



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Fevereiro 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\$ 1.452.132.008

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA²

R\$ 3.342.539

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

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

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.

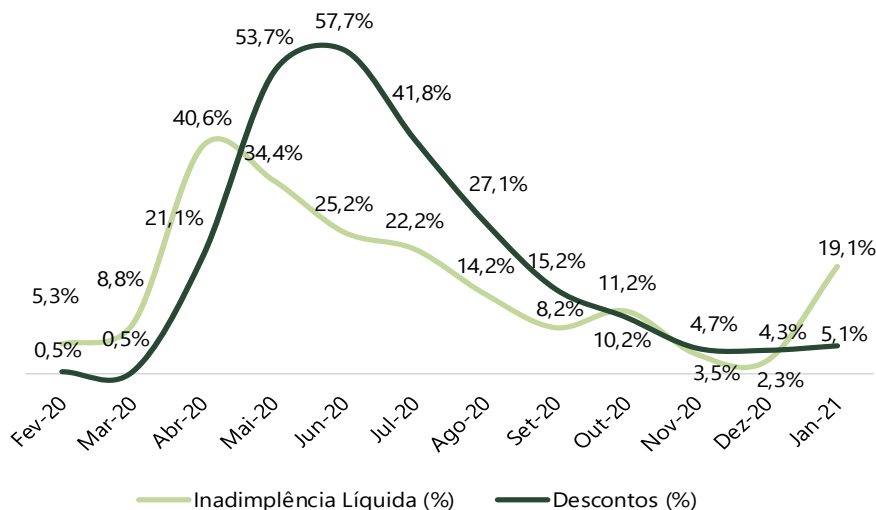
OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

Como previsto e destacado em textos anteriores, a pandemia causa instabilidade nas operações como consequência da piora dos indicadores do Covid. Prevendo o início do ano mais desafiador, fizemos retenções de resultado nos últimos meses de 2020, no entanto as restrições foram além das nossas premissas e, portanto, decidimos aumentar momentaneamente a retenção de lucros no Fundo. Assim, terminamos o período com R\$ 4.203.659 acumulados ou R\$ 0,27 centavos a cota.

Como antecipado e de certa forma uma regra de mercado, a inadimplência tende a aumentar nos primeiros meses do ano, potencializado em 2021 pela pandemia, quando há o vencimento do faturamento maior dos aluguéis relacionados ao mês de Dezembro. No entanto, esperamos a convergência durante o ano aos valores previstos em orçamento.



Em Fevereiro assinamos a locação de duas lojas do **Outback (fotos no final do relatório)**, uma no Shopping Metrô Tucuruvi e outra no Super Shopping Osasco. Esses movimentos confirmam a credibilidade do portfolio frente a marcas que são referência no mercado e a expectativa positiva para o futuro. No final no mês a taxa de ocupação do portfolio era de 93,5%¹

Obrigado!

¹ Considera contratos em assinatura, ocupação ponderada pela participação de cada um dos empreendimentos no Fundo. Base: Jan/21;



RESULTADO (R\$)

	Fev-21	2021	Desde a 1ª Emissão
Receita Imobiliária	8.357.601	16.444.164	100.390.302
Receita Financeira	22.459	396.256	12.368.036
Despesas	- 380.646	- 765.805	- 6.133.628
Taxa de Administração	- 172.204	- 348.271	- 2.993.510
Taxa de Escrituração	- 185.588	- 360.895	- 2.442.969
Taxa de Gestão			
Outras Despesas	- 22.854	- 56.640	- 697.149
Resultado	7.999.414	16.074.615	106.624.710
Resultado Realizado/Cota	0,51	1,02	6,76
Resultado Orçado/Cota	0,57	1,13	9,65
Rendimento/Cota¹	0,40	0,90	6,49
Resultado Acumulado²	0,11	0,12	0,27
	Total	R\$/Cota	
Resultado Acumulado Inicial (Jan-21)	2.516.490	0,16	
(+) Resultado Realizado - Distribuído (Fev-21)	1.687.169	0,11	
Resultado Acumulado Final (Fev-21)	4.203.659	0,27	

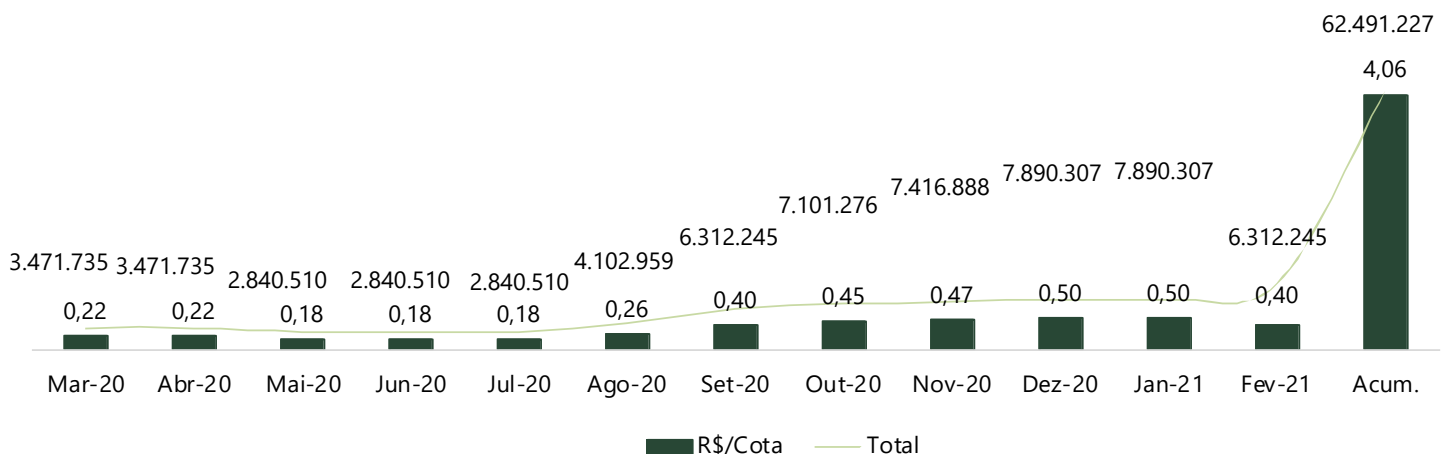
¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

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

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 6.312.245 (R\$ 0,40/cota)**, permitindo um incremento de **R\$ 1.687.169 (R\$ 0,11/cota)** no Resultado Acumulado do Fundo no mês de Fevereiro. A partir do resultado caixa de Abril, após renegociação, a taxa de escrituração sofre **redução de 44%**, em valores absolutos, cerca de **R\$ 75 mil a menos com base no último valor e R\$ 900 mil anualizado**. 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

	Fev-21		2021		Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado ³	R\$	1.452.132.008	R\$	1.497.737.980	-
Valor Cota (Mercado) ³	R\$	92,02	R\$	94,91	-
HSML11 ⁴		-5,4%		-1,4%	-2,3%
IFIX		0,2%		0,6%	9,5%
CDI (Liq.) ⁵		0,1%		0,2%	4,3%
Dividend Yield ⁶		0,43%		0,98%	8,27%
% CDI		379,1%		393,0%	189,1%

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 FII;

⁵ Considerado a incidência de 15% de Imposto;

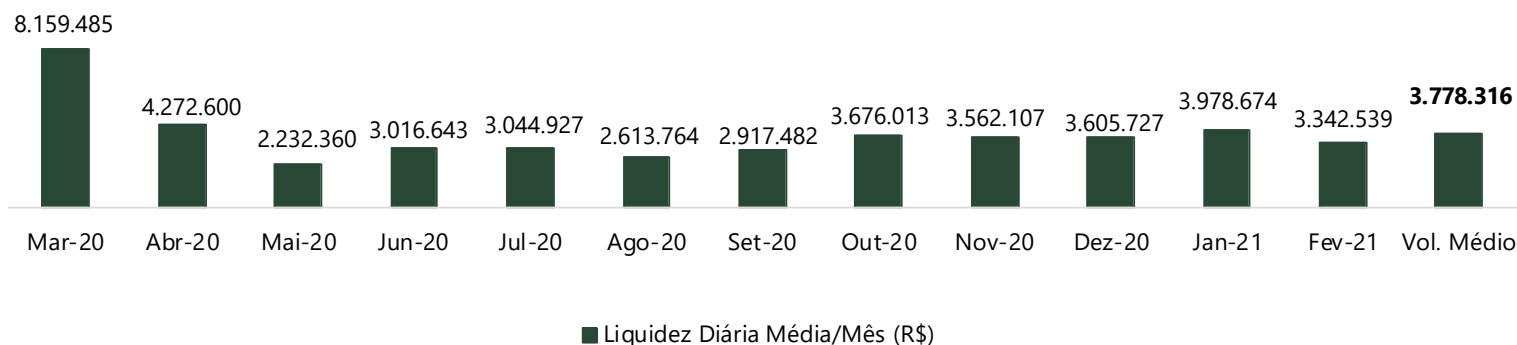
⁶ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência;

LIQUIDEZ

	Fev-21		2021		Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$	51.724.678	R\$	117.539.893	R\$ 1.879.423.836
Quantidade de Cotas Negociadas		543.992		1.225.818	18.798.293
% de Cotas Negociadas (Giro) ⁷		3%		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 Fevereiro com **116.331** cotistas e o valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,45 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 3,34 milhões**.



	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Ocupação (%) ¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Granja Vianna	30.376	51%	15.492	86,1%	161	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.976	58,8%	10.578	90,4%	155	2.800	Outubro 2005
Shopping Pátio Maceió	41.244	100%	41.244	97,0%	131	2.058	Novembro 2009
Shopping Metrô Tucuruvi	32.998	100%	32.998	90,1%	225	2.188	Abril 2013
Via Verde Shopping	28.224	96,7%	27.283	97,7%	109	1.200	Novembro 2011
Total/Média	150.818	81%	127.595	92,3%	781	9.546	-

VIAVERDESHOPPING
VIVA RIO BRANCO

PÁTIOMACEÍO

SuperShopping
Osasco

SHOPPING
GRANJA VIANNA

SHOPPING METRO
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**



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

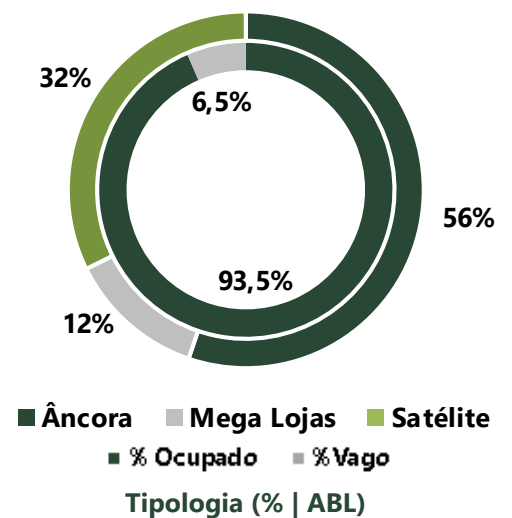
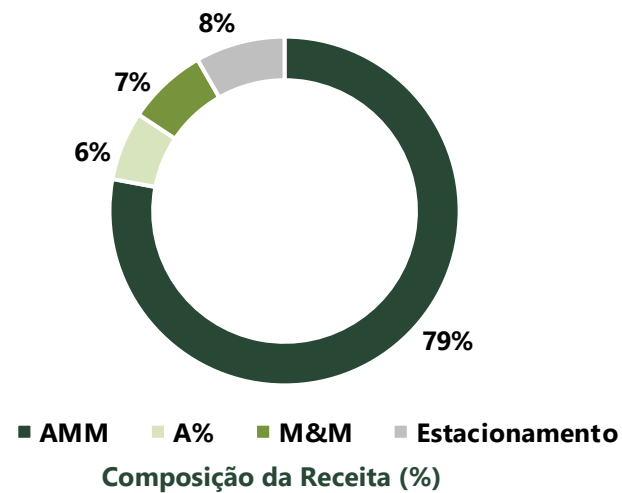
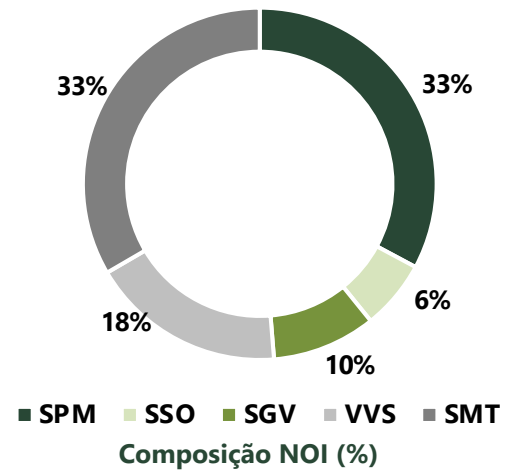
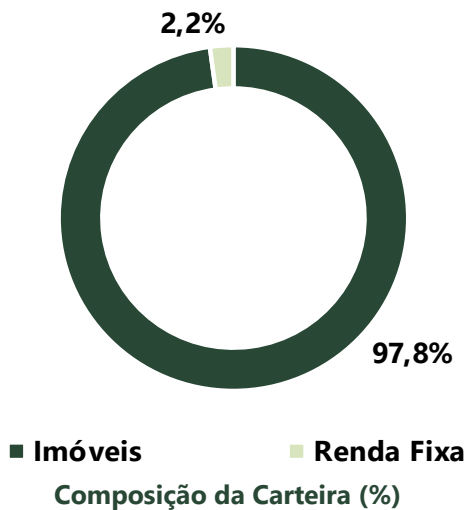
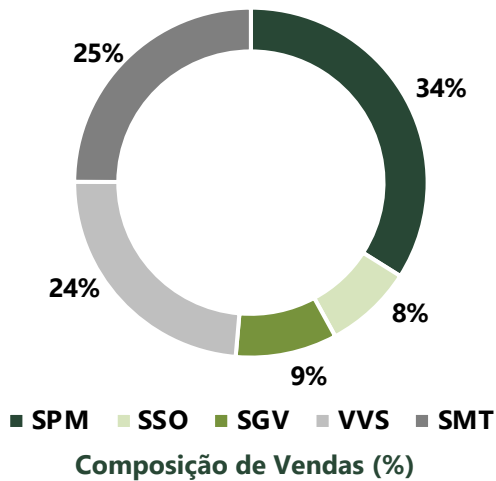
ABL: 17.976 m²



155 Lojas

2.800 Vagas | Estacionamento

Interligado ao Power Center Osasco que possui mais de 70.000 m² de ABL



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;

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

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

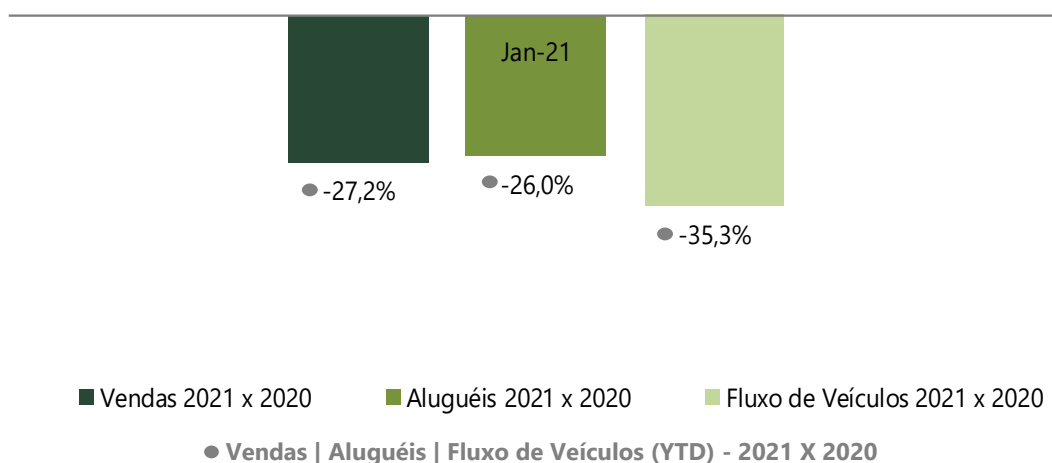
Integração com o Terminal Rodoviário e Estação de Metrô Tucuruvi

Fluxo de mais de 1 milhão de pessoas/mês



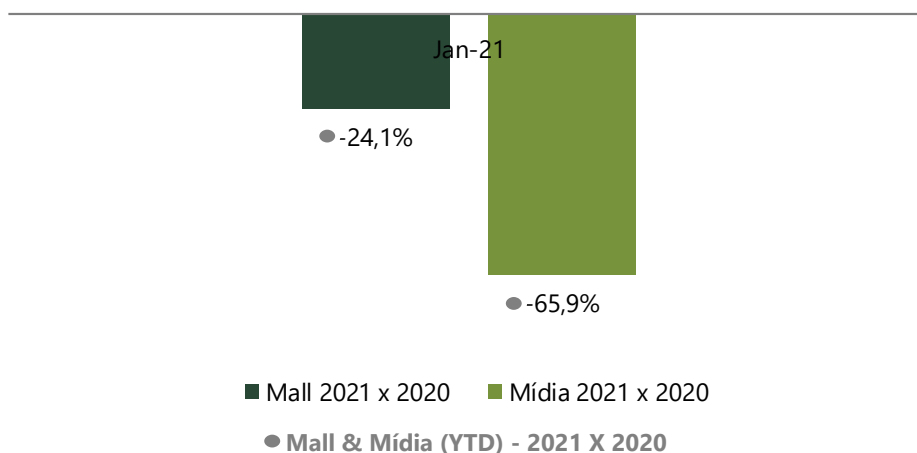
Os dados ora apresentados nesta seção correspondem às informações do resultado dos empreendimentos no mês de Janeiro de 2021, os quais são refletidos no Fundo no mês de Fevereiro de 2021.

A perspectiva para os indicadores **no ano** é positiva combinada à expectativa da imunização da população em massa durante os próximos meses de 2021, que sugere uma retomada no ânimo dos consumidores e lojistas e consequentemente a melhora gradual do fluxo nos ativos, impulsionando a melhora dos indicadores.



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

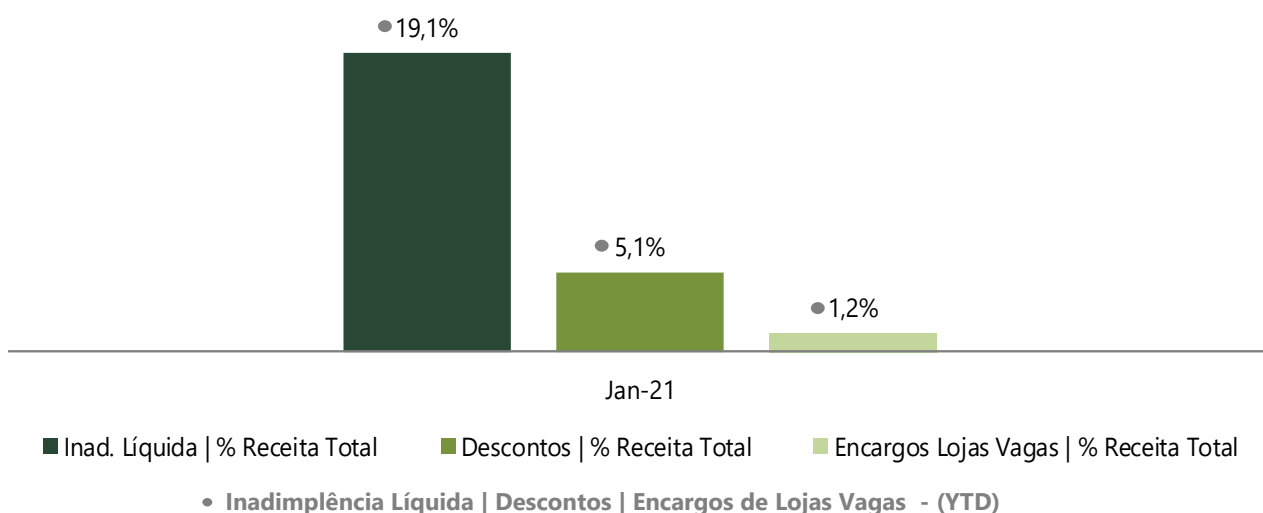
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Jan/21);



Valores referentes ao % do Fundo;

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

A inadimplência líquida terminou o mês em 19,1% e os descontos concedidos em 5,1% da receita faturada para os empreendimentos. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram 1,2% da receita. 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. Os indicadores de Descontos e Encargos de Lojas vagas permaneceram estáveis.



Valores referentes ao % do Fundo;

EVENTOS SUBSEQUENTES



Outback Steak House Shopping Metrô Tucuruvi.



Outback Steak House Super Shopping Osasco.

Super Shopping Osasco e Shopping Metrô Tucuruvi: Contrato Assinado Outback Steak House

Nos dias 10/02/2021 e 19/02/2021, respectivamente, os Shoppings Metrô Tucuruvi e Super Shopping Osasco assinaram com a rede de restaurantes Outback Steak House. Os novos contratos representam a ocupação de **480,72 m² ao Super Shopping Osasco e 387,41 m² ao Shopping Metrô Tucuruvi**, o que refletirá positivamente na taxa de ocupação do resultado operacional de Fevereiro, que será demonstrado no relatório do mês de Março.

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 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.