



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório de Resultados - 3º Trimestre de 2020



[Hemisfério Sul Investimentos](#)

[Saphyr Shopping Centers](#)



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

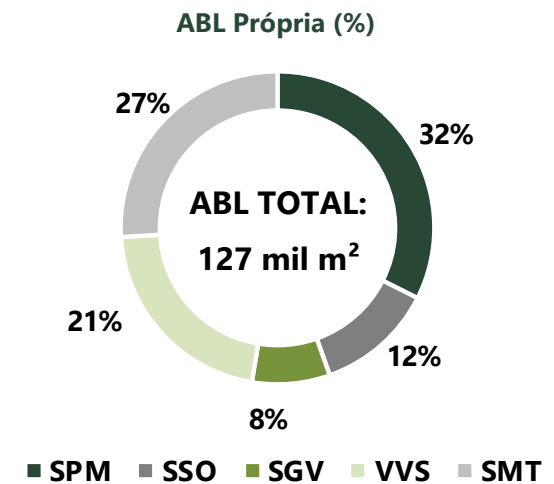
PORTFOLIO

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	57,8%	10.217 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		127.235 m²	



■ Sudeste ■ Nordeste ■ Norte





HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESULTADO OPERACIONAL

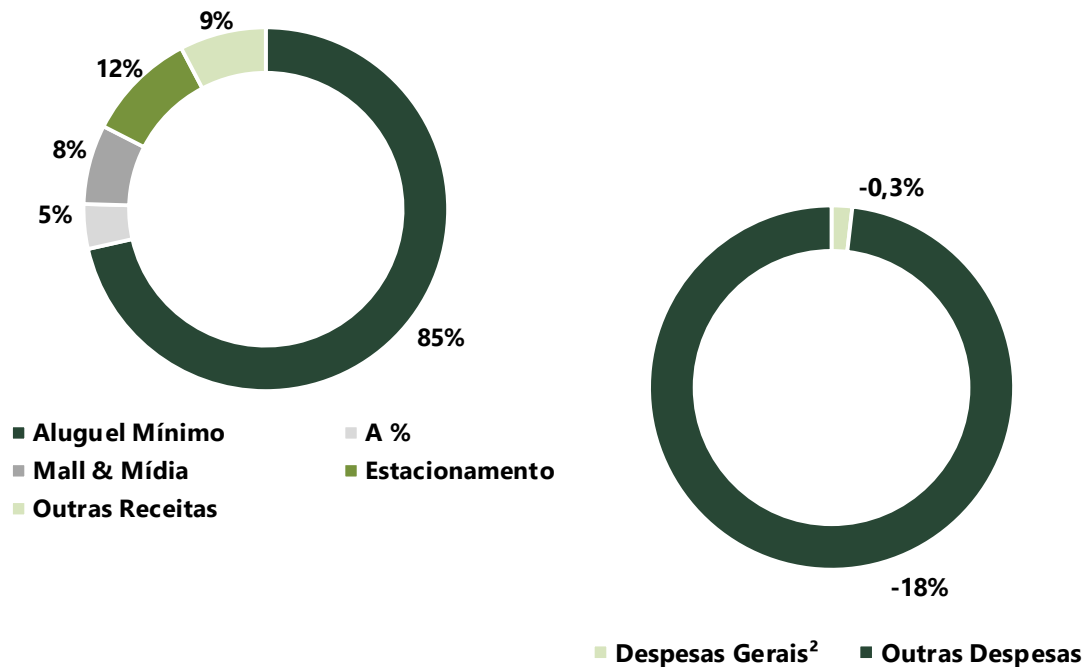
NOI Caixa¹ (R\$)

O NOI Caixa dos ativos do Fundo tiveram uma queda de **66,5%** no **3º trimestre** se comparado ao **mesmo período do ano anterior**. Se comparado ao trimestre anterior **do mesmo ano**, o NOI apresentou um crescimento de **287,6%**.

O 2º trimestre do ano foi o período mais impactado pela pandemia onde tivemos o fechamento completo de nosso portfolio. Na metade do mês de Junho tivemos os Shoppings de nosso portfolio 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.

Composição NOI

Valores Acumulados | 3º 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\$ 0,84** em rendimentos totais durante o trimestre, **R\$ 2,84** no ano, sendo o Fundo do segmento que mais distribuiu rendimentos sobre o valor patrimonial.

A expectativa é de contínua melhora nos indicadores, que impulsionarão então, a melhora do NOI dos Shoppings.

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;



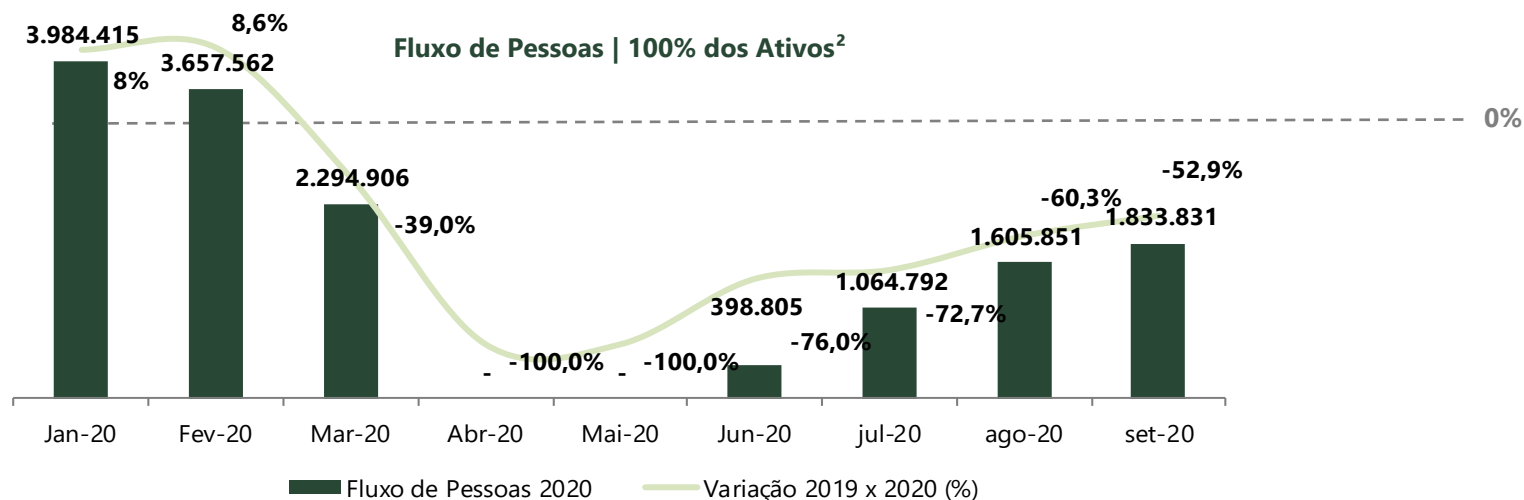
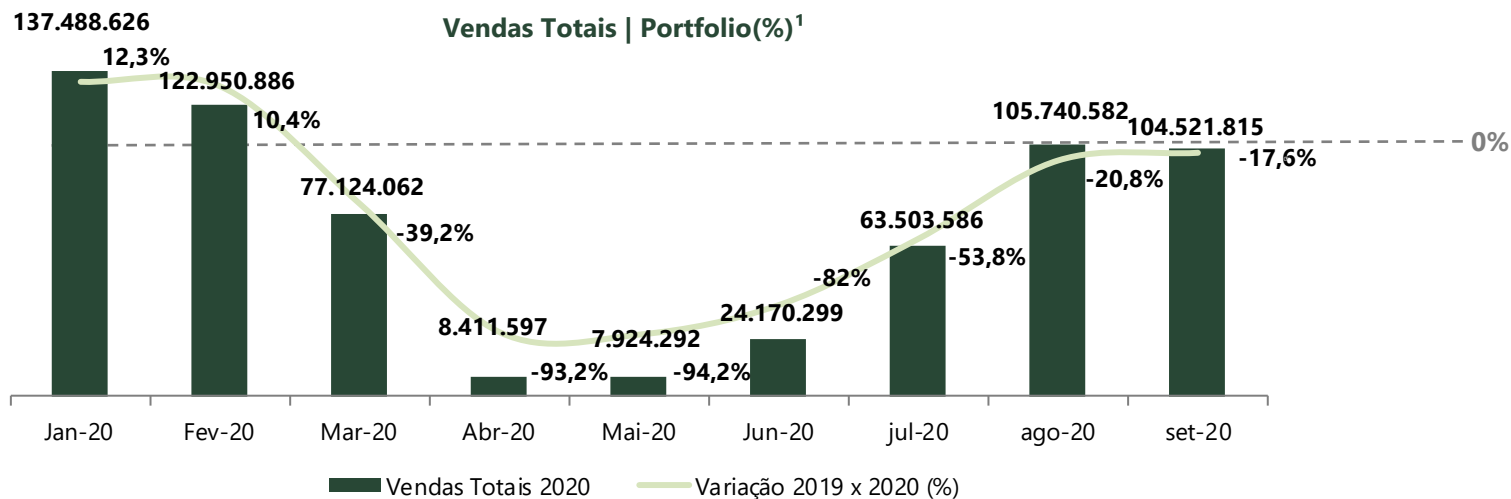
HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

INDICADORES OPERACIONAIS

Vendas e Fluxo (%)

As vendas totais no portfólio totalizaram **272,3¹ milhões**, no **3º trimestre**. Uma diminuição nas vendas de **-31,9%** se comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. No trimestre, o fluxo de pessoas decresceu **-61,9%** comparado ao mesmo período de 2019.

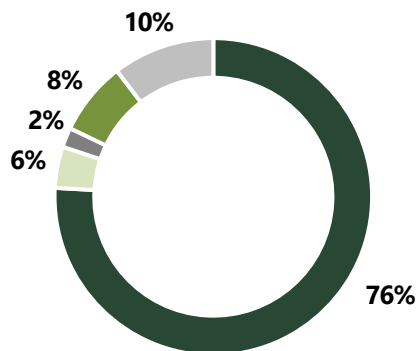


¹Vendas Totais: O totalizador referente aos 5 Shoppings nos 1º, 2º e 3º trimestres, bem como os totalizadores mensais, correspondem à participação do Fundo em cada um dos empreendimentos;

²Fluxo de Pessoas: Para 100% dos ativos.

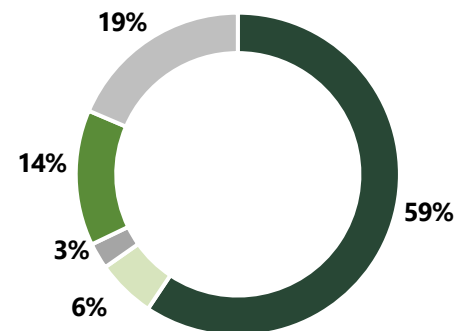
Receitas (R\$)

As linhas de receita dos shoppings no % do Fundo totalizaram **24,3 milhões¹** no trimestre. Uma diminuição de **-30,5%** se comparado ao mesmo período do ano anterior, e um crescimento de **62,4%** se comparado ao trimestre anterior.



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

Realizado 3T 2020 | Portfolio (%)



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

Orçamento 3T 2020 | Portfolio (%)

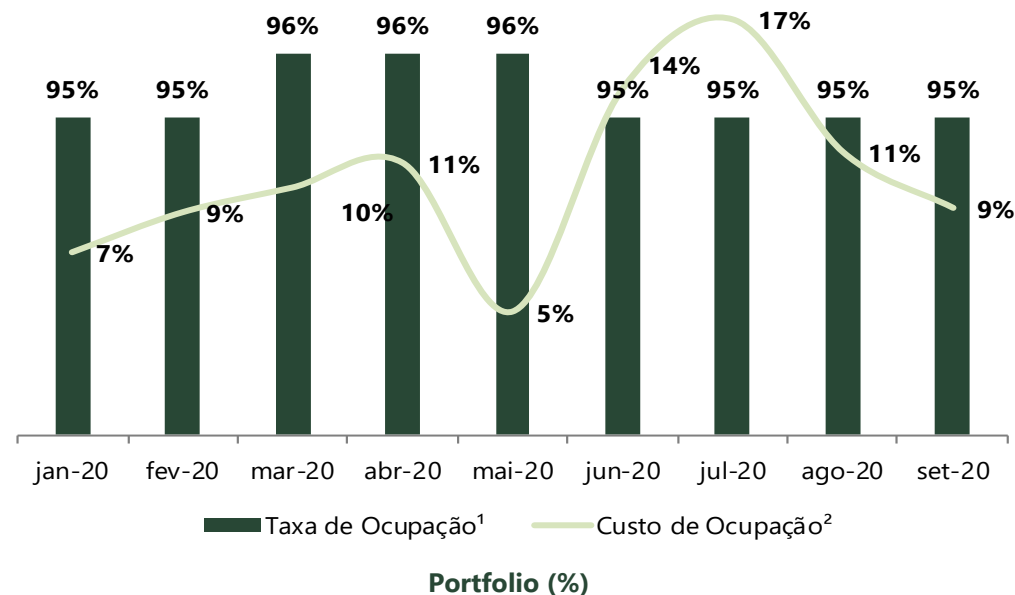
A tendência da composição de receitas realizadas é a estabilização e melhor equilíbrio em relação ao orçamento previsto, com a recuperação principalmente das receitas de estacionamento e aluguel percentual resultado do crescimento de vendas e fluxo e receitas de *mall* e mídia.

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 Setembro de 2020 em **9,2%**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 Setembro em **95,2%**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. Temos observado elevada atividade comercial com a retomada dos ativos, onde esperamos terminar o ano de 2020 com o Shopping Pátio Maceió (AL) totalmente ocupado.

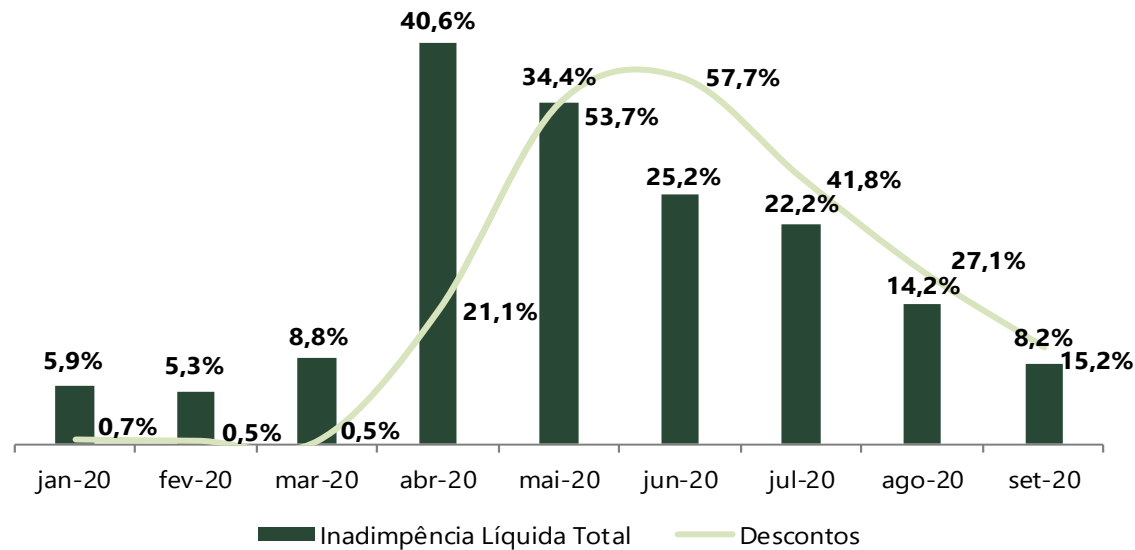


¹Taxa de Ocupação: Considera contratos em assinatura. O totalizador referente aos Shoppings nos 1º, 2º e 3º trimestres bem como os totalizadores mensais, correspondem à participação do Fundo em cada um dos empreendimentos;

²Custo de Ocupação: Para 100% dos Ativos.

Inadimplência Líquida Total (%)

O nível de inadimplência líquida dos ativos do Fundo terminou o mês de Setembro **8,2%**¹ no consolidado. Em Abril, o portfólio atingiu seu maior patamar de inadimplência durante a crise, **40,6%**. A tendência é positiva com a estabilização das operações dos lojistas. Esperamos finalizar o ano de 2020 próximos ao resultado orçado pré-pandemia para os ativos.



Inadimplência Líquida Total e Descontos | Portfólio (%)

A linha de descontos também apresentou queda significativa desde o início da pandemia, terminando o mês de Setembro em **15,2%**. Os descontos atingiram seu maior patamar no mês de Junho com **57,7%**, a tendência é a queda gradual do indicador aos níveis observados no período pré pandemia.

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



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAIXA E OBRIGAÇÕES



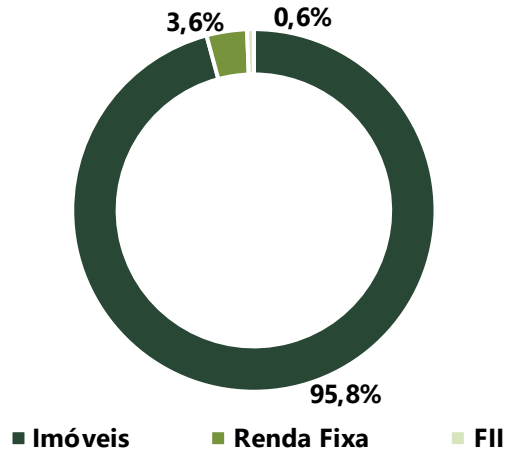
Caixa e Obrigações (R\$)

	janeiro-20	fevereiro-20	março-20	abril-20	maio-20	junho-20	julho-20	agosto-20	setembro-20	2020
Receitas										
(+) Receita Imobiliária	R\$ 8.864.492	R\$ 8.497.984	R\$ 5.592.977	R\$ 2.939.796	R\$ 1.067.353		R\$ 492.952	R\$ 4.788.468	R\$ 7.130.198	R\$ 39.374.220
(+) Receita Financeira	R\$ 1.939.999	R\$ 1.573.325	R\$ 1.697.180	R\$ 1.435.603	R\$ 1.066.468	R\$ 679.165	R\$ 116.473	R\$ 62.986	R\$ 63.163	R\$ 8.634.362
(+) Outras receitas										
Total Receitas	R\$ 10.804.494	R\$ 9.965.519	R\$ 7.290.157	R\$ 4.375.399	R\$ 2.133.821	R\$ 679.165	R\$ 609.425	R\$ 4.851.454	R\$ 7.193.361	R\$ 48.008.581
Despesas										
(-) Taxa de Administração	-R\$ 200.513	-R\$ 337.443	-R\$ 116.549	-R\$ 193.359	-R\$ 152.560	-R\$ 150.578	-R\$ 177.151	-R\$ 189.169	-R\$ 177.501	-R\$ 1.694.823
(-) Taxa de Gestão										
(-) Taxa de Escrituração			-R\$ 252.584	-R\$ 115.096	-R\$ 269.886	-R\$ 125.603	-R\$ 133.974	-R\$ 140.572	-R\$ 146.791	-R\$ 1.184.506
(-) Outras despesas ¹	-R\$ 59.375	-R\$ 25.416	-R\$ 89.276	-R\$ 60.728	-R\$ 11.360	-R\$ 44.726	-R\$ 28.977	-R\$ 12.059	-R\$ 53.940	-R\$ 385.857
Total Despesas	-R\$ 259.888	-R\$ 362.859	-R\$ 458.409	-R\$ 369.183	-R\$ 433.806	-R\$ 320.907	-R\$ 340.102	-R\$ 341.801	-R\$ 378.232	-R\$ 3.265.187
Resultado	R\$ 10.544.603	R\$ 9.602.660	R\$ 6.831.748	R\$ 4.006.215	R\$ 1.700.015	R\$ 358.259	R\$ 269.323	R\$ 4.509.652	R\$ 6.815.130	R\$ 44.743.395
Qtd. Cotas	15.780.613	15.780.613	15.780.613	15.780.613	15.780.613	15.780.613	15.780.613	15.780.613	15.780.613	15.780.613
Resultado/Cota	R\$ 0,67	R\$ 0,61	R\$ 0,43	R\$ 0,25	R\$ 0,11	R\$ 0,02	R\$ 0,02	R\$ 0,29	R\$ 0,43	R\$ 2,84
Rendimento Distribuído/Cota	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 0,22	R\$ 0,22	R\$ 0,18	R\$ 0,18	R\$ 0,18	R\$ 0,26	R\$ 0,40	R\$ 2,84

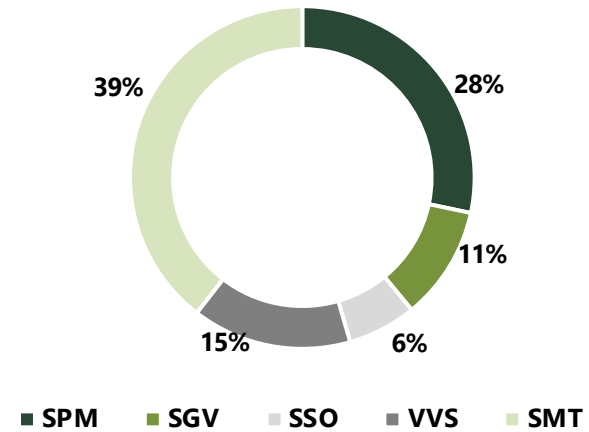
¹Inclui-se despesas com advocacia, avaliações obrigatórias, cartório, taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM);

Caixa e Obrigações (R\$)

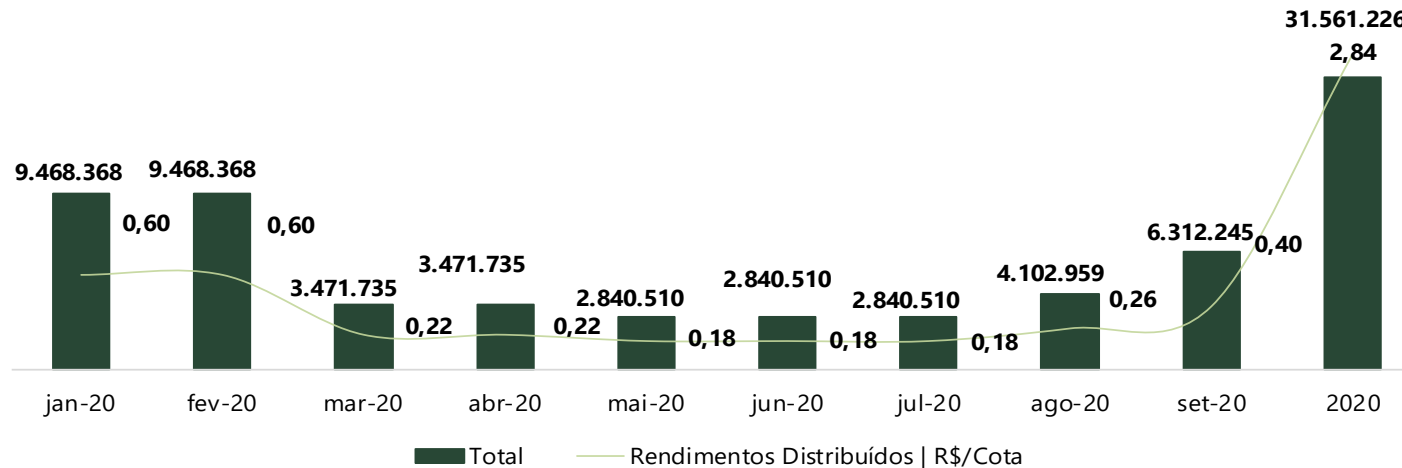
Composição dos Ativos (%)



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



HSML11 distribuiu **R\$ 0,84** (por cota) em rendimentos totais durante o trimestre e **R\$ 2,84** (por cota) no ano, sendo o Fundo do segmento que mais distribuiu rendimentos sobre o valor patrimonial. O Fundo distribuiu o total de R\$ 5,95 (por cota) desde seu início, em Agosto de 2019.





HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

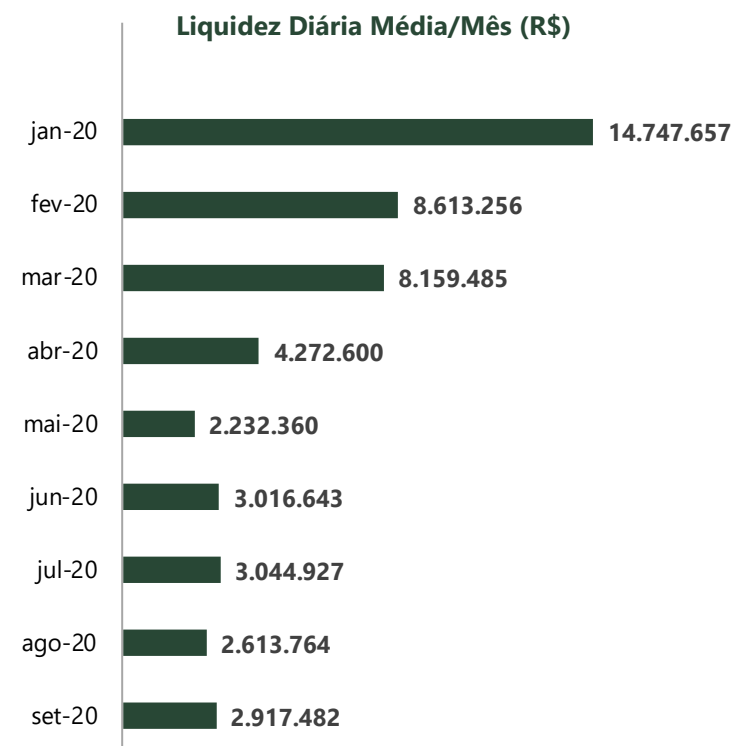
HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

HSML11

Desempenho da Cota

O HSML11 passou a compor a carteira do IFIX em Janeiro de 2020, apresentando uma liquidez diária/média de **R\$ 5,5 milhões** nos 9 primeiros meses do ano. A participação do Fundo no IFIX é de 1,79%.

	Set-20	2020	Desde a 1ª Emissão
Receita Imobiliária	7.130.198	39.374.219	59.758.055
Receita Financeira	63.163	8.634.362	11.243.845
Despesas	- 378.232	- 3.265.187	- 4.267.536
Taxa de Administração	- 177.501	- 1.694.823	- 2.104.004
Taxa de Escrituração	- 146.791	- 1.184.505	- 1.601.460
Taxa de Gestão			
Outras Despesas	- 53.940	- 385.858	- 562.072
Resultado	6.815.130	44.743.395	66.734.364
Resultado Realizado/Cota	0,43	2,84	4,23
Resultado Orçado/Cota	0,60	5,40	6,72
Rendimento/Cota¹	0,40	2,84	4,17
Resultado Acumulado²	0,03	0,00	0,06
Valor de Mercado	R\$ 1.457.655.223	R\$ 1.637.238.599	-
Valor Cota (Mercado)³	R\$ 92,37	R\$ 103,75	R\$ 104,04
HSML11⁴	0,9%	-23,4%	-4,3%
IFIX	0,5%	-13,3%	6,0%
CDI (Liq.)⁵	0,1%	1,9%	3,6%
Dividend Yield⁶	0,44%	3,07%	5,95%
% CDI	327,7%	158,1%	162,5%



¹Distribuição de dividendos anunciada do período.;

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

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

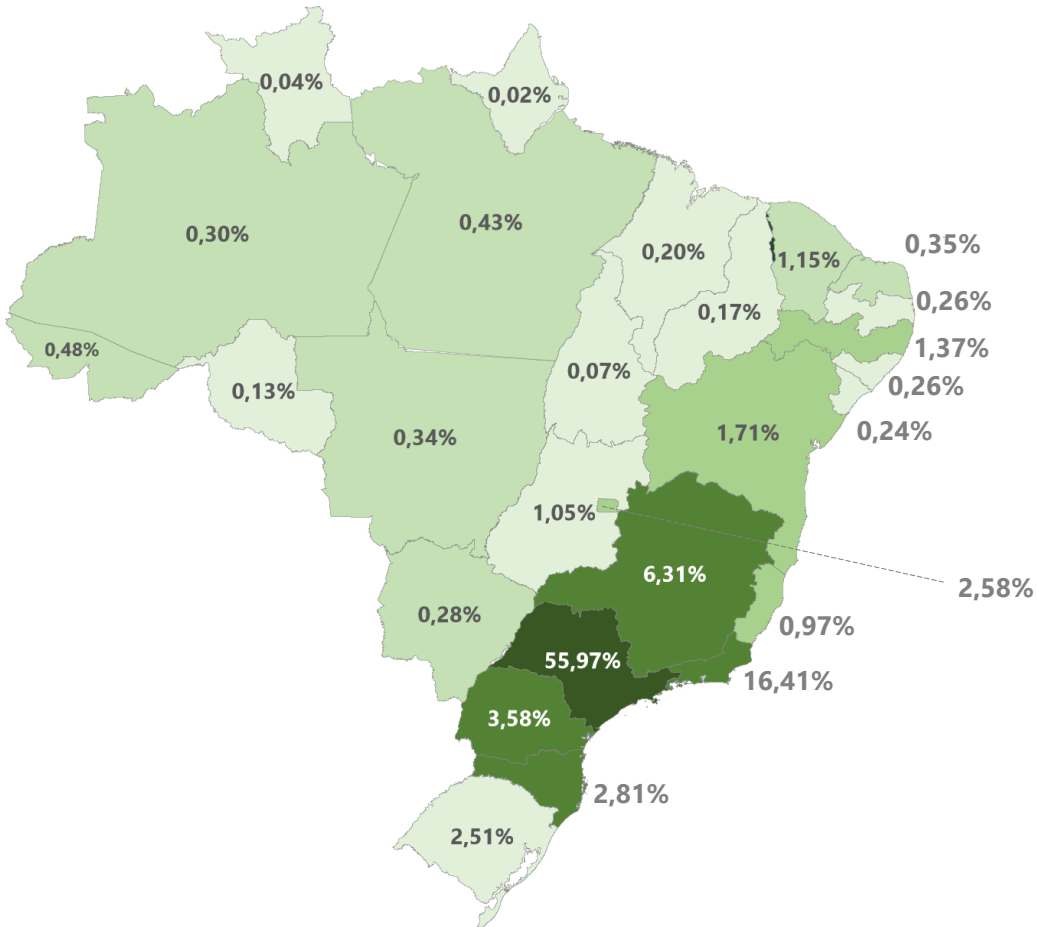
⁵Considerado a incidência de 15% de Imposto;

⁶Rentabilidade 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.

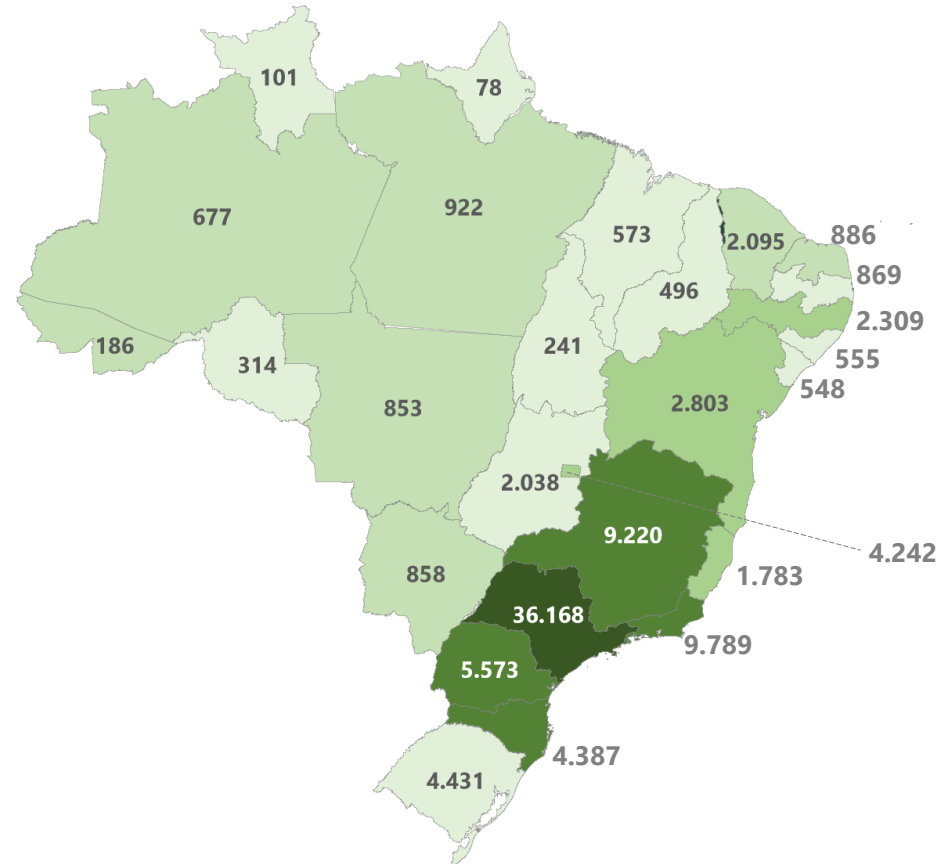
Investidores

O HSI Malls encerrou o mês de Setembro com **92.993** cotistas **distribuídos em todos os estados brasileiros**. Pessoas físicas representam **71,5%** e investidores institucionais representam **28,5%** 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.hsimalls.com

www.hsinvest.com

Cadastre-se em nosso mailing

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729 | 7º andar

Itaim Bibi | São Paulo | SP | 04543-000