



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Maio 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\$ 1.312.947.001

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA²

R\$ 2.232.360

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

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

Durante o mês de Maio o relaxamento gradual do isolamento social determinado pelo poder público foi aplicado em mais estados do País. Em Junho, São Paulo, o estado com maior número de shoppings inicia a reabertura das atividades não essenciais que foram proibidas de funcionar durante a quarentena. Assim, espera-se que até o final do semestre a maioria dos shoppings do País estarão operando novamente.

O exercício nesta nova fase é oferecer prevenção adequada contra o contágio com novos parâmetros para a operação que incluem protocolos de higienização, distanciamento social e uso de equipamento de proteção individual específicos, enquanto busca-se equilíbrio financeiro. O **breakeven** financeiro entre permanecer fechado sobre operar o ativo abaixo das suas capacidades é absolutamente variado entre os shoppings do País e esta relação será determinante para a velocidade e a qualidade da recuperação entre eles.

No final de Maio todos os shoppings do portfolio permaneciam temporariamente fechados.

Em Maio o fundo manteve a metodologia de distribuição mínima aos nossos investidores equivalente ao CDI sobre o valor patrimonial e após o pagamento dos dividendos do mês permanece com resultado acumulado de **R\$ 0,31/cota** ou **R\$ 4.891.990,03**.

Muito obrigado.

RESULTADO (R\$)

	Mai-20		2020		Desde a 1ª Emissão	
Receita Imobiliária		1.067.353		26.962.602		47.346.437
Receita Financeira		1.066.468		7.606.784		10.216.267
Despesas	-	433.806	-	1.884.146	-	2.886.495
Taxa de Administração	-	152.560	-	1.000.425	-	1.409.605
Taxa de Escrituração	-	269.886	-	637.566	-	1.054.521
Taxa de Gestão						
Outras Despesas	-	11.360	-	246.155	-	422.369
Resultado		1.700.015		32.685.241		54.676.209
Resultado Realizado/Cota		0,11		2,07		3,46
Resultado Orçado/Cota		0,60		3,00		4,32
Rendimento/Cota¹		0,18		1,82		3,15
Resultado Acumulado²	-	0,07		0,25		0,31

¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

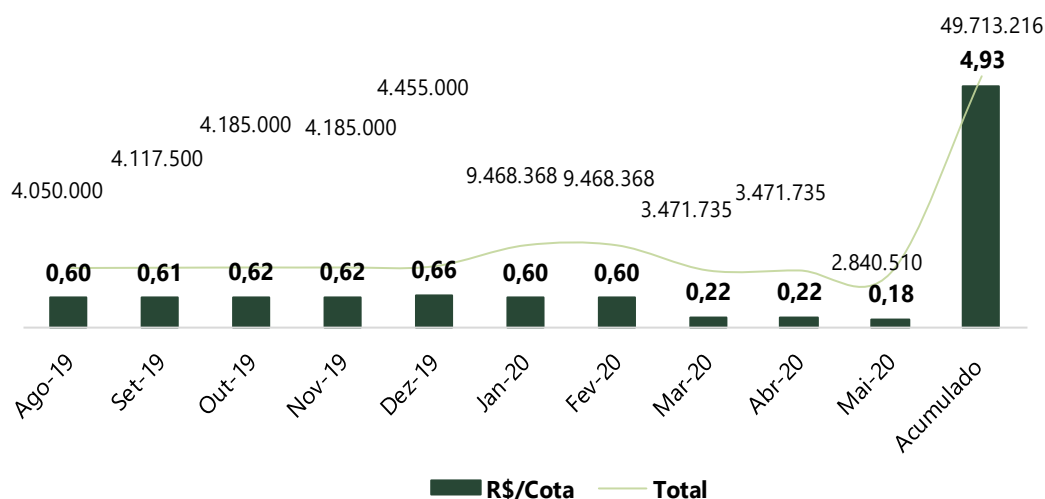
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 2.840.510,34** repetindo a metodologia que pretende manter uma liquidez mínima mensal aos nossos investidores neste momento atípico para a operação dos ativos, o Fundo tem resultado acumulado de **R\$ 0,31/cota** ou **R\$ 4.891.990,03**.

No mês de Maio 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

		Mai-20		2020	Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado	R\$	1.312.947.002	R\$	1.536.716.094	-
Valor Cota (Mercado) ³	R\$	83,20	R\$	97,38	R\$ 103,31
HSML11 ⁴		-0,1%		-31,6%	-14,6%
IFIX		2,1%		-16,9%	0,8%
CDI (Líqu.) ⁵		0,2%		1,3%	3,0%
Dividend Yield ⁶		0,22%		2,19%	4,93%
% CDI		107,8%		166,5%	163,7%

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.

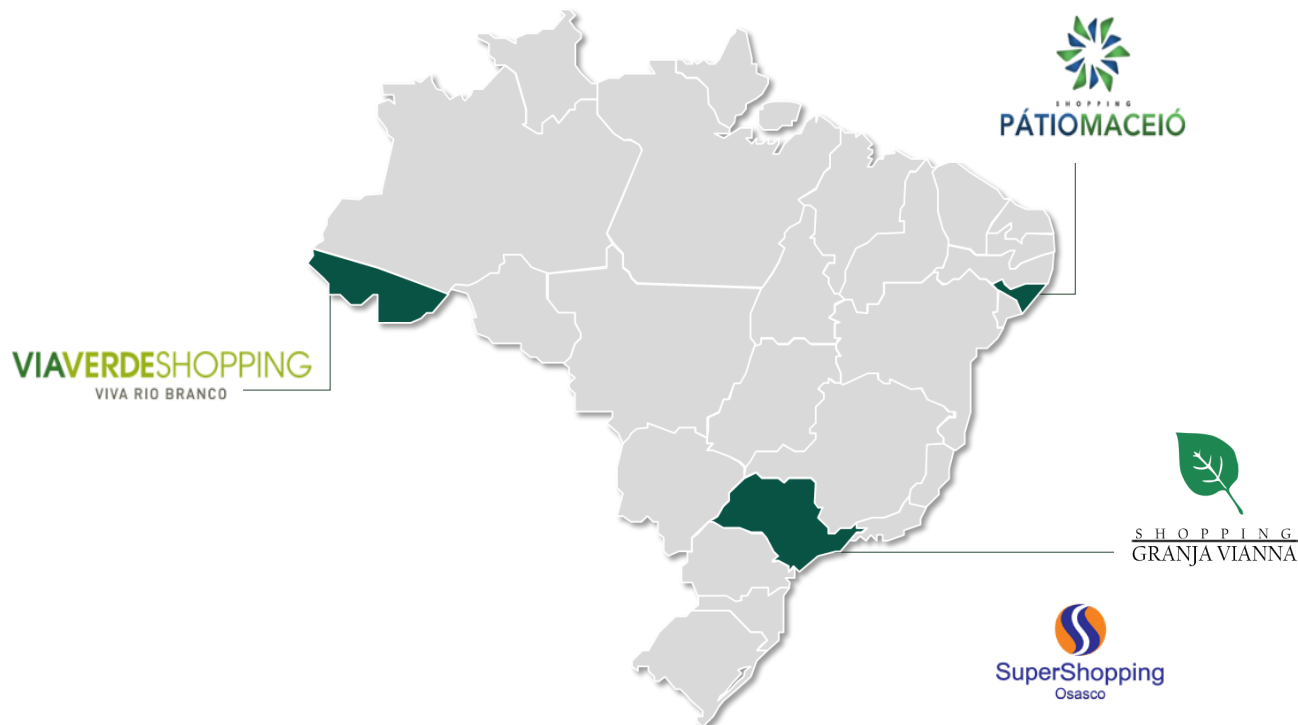
⁶ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

LIQUIDEZ

		Mai-20		2020	Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$	44.647.207	R\$	789.094.938	R\$ 1.284.580.529
Quantidade de Cotas Negociadas		557.259		7.595.024	12.212.209
% de Cotas Negociadas (Giro) ⁷		4%		13%	14%
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 Maio com **75.727** cotistas e valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,3 bilhões. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 2 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: 30.463 m²

161 Lojas

1.300 Vagas | Estacionamento

5 salas de cinema da rede CineAbrk | 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

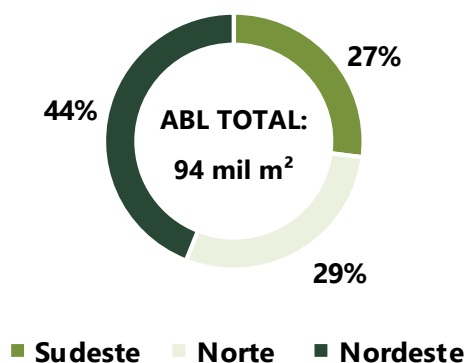


Localização: Rio Branco | AC
Participação do Fundo: 96,67%
Inauguração: Novembro de 2011
ABL: 28.257 m²

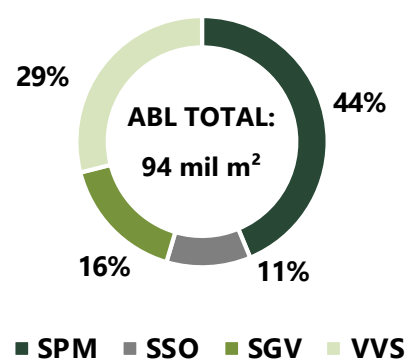
109 Lojas

1.200 Vagas | Estacionamento

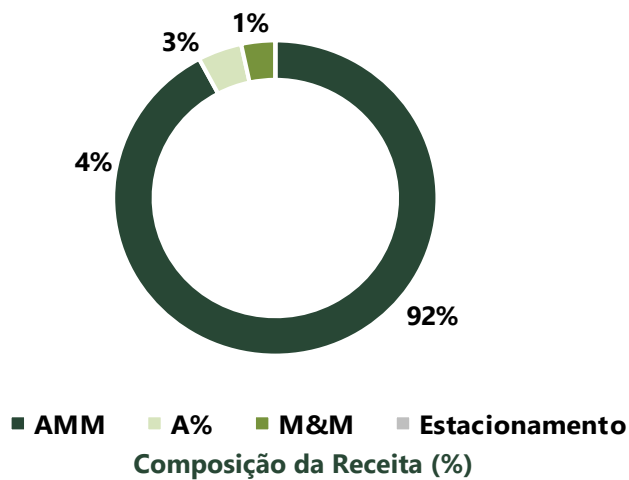
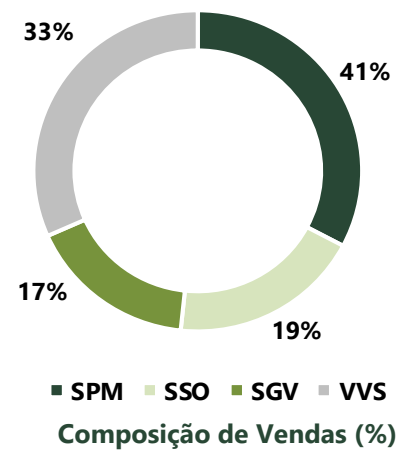
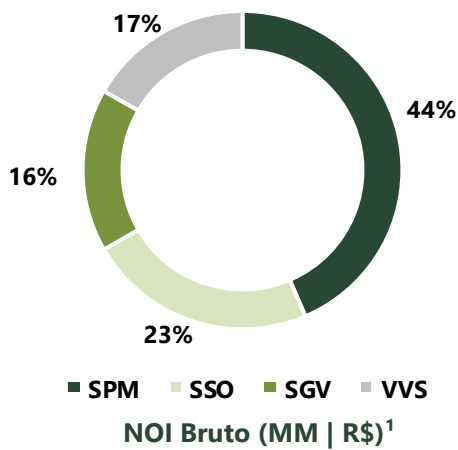
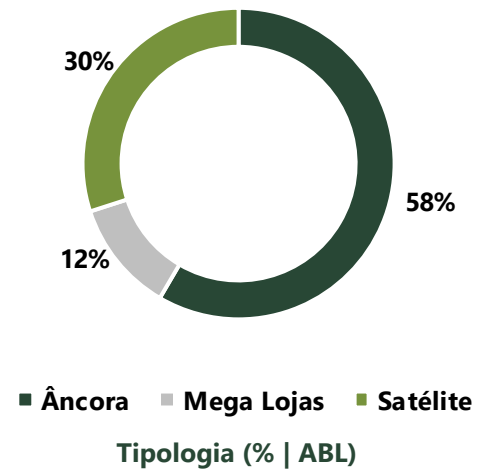
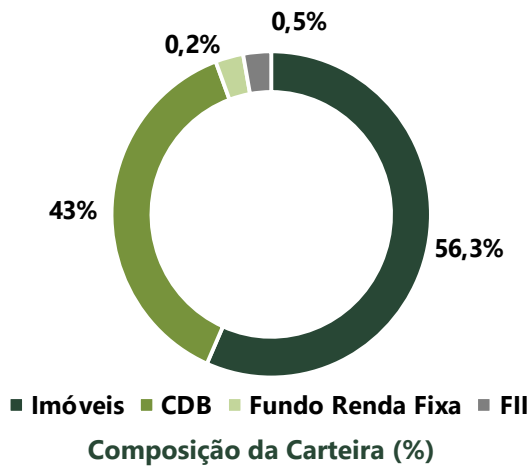
Universidade UNAMA | 1 unidade atendo mais de 2 mil alunos e 30.000 m²



ABL Própria (%) por Região



ABL Própria (% | m²)



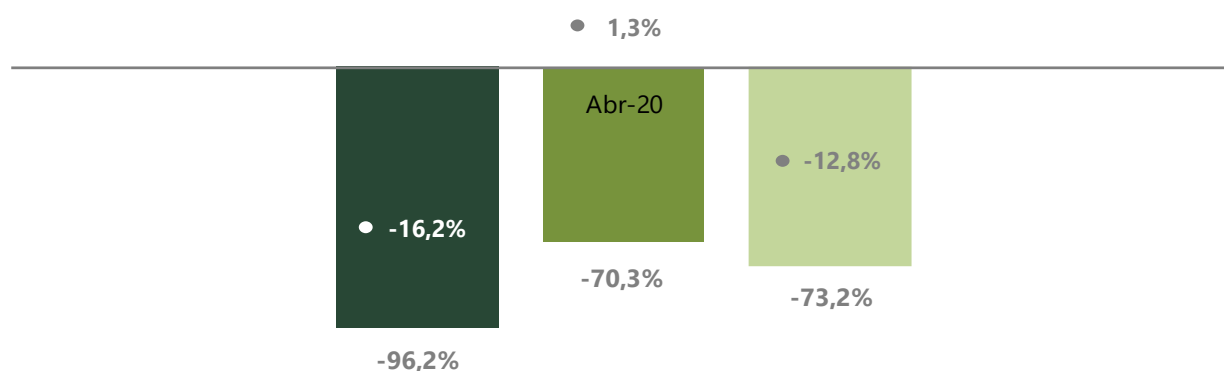
AMM: Aluguel Mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall & Mídia

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.

Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações do resultado dos empreendimentos no mês de Abril de 2020, os quais são refletidos no Fundo no mês de Maio de 2020.

Em Maio de 2020, as Vendas Totais somaram R\$ 3,1 milhões. Representando uma queda de -96,2% em relação mesmo mês do ano anterior. Já na conta de Aluguéis houve queda de -70,3% se comparado ao mesmo período de 2019. O Fluxo de Veículos apresentou retração de -73,2%. O resultado de fluxo, vendas e aluguel do mês de Maio reflete os efeitos da crise, uma vez que o movimento do Poder Público determinando o fechamento das operações não essenciais afetou diretamente o desempenho dos ativos no mês de Abril.

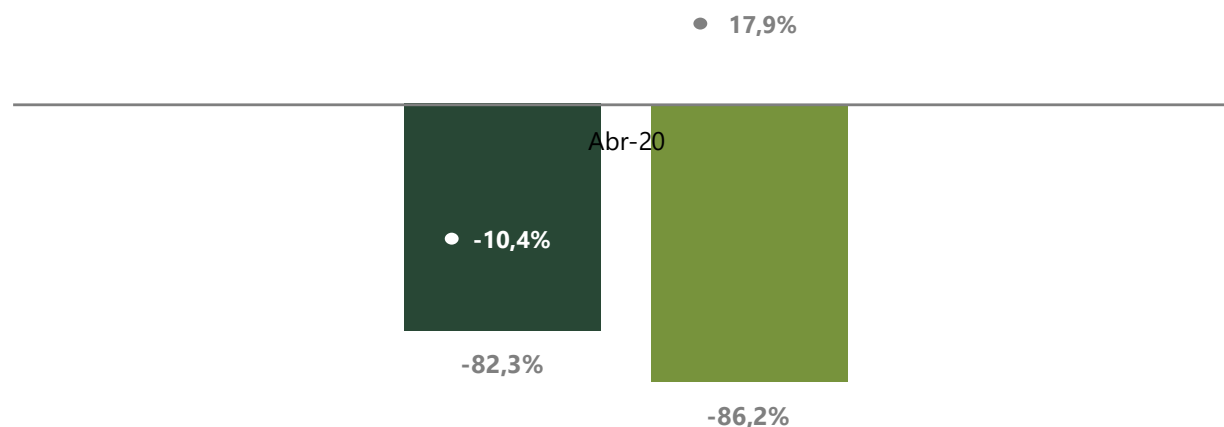


■ Vendas 2020 x 2019 ■ Aluguéis 2020 x 2019 ■ Fluxo de Veículos 2020 x 2019
 ■ Vendas | Aluguéis | Fluxo de Veículos (YTD) - 2020 x 2019

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

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

As receitas de Mall e Mídia totalizaram R\$ 141 mil. O resultado representa queda de -82,8% em relação ao mesmo período do ano anterior.

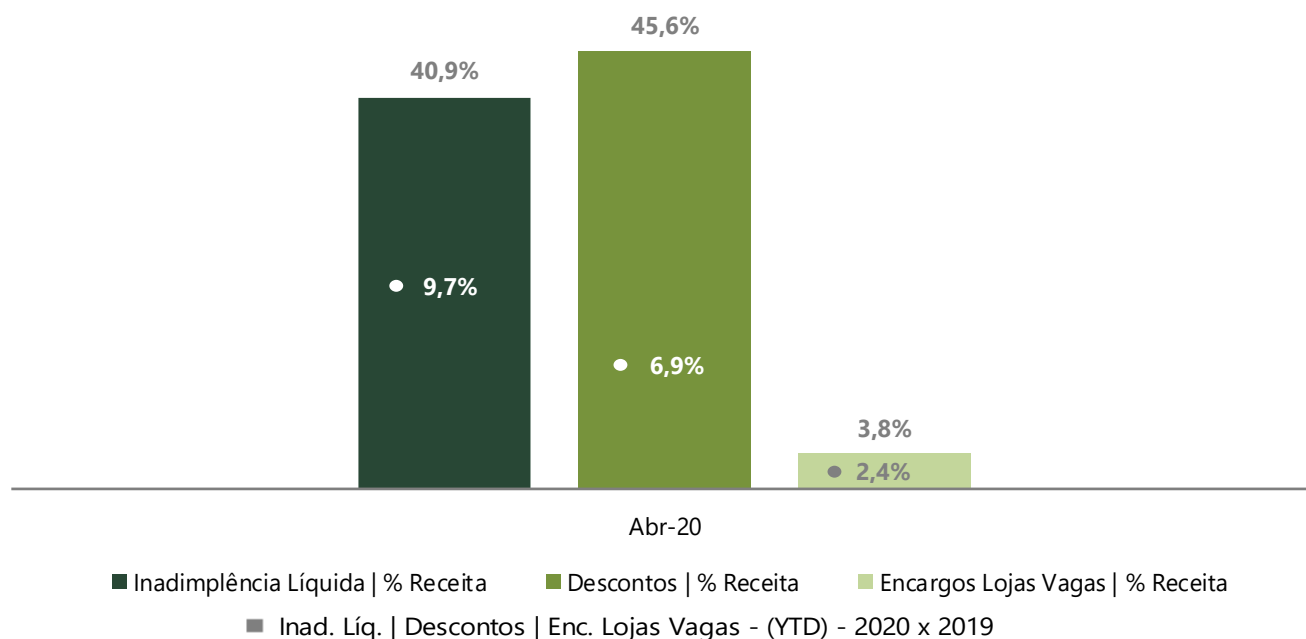


■ Mall 2019 x 2020 ■ Mídia 2019 x 2020
 ■ Mall & Mídia (YTD) - 2020 x 2019

Valores referentes ao % do Fundo.

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

A inadimplência terminou o mês em 40,9% e os descontos concedidos em 45,6% da receita dos empreendimentos no mês de Abril. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram 3,8% da receita.



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

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Whatsapp Business.: (11) 3127-5544

RI-FII@hsinvest.com

[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 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.