



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Dezembro 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\$ 853.200.000,00

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA²

R\$ 7.404.932

RENTABILIDADE³

190,1% 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

Após **4 meses** da conclusão da **oferta inicial** do HSML11, encerramos em 3 de Dezembro a 2ª emissão do Fundo acumulando captação de **R\$ 1,56 bilhões** no ano. É um privilégio poder trabalhar para nossos, até o encerramento do ano, **47.388 investidores** e esperamos que muitos outros escolham o **HSI Malls** para fazer parte de seus portfólios.

Durante os primeiros meses do HSML11 a média de rendimento foi de 0,62%/mês¹ e acumulamos resultado de aproximadamente **R\$ 1 milhão, ou R\$0,15/cota**. Valor que deverá ser distribuído durante 2020.

No dia 23 de Dezembro **aprovamos** em AGE a aquisição dos ativos alvo da 2ª oferta e estamos executando as etapas para a aquisição das empresas controladoras dos imóveis. Ambos os **ativos, Shopping Metrô Tucuruvi e Via Verde Shopping, deverão ser adquiridos** no início do ano sendo o primeiro dentro dos 15 primeiros dias do mês e o segundo até o final de Janeiro. Este cronograma sustenta nossa previsão de rendimento para o portfólio de **7,22% a.a.** sobre o valor total captado nas duas primeiras emissões.

Abaixo **3 destaques** dos ativos em **Novembro**:

Vendas e fluxo. Novembro apresentou crescimento de **13%** nas vendas totais do portfólio comparado com o mesmo mês do ano anterior, o acumulado do ano é de **7%**. O resultado da **Black Friday** em nossos ativos foi **27% maior** que o ano anterior e está consistente com os números do setor divulgados pela **ABRASCE**. Como destacado em Novembro, o **descolamento do crescimento das vendas** sobre os valores do custo ocupação dos shoppings sinaliza o aumento do potencial de variação real do indicador de **SSR** (aluguéis mesmas lojas) em períodos seguintes.

Resultado. No mês os ativos tiveram lucro operacional **4,6% maior** do que Novembro do ano anterior. Em 2019 o crescimento acumulado é de **6,4%** e **2,7% acima do previsto no orçamento**.

Comercial. A taxa de ocupação do portfólio no final do ano teve **variação positiva**. O destaque do final do período foi a assinatura do contrato de locação de uma nova âncora em Osasco. A **C&A** é nossa nova locatária e ocupará uma loja de 1.625 m² no segundo piso aumentando a ocupação do Shopping para **95,3%**.

Muito obrigado! Feliz 2020!

¹ Dividend Yield calculado sobre o valor de emissão da cota no IPO (R\$100,00).

RESULTADO (R\$)

		Dez-19	Desde a 1º Emissão
Receita Imobiliária		4.787.698	20.383.835
Receita Financeira		43.193	2.609.482
Despesas	-	327.745	- 1.002.349
Taxa de Administração	-	106.114	- 409.180
Taxa de Escrituração	-	132.135	- 416.955
Taxa de Gestão			
Outras Despesas	-	89.496	- 176.214
Resultado		4.503.146	21.990.968
Resultado Realizado/Cota		0,67	3,26
Resultado Orçado/Cota		0,62	3,09
Rendimento/Cota¹		0,66	3,11
Resultado Acumulado²		0,01	0,15

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 foi R\$ 0,66/cota, totalizando R\$ 4.455.000.

O fluxo de caixa representado acima não considera os recursos provenientes da Segunda Emissão de Cotas do Fundo, bem como os rendimentos pró rata resultantes da aplicação dos mesmos em instrumentos de Renda Fixa.

No mês de Dezembro não houve 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

ÚLT. 12 MESES	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ACUM.
COTA (R\$)	-	-	-	-	-	-	-	0,60	0,61	0,62	0,62	0,66	3,11
TOTAL (R\$)	-	-	-	-	-	-	-	4.050.000	4.117.500	4.185.000	4.185.000	4.455.000	20.992.500

Rendimentos auferidos no ano | Anúncio.

Informamos que os recibos referentes à segunda emissão de cotas do Fundo, farão jus aos rendimentos pró rata conforme abaixo, e serão creditados no dia 08/01/2020.

HSML13 | ISIN BRHSMLR02M13: R\$ 0,46/cota;

HSML15 | ISIN BRHSMLR04M11: R\$ 0,34/cota;

HSML14 | ISIN BRHSMLR03M12: R\$ 0,25/cota;

RENTABILIDADE

		Dez-19	Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado	R\$	853.200.000	R\$ 737.343.000
Valor Cota (Mercado)	R\$	126,40	R\$ 109,24
HSML11³		16,1%	27,1%
IFIX		10,6%	21,3%
CDI (Liq.)⁴		0,3%	1,6%
Dividend Yield⁵		0,61%	3,11%
% CDI		190,1%	187,2%

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.

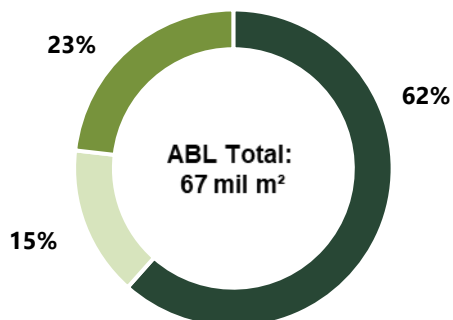
LIQUIDEZ

		Dez-19	Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$	146.392.519	R\$ 495.485.591
Quantidade de Cotas Negociadas		1.248.305	4.617.185
% de Cotas Negociadas (Giro)⁶		18%	13,7%
Presença em Pregões		100%	100%

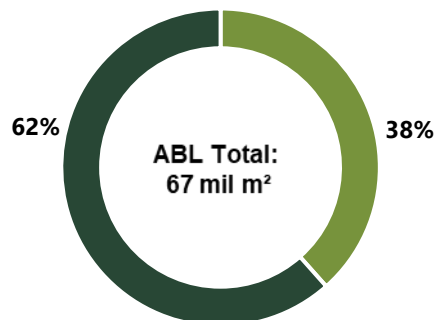
⁶ Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

O fundo encerrou o mês de Dezembro com 47.388 cotistas. O valor de mercado é de aproximadamente R\$ 853 milhões e o volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 7 milhões. Giro no mês equivalente a 18% das cotas do fundo.

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.



Shopping Granja Vianna



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

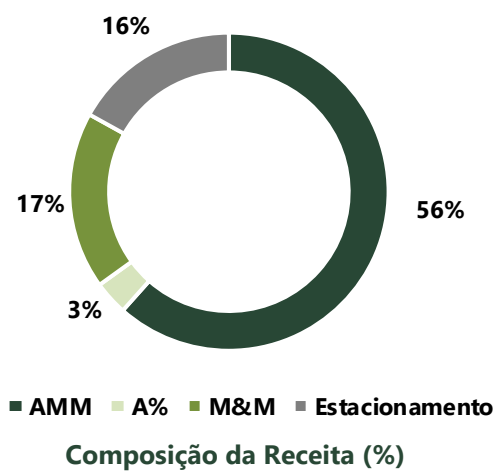
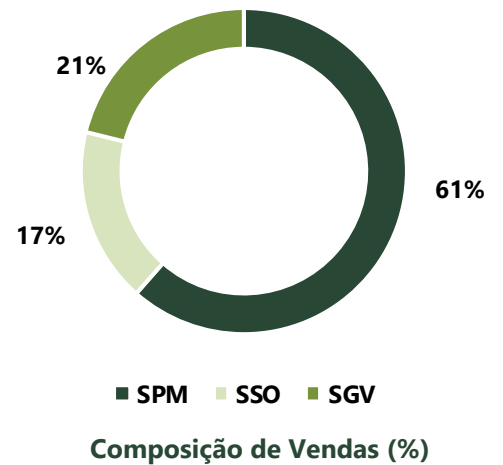
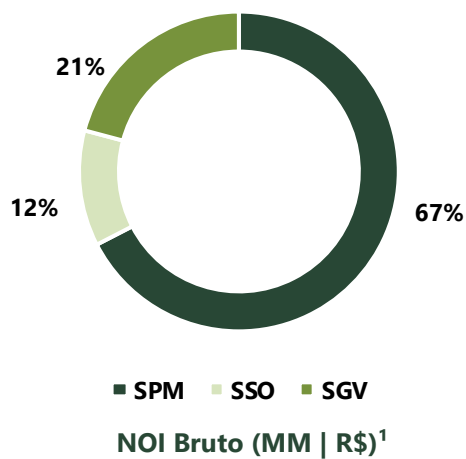
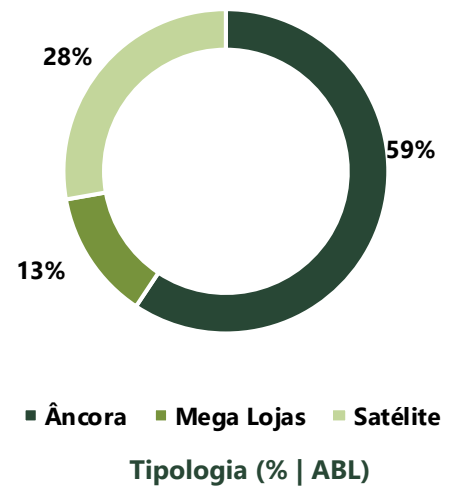
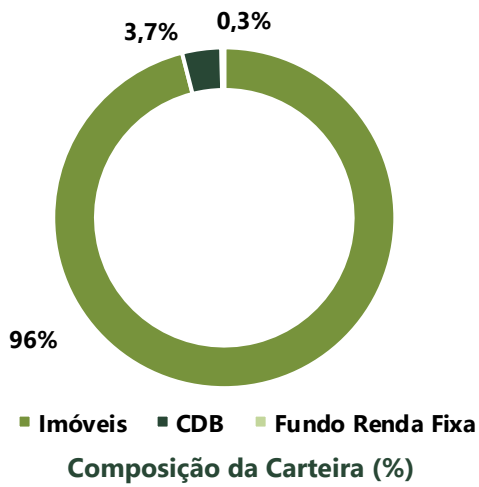
Outubro de 2005

O *Super Shopping Osasco* está localizado na cidade de Osasco, também na região metropolitana de São Paulo, inaugurado em 2005.

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, Decathlon e Sam's Club.



INDICADORES

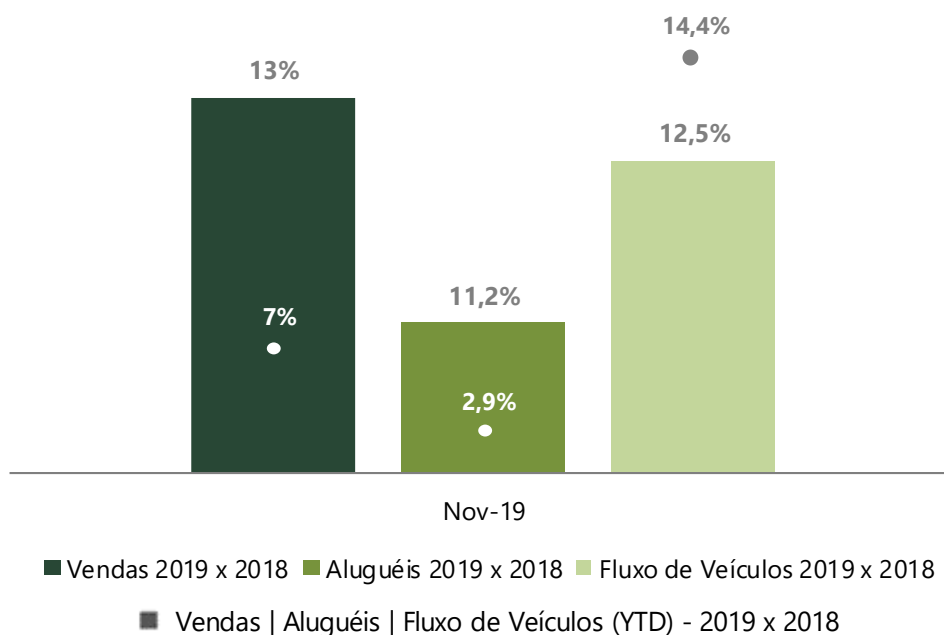


AMM: Aluguel Mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall & Mídia | SPM: Shopping Pátio Maceió | SGV: Shopping Granja Vianna | SSO: Super Shopping Osasco
 Todos os dados contidos nesta página, correspondem à participação (%) do Fundo nos empreendimentos, com exceção da tipologia de lojas.

KPIs

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

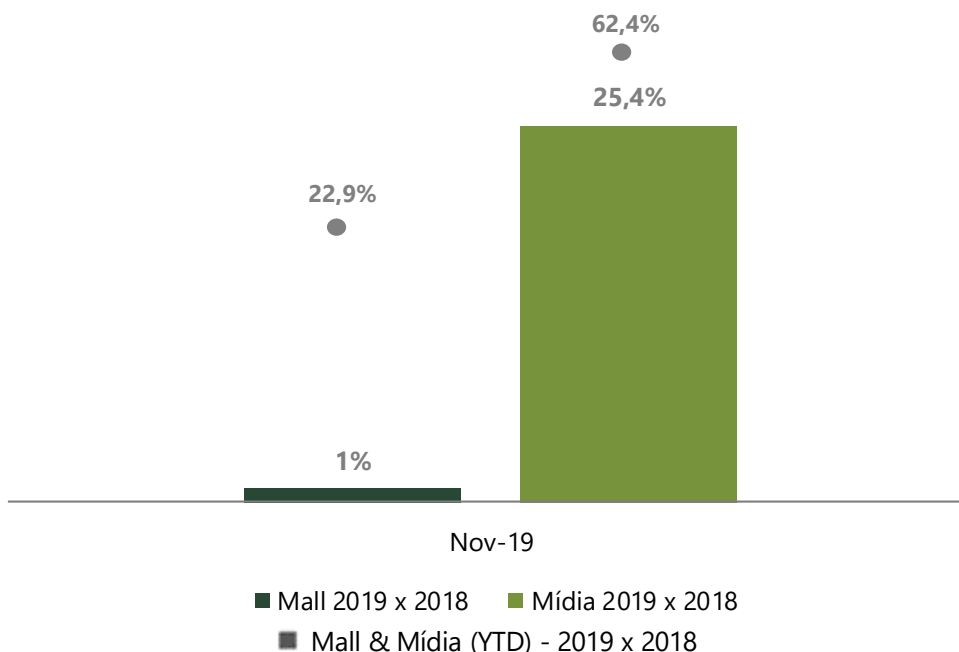
Em Novembro de 2019, as Vendas Totais somaram R\$ 75,6 milhões. Um aumento de 13% em relação mesmo mês do ano anterior. Já na conta de Aluguéis houve o aumento de 11,2% se comparado ao mesmo período de 2018. O Fluxo de Veículos teve crescimento de 12,5%, impulsionado pelo "Black Friday" e a "Chegada do Papai Noel" nos Shoppings que obteve um desempenho melhor se comparado ao mesmo mês do ano anterior.



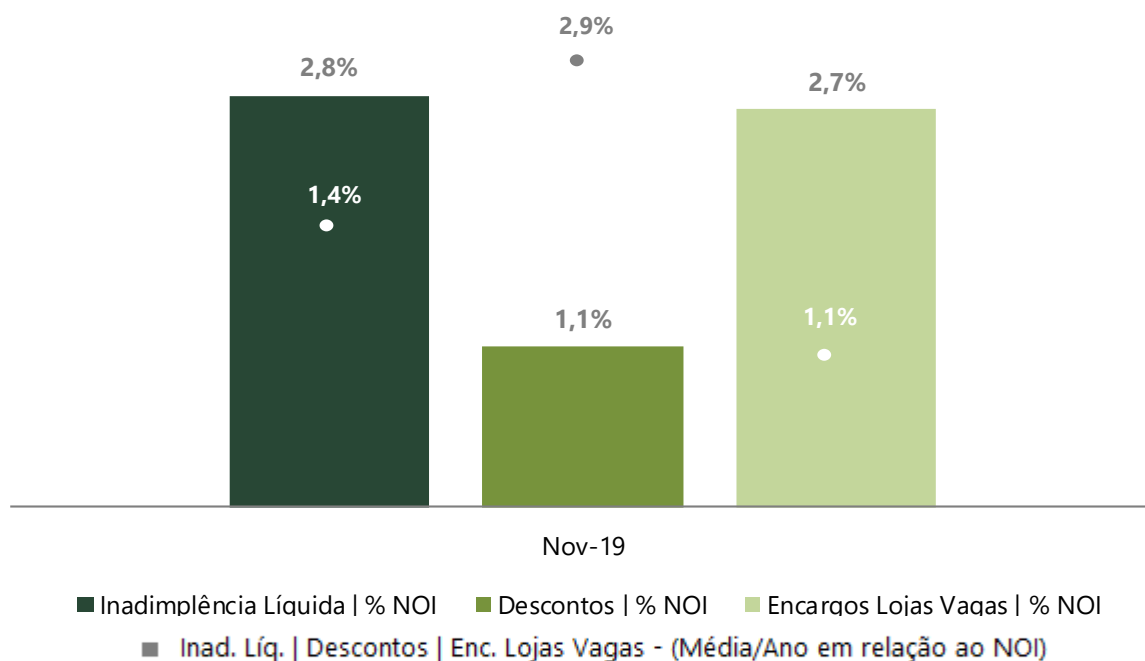
Valores referentes ao % do Fundo, com exceção do Fluxo de Veículos.

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

As receitas de Mall e Mídia totalizaram R\$ 928 mil para o Portfolio. O resultado representa um aumento de 1% e 25,4% respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior e confirma o potencial de crescimento destas contas nos empreendimentos apesar deste mês em específico, o resultado de Mall tenha sido bastante próximo do realizado no ano anterior.



A inadimplência líquida representou R\$ 152 mil no mês e os descontos concedidos foram de 62 mil, 2,8% e 1,1% do NOI Líquido dos empreendimentos respectivamente. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram 2,7% do NOI, ou R\$ 147 mil.



Valores referentes ao % do Fundo.

EVENTOS

Shopping Pátio Maceió



O Shopping Pátio Maceió inaugurou a programação de natal no sábado (09/11), às 16h, com desfile pelos corredores do *mall*, as crianças puderam se divertir na oficina gratuita de atividades.

As ações da *Black Friday* começaram na sexta-feira (29/11) e incluíram algumas das atividades que fizeram sucesso com o público em edições anteriores. Um dos atrativos deste ano, foi a 'Roleta Interativa', que animou os consumidores ao aparecer de surpresa em diversos pontos do *mall*. O cliente que se deparou com a roleta pôde girá-la e ganhar brindes ou descontos nas lojas do Pátio Maceió.

Shopping Granja Vianna



Mais de 500 crianças visitaram o Papai Noel no Shopping Granja Vianna no dia 16/11, inaugurando o Parque de Natal acompanhado de mágicos, bailarinas, acrobatas e pernas de pau.

O Shopping Granja Vianna tornou-se o endereço certo para quem é apaixonado por cerveja com o *Champions Beer*. Pela primeira vez na região, os cervejeiros de plantão aproveitaram durante todo o mês a programação especial e saborearam mais de 90 rótulos da bebida. Foram 14 cervejarias presentes no evento.

Durante a *Black Friday*, as lojas do shopping center ofereceram descontos de até 70% em diferentes segmentos com uma programação repleta de surpresas para a família.

SuperShopping Osasco



O Papai Noel desembarcou no Super Shopping Osasco e inaugurou a decoração mais gelada da região no sábado, dia 16/11. Para dar as boas-vindas, soldadinhos, bonecos de neve e uma banda cantaram músicas natalinas por todo o shopping.

A Black Friday chegou com tudo, o shopping reuniu as melhores promoções para os clientes encherem as sacolas com os presentes de fim de ano para toda a família. Todas as lojas participaram dos três dias de evento com descontos de até 70%.



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.