



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Outubro 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***VALOR DE MERCADO¹**

R\$ 693.900.000

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA²

R\$ 3.275.990

RENTABILIDADE³

263% do CDI

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

^{1 2 3} Valor de mercado, liquidez diária/média e rentabilidade: 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

Em Outubro concluímos a transferências dos shoppings **Pátio Maceió** e **Granja Vianna** das empresas e agora são investimentos diretos do fundo. A transição do **Super Shopping Osasco** será concluída em Novembro. Com isto, os investimentos imobiliários do HSI Malls estarão totalmente eficientes.

Abaixo **3 destaques** dos ativos em **Setembro**.

Vendas e fluxo. Setembro apresentou crescimento de **7,7%** nas vendas totais do portfólio comparado com o mesmo mês do ano anterior, mantendo assim um ritmo próximo da média do ano de **6,3%**. A expectativa para o restante de 2019 é positiva e influenciada pela leve recuperação da econômica, do emprego e também pelo início das liberações das contas de FGTS. O **fluxo de veículos** foi **19,5%** maior do que em 2018 e acima da média do ano **12,9%**.

Resultado. No mês os ativos entregaram resultado **6%** maior do que Setembro do ano anterior. Em 2019 o crescimento acumulado do resultado é de **5%** e **3% acima do orçamento**. Influenciado pela sazonalidade, o resultado previsto para o **último trimestre** é **13%** maior do que o terceiro trimestre.

Comercial. **Doze** contratos foram assinados no mês, incluindo **Burger King** no Granja Vianna e **Pizza Hut** no Osasco, somando **1.117 m²**. Além disto, o total de propostas aprovadas aguardando assinatura soma **2.391 m²** em nove operações incluindo uma nova loja âncora e um supermercado.

Muito obrigado!

RESULTADO (R\$)

		Out-19	Desde a 1º Emissão
Receita Imobiliária		4.450.000	10.650.000
Receita Financeira		116.214	2.523.798
Despesas	-	139.376	- 455.341
Taxa de Administração	-	116.141	- 177.065
Taxa de Escrituração	-	4.000	- 211.847
Taxa de Gestão			
Outras Despesas	-	19.235	- 66.430
Resultado		4.426.838	12.718.456
Resultado Realizado/Cota		0,66	1,88
Resultado Orçado/Cota		0,62	1,85
Rendimento/Cota¹		0,62	1,83
Resultado Acumulado²		0,04	0,06

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 Outubro foi R\$ 0,62/cota, totalizando R\$ 4.185.000.

No mês de Outubro, 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/COTA

2019	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ACUM.
COTA (R\$)	-	-	-	-	-	-	-	0,60	0,61	0,62			1,83
TOTAL (R\$)	-	-	-	-	-	-	-	4.050.000	4.117.500	4.185.000			12.352.500

Rendimentos auferidos no ano | Anúncio.

RENTABILIDADE

		Out-19	Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado	R\$	693.900.000	R\$ 698.130.000
Valor Cota (Mercado)	R\$	102,80	R\$ 103,43
HSML11³		1,08%	2,18%
IFIX		4,01%	4,98%
CDI (Líqu.)⁴		0,41%	1,23%
% CDI		263,38%	175,86%
Dividend Yield⁵		0,61%	1,83%

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 data de fechamento do mês anterior ao de referência.

⁶ Para o cálculo acumulado do valor de mercado e valor de cota de mercado, são utilizadas as médias dos valores de fechamento do mês.

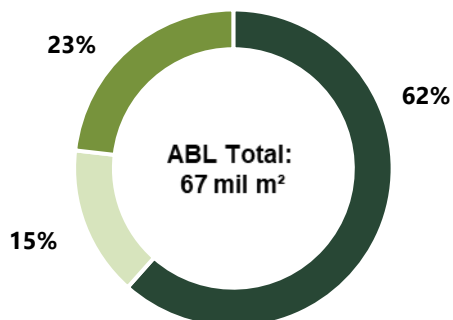
LIQUIDEZ

Volume	R\$	75.347.784	R\$	242.034.913
Quantidade de Cotas Negociadas		735.375		2.345.912
% de Cotas Negociadas (Giro)⁶		11%		10,9%
Presença em Pregões		100%		100%

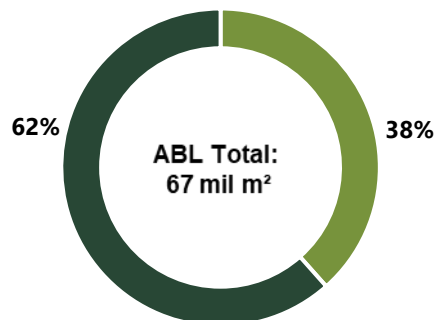
⁶ Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

O fundo encerrou o mês de Outubro com 23.050 cotistas. O valor de mercado é de aproximadamente R\$ 694 milhões e o volume médio diário de negociações foi de R\$ 3.275.990. Giro no mês equivalente a 11% das cotas do fundo no mês.

PORTFOLIO



■ 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 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

57,8%

ABL

17.663 m²

Inauguração

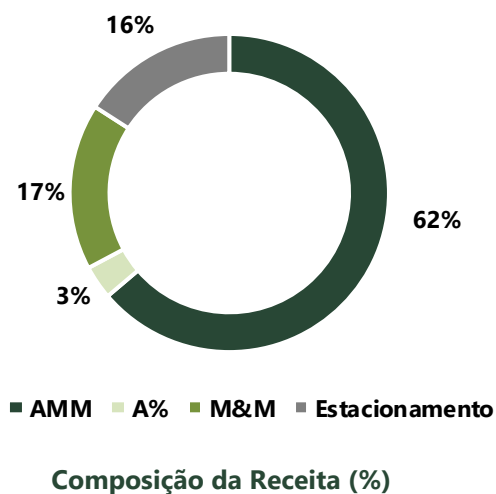
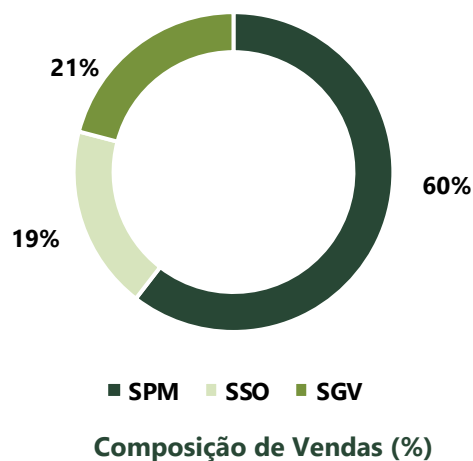
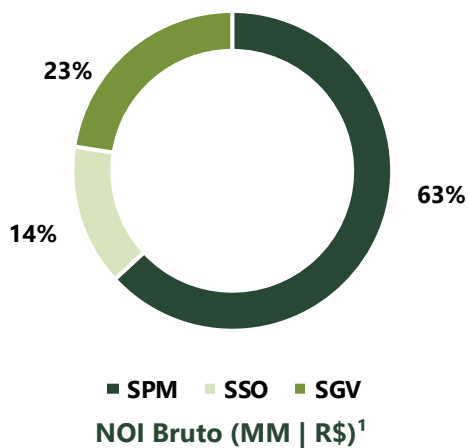
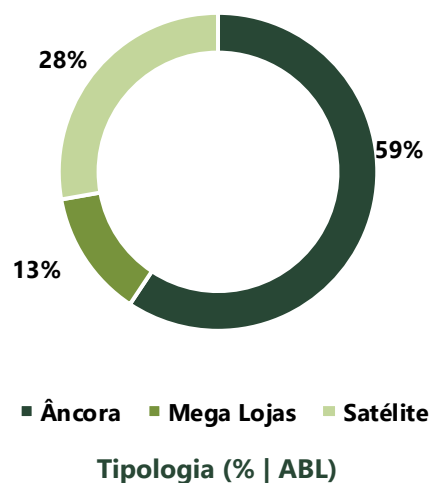
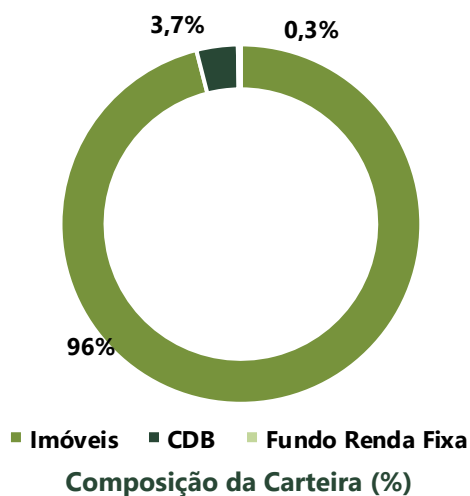
Outubro de 2005

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 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 supermercado BIG, Cobasi, C&C e Sam's Club.



INDICADORES



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

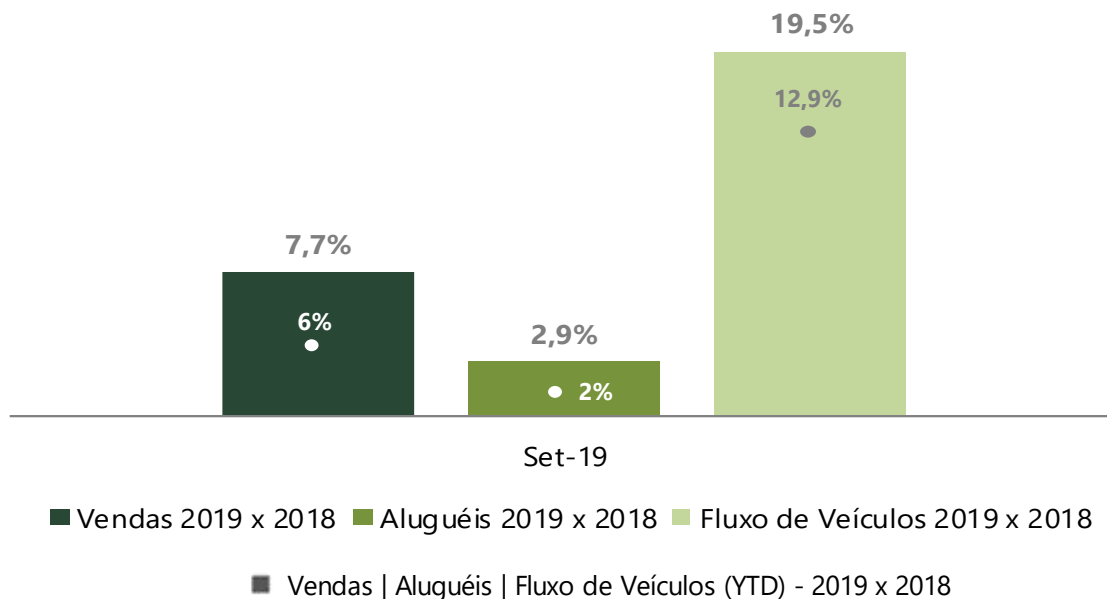
Todos os dados contidos nesta página, correspondem à participação (%) do Fundo nos empreendimentos, com exceção da tipologia de lojas.

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.

KPIs

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

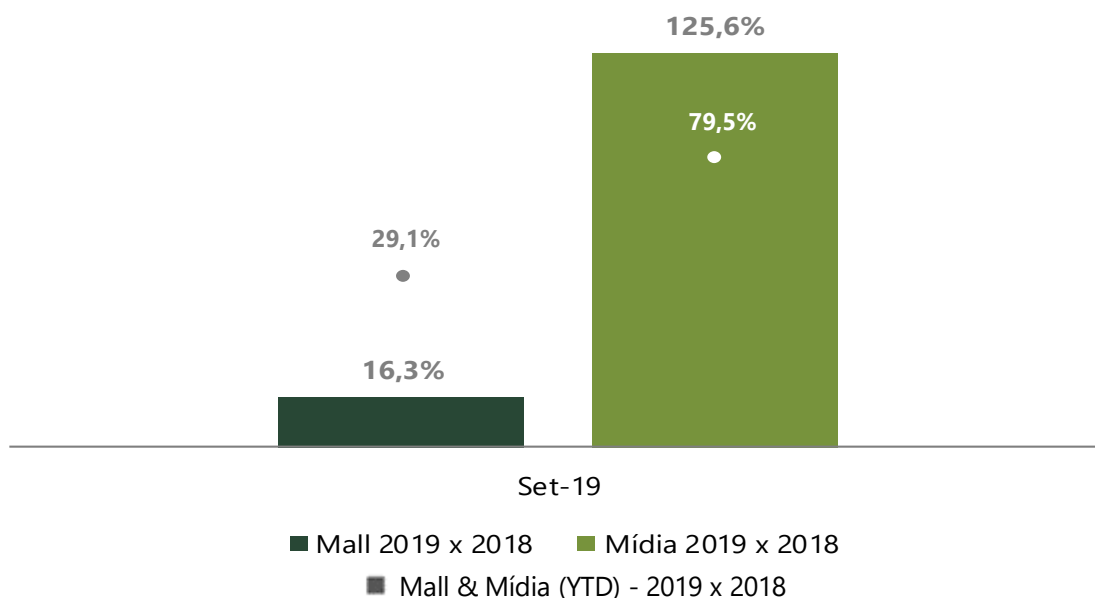
Em Setembro de 2019, as Vendas Totais somaram R\$ 62,3 milhões. Um aumento de 7,7% em relação mesmo mês do ano anterior. Já na conta de Aluguéis houve o aumento de 2,9% se comparado ao mesmo período de 2018. O Fluxo de Veículos teve crescimento de 19,5%, impulsionado principalmente pelo evento Jurassic Pátio no Shopping Pátio Maceió.



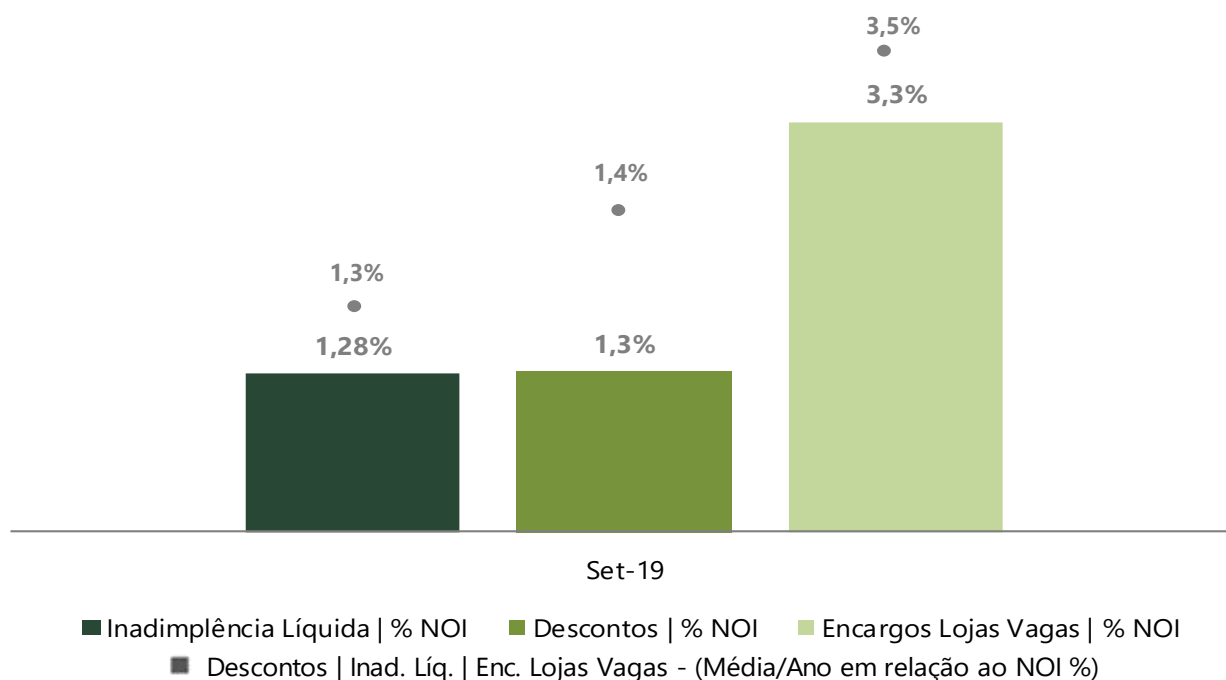
Valores referentes ao % do Fundo, com exceção do Fluxo de Veículos.

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

As receitas de Mall e Mídia totalizaram R\$ 875 mil para o Portfolio. O resultado representa um aumento de 31,7% e 125,6% respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior e confirma o potencial de crescimento destas contas nos empreendimentos.



A inadimplência líquida representou R\$ 57,1 mil no mês e os descontos concedidos foram de 59,9 mil, 1,28% e 1,3% do NOI Líquido dos empreendimentos respectivamente. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram 3,3% do NOI, ou R\$ 147,1 mil. Estas são contas com potencial relevante de impacto positivo no resultado dos empreendimentos no curto prazo.



Valores referentes ao % do Fundo.

EVENTOS

Shopping Pátio Maceió



A Exposição Jurassic Pátio trouxe réplicas de dinossauros ao Shopping Pátio Maceió.

Os visitantes da exposição puderam usufruir do espaço temático para fotos, simulação de um terreno escavado com fósseis de dinossauros, bem como participar do 'Dino Tour', trenzinho que percorreu os corredores do shopping acompanhando as ilhas interativas com dinossauros durante os dias 01 à 29 de Setembro.

Shopping Granja Vianna



A terceira edição do Festival Carnivoria aconteceu nos dias 14 e 15 de Setembro.

Mais de 7 mil pessoas, desfrutaram de um tradicional churrasco, com diversos cortes especiais, preparados por chefs renomados, música, cerveja artesanal, workshop de carnes e espaço kids.

SuperShopping Osasco



Dos dias 31 de Agosto até o dia 29 de Setembro, o SuperShopping Osasco recebeu a Cidade dos Infláveis.

Pela primeira vez na região, o maior parque de brinquedos de ar do Brasil. Brinquedos gigantes de até 20 metros de comprimento, escorregadores, paredões com cinco metros de altura, circuito com obstáculos, ambiente exclusivo para crianças e espaço gastronômico.



CONTATOS

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Whatsapp Business.: (11) 3127-5544

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 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.