



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório de Resultados - 2º Trimestre de 2021



[Hemisfério Sul Investimentos](#)

[Saphyr Shopping Centers](#)



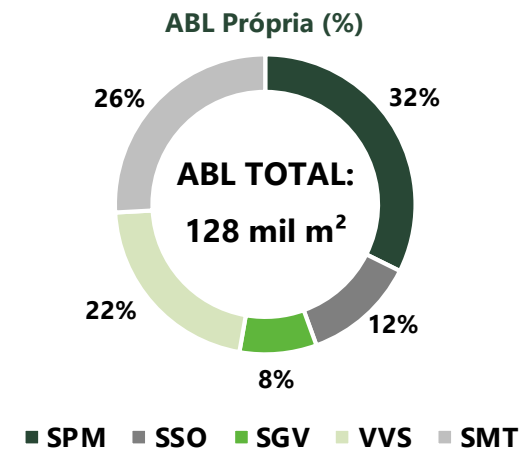
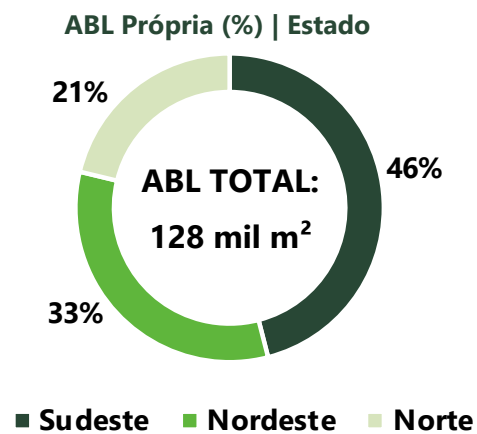
HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

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	41.540 m ²	100%	41.540 m ²	22/8/2019
Shopping Granja Vianna	Cotia SP	2010	Saphyr Shopping Centers	30.377 m ²	51%	15.492 m ²	26/8/2019
Super Shopping Osasco	Osasco SP	2005	Saphyr Shopping Centers	17.984 m ²	58,8%	10.583 m ²	13/9/2019
Via Verde Shopping	Rio Branco AC	2011	Saphyr Shopping Centers	28.576 m ²	97%	27.623 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%	128.236 m²	





HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

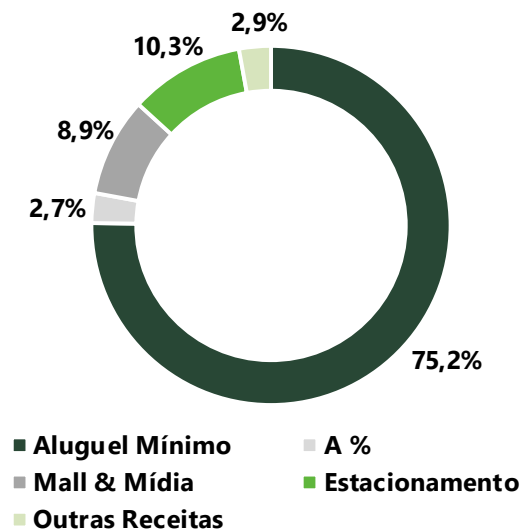
RESULTADO OPERACIONAL

NOI Caixa¹ (R\$)

O 2º trimestre de 2021 foi impactado positivamente com a abertura completa dos ativos de nosso portfólio. Diferentemente do que ocorreu em 2020, não houve o fechamento completo das operações em 2021 e, desde Abril, 100% dos ativos estão funcionando, fato que se refletiu no resultado caixa do Fundo a partir de Junho. À medida em que a vacinação ganhava ritmo, as restrições foram amenizadas e hoje temos todos os nossos ativos em funcionamento praticamente normal.

Diante deste cenário, a visão por parte da gestão é otimista para o segundo semestre e isso já se reflete nas distribuições passadas, alcançando a marca de R\$0,50/cota no resultado caixa do Fundo de Julho. A menor incerteza vivida nos últimos meses, com um controle maior sobre a pandemia, nos permitiu alcançar um melhor resultado operacional e entendemos que essa realidade deve perdurar daqui para frente.

Composição NOI
Valores Acumulados | 2º Trimestre de 2021 | % Portfolio



A HSI juntamente com a administradora dos ativos, a Saphyr Shopping Centers, não mediram esforços a fim de alcançar a maior flexibilidade junto aos lojistas e mesmo diante deste cenário, o HSML11 distribuiu **R\$ 0,97** em rendimentos totais durante o trimestre.

¹ Foi 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;



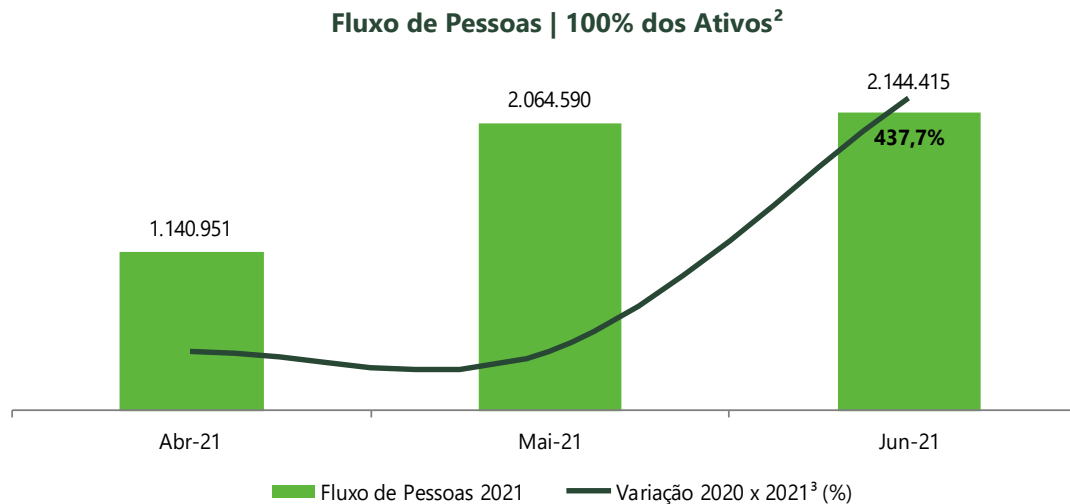
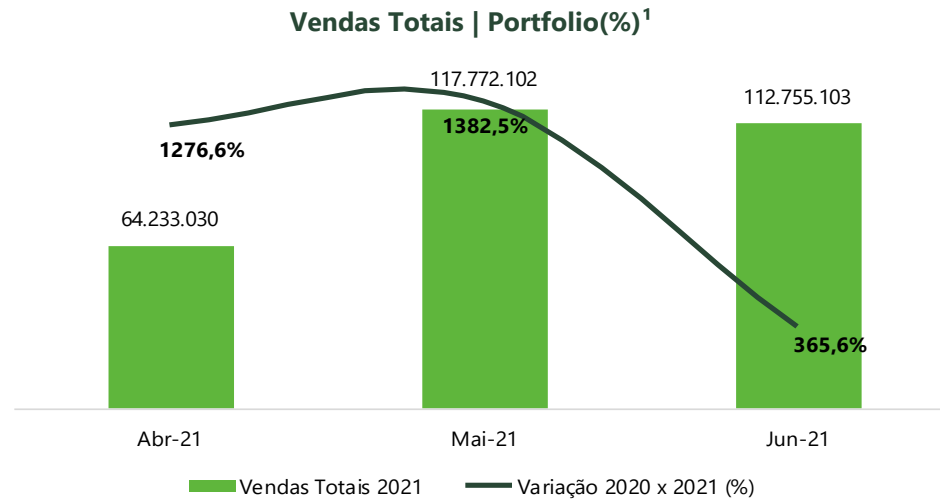
HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

INDICADORES OPERACIONAIS

Vendas e Fluxo (%)

As vendas totais no portfólio totalizaram **294,8¹ milhões** no **2º trimestre**, um aumento nas vendas de **700,4%** se comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. No trimestre, o fluxo de pessoas cresceu **1241,5%** comparado ao mesmo período de 2020.



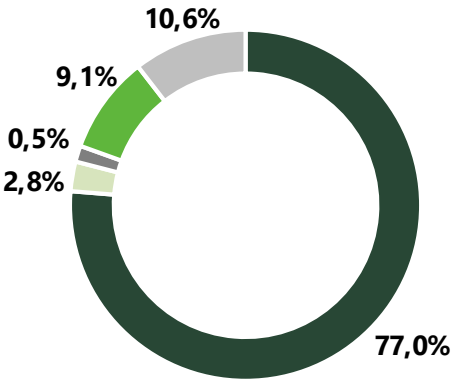
¹ Vendas Totais: Os valores correspondem à participação do Fundo em cada um dos empreendimentos;

² Fluxo de Pessoas: Para 100% dos ativos;

³ Em Abril e Maio de 2020, não houve fluxo de pessoas nos ativos;

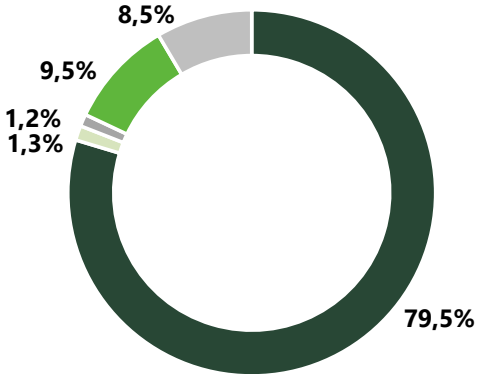
Receitas (R\$)

As linhas de receita dos shoppings no % do Fundo totalizaram **27,2 milhões¹** no **2º trimestre**. Um aumento de **80,9%¹** se comparado ao mesmo período do ano anterior, e uma diminuição de **-12,2%** se comparado ao trimestre anterior.



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

Realizado 2T 2021 | Portfolio (%)



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

Orçamento 2T 2021 | Portfolio (%)

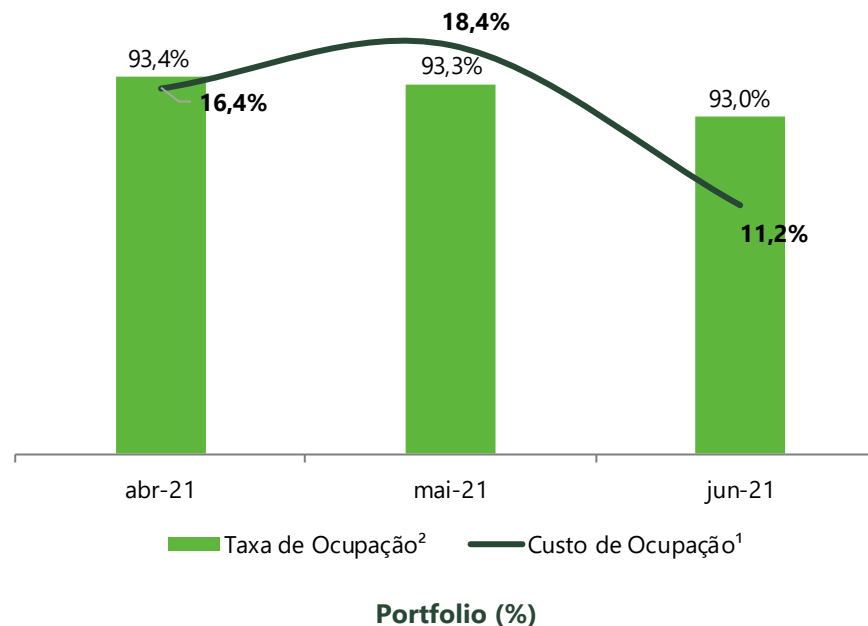
Os percentuais correspondem à participação do Fundo em cada um dos empreendimentos;

¹ A comparação não considera as receitas do Shopping Metrô Tucuruvi nos meses de Abril e Maio, 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 Junho de 2021 em **11,2%¹**, o menor custo observado entre os três meses. Com a volta consistente do fluxo de pessoas e das vendas esperamos a compressão ainda maior deste indicador.

A taxa de ocupação permaneceu estável durante todo o segundo trimestre em **93%²** e ilustra o esforço realizado pela gestão e administração na retenção dos lojistas no último ano. A atividade comercial está em linha com nossas previsões. Destaque para a assinatura dos contratos de locação com o Outback no Metrô Tucuruvi e Osasco. As lojas inauguram no quarto trimestre do ano.

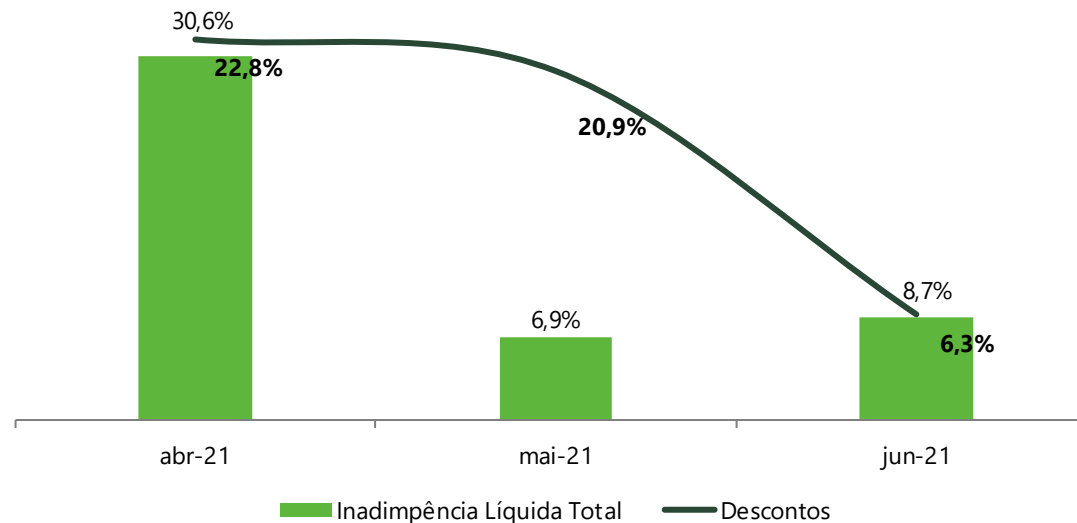


¹ Custo de Ocupação: Para 100% dos Ativos;

² Taxa de Ocupação: Considera contratos em assinatura. Os valores correspondem à participação do Fundo em cada um dos empreendimentos;

Inadimplência Líquida Total (%)

O nível de inadimplência líquida dos ativos do Fundo terminou o mês de Junho em **6,3%** no consolidado. De abril a junho, a inadimplência líquida caiu 21,9 pontos percentuais. Vale ressaltar que o mês de abril representou o pico da inadimplência líquida na segunda onda (30,6%). Durante a primeira onda este pico foi de 40,6% confirmando a tese da gestão de que a segunda onda teve um impacto negativo inferior em relação a primeira.



Inadimplência Líquida Total e Descontos¹ | Portfolio (%)

O percentual de descontos também teve um pico em Abril, registrando 22,8%. Da mesma maneira do que foi observado na inadimplência líquida, o número foi inferior ao registrado no pico da primeira onda, 57,7% em Junho de 2020. Em Junho de 2021 já observamos uma queda significativa de ambos indicadores.

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

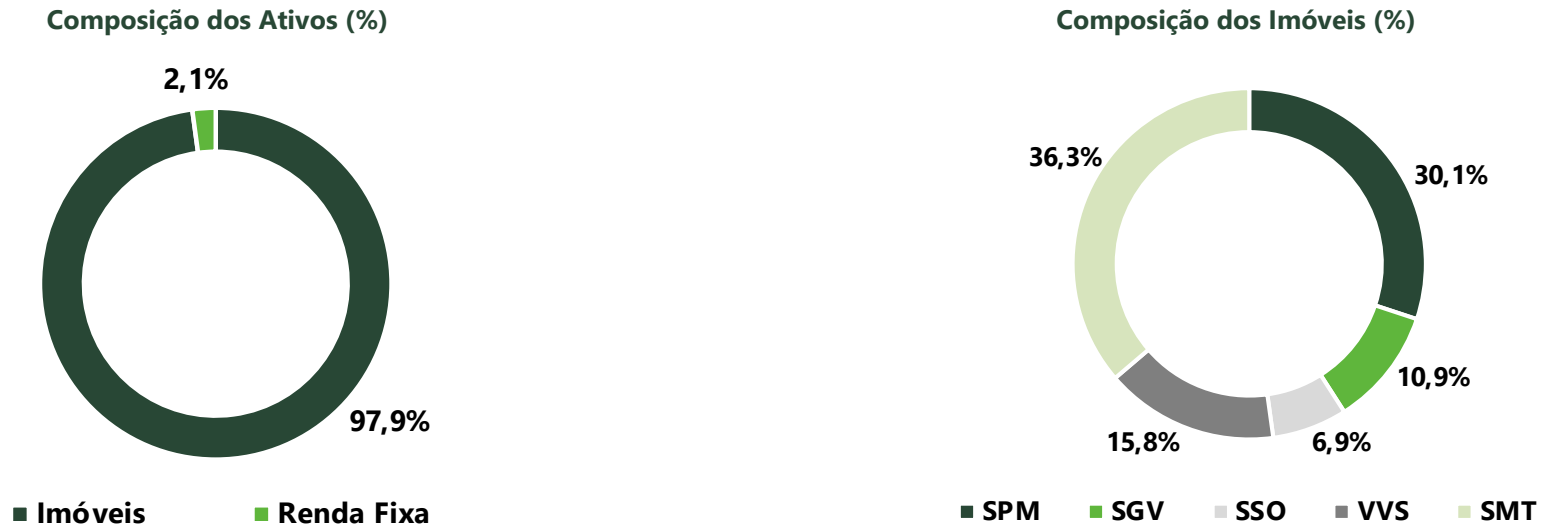


HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

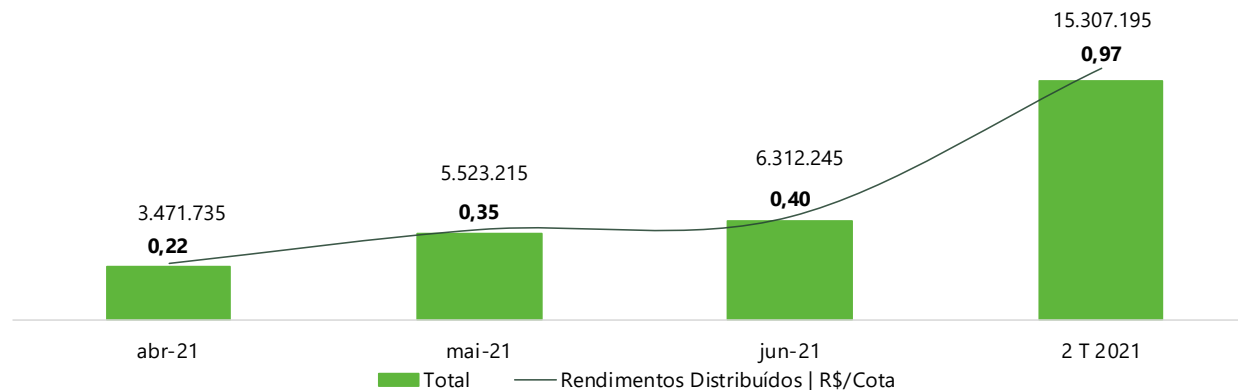
HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAIXA E OBRIGAÇÕES

Caixa e Obrigações (R\$)



HSML11 distribuiu **R\$ 0,97** (por cota) em rendimentos totais durante o 2º trimestre de 2021 e de janeiro a junho esse valor é de **R\$2,03**. Vale ressaltar que em 2020 foram distribuídos **R\$ 4,26**, sendo assim o Fundo do segmento que mais distribuiu rendimentos sobre o valor patrimonial no ano de 2020¹. A expectativa é de aumento no ritmo de distribuições do Fundo com o portfolio atualmente operando de maneira praticamente normal.



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 Multiativos;



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 e teve uma liquidez média diária de **R\$ 5,1 milhões** durante este mesmo ano. Em 2021, até o mês de Junho, a liquidez diária média foi de **R\$ 3,1 milhões**.

	2T 2021	2021	Desde a 1º Emissão
Receita Imobiliária	12.453.027	35.385.096	119.331.234
Receita Financeira	165.022	603.928	12.575.708
Despesas	-1.194.872	-2.325.835	-7.693.659
Taxa de Administração	-532.210	-1.041.368	-3.686.608
Taxa de Escrituração	-393.356	-944.914	-3.026.989
Taxa de Gestão			
Outras Despesas	-269.306	-339.553	-980.062
Resultado	11.423.177	33.663.188	124.213.283
Resultado Realizado/Cota	0,72	2,13	7,87
Resultado Orçado/Cota	1,08	2,62	11,14
Rendimento/Cota¹	0,97	2,03	7,62
Resultado Acumulado²	-0,25	0,10	0,25

	Total	R\$/Cota
Resultado Acumulado Inicial (1T-21)	7.794.490	0,49
(+) Resultado Realizado - Distribuído (2T-21)	-3.884.017	-0,25
Resultado Acumulado Final (2T-21)	3.910.473	0,25

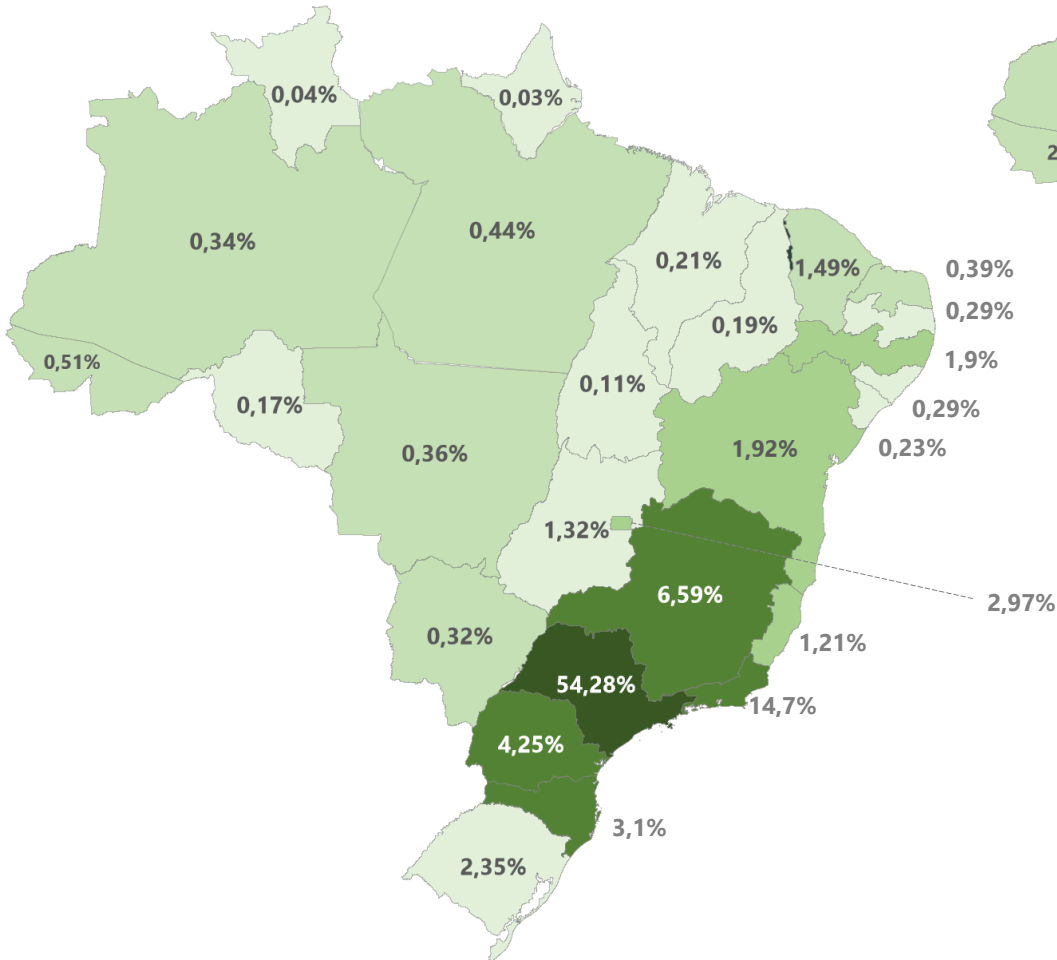
	Jun-21	2021	Desde a 1º Emissão
Valor de Mercado³	R\$ 1.410.786.802	R\$ 1.430.828.181	-
Valor Cota (Mercado)³	R\$ 89,40	R\$ 90,67	-
HSML11⁴	-1,5%	-3,0%	-2,1%
IFIX	-2,2%	-4,0%	4,9%
CDI (Líqu.)⁵	0,26%	1,09%	5,2%
Dividend Yield⁶	0,45%	2,27%	9,40%
% CDI	171,0%	207,9%	177,3%

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;

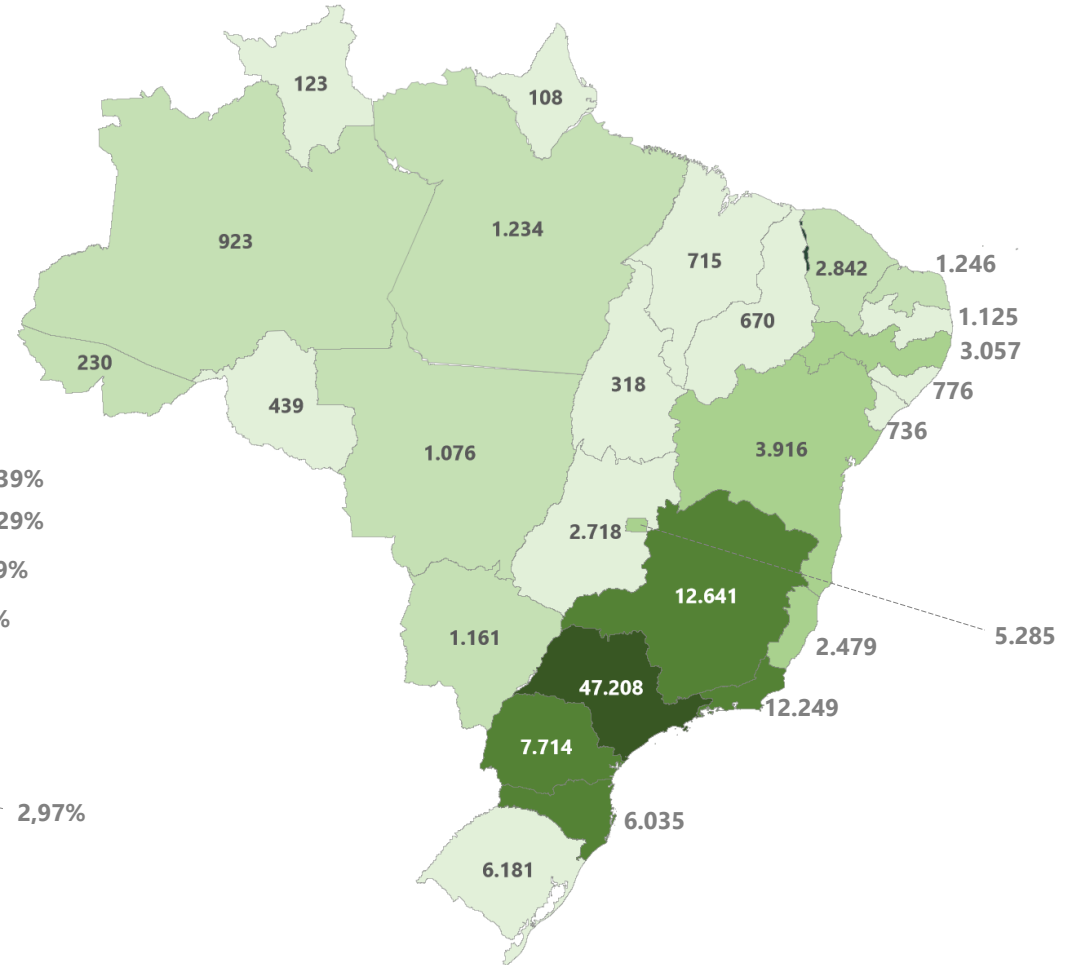
Investidores

O HSI Malls encerrou o mês de Junho com **123.703** 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