



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Setembro 2020

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\$ 1.457.655.223

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA²

R\$ 2.917.482

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

BENCHABRK:

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

Primeira distribuição de dividendos com caixa gerado no mês de competência onde todos nossos shoppings estavam reabertos. Mesmo com a volta da operação dos shoppings do Nordeste e do Norte no último terço do mês, houve forte aceleração do resultado imobiliário e esperamos novo impulso com a operação dos ativos no **mês “cheio”** na competência de Agosto.

Assim, todos os principais indicadores apresentaram melhora na comparação com o mês anterior. Fluxo de veículos, vendas, descontos e inadimplência estão em rápida recuperação e esperamos voltar a números de inadimplência de 1 dígito no próximo mês.

No início de Novembro teremos a Black Friday com a expectativa de forte resultado, pois é a principal oportunidade desde a reabertura dos shoppings para equalização de estoques e preparação para as vendas do final do ano.

Enquanto isso, dados sobre o COVID divulgados no <https://transparencia.registrocivil.org.br/especial-covid> mostram desde o início de Agosto, uma queda consistente no número de mortes/dia no País. Portanto espera-se que o pior momento da pandemia no Brasil tenha ficado para trás e consequentemente a consolidação da consistente flexibilização gradual e volta às rotinas originais.

O portfólio do fundo tem ocupação de 95,1%¹.

Muito Obrigado.

¹ Considera contratos em assinatura;

RESULTADO (R\$)

	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

¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

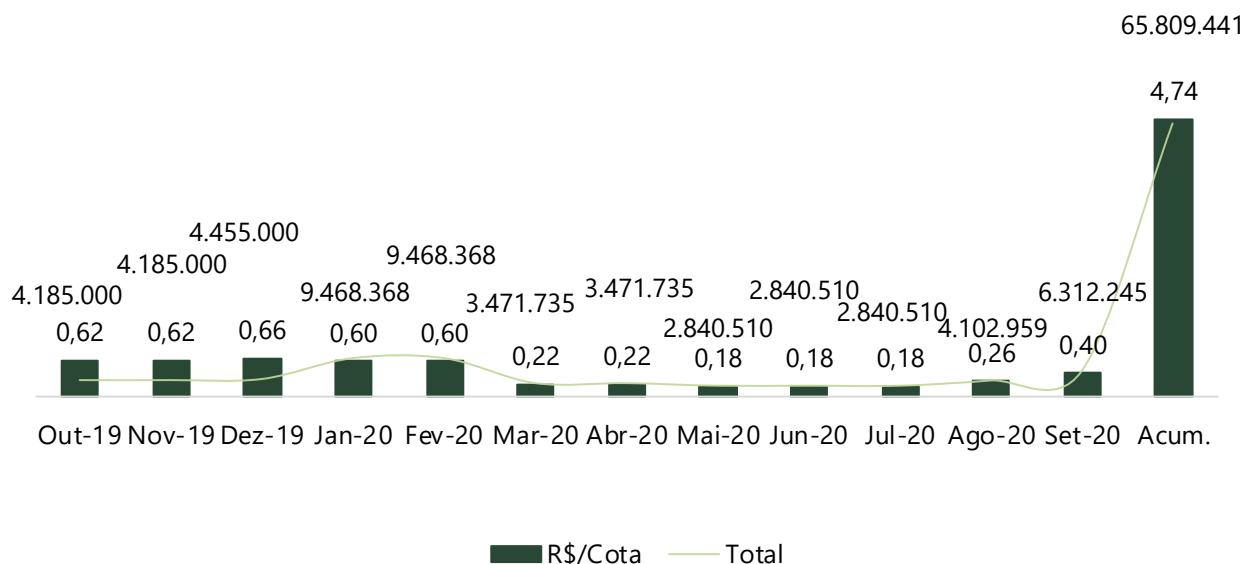
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 6.312.245** confirmando a tendência positiva do resultado de receita imobiliária do fundo com a retomada das operações dos ativos.

No mês de Setembro não houve o 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\$)



RENTABILIDADE

		Set-20		2020	Desde a 1ª Emissão
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 (Líqu.)⁵		0,1%		1,9%	3,6%
Dividend Yield⁶		0,44%		3,07%	5,95%
% CDI		327,7%		158,1%	162,5%

³ Para o cálculo acumulado do valor de cota de mercado ("desde a 1ª emissão"), 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 FII.

⁵ Considerado a incidência de 15% de Imposto.

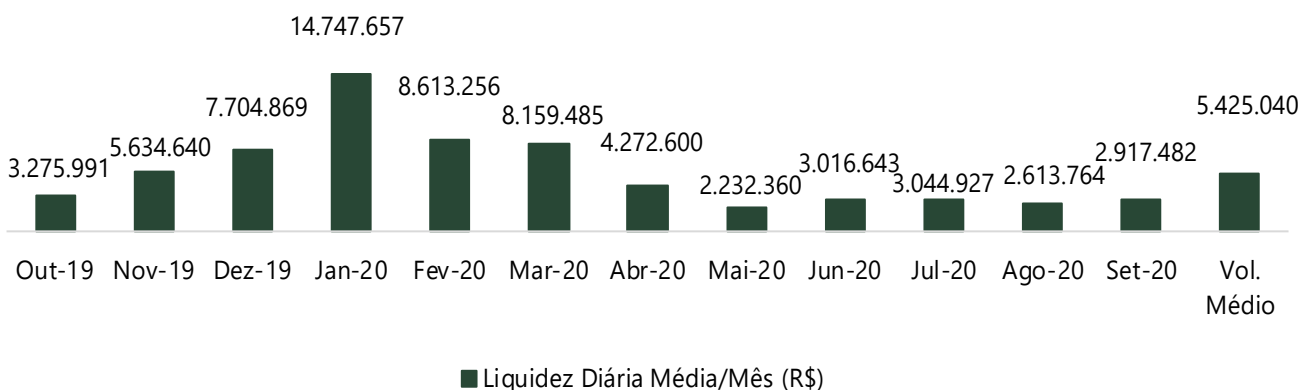
⁶ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

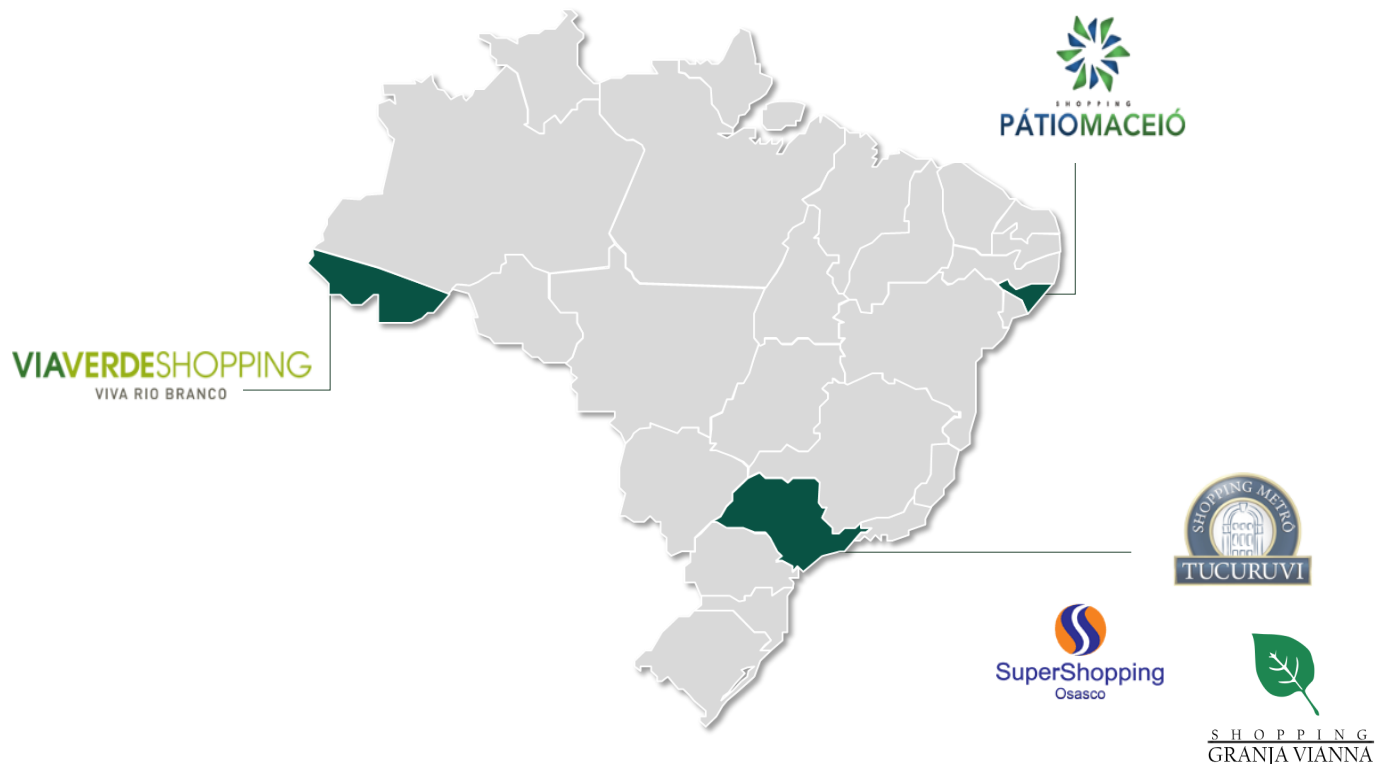
LIQUIDEZ

		Set-20		2020	Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$	61.267.141	R\$	1.038.633.950	R\$ 1.534.119.540
Quantidade de Cotas Negociadas		659.416		10.367.720	14.984.905
% de Cotas Negociadas (Giro)⁷		4%		9%	11%
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 Setembro com 92.933 cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,5 bilhões. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 2,9 milhões**.





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



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: 57,8%

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

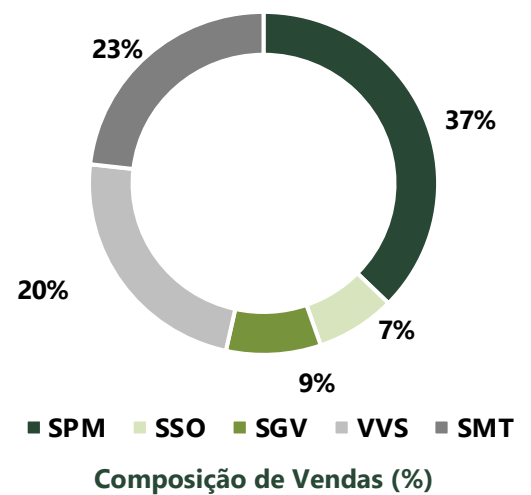
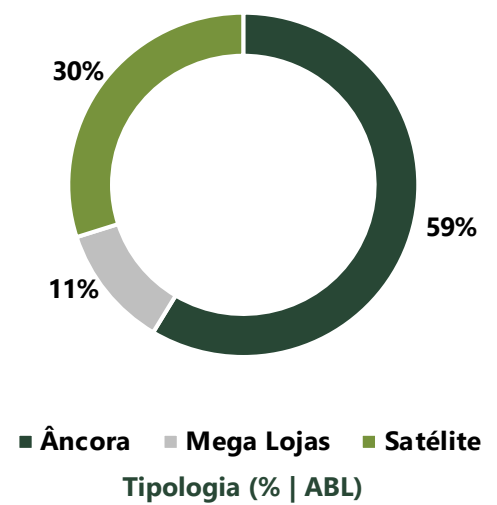
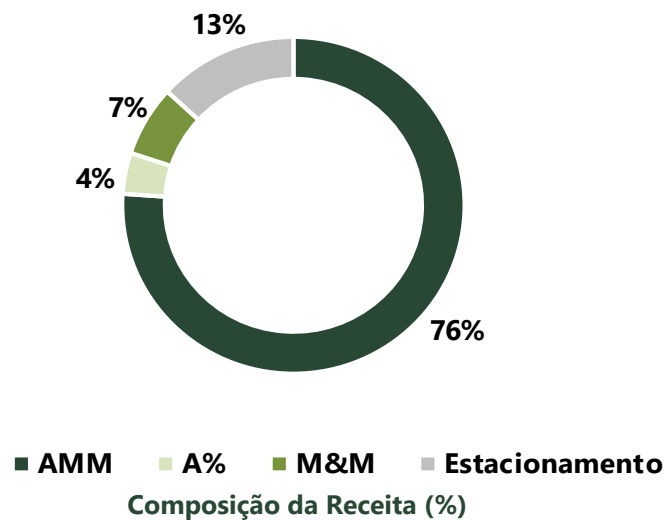
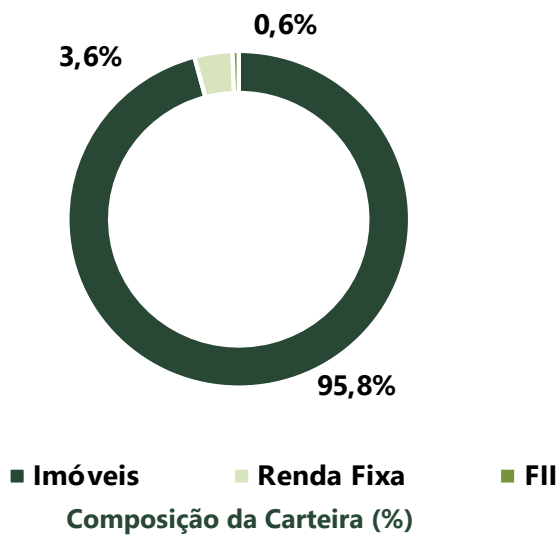
2.188 Vagas | Estacionamento

Integração com o Terminal Rodoviário e Estação de Metrô Tucuruvi

Fluxo de mais de 1 milhão de pessoas/mês



INDICADORES



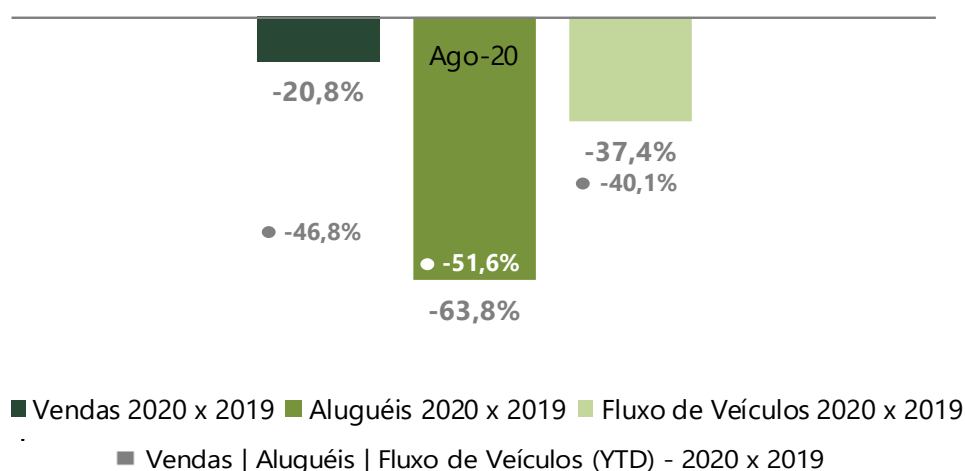
AMM: Aluguel Mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall & Mídia

SPM: Shopping Pátio Maceió | SGV: Shopping Granja Vianna | SSO: Super Shopping Osasco | VVS: Via Verde Shopping | SMT: Shopping Metrô Tucuruvi

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

Os dados ora apresentados nesta seção correspondem às informações do resultado dos empreendimentos no mês de Agosto de 2020, os quais são refletidos no Fundo no mês de Setembro de 2020.

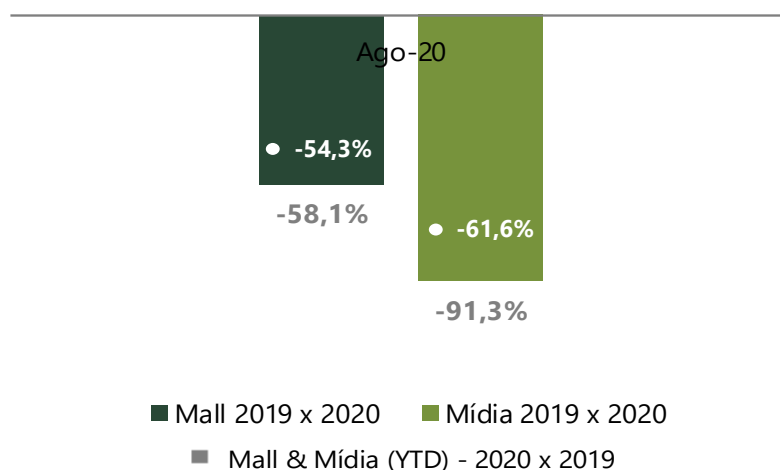
Em Agosto de 2020, as Vendas Totais somaram R\$ 105,2 milhões representando uma queda de -20,8% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já na conta de Aluguéis houve queda de -63,8% se comparado ao mesmo período de 2019. O Fluxo de Veículos apresentou retração de -37,4%. O resultado de fluxo, vendas e aluguéis continua refletindo os efeitos da crise, Agosto foi o primeiro mês completo em que o portfólio operou aberto seguindo as orientações dos Poderes Públicos de cada região. Os resultados são animadores se comparados ao mês anterior, com destaque para a performance dos ativos do Norte e Nordeste do portfólio, que contribuíram de maneira significativa para a melhora dos indicadores mesmo reabrindo no último terço do mês.



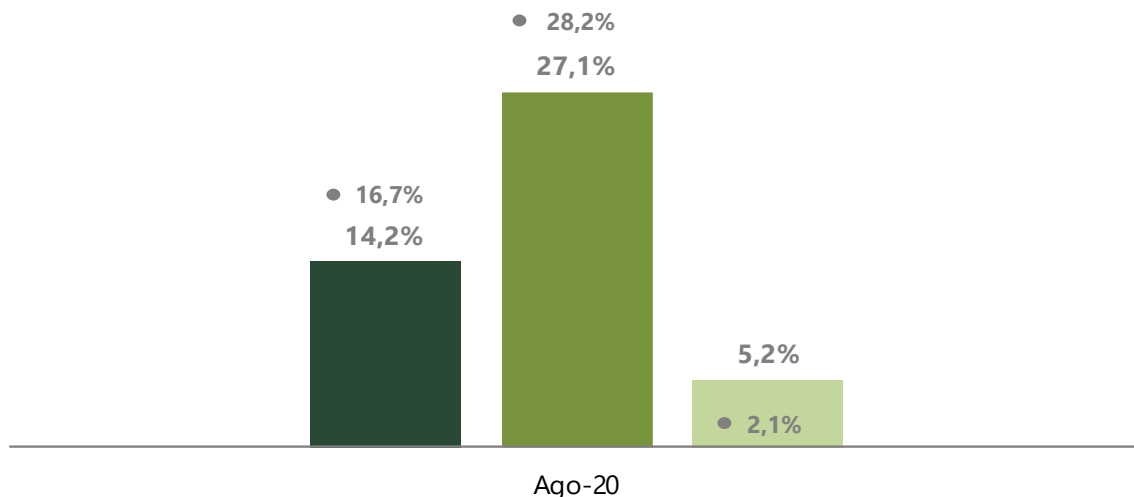
Valores referentes ao % do Fundo, com exceção do Fluxo de Veículos.

Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Ago/20).

As receitas de Mall e Mídia totalizaram R\$ 548 mil. O resultado representa queda de -66,9% em relação ao mesmo período do ano anterior.



A inadimplência líquida terminou o mês em 14,2% e os descontos concedidos em 27,1% da receita faturada para os empreendimentos no mês de Agosto. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram 5,2% da receita. Os indicadores apresentam melhora e a expectativa de recuperação contínua nos próximos meses do ano.



■ Inad. Líquida | % Receita Total ■ Descontos | % Receita Total ■ Encargos Lojas Vagas | % Receita Total
■ Inad. Líq. | Descontos | Enc. Lojas Vagas - (YTD)

Valores referentes ao % do Fundo.

OUTRAS INFORMAÇÕES



[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 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.