



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Setembro 2019

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***GESTOR:**

Hemisfério Sul Investimentos

ADMINISTRADOR:

Santander Securities Services

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

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

A alocação do HSI Malls no final de Setembro era de **99%** do seu capital. Em menos de 1 mês após aprovação da aquisição dos ativos pelos nossos investidores concluímos a compra dos **3 shoppings** alvo da oferta inicial, somando **67.085 m2 de ABL própria**. No mesmo mês zeramos a alavancagem. Estamos agora executando a transição dos ativos das empresas para o Fundo.

Do lado operacional, abaixo **3 destaques** dos shoppings em **Agosto**.

Comercial. Inauguração do **Coco Bambu** em nosso shopping em Osasco. Também assinamos com o **Starbucks** e temos outros 1.636 m² em contratação. Além disso, fortalecendo o mix de varejo do complexo, será inaugurada em breve, ao lado do shopping, a loja da **Decathlon**. Maceió encerrou o mês com **98,2%** de ocupação e, com as locações previstas para os próximos meses, deve fechar o ano com vacância "técnica". No Granja Vianna o movimento comercial está concentrado nas operações de serviço e gastronomia, incluindo a contratação de um novo **supermercado**. A ocupação do shopping está estável.

Vendas e fluxo. Assim como no mês anterior, agosto manteve a tendência positiva sobre o mesmo período do ano anterior. As **vendas totais** em Agosto somaram R\$ 63 milhões, crescimento de 5,5%. Já o **fluxo de veículos** foi 21,2% maior que 2018. Entramos agora no trimestre que historicamente tem impacto **sazonal** positivo em vendas e fluxo. Estamos prontos para extrair o máximo de valor deste período.

Resultado. Em Agosto os ativos entregaram exatamente o orçamento. No acumulado do ano os shoppings estão **1,3% acima da previsão e 6% maior** que o mesmo período do ano anterior. Voltando a **sazonalidade**, o orçamento caixa dos ativos no último trimestre do ano é **10% maior** do que os 3 primeiros meses do segundo semestre. Lembrando que a competência Dezembro dos shoppings é caixa Janeiro nos ativos.

Muito obrigado!

RESULTADO (R\$)

	Set-19	Desde a 1º Emissão
Receita Imobiliária	3.950.000,00	6.200.000,00
Receita Financeira	332.208,98	2.407.584,10
Despesas	- 127.320,72 -	315.965,67
Taxa de Administração	- 60.924,11 -	60.924,11
Taxa de Escrituração	- 31.592,87 -	207.846,67
Taxa de Gestão		
Outras Despesas	- 34.803,74 -	47.194,89
Resultado	4.154.888,26	8.291.618,43
Resultado Realizado/Cota	0,62	1,23
Resultado Orçado/Cota	0,62	1,23
Rendimento/Cota¹	0,61	1,21
Resultado Acumulado²	0,01	0,02

¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

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

A distribuição de rendimentos referente ao mês de Setembro foi R\$ 0,61/cota, totalizando R\$ 4.117.500,00.

No mês de Setembro não haverá o desembolso da Taxa de Gestão, tendo em vista o compromisso voluntário estabelecido no [Prospecto da 1º Emissão de Cotas](#), que segue:

"Até o 24º mês a contar da data de encerramento da 1º Oferta de Cotas, somente será devida a Remuneração do Gestor se os dividendos pagos pelo Fundo forem superiores a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor da Cota na data de sua emissão (R\$100,00). O não atingimento do percentual de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor da Cota na data de sua emissão, não deverá gerar qualquer acréscimo à Remuneração do Administrador."

Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

RENDIMENTOS (R\$)/COTA

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	-	-	-	-	-	-	-	0,60	0,61			

Rendimentos auferidos no ano | Anúncio.

RENTABILIDADE

	Set-19	Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado	R\$ 692.550.000,00	R\$ 698.220.000,00
Valor Cota (Patrimonial)	R\$ 95,84	R\$ 95,85
Valor Cota (Mercado)	R\$ 102,60	R\$ 103,44
HSML11³	-1,61%	2,60%
IFIX	1,04%	0,93%
CDI (Líqu.)⁴	0,39%	0,82%
Dividend Yield⁵	0,61%	1,21%

³ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁴ Considerado a incidência de 15% de Imposto.

⁵ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na 1ª emissão do Fundo.

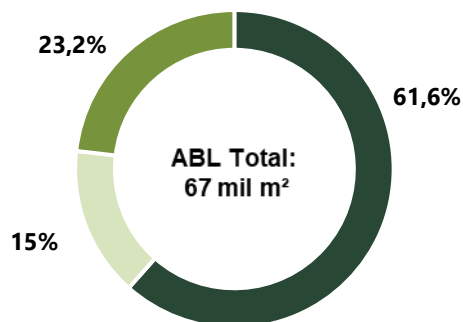
* Para o cálculo acumulado do valor de mercado, valores de cota patrimonial e mercado, são utilizadas as médias dos valores de fechamento do mês.

LIQUIDEZ

	Set-19	Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$ 69.763.913,94	R\$ 166.687.129,07
Nº de Negócios	675.483	1.610.537
% de Cotas Negociadas (Giro)⁶	10%	11,3%
Presença em Pregões	100%	100%

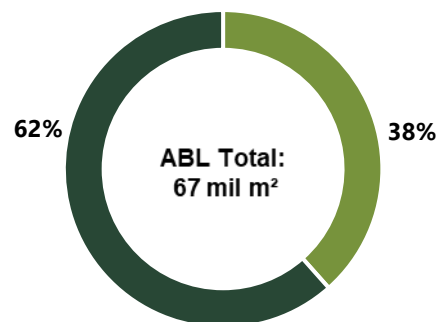
O fundo encerrou o mês de Setembro com 20.356 cotistas. O valor de mercado é de aproximadamente R\$ 692 milhões e o volume médio diário de negociações foi de R\$ 3.322.091,14. Giro no mês equivalente a 10% das cotas do fundo no mês.

⁶ Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.



■ SPM ■ SSO ■ SGV

ABL Própria (% | m²)



■ Sudeste ■ Nordeste

ABL Própria (%) por Região



Localização



Participação

100%

ABL

41.244 m²

Inauguração

Novembro de 2009

O *Pátio Shopping Maceió* está localizado no norte da Capital Alagoana. Inaugurado em 2009, é o **maior centro de lazer da parte alta da cidade**.

O *Shopping* tem como principal público as classes B e C, contando com aproximadamente 131 lojas e 2.058 vagas de estacionamento, além de ter em sua extensão uma unidade da faculdade do grupo **Kroton Educacional** atendendo mais de 5 mil alunos.





Localização



Participação

51%

ABL

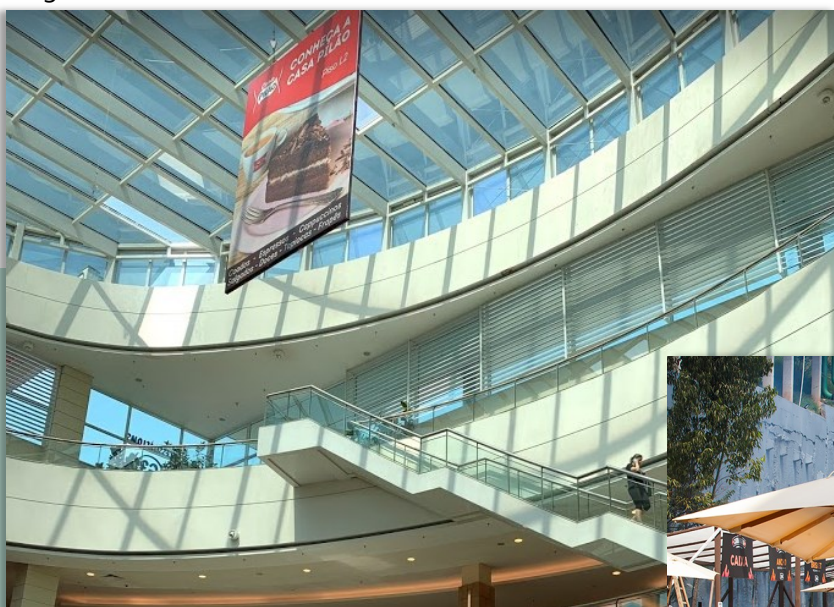
30.463 m²

Inauguração

Novembro de 2010

O *Shopping Granja Vianna* está localizado no Km 23,5 da Rod. Raposo Tavares na região metropolitana da cidade de São Paulo. Inaugurado em 2010, foi projetado para atender as necessidades e o perfil do público da região.

O *Shopping* tem como principal público as classes A e B, contando com aproximadamente 161 lojas, e 1.300 vagas de estacionamento, e 5 salas de cinema da rede **Cinemark** sendo que duas delas contam com tecnologia 3D.





Localização



Participação

57,9%

ABL

17.663 m²

Inauguração

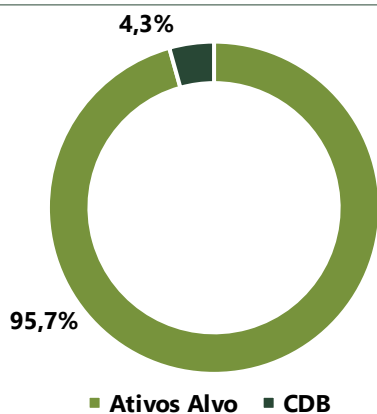
Outubro de 2005

O *Super Shopping Osasco* está localizado na cidade de Osasco, também na região metropolitana de São Paulo. Inaugurado em 2005, vem se **consolidando** como um **importante centro de comércio** na região, atendendo ao público local e públicos de outras regiões do Estado de São Paulo.

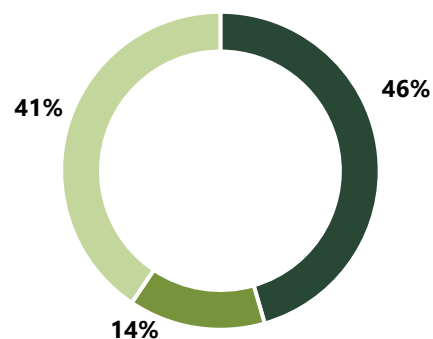
O *Shopping* tem como principal público as classes A e B, contando com aproximadamente 155 lojas e 2.800 vagas de estacionamento. Uma grande vantagem do empreendimento é **estar integrado** ao *Power Center Osasco* que possui uma área com mais de 70.000m² de ABL, tendo acesso ao Wal-Mart, Cobasi, C&C e Sam's Club. **No mês de outubro será inaugurada junto ao Power Center, uma nova loja da Decathlon.**



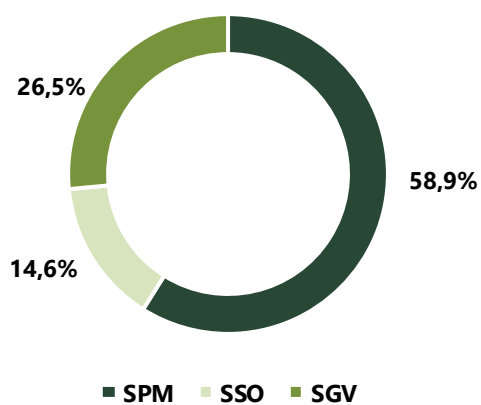
INDICADORES



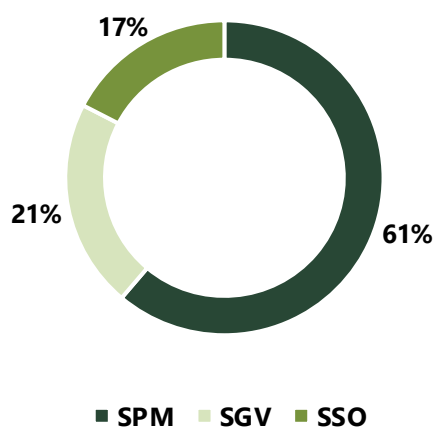
Composição da Carteira (%)



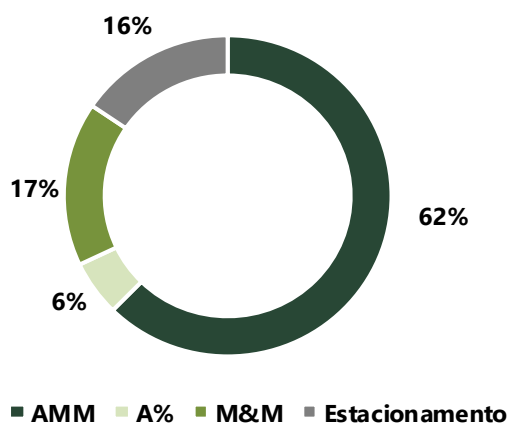
Tipologia (% | ABL)



NOI Bruto (MM | R\$)¹



Composição de Vendas (%)



Composição da Receita (%)

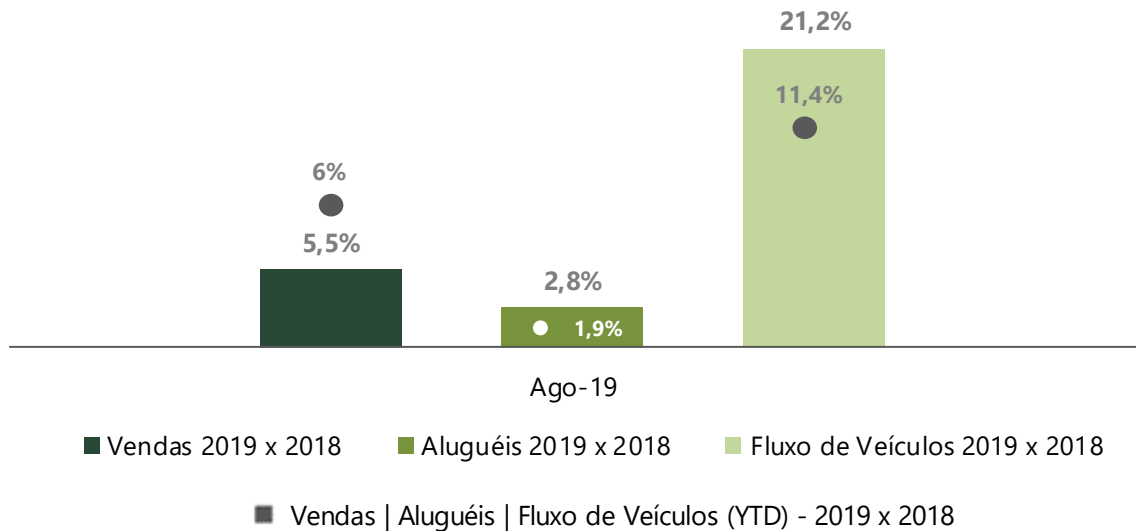
AMM: Aluguel Mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall & Mídia | SPM: Shopping Pátio Maceió | SGV: Shopping Granja Vianna | SSO: Super Shopping Osasco

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

¹Pelo fato dos imóveis ainda estarem na estrutura de SPes, o NOI é impactado por impostos sobre faturamento e sobre resultado, até que redução de capital ocorra.

Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações do resultado dos empreendimentos no mês de Agosto/2019, os quais são refletidos no Fundo no mês de Setembro/2019.

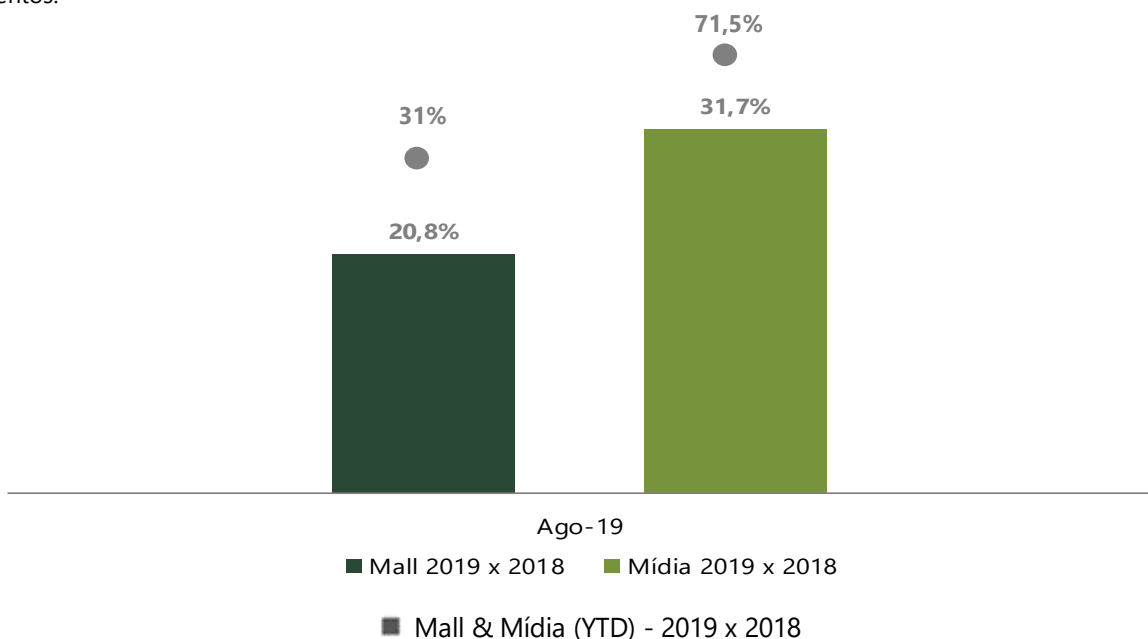
Em Agosto de 2019, as Vendas Totais somaram R\$ 63,4 milhões. Um aumento de 5,5% em relação mesmo mês do ano anterior. Já na conta de Aluguéis houve o aumento de 2,8% se comparado ao mesmo período de 2018. O Fluxo de Veículos teve crescimento de 21,2%, não havendo nenhum evento não recorrente que pudesse distorcer o indicador.



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

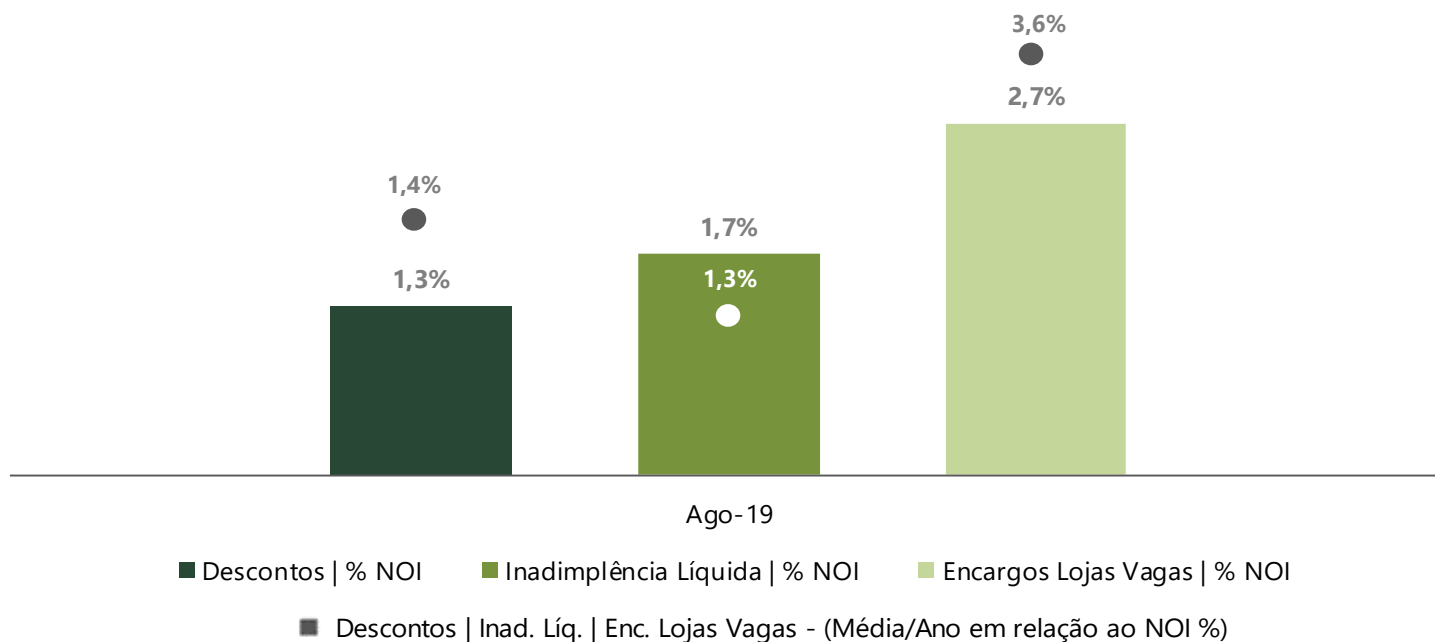
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Ago/2019).

As receitas de Mall e Mídia totalizaram R\$ 790 mil para o Portfolio. O resultado representa um aumento de 20,8% e 31,7% respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior e confirma o potencial de crescimento destas contas nos empreendimentos.





Os descontos concedidos foram de R\$ 54,1 mil e a inadimplência líquida R\$ 71,5 mil, 1,3% e 1,7% do NOI Líquido dos empreendimentos respectivamente. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram 2,7% do NOI, ou R\$ 116,1 mil. Estas são contas com potencial relevante de impacto positivo no resultado dos empreendimentos no curto prazo.



Valores referentes ao % do Fundo.

CONTATOS

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

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

OUTRAS INFORMAÇÕES

 [PROSPECTO](#)
[REGULAMENTO](#)

 [CADASTRE-SE NO MAILING](#)
[SITE DO FUNDO](#)

 [ASSISTA O VÍDEO INSTITUCIONAL DOS ATIVOS](#)
[CONHEÇA O SITE DA GESTORA](#)

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.