



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Janeiro 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\$ 1.925.234.786,00

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA²

R\$ 14.747.657,00

RENTABILIDADE³

148,9% 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 Janeiro o Fundo concluiu a compra do **Via Verde Shopping** e resolveu a assinatura com *compromisso de venda e compra* do **Shopping Metrô Tucuruvi** restando agora, após a superação das demais condições precedentes, a aprovação do Metrô para a transferência do ativo. Estes eventos estão dentro das possibilidades previstas pela gestora e não interferem até o momento na previsão do **fluxo de resultado** do portfólio.

Os recibos da **2ª emissão** foram convertidos no dia 2 impactando a liquidez que encerrou o mês com **volume médio diário de R\$ 14,7 milhões**. O HSML11 passou a fazer parte do **IFIX** mesmo antes deste aumento de liquidez e tem hoje participação de **2,4% do Índice**.

O final do ano foi positivo na operação dos ativos, após o resultado forte da **Black Friday**, os shoppings do portfólio tiveram um Dezembro **7,7% maior em vendas** do que 2018.

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

Resultado. Em 2019 o crescimento acumulado é de **6,3%** e **4,5% acima do previsto no orçamento** estabelecendo uma base de partida maior na definição das expectativas de resultado para 2020 discutida entre a **HSI** e a **Saphyr**.

Vendas e fluxo. Dezembro apresentou crescimento de **7,7%** nas vendas totais do portfólio comparado com o mesmo mês do ano anterior, impactando positivamente o acumulado do ano que sobe para **7,4%**. O resultado do Natal em nossos ativos foi menos positivo que o da **Black Friday**, no entanto **20,3%¹ maior** que o ano anterior. É notado em nossos ativos uma melhora consistente da expectativa dos varejistas refletida em investimentos nas suas operações.

Comercial. A taxa de ocupação do portfólio é de **97,1%²** da ABL própria e posiciona os ativos para usufruírem mais deste **ciclo de recuperação**, dando impulso para a melhora contínua dos nossos produtos.

Muito obrigado!

¹ Considera-se dias 23, 24 e 25 de Dezembro/2019.

² Considera contratos em assinatura.

RESULTADO (R\$)

	Jan-20	2019	Desde a 1ª Emissão
Receita Imobiliária	8.864.492	20.383.835	29.248.328
Receita Financeira	1.946.902	2.609.482	4.556.384
Despesas	-	1.002.349	1.337.319
Taxa de Administração	-	409.180	609.693
Taxa de Escrituração	-	416.955	492.037
Taxa de Gestão	-	-	-
Outras Despesas	-	176.214	235.589
Resultado	10.476.424	21.990.968	32.467.393
Resultado Realizado/Cota	0,66	3,26	2,06
Resultado Orçado/Cota	0,60	3,09	1,92
Rendimento/Cota¹	0,60	3,11	1,93
Resultado Acumulado²	0,06	0,15	0,13

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\$ 0,60/cota, totalizando R\$ 9.468.367,80.

O fluxo de caixa de Janeiro representado acima, considera os recursos provenientes da Segunda Emissão, tendo em vista a integralização dos recibos de subscrição ocorrida em 02/01/2020.

No mês de Janeiro 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/COTA

2019	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
2020													
COTA (R\$)	0,60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,60
TOTAL (R\$)	9.468.368	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.468.368

Rendimentos auferidos no ano | Anúncio.

RENTABILIDADE

	Jan-20		2019		Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado³	R\$	1.925.234.786	R\$	853.200.000	R\$ 935.324.964
Valor Cota (Mercado)	R\$	122,00	R\$	126,40	R\$ 111,36
HSML11⁴		-3,0%		27,1%	23,3%
IFIX		-3,8%		21,3%	16,7%
CDI (Líqu.)⁵		0,3%		1,6%	2,0%
Dividend Yield⁶		0,48%		3,11%	3,71%
% CDI		148,9%		187,2%	186,2%

³ Para o cálculo acumulado do valor de mercado e 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.

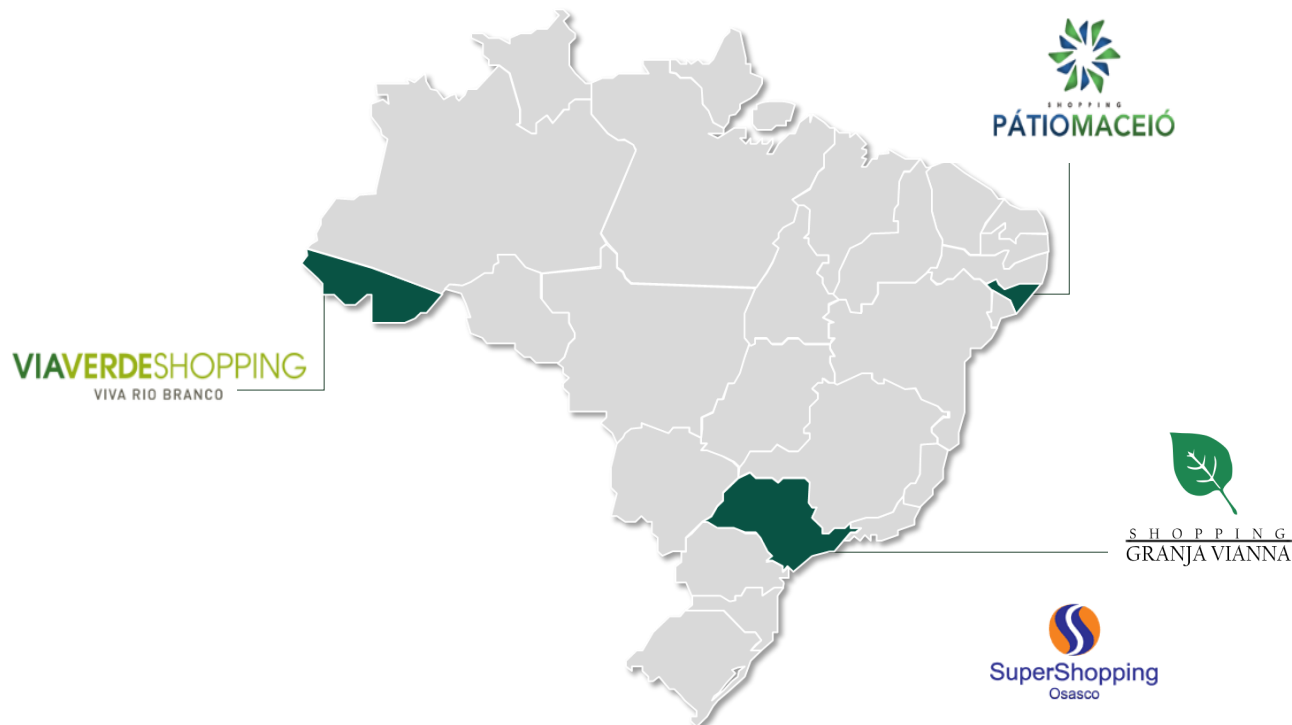
⁶ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

LIQUIDEZ

	Jan-20		2019		Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$	324.448.463	R\$	495.485.591	R\$ 819.934.053
Quantidade de Cotas Negociadas		2.638.742		4.617.185	7.255.927
% de Cotas Negociadas (Giro)⁷		17%		13,7%	14,2%
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 Janeiro com 61.681 cotistas. O valor de mercado é de aproximadamente R\$ 1,9 bilhões e o volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 14,7 milhões, **sendo o segundo fundo do IFIX mais negociado no mês**. Giro no mês equivalente a 17% das cotas do fundo.



Shopping Pátio Maceió



Localização: Maceió | AL
Participação do Fundo: 100%
Inauguração: Novembro de 2009
ABL: 41.244 m²
Público: B e C

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: 30.463 m²

Público: A e B

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: 17.663 m²

Público: A e B



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

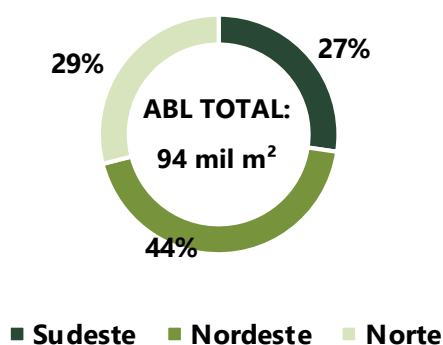
ABL: 20.257 m²

Público: A, B, C e D

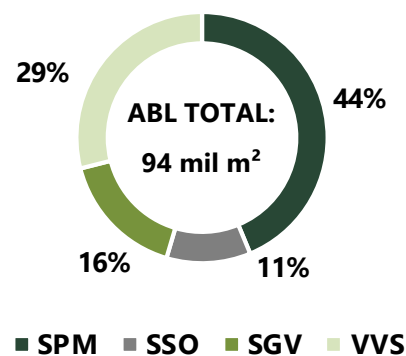
109 Lojas

1.200 Vagas | Estacionamento

Universidade UNAMA | 1 unidade atendendo mais de 2 mil alunos e 30.000 m²



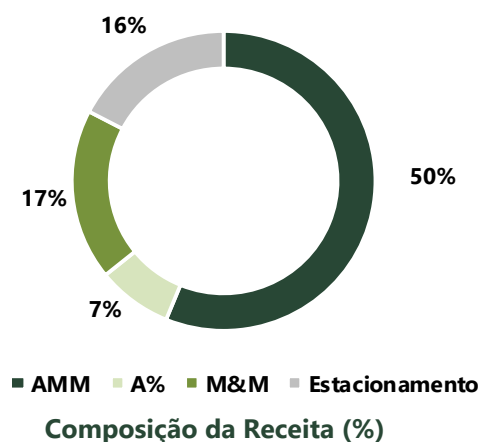
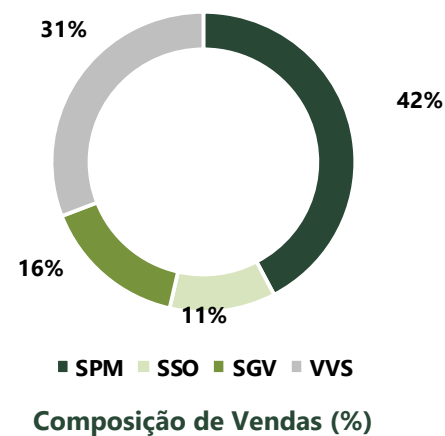
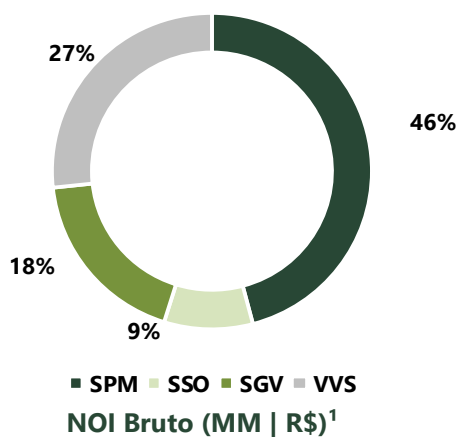
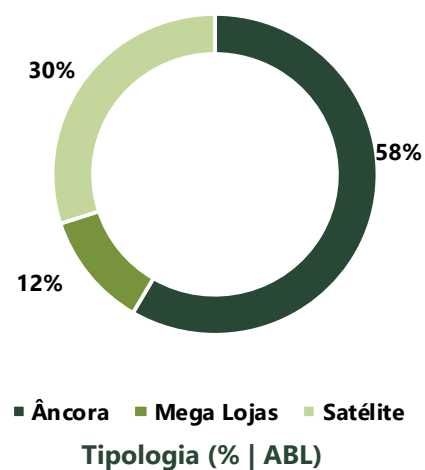
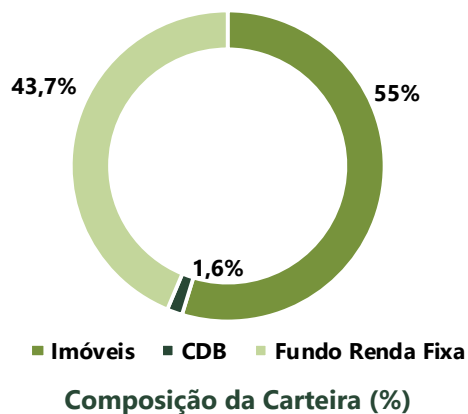
ABL Própria (%) por Região



ABL Própria (%) | m²

EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 23 de Dezembro de 2019 foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária, a aquisição das empresas controladoras dos ativos alvo da 2ª oferta, a aquisição do Via Verde Shopping (AC) ocorreu em 9 de janeiro de 2020 e a assinatura do instrumento de compra e venda referente ao segundo ativo alvo da 2ª emissão de cotas, o Shopping Metrô Tucuruvi (SP) foi assinado em 31 de janeiro de 2020. A conclusão do negócio está condicionada a anuência da Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô, conforme antecipado no [Prospecto da Oferta](#) (pág. 71), para a transferência de poderes referente à concessão do direito real de uso para exploração do Shopping Metrô Tucuruvi ao HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, sendo que as demais condicionantes foram sanadas.



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

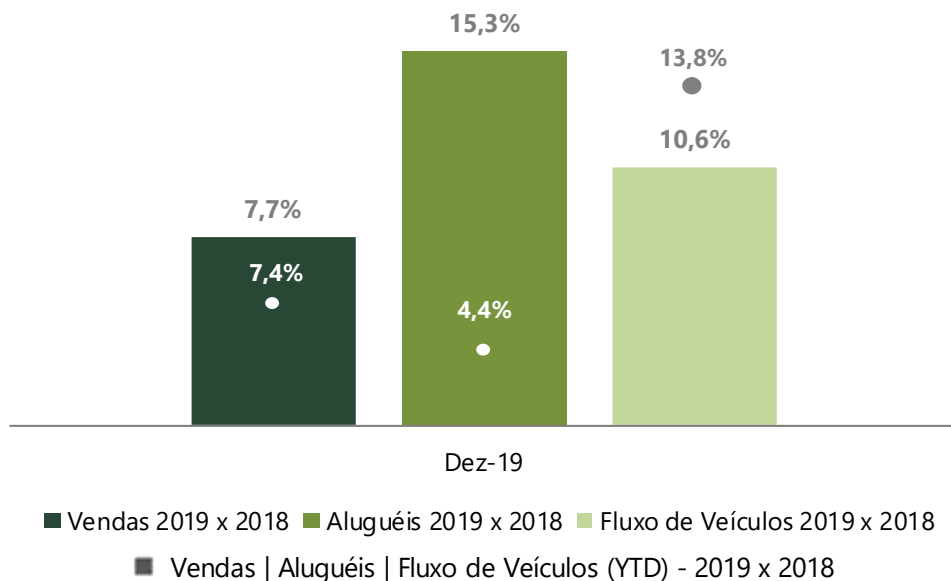
SPM: Shopping Pátio Maceió | SGV: Shopping Granja Vianna | SSO: Super Shopping Osasco | VVS: Via Verde Shopping

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 Dezembro de 2019, os quais são refletidos no Fundo no mês de Janeiro de 2020.

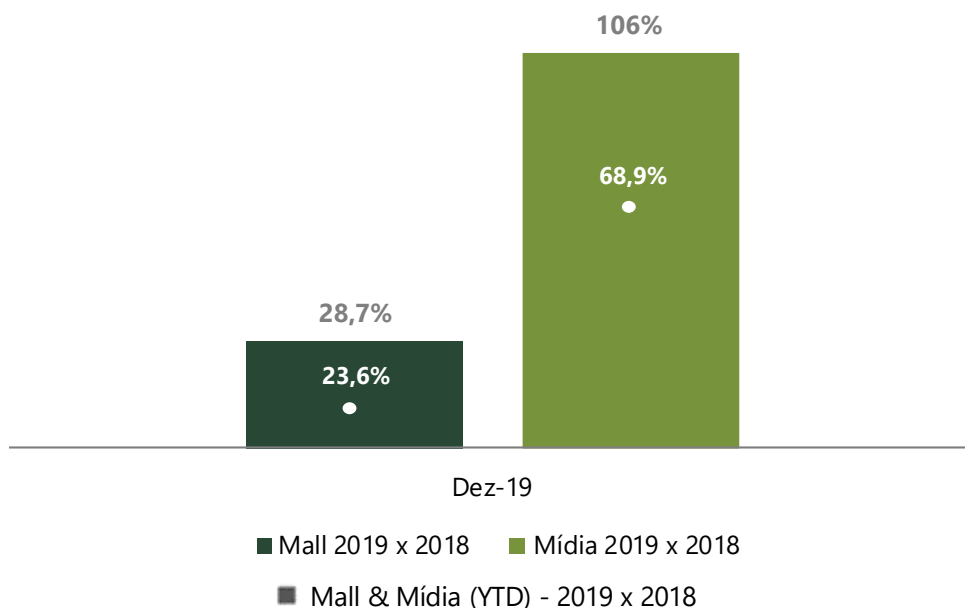
Em Dezembro de 2019, as Vendas Totais somaram R\$ 107 milhões. Um aumento de 7,7% em relação mesmo mês do ano anterior. Já na conta de Aluguéis houve o aumento de 15,3% se comparado ao mesmo período de 2018, a principal linha desse crescimento foi o aluguel percentual impulsionado pelo volume de vendas no final do ano. O Fluxo de Veículos teve crescimento de 10,6%, também comparado ao mesmo período do ano anterior.



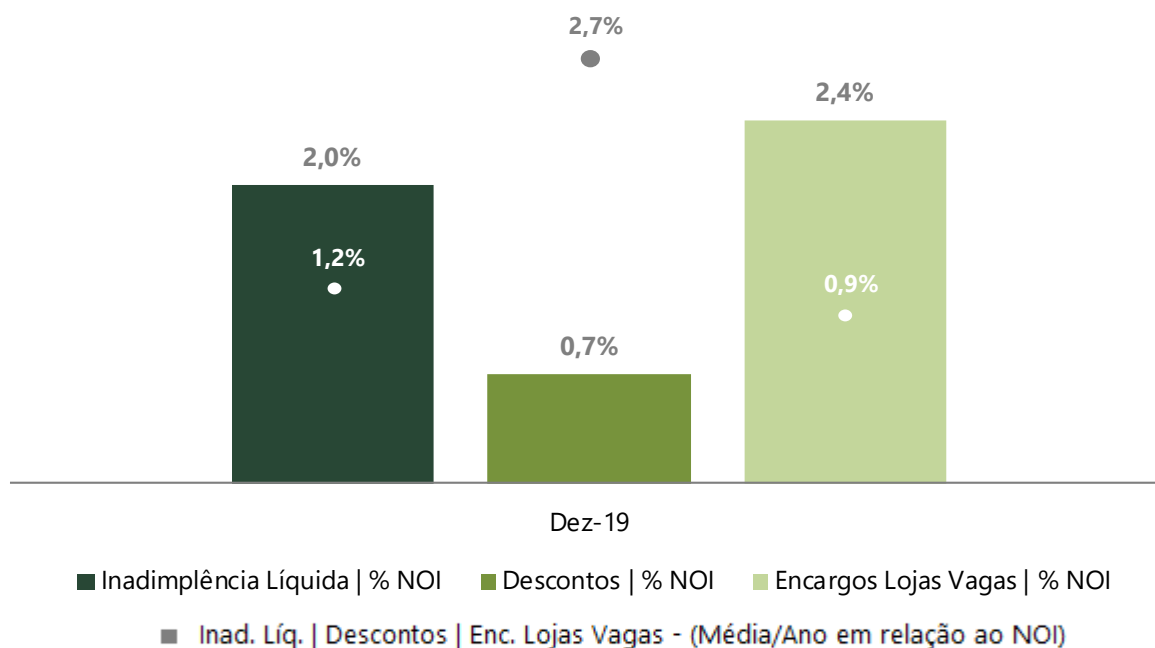
Valores referentes ao % do Fundo, com exceção do Fluxo de Veículos.

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

As receitas de Mall e Mídia totalizaram R\$ 1,3 milhões para o Portfolio. O resultado representa um aumento de 28,7% e 106% respectivamente em relação ao mesmo período do ano anterior, e confirma o potencial de crescimento destas contas nos empreendimentos. O resultado de Dezembro, foi impulsionado pelas ações de marketing das festividades de final do ano.



A inadimplência terminou o mês em 2% e os descontos concedidos em 0,7% do NOI Líquido dos empreendimentos. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram 2,4% do NOI. Não vemos espaço para ganhos relevantes nestas contas no futuro.



Valores referentes ao % do Fundo.

EVENTOS

Shopping Pátio Maceió



"Árvore do Bem" foi o nome da campanha de arrecadação de presentes que o Shopping Pátio Maceió realizou em Dezembro para promover a solidariedade entre seus clientes e fazer o Natal de 246 crianças mais feliz. Até o final do mês, quem visitava o shopping pôde retirar uma das bolas que ornamentam a árvore natalina do bem, comprar um presente de acordo com o nome e a idade da criança que estava na bola e fazer a doação.

Os meninos e meninas beneficiados com a campanha são alunos do Instituto Cidadão Lagoa Mundaú, creche-escola localizada no Bairro Bom Parto, em Maceió.

Shopping Granja Vianna



Após a chegada no Papai Noel em Novembro, em Dezembro no Shopping Granja Vianna houve uma ação parecida com a promovida no Shopping Pátio Maceió. A “Árvore do Bem” foi uma ação em parceria com o Rotary de Mulheres, onde os clientes escolhiam cartas de crianças e idosos para doar um presente.

A grande estrela do Natal, o Papai Noel, trouxe mais de 30 mil clientes para tirarem fotos com ele em seu trono, sendo o maior público desde 2016.

SuperShopping Osasco



A programação de Natal foi estendida no Super Shopping Osasco, onde as crianças puderam aproveitar o carrossel, tirar fotos com o Papai Noel e ainda, os clientes que realizaram as compras de final de ano no shopping center, puderam levar para casa um lindo estojo colecionável com quatro mini *brownies* de chocolate e avelã.



O Super Shopping Osasco está cheio de novidades! Foi inaugurado o Starbucks e uma unidade do Ifood Hub. Na prática, os "hubs" são estruturas que concentram a retirada de pedidos: um entregador leva a refeição pronta até o local, onde é feita a distribuição dos pedidos.

A nova C&A do Super Shopping já está em obra e irá ocupar uma área de 1.637 m².

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](#)

[CONHEÇA O SITE DA GESTORA](#)

CONTATOS

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Whatsapp Business.: (11) 3127-5544

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.