



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório de Resultados - 1º Trimestre de 2021



[Hemisfério Sul Investimentos](#)

[Saphyr Shopping Centers](#)



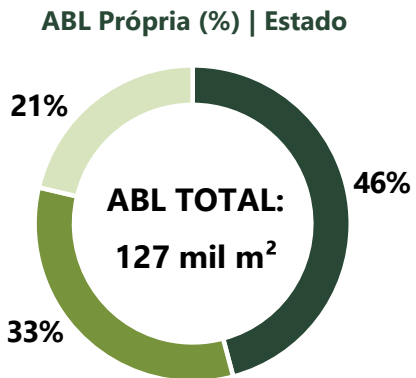
HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

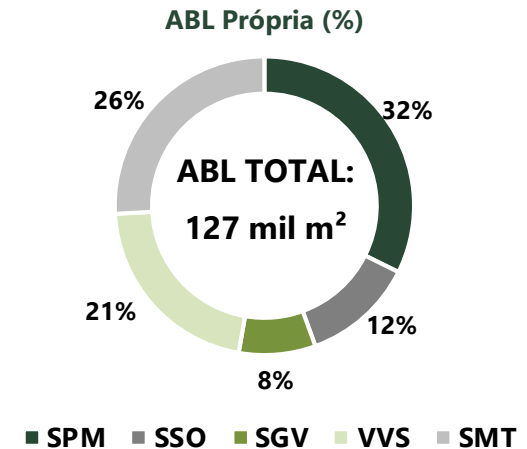
PORTFOLIO

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	



■ Sudeste ■ Nordeste ■ Norte





HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

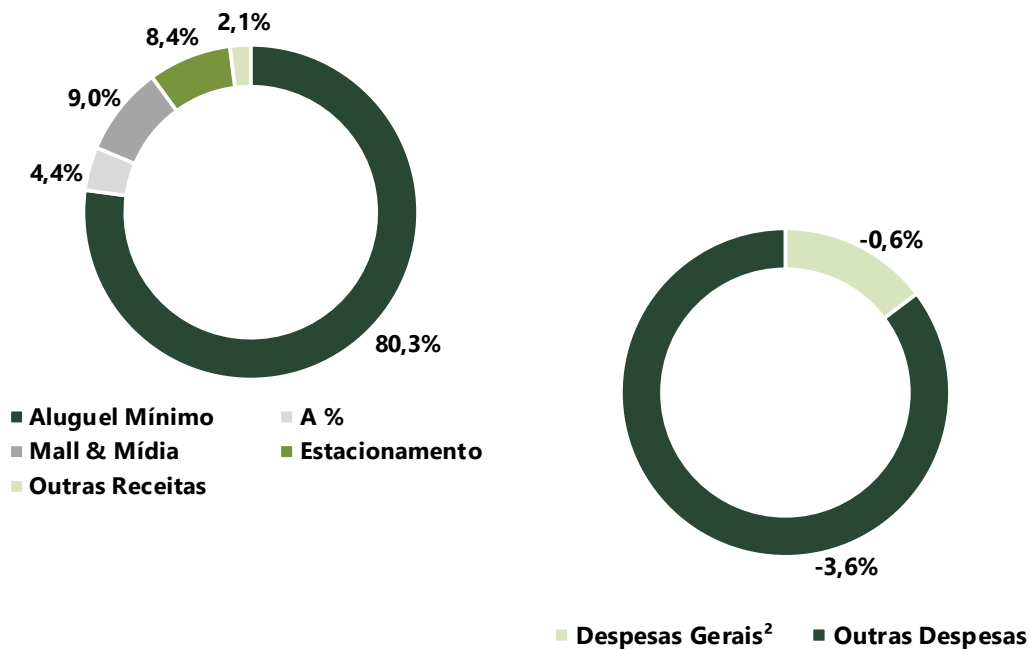
RESULTADO OPERACIONAL

NOI Caixa¹ (R\$)

O 1º trimestre de 2021 foi novamente impactado com o fechamento das operações de nosso portfólio, diferentemente do que ocorreu em 2020, não houve o fechamento completo das operações ao mesmo tempo, o que de certa forma nos possibilitou observar impactos menores do que os observados anteriormente, mas que ainda, possuem sua significância em termos de revisões de nossas projeções para o restante do ano. No mês de Fevereiro a operação do Via Verde Shopping localizado no Norte do País foi paralisada e no mês de Março, houve a paralisação da operação dos ativos localizados no Estado de São Paulo, sendo retomadas nos meses de Março e Abril respectivamente. Prevendo o início do ano mais desafiador, fizemos retenções de resultado desde os últimos meses de 2020. Ao final do trimestre tínhamos R\$0,50/cota em lucros acumulados não distribuídos. Assim, havendo alívio nas restrições e juntamente com a expectativa de imunização em massa, tendemos a acelerar o ritmo distribuições além da volta observada no resultado operacional.

Composição NOI

Valores Acumulados | 1º Trimestre de 2021 | % 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\$ 1,06** em rendimentos totais durante o trimestre.

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;



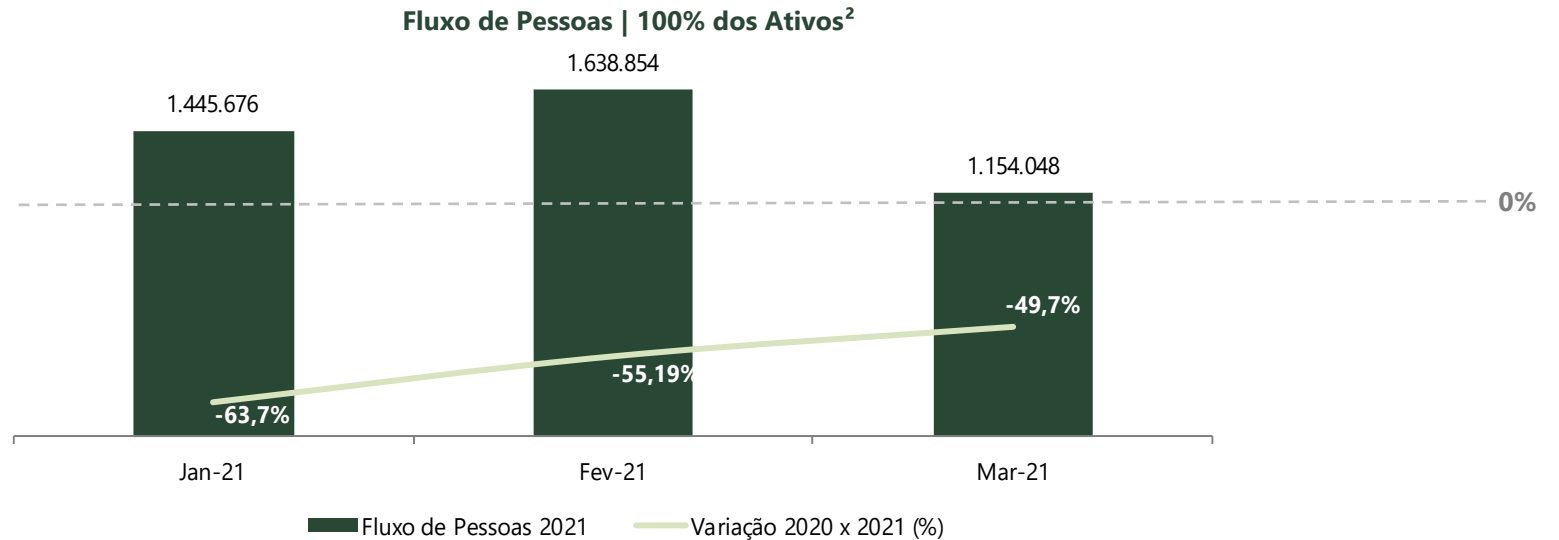
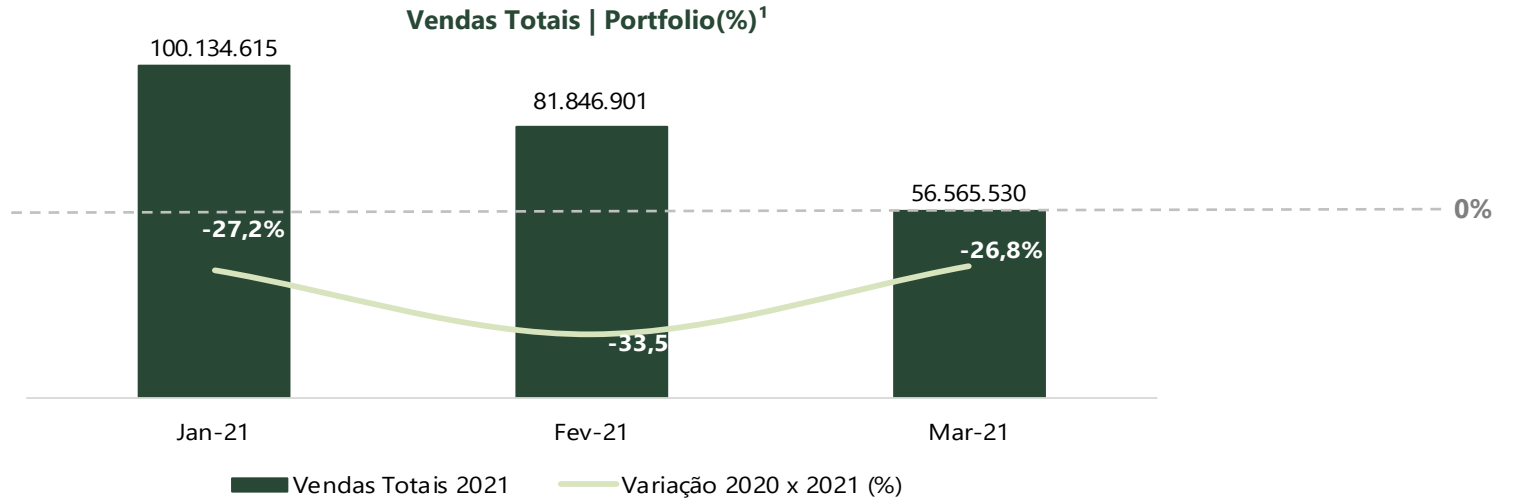
HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

INDICADORES OPERACIONAIS

Vendas e Fluxo (%)

As vendas totais no portfólio totalizaram **238,6¹ milhões**, no **1º trimestre**. Uma diminuição nas vendas de **-29,4%** se comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. No trimestre, o fluxo de pessoas decresceu **-57,3%** comparado ao mesmo período de 2020.

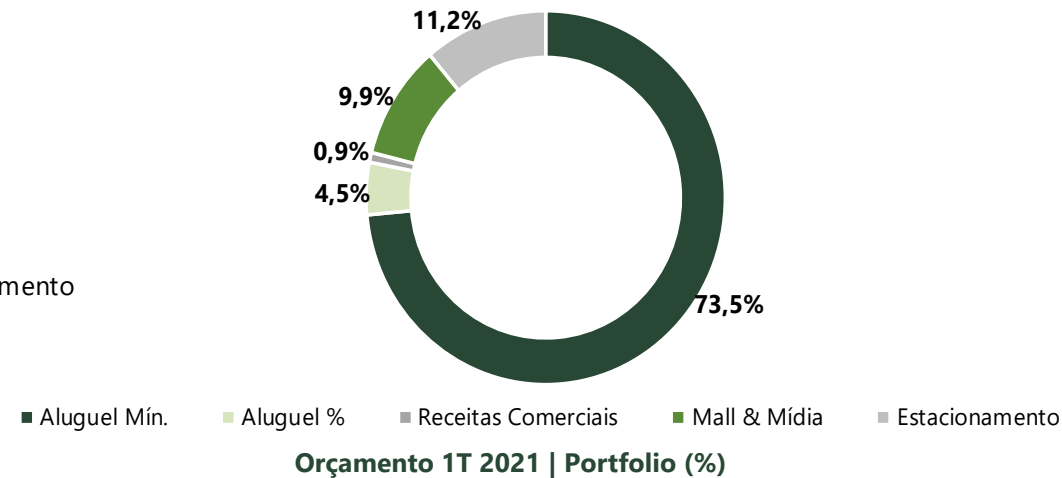
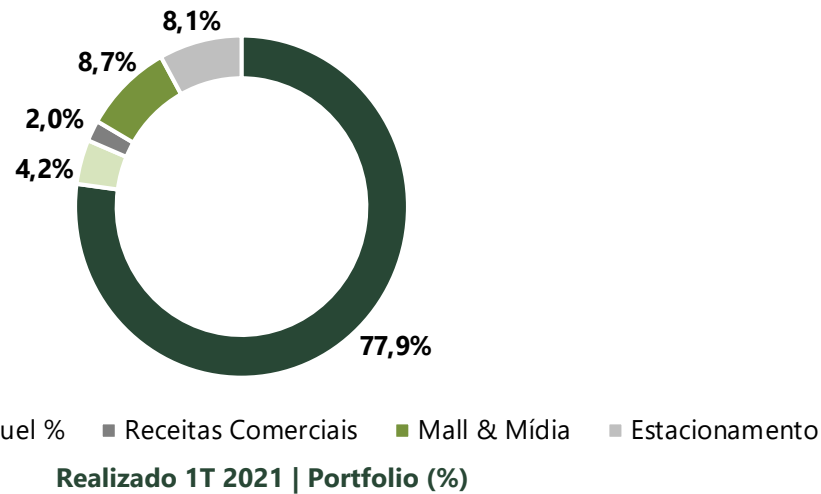


¹Vendas Totais: Os valores correspondem à participação do Fundo em cada um dos empreendimentos;

²Fluxo de Pessoas: Para 100% dos ativos;

Receitas (R\$)

As linhas de receita dos shoppings no % do Fundo totalizaram **31,4 milhões¹** no **1º trimestre**. Um aumento de **45,7%¹** se comparado ao mesmo período do ano anterior, e uma diminuição de **-15,5%** se comparado ao trimestre anterior.



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 percentual e estacionamento, que serão consequentemente impulsionadas pela recuperação do fluxo de pessoas e estabilização das operações dos lojistas.

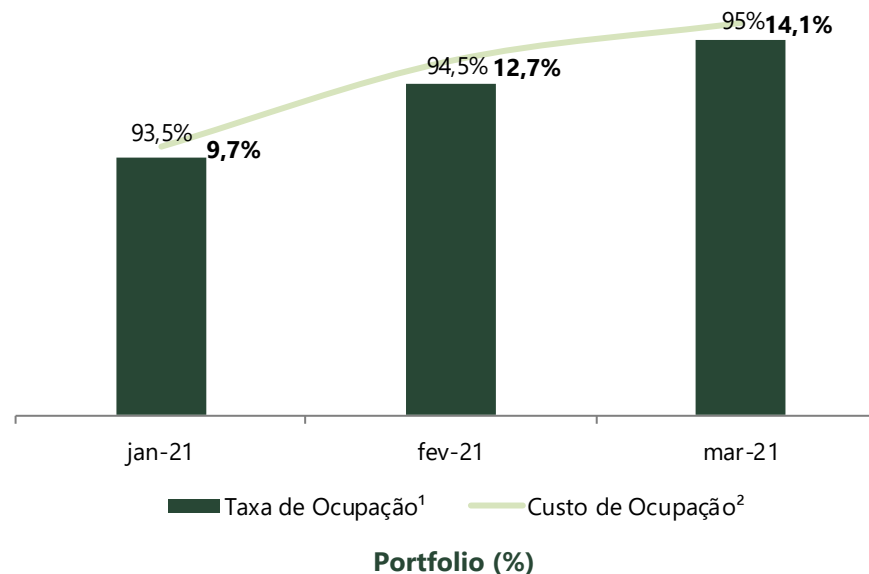
Os percentuais correspondem à participação do Fundo em cada um dos empreendimentos;

¹A comparação não considera as receitas do Shopping Metrô Tucuruvi no 1T — 2020, tendo em vista que a conclusão de sua aquisição se deu em Junho/20;

Comercial e Ocupação (%)

O custo de ocupação dos shoppings que compõe o portfólio terminou o mês de Março de 2021 em **14,1%**¹. Com a observância de uma retomada positiva, espera-se a compressão deste indicador.

A taxa de ocupação se apresentou estável e constante durante todo o ano de 2020 e o início de 2021, terminando o mês de Março em **95%**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.

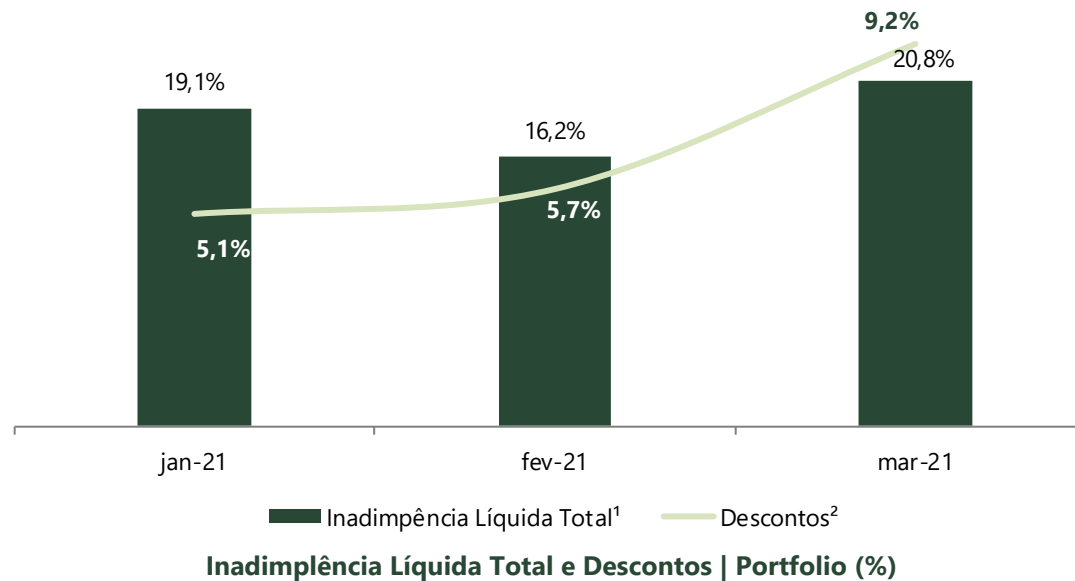


¹Taxa de Ocupação: Considera contratos em assinatura. Os valores correspondem à participação do Fundo em cada um dos empreendimentos;

²Custo de Ocupação: Para 100% dos Ativos;

Inadimplência Líquida Total (%)

O nível de inadimplência líquida dos ativos do Fundo terminou o mês de Março em **20,8%** no consolidado. A inadimplência em shoppings é historicamente mais alta nos primeiros meses do ano, quando há o vencimento do aluguel de maior valor da competência do mês de Dezembro.



A linha de descontos apresentou queda significativa desde o início da pandemia, terminando o mês de Março em **9,2%**, sendo observado o aumento do indicador nos dois últimos meses do trimestre, reflexo do fechamento dos ativos entre esse período. Os descontos atingiram seu maior patamar no mês de Junho de 2020 com **57,7%**, onde esperamos a melhora acentuada de ambos os indicadores com a estabilização da operação, crescimento das vendas e consequentemente aumento da recuperação de valores não pagos em períodos passados.

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

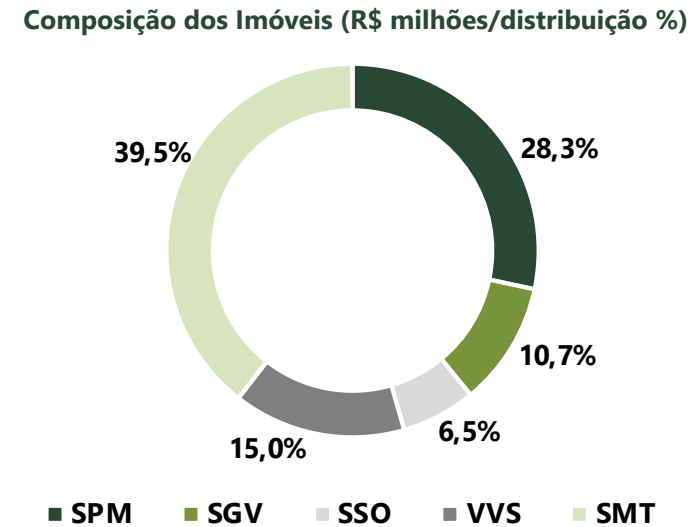
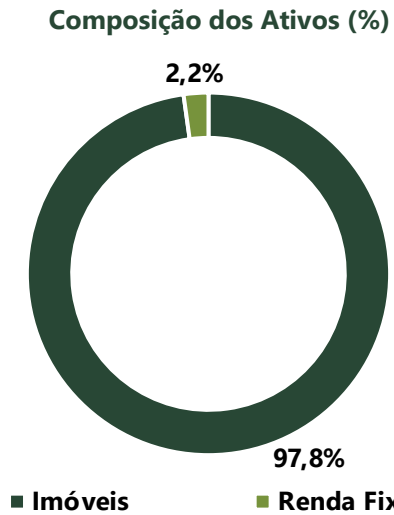


HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

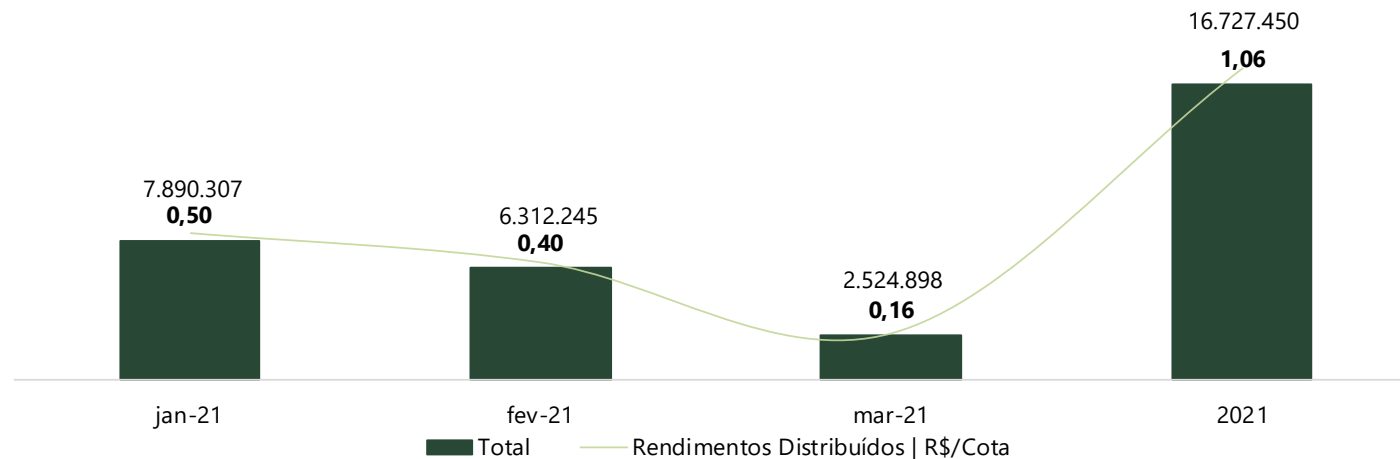
HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAIXA E OBRIGAÇÕES

Caixa e Obrigações (R\$)



HSML11 distribuiu **R\$ 1,06** (por cota) em rendimentos totais durante o 1º trimestre de 2021 e **R\$ 4,26** no ano de 2020, sendo o Fundo do segmento que mais distribuiu rendimentos sobre o valor patrimonial no ano de 2020¹. A expectativa é de que havendo alívio nas restrições e retomada das operações, tendemos a acelerar o ritmo distribuições além da volta observada no resultado operacional.



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\$ 3,4 milhões** nos 3 primeiros meses do ano. A participação do Fundo no IFIX é de 1,44%.

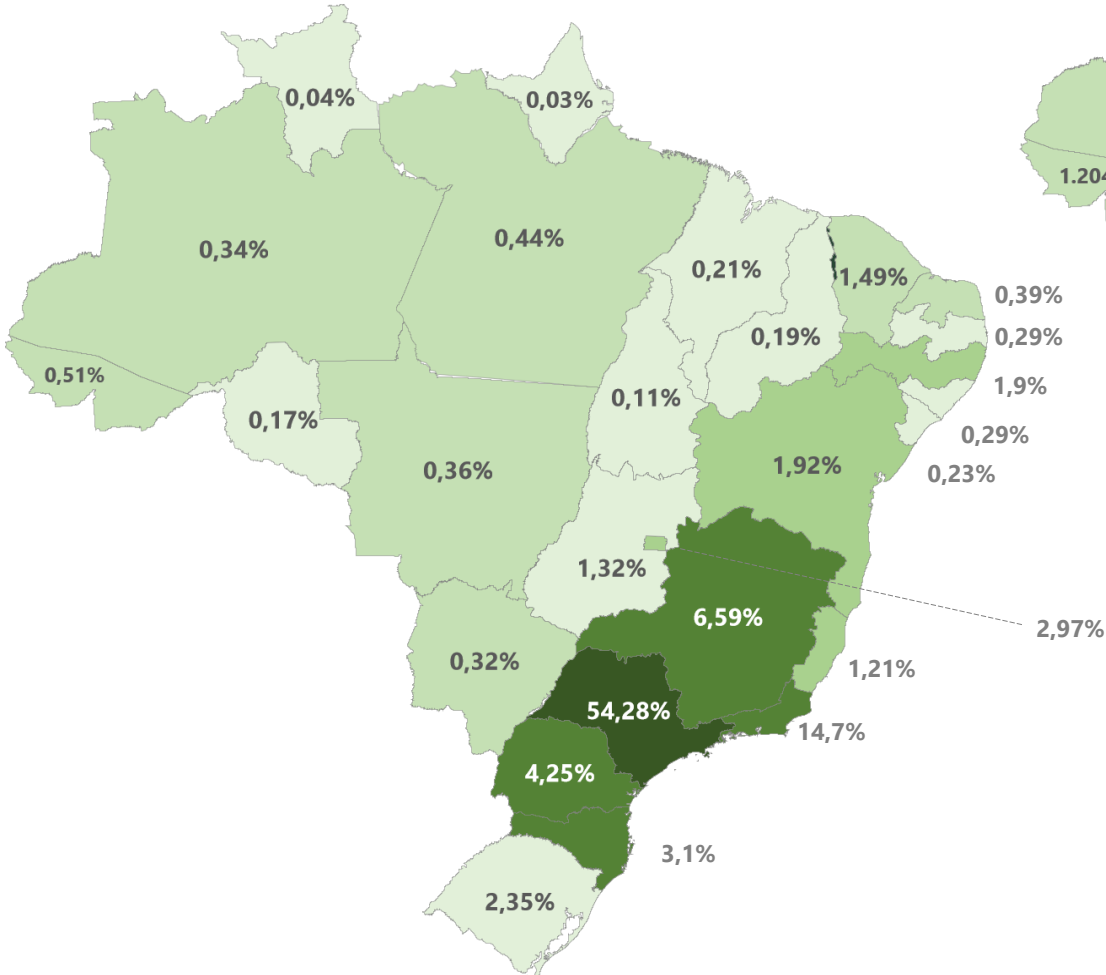
	Mar-21	2021	Desde a 1º Emissão
Receita Imobiliária	6.487.904	22.932.069	106.878.206
Receita Financeira	42.650	438.906	12.410.686
Despesas	- 365.158	- 1.130.963	- 6.498.787
Taxa de Administração	- 160.888	- 509.159	- 3.154.398
Taxa de Escrituração	- 190.663	- 551.558	- 2.633.633
Taxa de Gestão			
Outras Despesas	- 13.607	- 70.247	- 710.756
Resultado	6.165.395	22.240.011	112.790.106
Resultado Realizado/Cota	0,39	1,41	7,15
Resultado Orçado/Cota	0,40	1,53	10,06
Rendimento/Cota¹	0,16	1,06	6,65
Resultado Acumulado²	0,23	0,35	0,50
	Total	R\$/Cota	
Resultado Acumulado Inicial (Fev-21)	4.203.659	0,27	
(+) Resultado Realizado - Distribuído (Mar-21)	3.640.497	0,23	
Resultado Acumulado Final (Mar-21)	7.844.156	0,50	
Valor de Mercado³	R\$ 1.385.537.821	R\$ 1.449.725.465	-
Valor Cota (Mercado)³	R\$ 87,80	R\$ 91,87	-
HSML11⁴	-4,2%	-5,5%	-6,3%
IFIX	-1,4%	-0,8%	7,9%
CDI (Líq.)⁵	0,17%	0,4%	4,5%
Dividend Yield⁶	0,18%	1,21%	8,43%
% CDI	106,7%	291,2%	185,0%

¹Distribuição de dividendos anunciada do período; | ²Diferença 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 ("2021"), 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 FI; | 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;

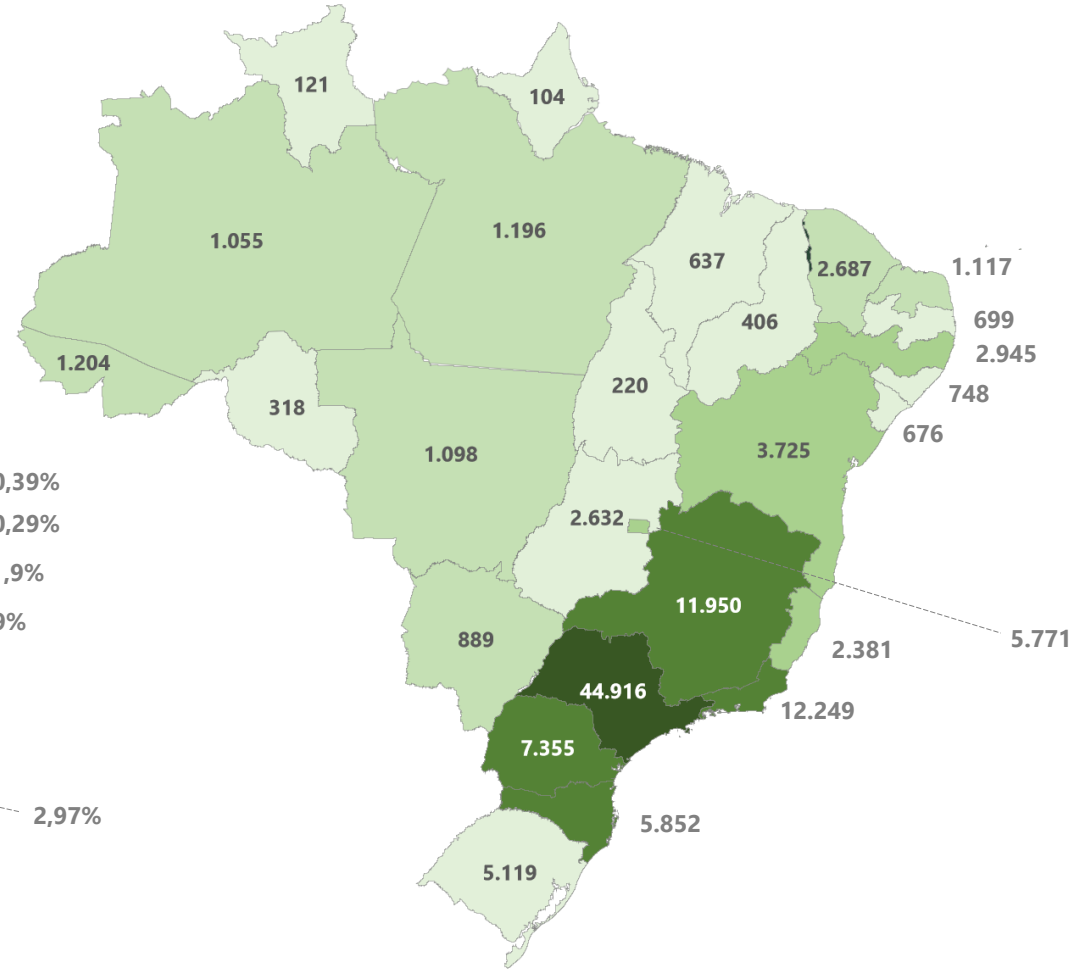
Investidores

O HSI Malls encerrou o mês de Setembro com **118.070** cotistas **distribuídos em todos os estados brasileiros**. Pessoas físicas representam **78%** e investidores institucionais representam **22%** 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.hsifii.com

www.hsinvest.com

Cadastre-se em nosso mailing

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729 | 7º andar

Itaim Bibi | São Paulo | SP | 04543-000