



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Novembro 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\$ 1.462.862.825

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA²

R\$ 3.562.107

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

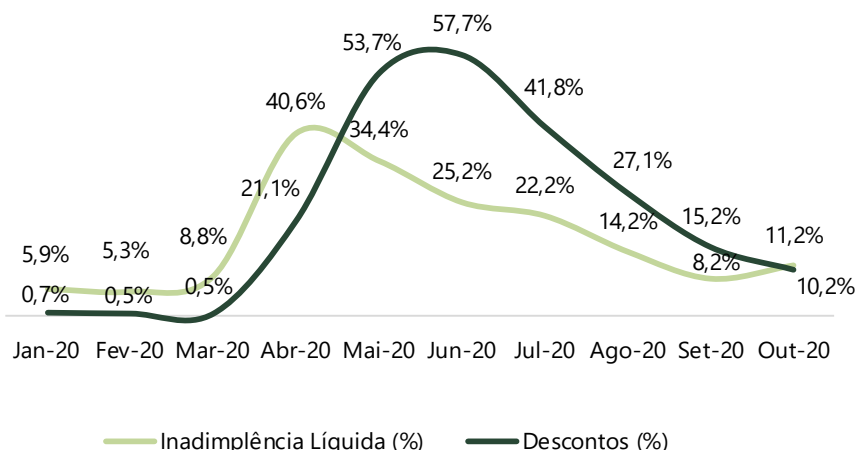
^{1 2} Valor de mercado, liquidez diária/média: Correspondente ao período base indicado no relatório.

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

No final de Novembro todas as regiões do Estado de São Paulo foram atualizadas para a fase 3 (amarela) do Plano São Paulo. Esse retrocesso pode significar uma desaceleração da recuperação dos ativos impactados. No entanto, mantemos nossa perspectiva de tendência positiva para o resultado consolidado do portfólio para o final do ano. Abaixo, a atualização da evolução das contas de desconto e inadimplência líquida:



Também no mês de Novembro atingimos um dos limites estabelecidos na estrutura de compensação contratada na aquisição do Shopping Metro Tucuruvi. A distribuição do shopping no mês foi 100% "orgânica" e suficiente para mantermos a tendência do crescimento dos dividendos. Fizemos a transição sem solavancos, mesmo assumindo um repasse dos shoppings para o Fundo mais conservador tendo em vista a regressão de alguns ativos a parâmetros de operação mais restritivos.

O resultado da Black Friday (sexta à domingo) no portfólio foi 10-15% menor do que 2019. Há no entanto a expectativa que o número não representa a variação exata, considerando que lojistas e clientes adaptados ao distanciamento diluíram o evento em mais dias do mês. Em Dezembro, teremos a informação mais precisa.

O fluxo da comercialização continua surpreendendo e entre as negociações recentes destacamos a expansão da Smart Fit no Tucuruvi. A taxa de ocupação do portfólio é de 94,7%¹.

Adicionalmente, no mês de Novembro o Fundo concluiu a aquisição adicional de 1% do Super Shopping Osasco, passando a deter 58,8% do ativo e o Shopping Metrô Tucuruvi teve seu processo de redução de capital concluído.

Muito Obrigado.

¹ Considera contratos em assinatura;

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

RESULTADO (R\$)

	Nov-20	2020	Desde a 1ª Emissão
Receita Imobiliária	7.243.409	54.366.983	74.750.818
Receita Financeira	61.298	8.926.810	11.536.293
Despesas	- 378.071	- 4.008.161	- 5.010.511
Taxa de Administração	- 183.876	- 2.061.350	- 2.470.530
Taxa de Escrituração	- 160.334	- 1.498.116	- 1.915.071
Taxa de Gestão			
Outras Despesas	- 33.861	- 448.696	- 624.910
Resultado	6.926.636	59.285.632	81.276.600
Resultado Realizado/Cota	0,44	3,76	5,15
Resultado Orçado/Cota	0,60	6,60	7,92
Rendimento/Cota¹	0,47	3,76	5,09
Resultado Acumulado²	- 0,03	0,00	0,06

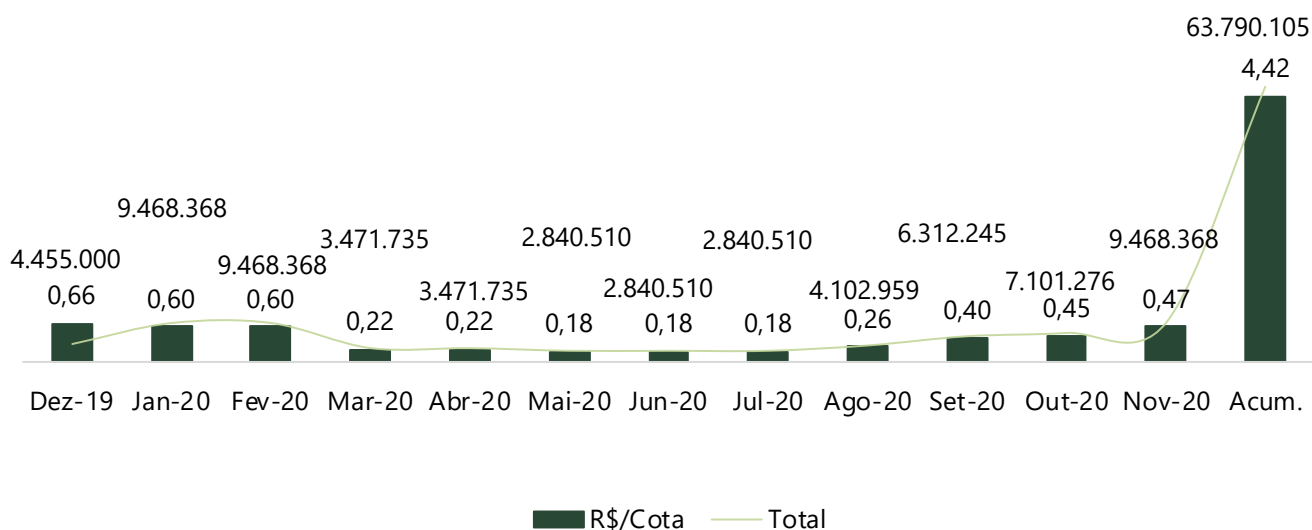
¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

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

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 7.416.888**. No mês de Novembro 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

		Nov-20		2020	Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado	R\$	1.462.862.825	R\$	1.637.238.599	-
Valor Cota (Mercado)³	R\$	92,70	R\$	103,75	R\$ 102,36
HSML11⁴		5,3%		-22,4%	-3,1%
IFIX		1,5%		-12,9%	6,5%
CDI (Líqu.)⁵		0,1%		2,2%	3,9%
Dividend Yield⁶		0,53%		4,06%	6,87%
% CDI		419,4%		182,7%	174,0%

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.

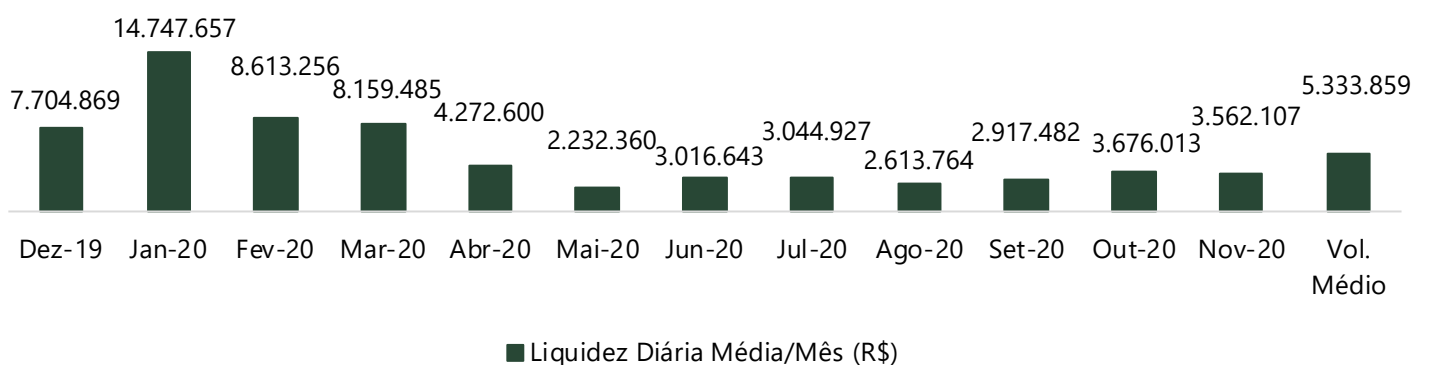
⁶ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

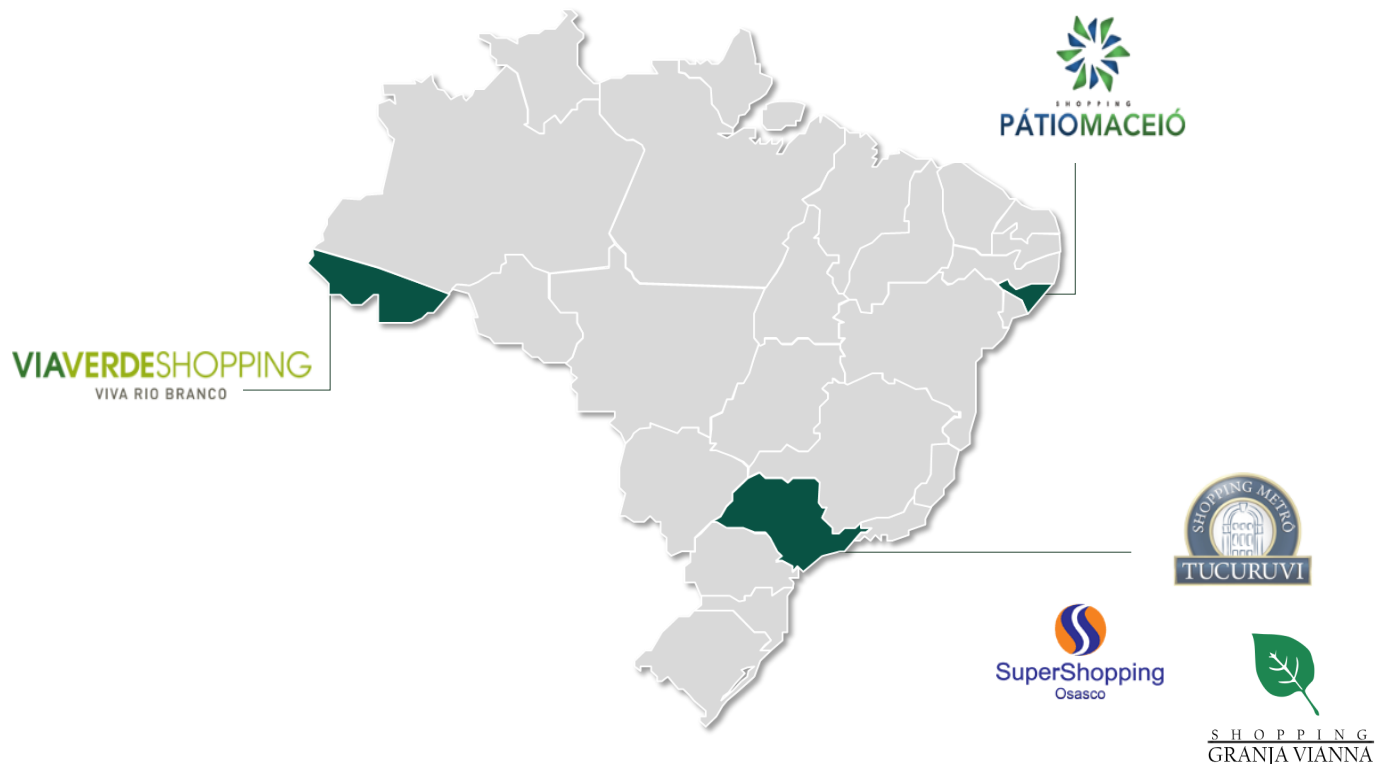
LIQUIDEZ

		Nov-20		2020	Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$	71.242.153	R\$	1.187.072.367	R\$ 1.682.557.958
Quantidade de Cotas Negociadas		764.820		11.962.346	16.579.531
% 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 Novembro com **101.566** 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: 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

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

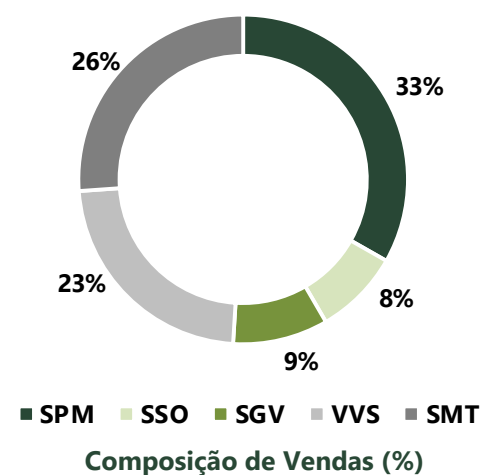
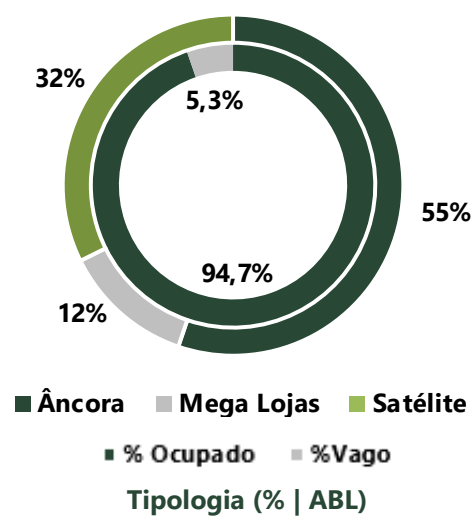
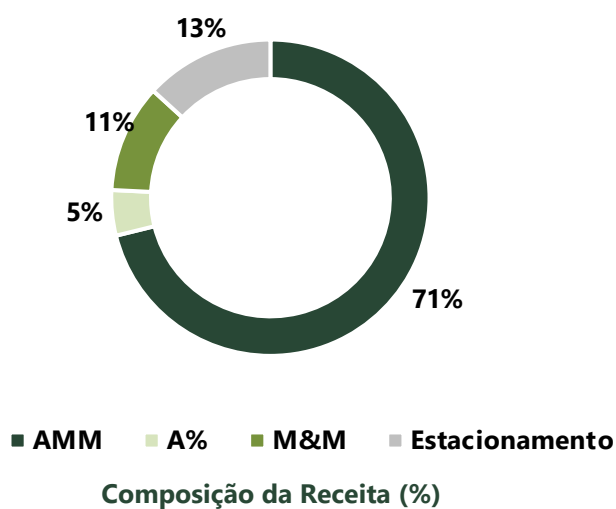
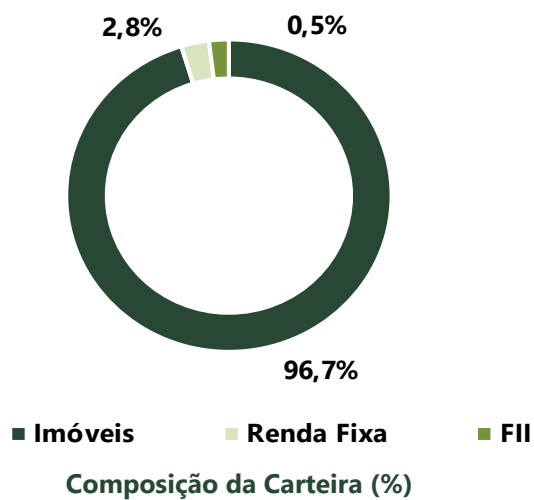
2.188 Vagas | Estacionamento

Integração com o Terminal Rodoviário e Estação de Metrô Tucuruvi

Fluxo de mais de 1 milhão de pessoas/mês



INDICADORES



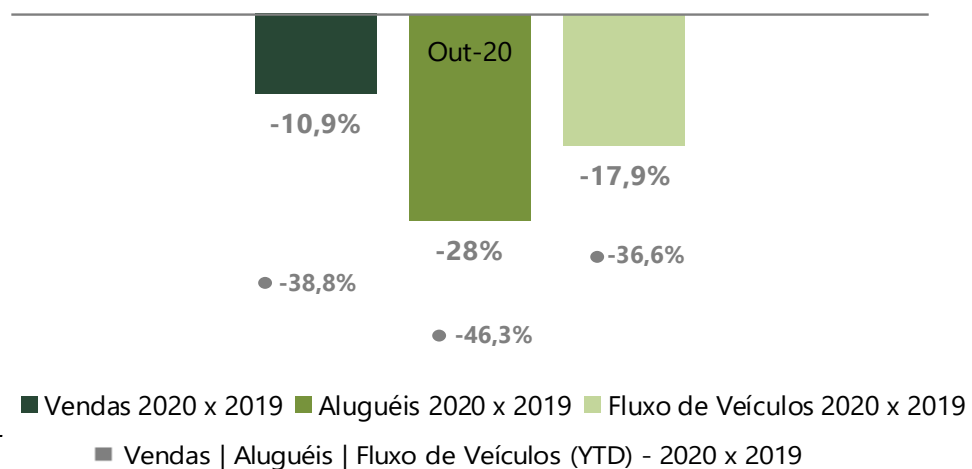
AMM: Aluguel Mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall & Mídia

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 apresentados nesta seção correspondem às informações do resultado dos empreendimentos no mês de Outubro de 2020, os quais são refletidos no Fundo no mês de Novembro de 2020.

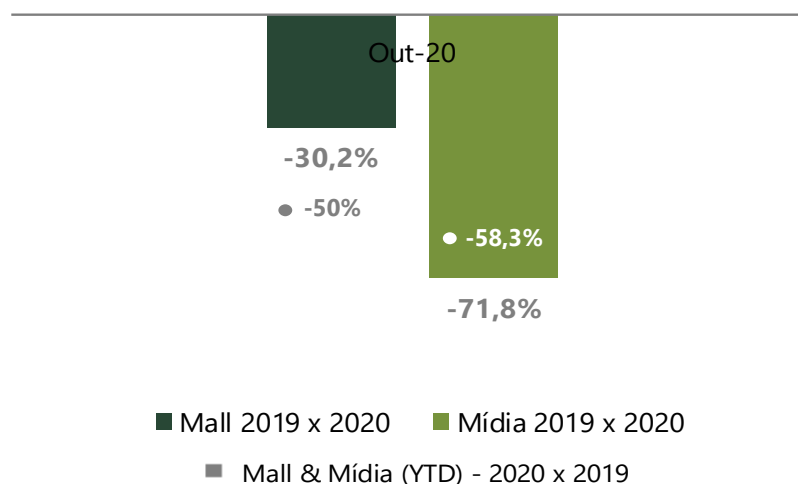
Em Outubro de 2020, as Vendas Totais somaram R\$ 123,7 milhões representando uma queda de -10,9% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já na conta de Aluguéis houve queda de -28% se comparado ao mesmo período de 2019. O Fluxo de Veículos apresentou retração de -17,9%. O resultado de fluxo, vendas e aluguéis reflete a melhora consistente dos indicadores desde a volta do funcionamento dos shoppings do portfólio.



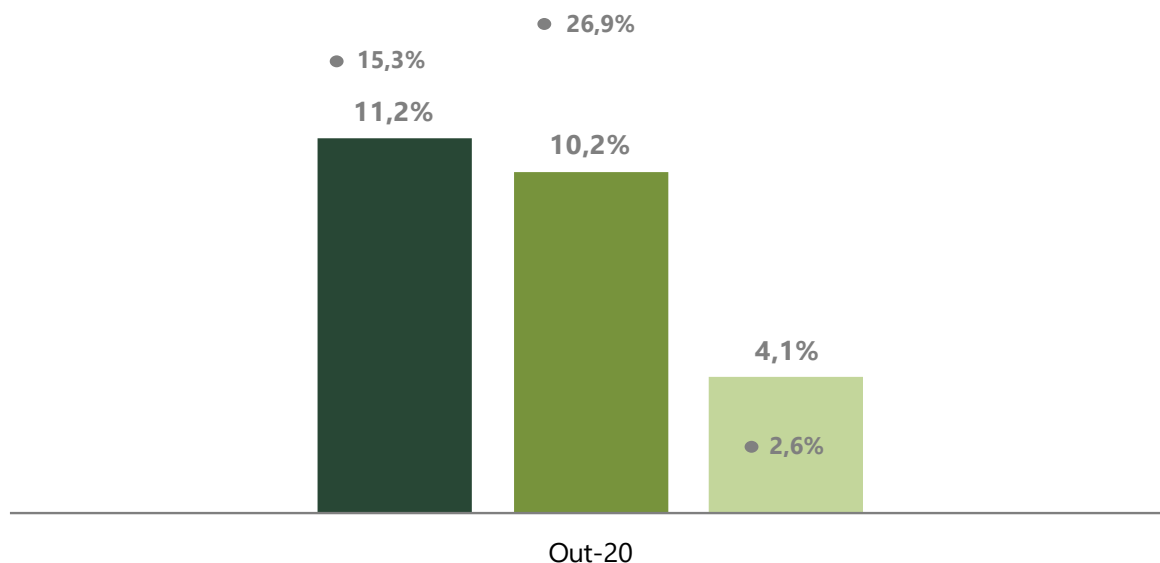
Valores referentes ao % do Fundo, com exceção do Fluxo de Veículos.

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

As receitas de Mall e Mídia totalizaram R\$ 960 mil e os percentuais da variação sobre o ano significativamente melhores do que a media do ano confirmam a recuperação também desta linha importante das receitas.



A inadimplência líquida terminou o mês em 11,2% e os descontos concedidos em 10,2% da receita faturada para os empreendimentos no mês de Outubro. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram 4,1% da receita.



■ 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.