



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Outubro 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\$ 1.395.953.025

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA²

R\$ 3.676.013

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

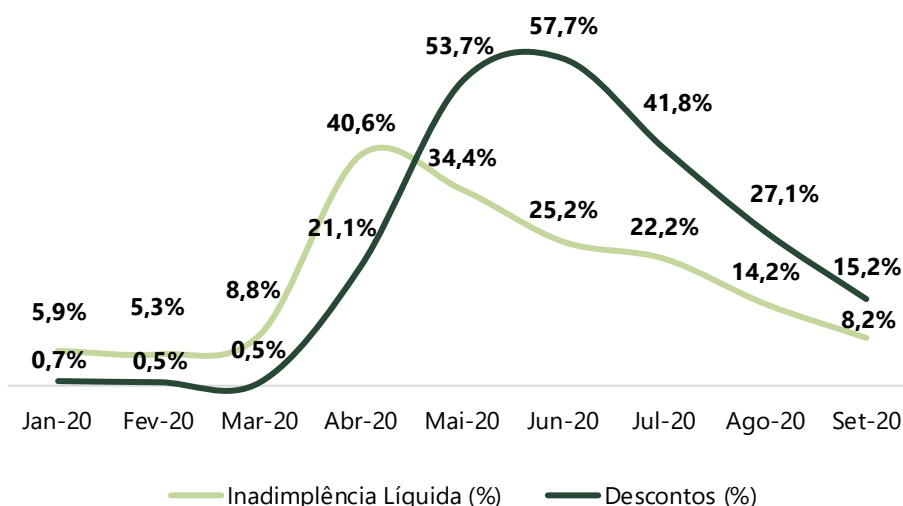
^{1 2} Valor de mercado, liquidez diária/média: Correspondente ao período base indicado no relatório.

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

Shoppings no Nordeste e Norte operando acima das nossas expectativas atualizadas para o ano. Os ativos em São Paulo - Capital e região metropolitana na fase 4 (verde), operam sem restrição no horário de funcionamento, devem trazer novo impulso a onda de recuperação do nosso portfólio. Assim, esperamos entregar no mínimo nossos números atualizados para o orçamento de 2020. Abaixo o gráfico com os indicadores de desconto e inadimplência que confirmam a recuperação consistente do portfólio.



A taxa de ocupação do portfólio é de 95,2%¹ e temos observado uma atividade surpreendente de comercialização de novas lojas em todas categorias: âncoras, megalojas e satélites. Há comercializações relevantes próximas de serem concluídas, que esperamos poder comunicá-las em breve. A tendência de ocupação dos ativos é positiva e esperamos terminar o ano com **100% de ocupação** no nosso shopping em Maceió, restando hoje somente duas lojas vagas.

Em Novembro será concluído entre a Gestora e a Saphyr Administradora o trabalho orçamentário para o próximo ano e então poderemos dar uma previsão precisa do resultado esperado para os ativos e o portfólio para 2021.

Muito obrigado.

¹Considera contratos em assinatura;

*O gráfico considera o consolidado dos 5 shoppings do portfólio em todos os meses;

RESULTADO (R\$)

	Out-20	2020	Desde a 1ª Emissão
Receita Imobiliária	7.749.354	47.123.574	67.507.409
Receita Financeira	231.150	8.865.512	11.474.995
Despesas	- 364.904	- 3.630.091	- 4.632.440
Taxa de Administração	- 182.650	- 1.877.473	- 2.286.654
Taxa de Escrituração	- 153.277	- 1.337.782	- 1.754.737
Taxa de Gestão			
Outras Despesas	- 28.977	- 414.835	- 591.049
Resultado	7.615.600	52.358.996	74.349.964
Resultado Realizado/Cota	0,48	3,32	4,71
Resultado Orçado/Cota	0,60	6,00	7,32
Rendimento/Cota¹	0,45	3,29	4,62
Resultado Acumulado²	0,03	0,03	0,09

¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

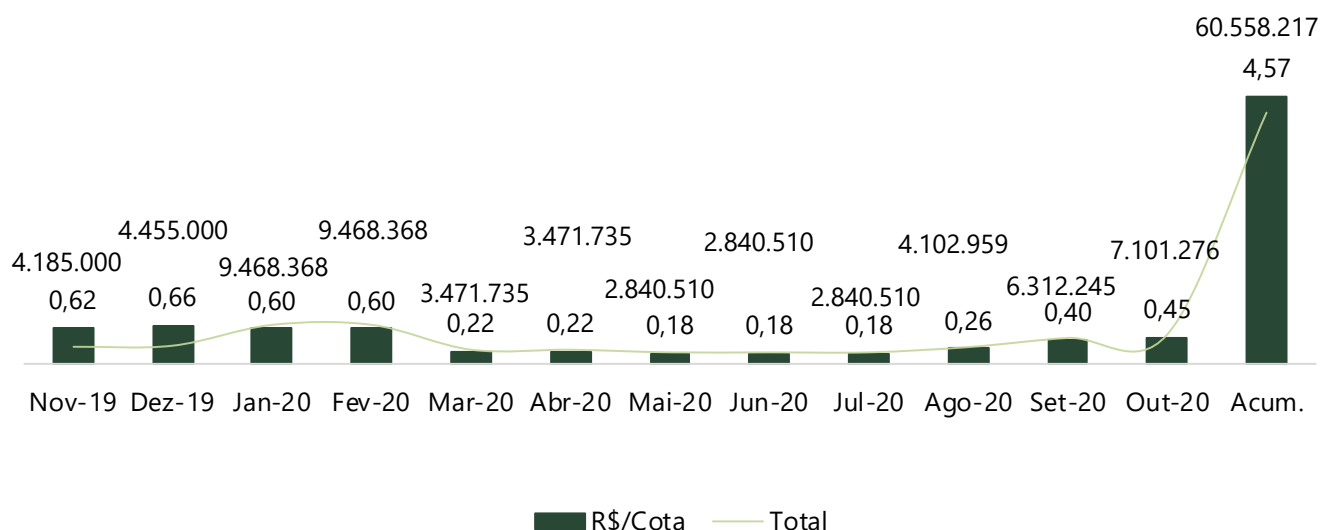
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 7.101.276** confirmando a tendência positiva do resultado de receita imobiliária do fundo com a retomada das operações dos ativos.

No mês de Outubro 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

		Out-20		2020	Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado	R\$	1.395.953.026	R\$	1.637.238.599	-
Valor Cota (Mercado)³	R\$	88,46	R\$	103,75	R\$ 103,00
HSML11⁴		-3,8%		-26,3%	-8,0%
IFIX		-1,0%		-14,2%	4,9%
CDI (Líqu.)⁵		0,1%		2,1%	3,8%
Dividend Yield⁶		0,49%		3,72%	6,40%
% CDI		366,0%		178,2%	168,1%

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.

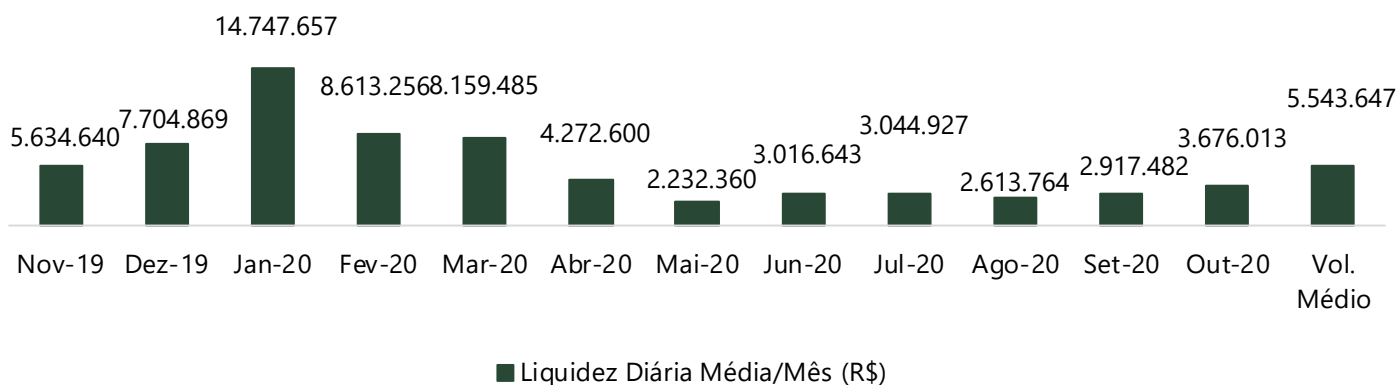
⁶ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

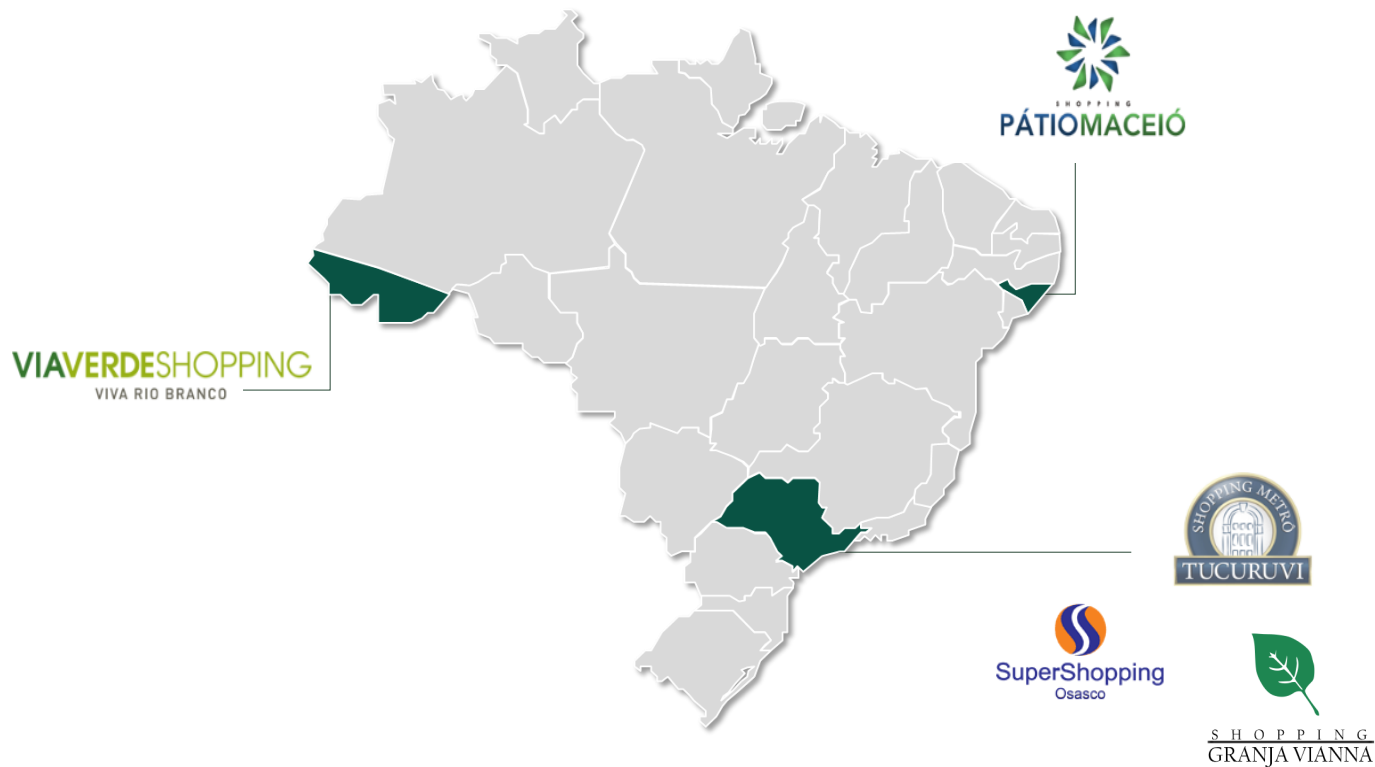
LIQUIDEZ

		Out-20		2020	Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$	77.196.265	R\$	1.115.830.215	R\$ 1.611.315.805
Quantidade de Cotas Negociadas		829.806		11.197.526	15.814.711
% de Cotas Negociadas (Giro)⁷		5%		7%	9%
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 Outubro com **97.395** cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,4 bilhões. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 3,6 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

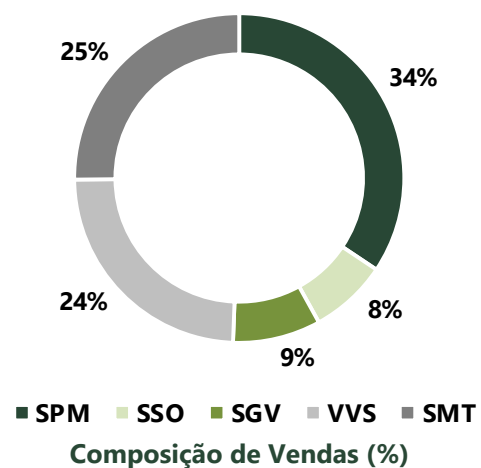
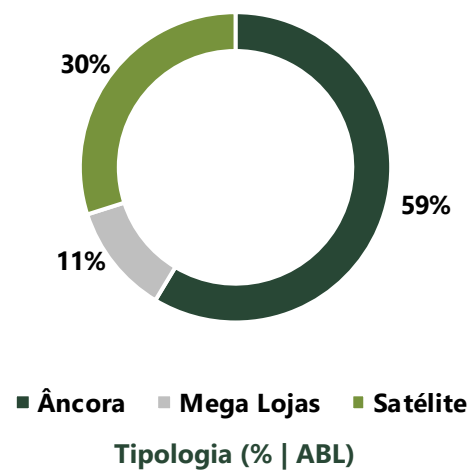
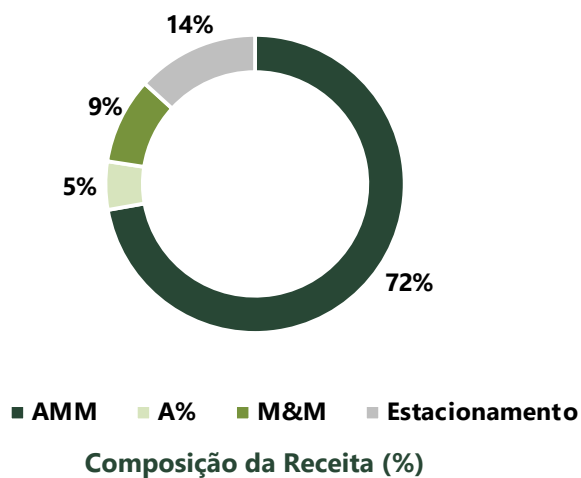
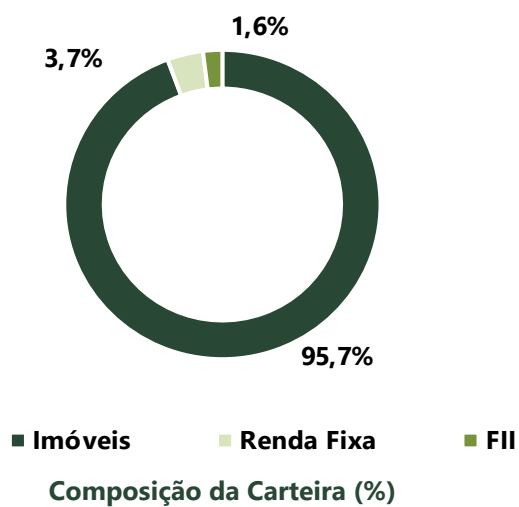
2.188 Vagas | Estacionamento

Integração com o Terminal Rodoviário e Estação de Metrô Tucuruvi

Fluxo de mais de 1 milhão de pessoas/mês



INDICADORES



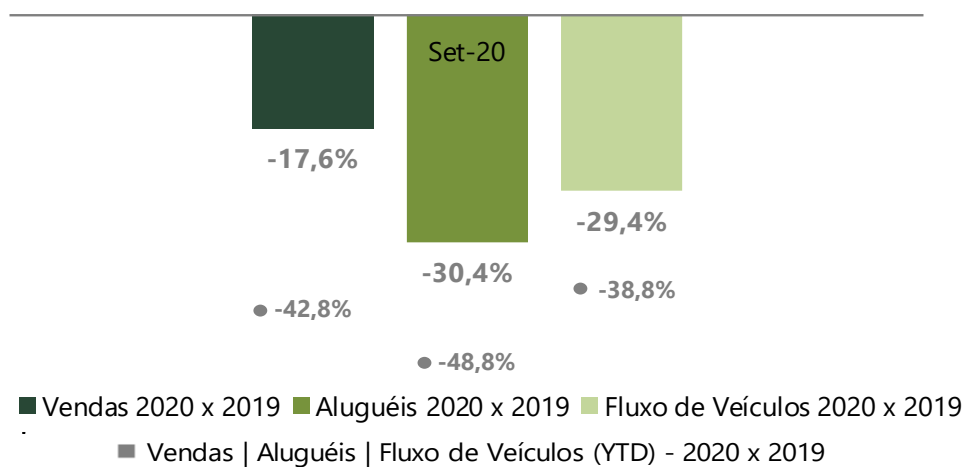
AMM: Aluguel Mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall & Mídia

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 Setembro de 2020, os quais são refletidos no Fundo no mês de Outubro de 2020.

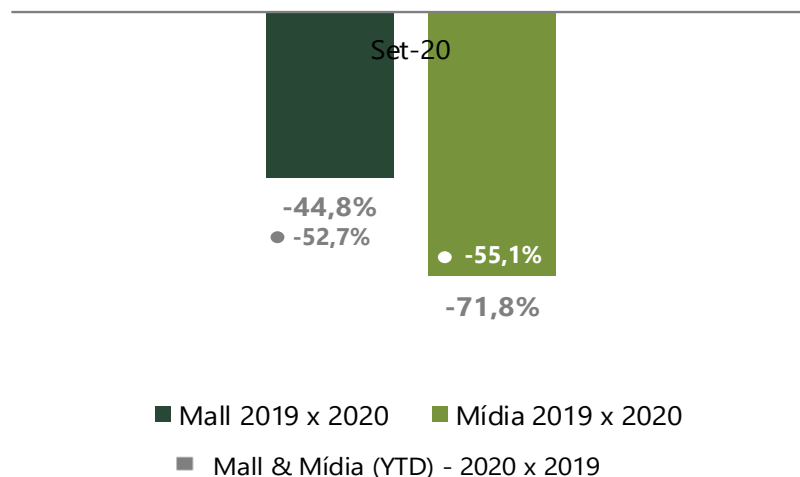
Em Setembro de 2020, as Vendas Totais somaram R\$ 105,4 milhões representando uma queda de -17,6% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já na conta de Aluguéis houve queda de -30,4% se comparado ao mesmo período de 2019. O Fluxo de Veículos apresentou retração de -29,4%. O resultado de fluxo, vendas e aluguéis continua refletindo os efeitos da crise, porém apresentando uma retomada gradual dos ativos onde todos os indicadores apresentaram melhora. Ainda, damos destaque para a performance dos ativos do Norte e Nordeste do portfólio, que contribuíram de maneira significativa para a melhora dos indicadores assim como no mês anterior.



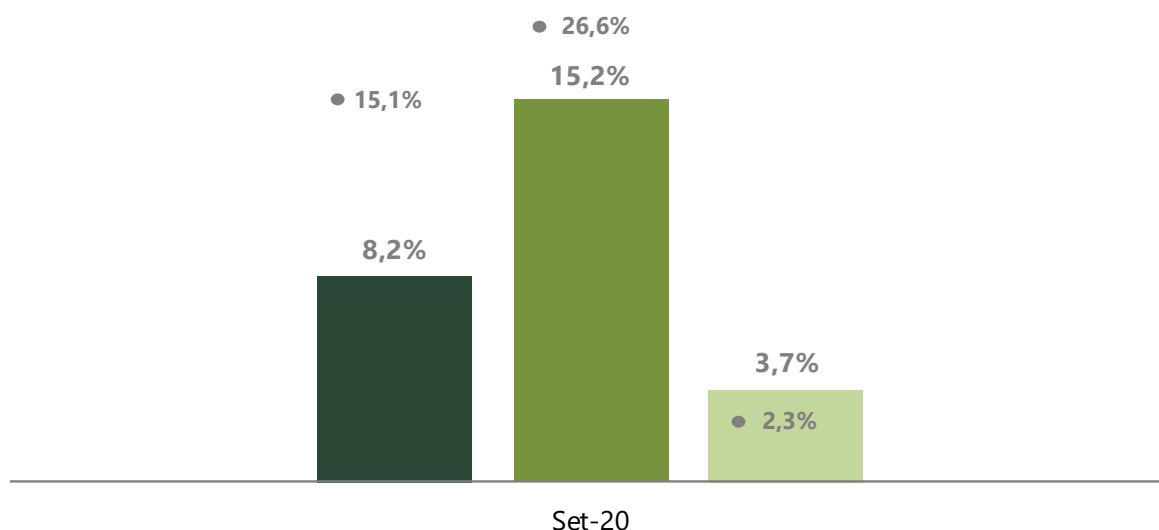
Valores referentes ao % do Fundo, com exceção do Fluxo de Veículos.

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

As receitas de Mall e Mídia totalizaram R\$ 809 mil. O resultado representa queda de -50% em relação ao mesmo período do ano anterior.



A inadimplência líquida terminou o mês em 8,2% e os descontos concedidos em 15,2% da receita faturada para os empreendimentos no mês de Setembro. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram 3,7% da receita. Os indicadores apresentam melhora, com destaque para o indicador de descontos que teve melhora significativa.



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.