

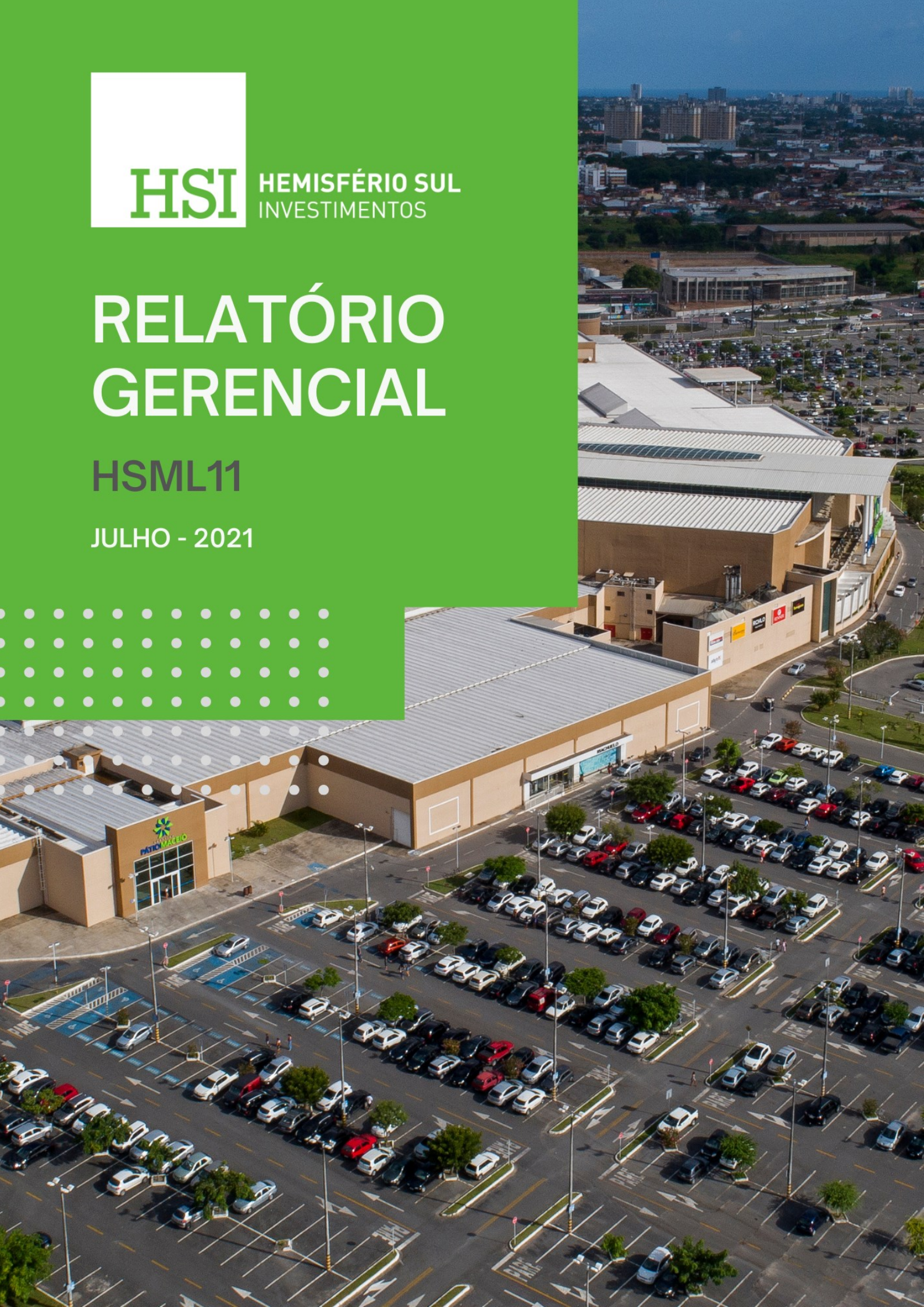
HSI

HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

RELATÓRIO GERENCIAL

HSML11

JULHO - 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\$ 1.368.652.565

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA²

R\$ 2.799.165

GESTOR:

Hemisfério Sul Investimentos

ADMINISTRADOR:

Santander Caceis Brasil DTM

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

PJ: 20% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

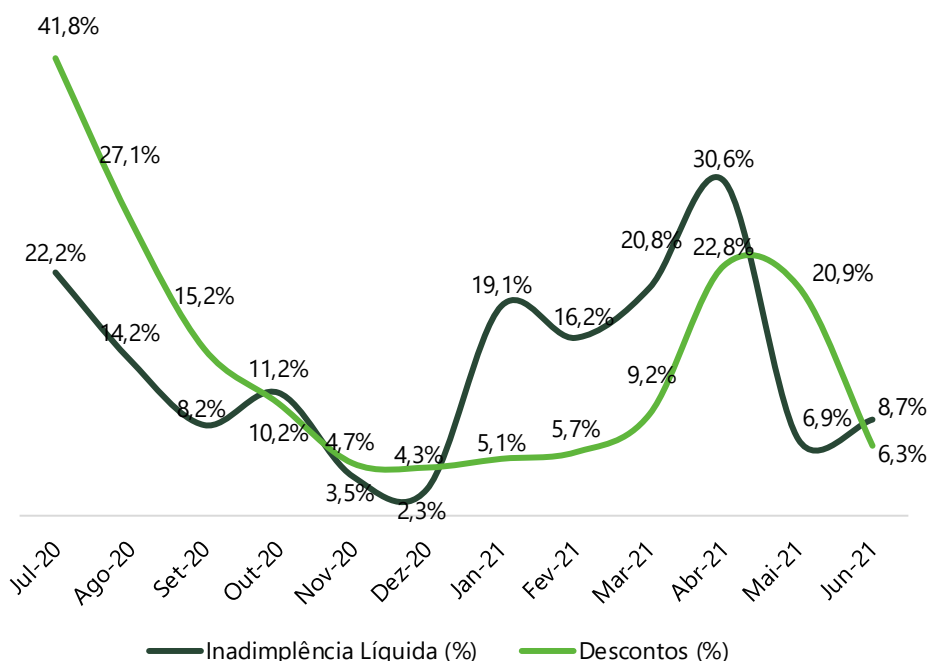
INR (PF): 15% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

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 portfólio do Fundo vem mantendo consistente recuperação após o alívio das restrições e, após as máximas nos indicadores de inadimplência e descontos, entrega números mais próximos da expectativa original para o ano. A Gestora e a Saphyr tem forçado a normalização das cobranças e consequentemente a queda dos descontos, o que inevitavelmente impacta a inadimplência do período, mas terá reflexo positivo no restante do ano.



A taxa de ocupação do portfólio permanece estável, uma vez que novas comercializações tem compensado os distratos do ano. No ultimo mês assinamos a expansão da Smart Fit do Metrô Tucuruvi e em Setembro está prevista a inauguração das lojas do Outback também no Shopping Metrô Tucuruvi e no Super Shopping Osasco.

Sobre as distribuições futuras do Fundo em 2021, estas tem como piso, não havendo novas restrições nos ativos, a distribuição deste ultimo mês, R\$ 0,50/cota, assim como já era o plano desde o início do ano.

Obrigado.

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

RESULTADO (R\$)

	Jul-21	2021	Desde a 1ª Emissão
Receita Imobiliária	8.631.607	44.016.703	127.962.841
Receita Financeira	83.751	687.679	12.659.459
Despesas	- 516.140	- 2.841.975	- 8.209.799
Taxa de Administração	- 177.930	- 1.219.298	- 3.864.538
Taxa de Escrituração	- 133.561	- 1.078.475	- 3.160.550
Taxa de Gestão			
Outras Despesas	- 204.649	- 544.202	- 1.184.711
Resultado	8.199.218	41.862.407	132.412.501
Resultado Realizado/Cota	0,52	2,65	8,39
Resultado Orçado/Cota	0,27	2,88	11,40
Rendimento/Cota¹	0,50	2,53	8,12
Resultado Acumulado²	0,02	0,12	0,27

	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado Inicial (Jun-21)	3.910.473	0,25
(+) Resultado Realizado - Distribuído (Jul-21)	308.911	0,02
Resultado Acumulado Final (Jul-21)	4.219.384	0,27

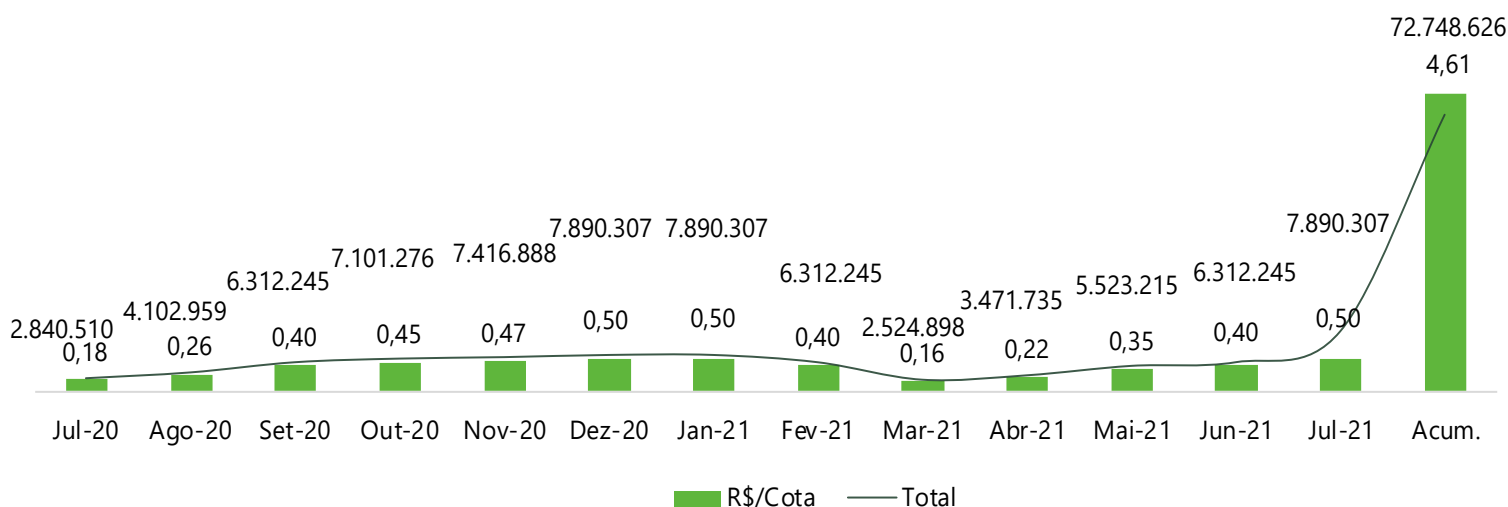
¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

A distribuição do período foi de **R\$ 7.890.307 (R\$ 0,50/cota)**. O resultado acumulado do Fundo ao final de Junho ficou em **R\$ 4.218.384 (R\$0,27/cota)**. A conta de Outras Despesas é referente principalmente ao seguro garantia pago semestralmente da concessão do Shopping Metro Tucuruvi. São 4 parcelas no total, sendo que a segunda foi paga este mês.

A Taxa de Gestão passará a ser cobrada a partir do resultado operacional de agosto, refletindo no caixa em setembro, 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;

3

RENTABILIDADE

		Jul-21		2021	Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado ³	R\$	1.368.652.565	R\$	1.430.828.181	-
Valor Cota (Mercado) ³	R\$	86,73	R\$	90,67	-
HSML11 ⁴		-2,6%		-5,5%	-4,1%
IFIX		2,5%		-1,6%	7,5%
CDI (Liq.) ⁵		0,30%		1,39%	5,5%
Dividend Yield ⁶		0,58%		2,92%	9,90%
% CDI		190,6%		208,0%	175,8%

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;

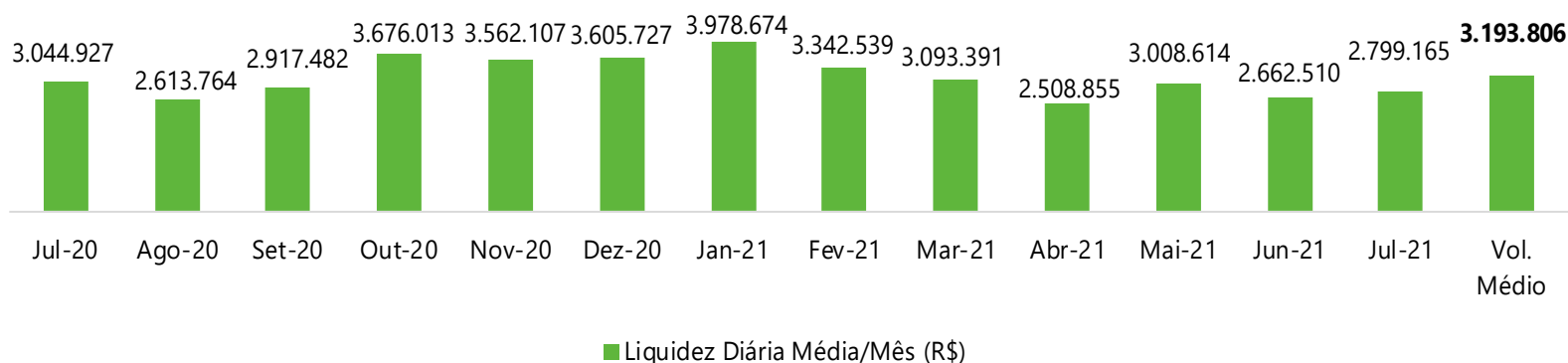
⁶ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência;

LIQUIDEZ

		Jul-21		2021	Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$	58.782.475	R\$	434.961.668	R\$ 2.203.639.578
Quantidade de Cotas Negociadas		676.493		4.795.000	22.293.743
% 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 **120.715** cotistas e o valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,37 bilhões**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 2,80 milhões**.



PORTFOLIO

	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Ocupação (%) ¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	41.540	100%	41.540	95,9%	131	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	86,3%	161	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	92,4%	155	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	98,0%	109	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi	32.998	100%	32.998	88,6%	225	2.188	Abril 2013
Total/Média	151.474	85%	128.236	93,0%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

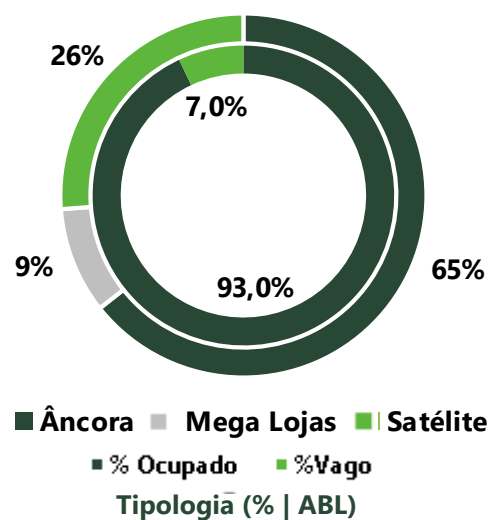
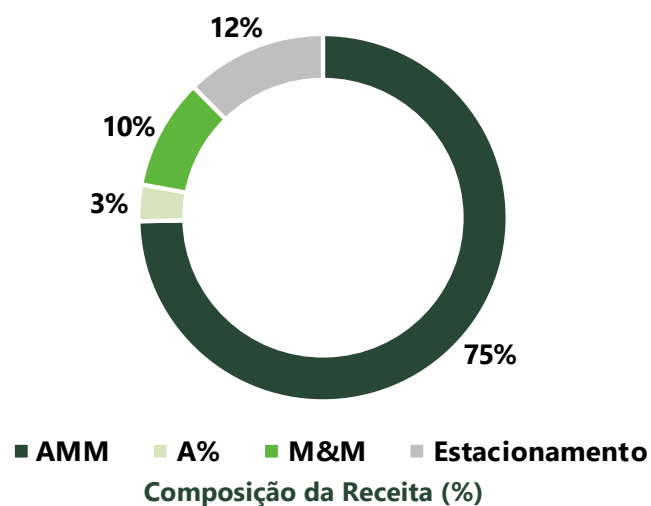
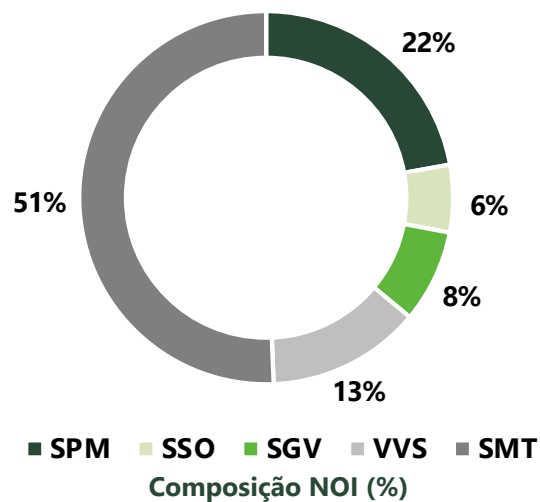
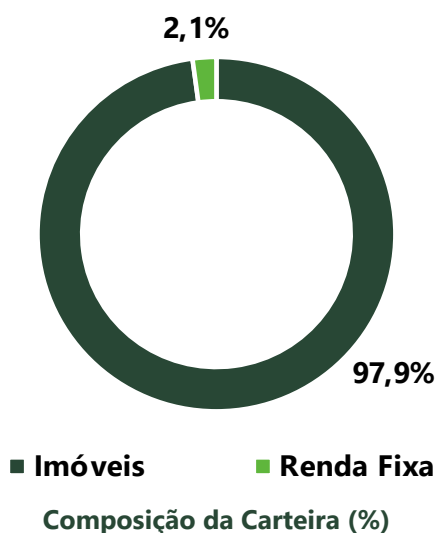
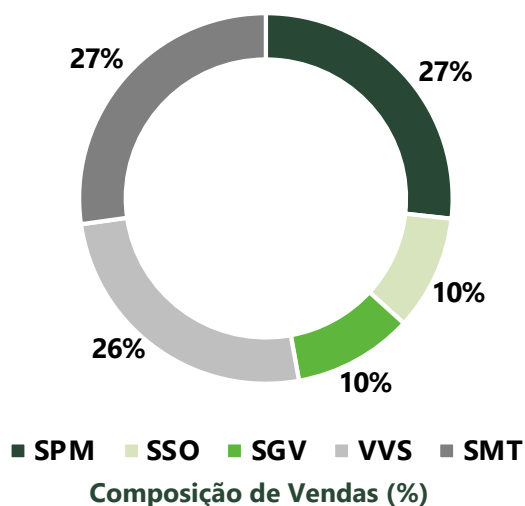
2.188 Vagas | Estacionamento

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;

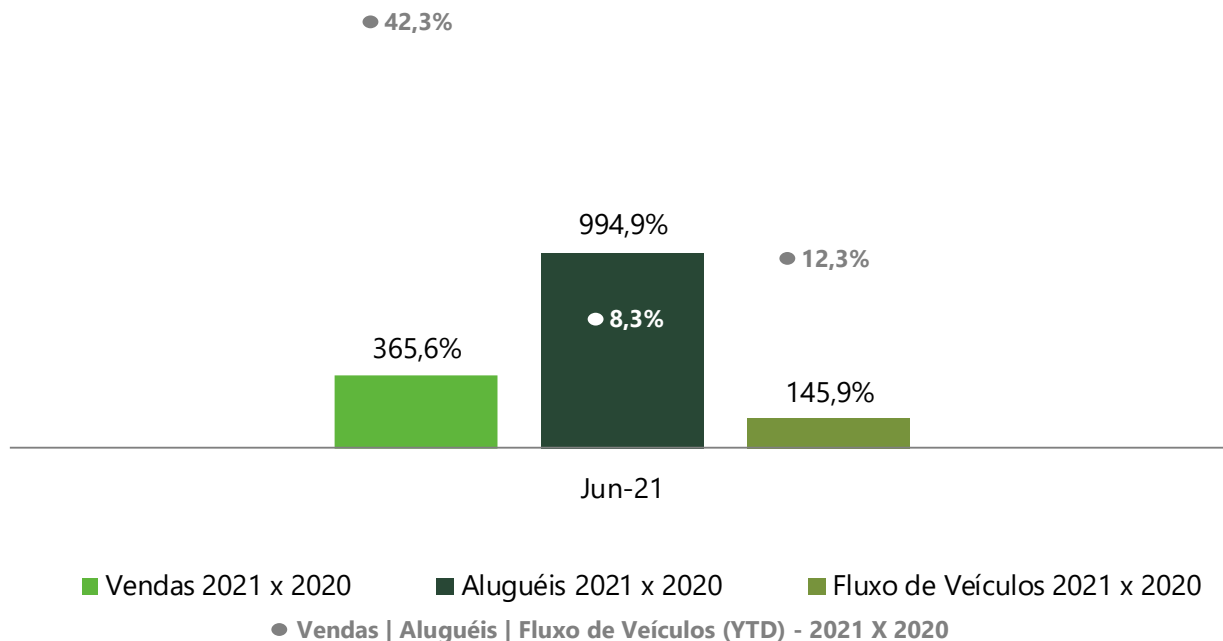
Taxa de Ocupação: Considera contratos em assinatura, ocupação ponderada pela participação dos empreendimentos no Fundo;

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

KPIs

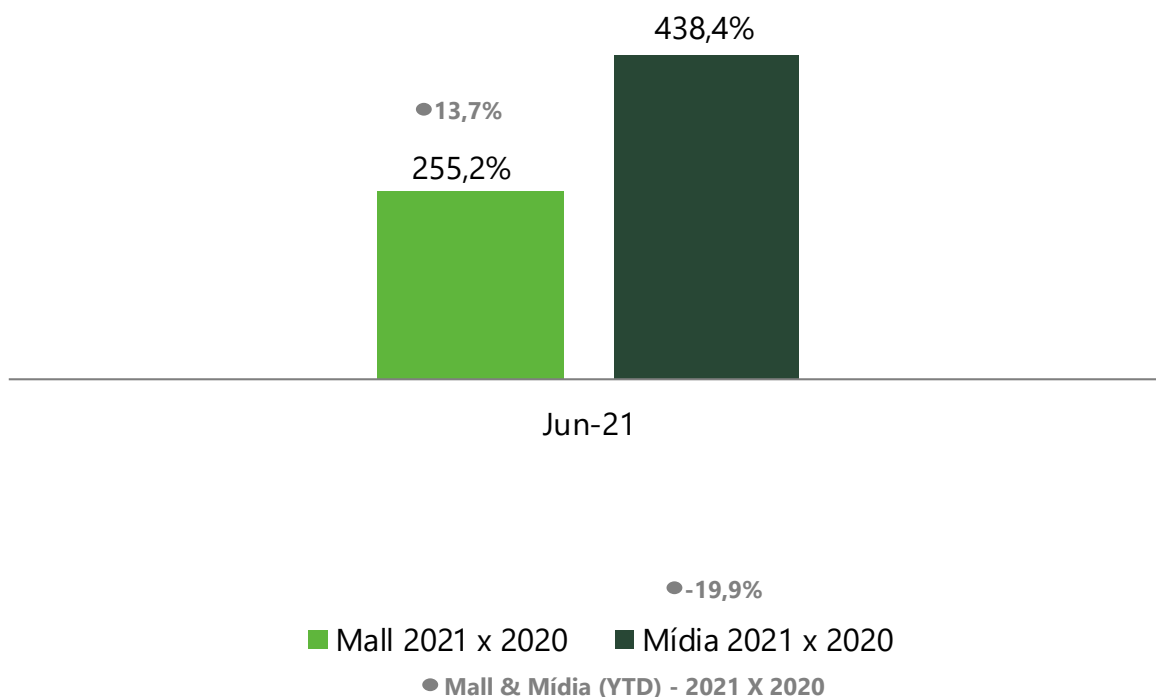
Os dados ora apresentados nesta seção correspondem às informações do resultado dos empreendimentos no mês de Junho de 2021, os quais são refletidos no Fundo no mês de Julho de 2021.

A perspectiva para os indicadores no ano permanece positiva dado o aumento do ritmo de imunização da população. O acumulado das vendas totais ponderadas pela participação do Fundo do ano de 2021 já é 42,3% superior em relação ao ano de 2020. Os indicadores de fluxo de veículos e alugueis acumulados no período estão em 12,3% e 8,3% superiores ao mesmo período de 2020, respectivamente.



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

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

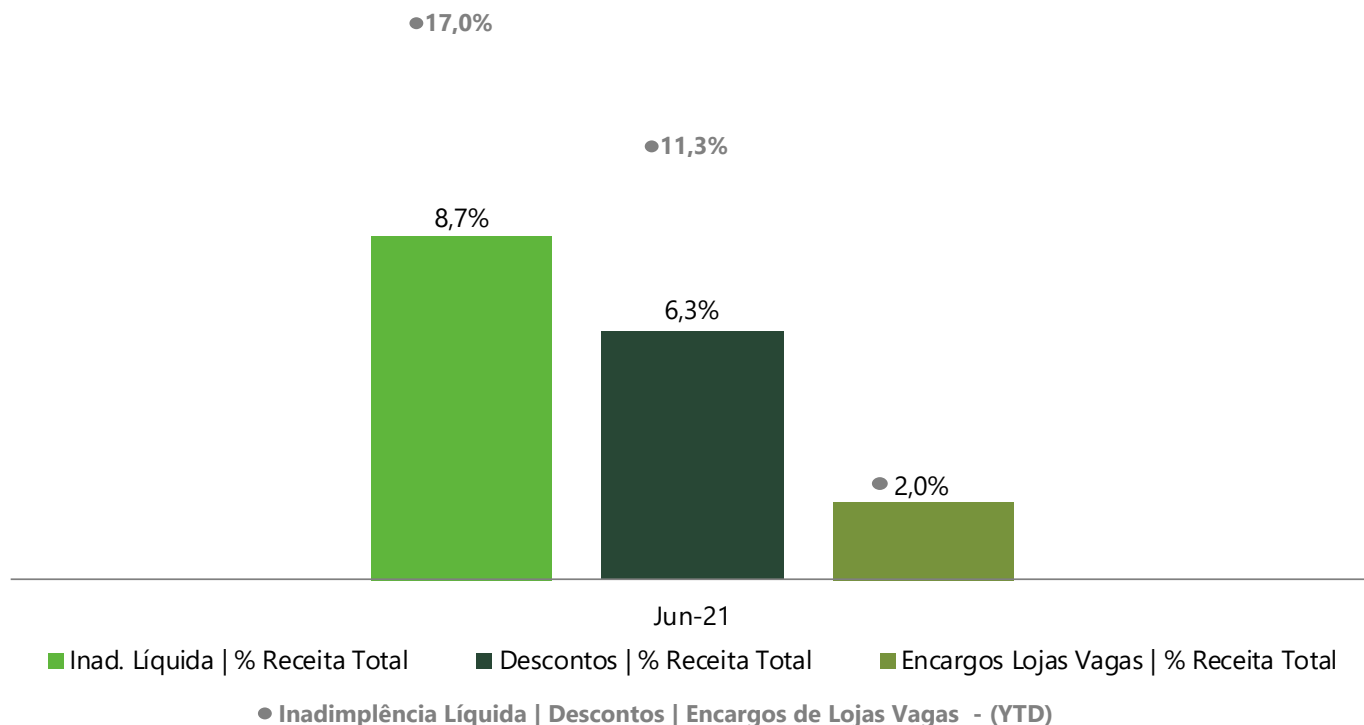


Valores referentes ao % do Fundo;

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



A inadimplência líquida terminou o mês em 8,7% e os descontos concedidos em 6,3% da receita faturada para os empreendimentos. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram 2,0% da receita. Os descontos sofreram queda de 14,6 p.p em relação ao mês passado. A melhora nesses indicadores estão diretamente ligadas ao funcionamento de 100% dos ativos do portfólio com restrições mínimas.



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

[CONHEÇA O SITE DA GESTORA](#)

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Whatsapp Business.: (11) 3127-5544
RI-FII@hsinvest.com

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.