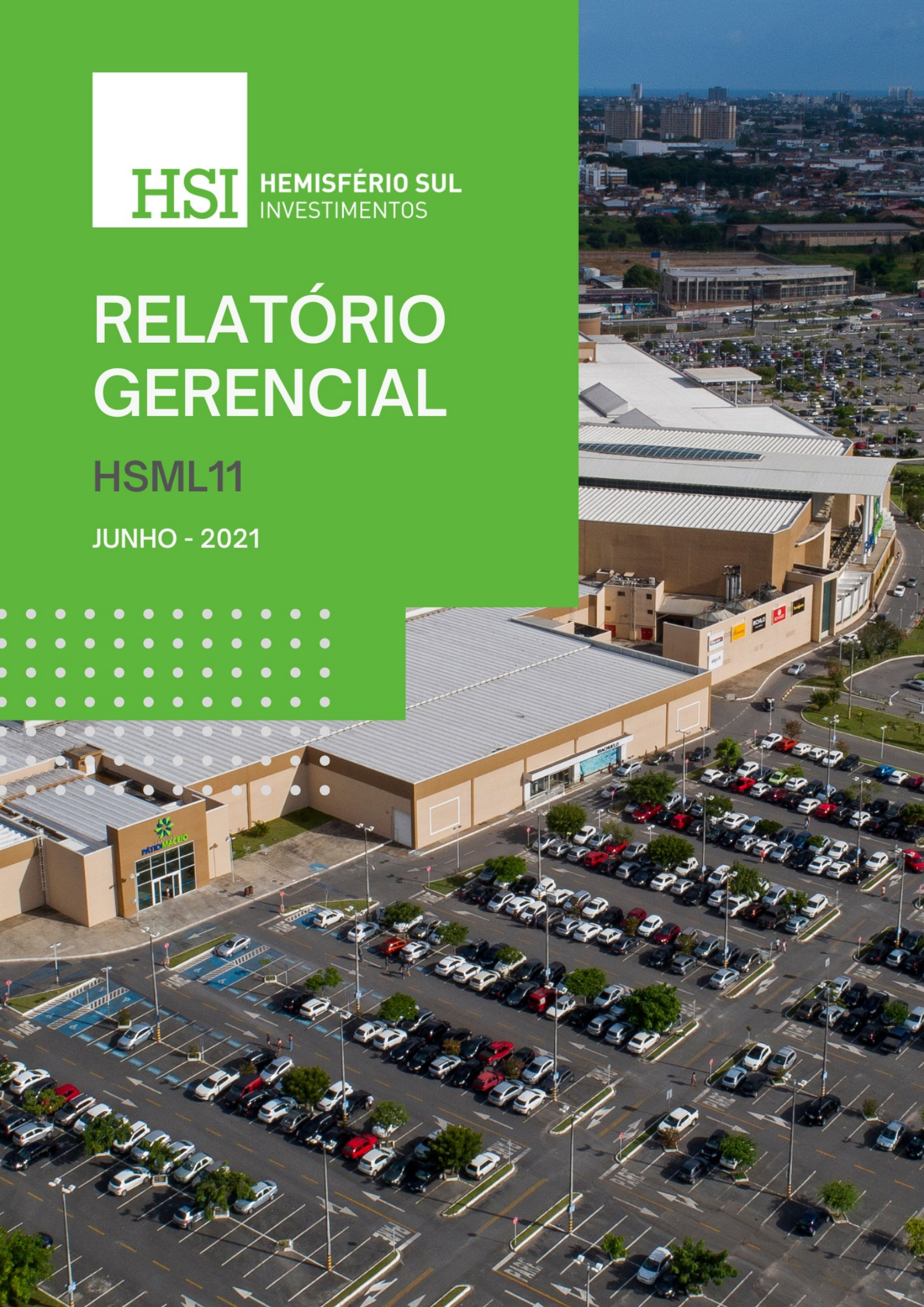
HSI

HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

RELATÓRIO GERENCIAL

HSML11

JUNHO - 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\$ 1.410.786.802

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA²

R\$ 2.662.510

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

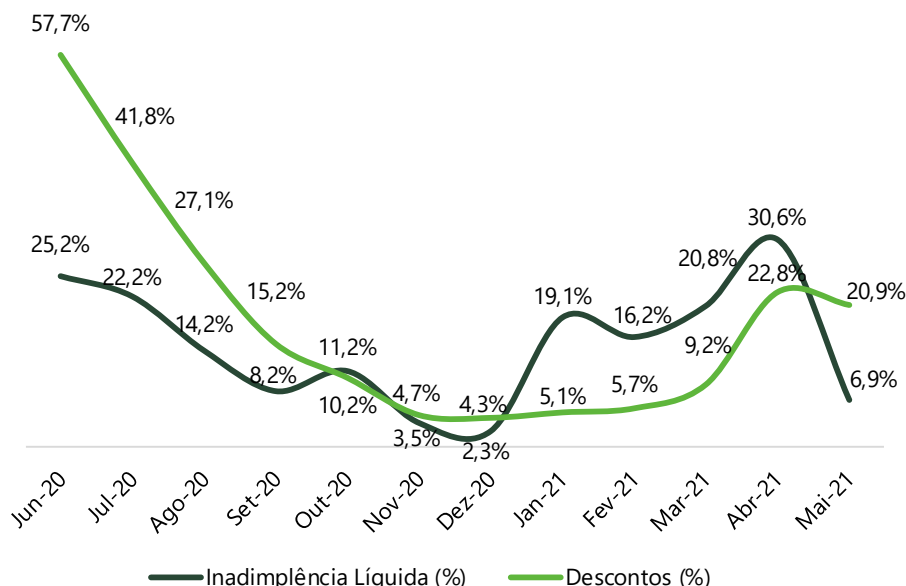
^{1 2} Valor de mercado, liquidez diária/média: Correspondente ao período base indicado no relatório.

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

Os ativos do portfólio estavam operacionais durante todo mês de Maio. A flexibilidade da operação teve impacto direto nos indicadores do mês. O resultado da inadimplência indica recuperação rápida após os fechamentos da segunda onda e sugere um ajuste imediato relevante na receita de locação do fundo. Após esta primeira correção acentuada que será observada no resultado do fundo do próximo mês antecipamos ganhos em ritmo menor na direção do final do ano.



A ocupação do portfólio permaneceu estável durante o primeiro semestre mesmo com os novos fechamentos, uma vez que a locação de novas lojas tem sido maior do que o distrato de contratos nos ativos e assim comprometendo o indicador apenas momentaneamente, já que o tempo para distrato é menor em relação ao tempo de assinatura de novos contratos.

Vale destacar a correção monetária dos contratos de locação que hoje está poluída pela situação atípica, mas que terá impactos nominais importantes no resultado do portfólio com controle da pandemia e volta a normalidade.

Obrigado.

RESULTADO (R\$)

	Jun-21	2021	Desde a 1ª Emissão
Receita Imobiliária	4.651.709	35.385.096	119.331.234
Receita Financeira	69.983	603.928	12.575.708
Despesas	- 506.373	- 2.325.835	- 7.693.659
Taxa de Administração	- 177.813	- 1.041.368	- 3.686.608
Taxa de Escrituração	- 132.744	- 944.914	- 3.026.989
Taxa de Gestão			
Outras Despesas	- 195.817	- 339.553	- 980.062
Resultado	4.215.318	33.663.188	124.213.283
Resultado Realizado/Cota	0,27	2,13	7,87
Resultado Orçado/Cota	0,24	2,62	11,14
Rendimento/Cota¹	0,40	2,03	7,62
Resultado Acumulado²	- 0,13	0,10	0,25
	Total	R\$/Cota	
Resultado Acumulado Inicial (Mai-21)	6.007.400	0,38	
(+) Resultado Realizado - Distribuído (Jun-21)	-2.096.927	-0,13	
Resultado Acumulado Final (Jun-21)	3.910.473	0,25	

¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

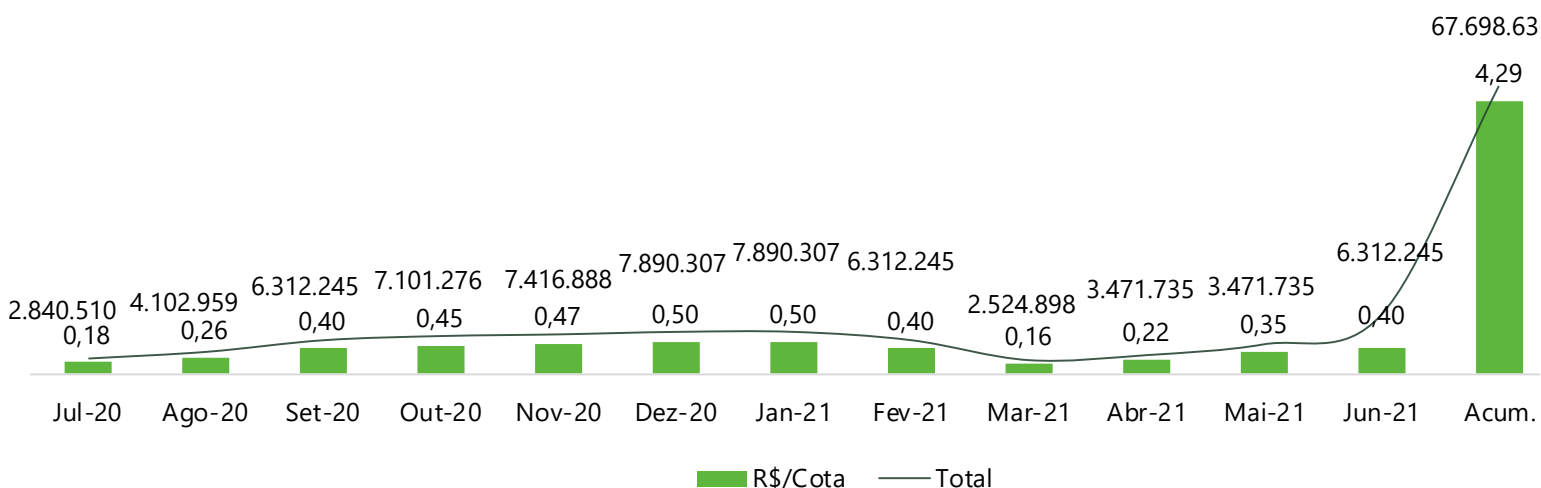
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

A distribuição do período foi de **R\$ 6.312.245 (R\$ 0,40/cota)**. O resultado acumulado do Fundo ao final de Junho ficou em **R\$ 3.910.473 (R\$0,25/cota)**. A conta de Outras Despesas é referente principalmente ao seguro garantia pago semestralmente da concessão do Shopping Metro Tucuruvi. Além disso, a partir deste mês recalibramos as nossas premissas em relação ao resultado orçado do Fundo.

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

		Jun-21		2021	Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado ³	R\$	1.410.786.802	R\$	1.441.190.783	-
Valor Cota (Mercado) ³	R\$	89,40	R\$	91,33	-
HSML11 ⁴		-1,5%		-3,0%	-2,1%
IFIX		-2,2%		-4,0%	4,9%
CDI (Líqu.) ⁵		0,26%		1,09%	5,2%
Dividend Yield ⁶		0,45%		2,27%	9,40%
% CDI		171,0%		207,9%	177,3%

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;

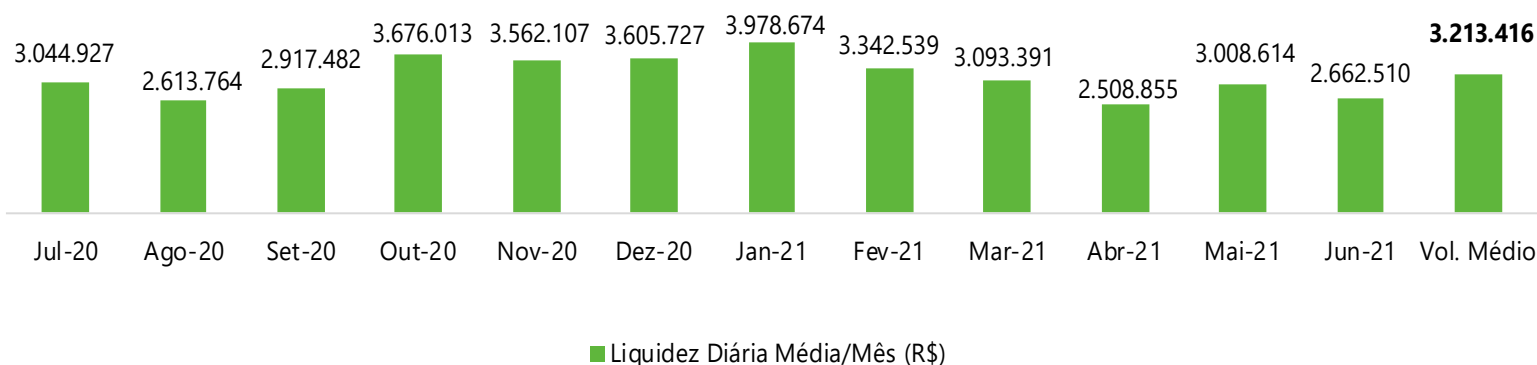
⁶ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência;

LIQUIDEZ

		Jun-21		2021	Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$	55.912.715	R\$	376.179.192	R\$ 2.144.857.103
Quantidade de Cotas Negociadas		622.464		4.118.507	21.617.250
% 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 Junho com **123.703** cotistas e o valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,41 bilhões**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 2,66 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	96,3%	131	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.376	51%	15.492	87,1%	161	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.976	58,8%	10.578	92,1%	155	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.224	96,7%	27.283	98,5%	109	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi	32.998	100%	32.998	88,6%	225	2.188	Abril 2013
Total/Média	150.818	85%	127.595	93,3%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

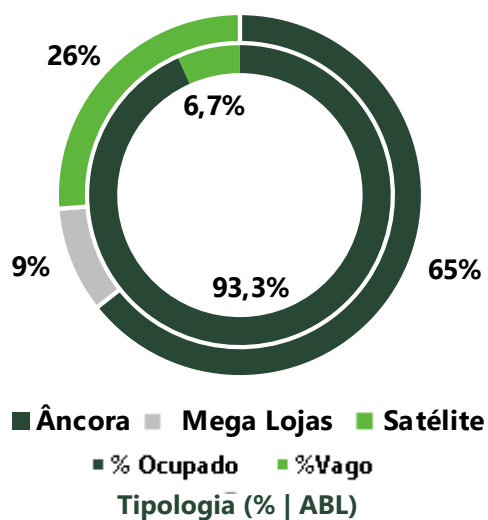
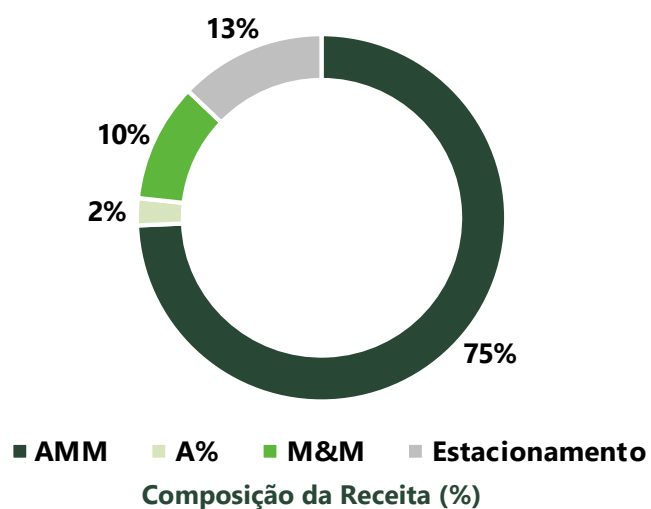
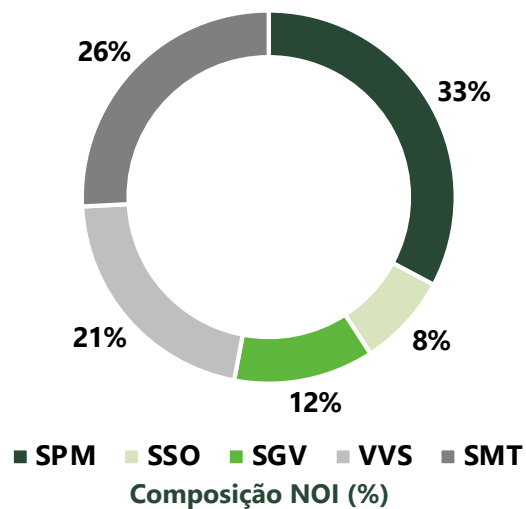
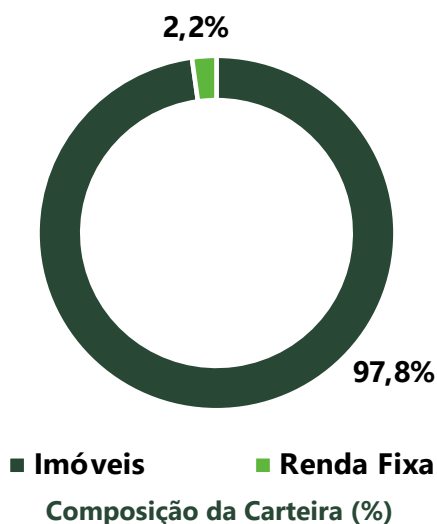
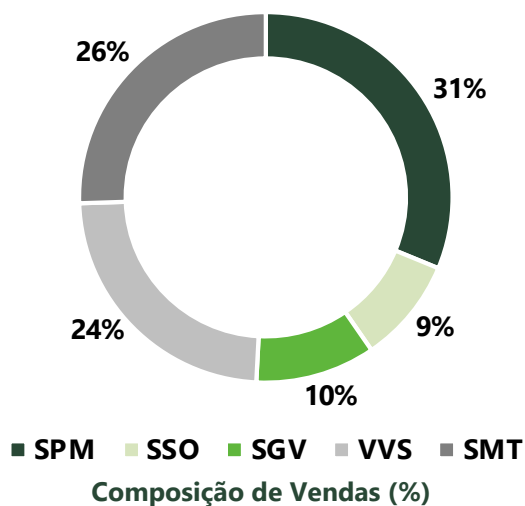
2.188 Vagas | Estacionamento

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;

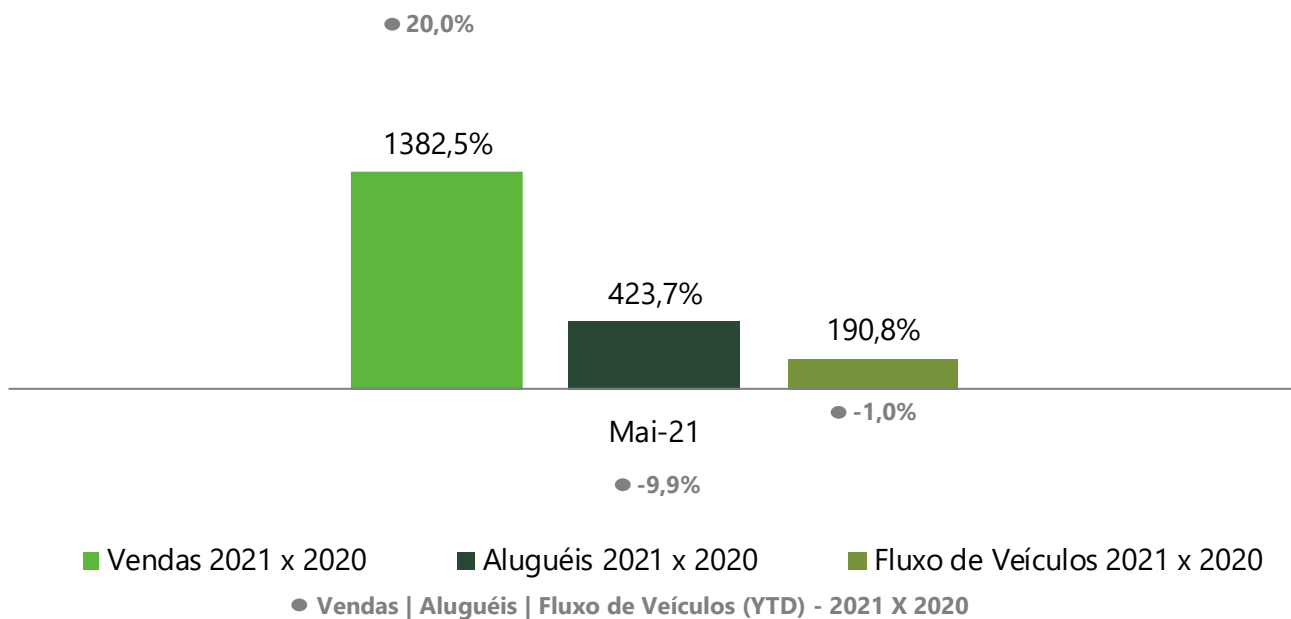
Taxa de Ocupação: Considera contratos em assinatura, ocupação ponderada pela participação dos empreendimentos no Fundo;

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

KPIs

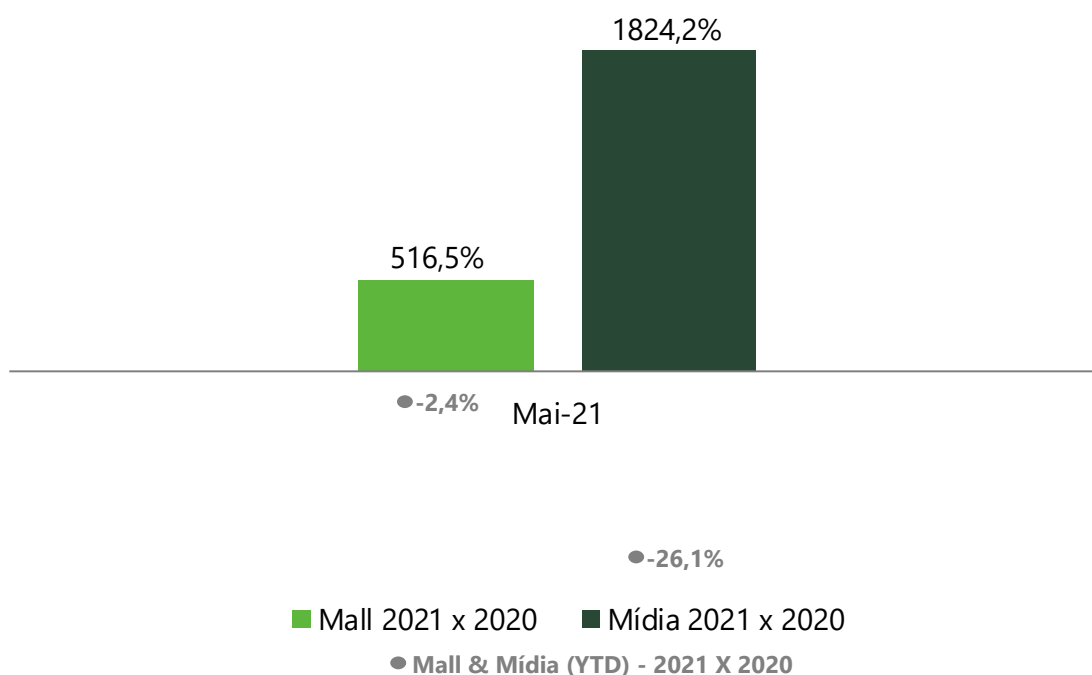
Os dados ora apresentados nesta seção correspondem às informações do resultado dos empreendimentos no mês de Maio de 2021, os quais são refletidos no Fundo no mês de Junho de 2021.

A perspectiva para os indicadores no ano permanece positiva dada à expectativa da imunização da população durante os próximos meses de 2021, indicando a recuperação do resultado. Em maio, tivemos a reversão das vendas totais, em que, no acumulado do ano, já mostra um aumento de 20% em relação ao mesmo período de 2020. Além disso, os indicadores de fluxo de veículos e aluguéis estão mostrando persistentes melhoras e devem superar o acumulado do ano de 2020 em breve.



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

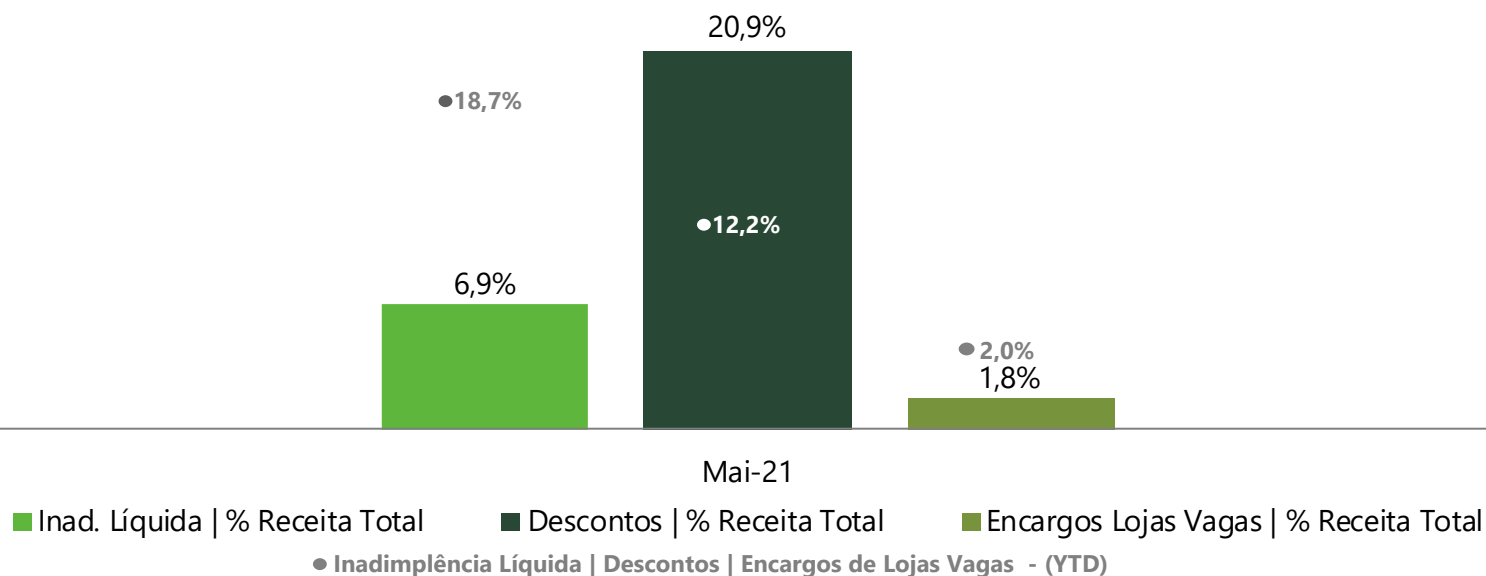
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Mai/21);



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 6,9% e os descontos concedidos em 20,9% da receita faturada para os empreendimentos. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram 1,8% da receita. A inadimplência sofreu queda de 23,7 p.p em relação ao mês passado e os descontos apresentaram pequena variação. A melhora nesses indicadores estão diretamente ligadas ao funcionamento de 100% dos ativos do portfólio.



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.