



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Março 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\$ 1.312.157.971

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA²

R\$ 8.159.484

RENTABILIDADE^{3,4}

66,6% 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.

⁴ Equivalente à 100% do CDI considerado a incidência de 15% de imposto, sobre valor patrimonial do Fundo.

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

Os primeiros dois meses de 2020 antecipavam o que esperava-se ser o **melhor ano** em crescimento econômico desde 2013. Apesar de abaixo do nosso potencial, representaria a consolidação da tendência positiva que passava então a se retroalimentar em um ciclo virtuoso sustentado por uma agenda inédita de reformas. No entanto, fomos atingidos, **o mundo**, por uma **pandemia**, uma crise da saúde, de proporção que não havia sido experimentada por gerações.

As prioridades foram alteradas. Para interromper o avanço do vírus as pessoas precisariam se isolar. O protocolo seguido pela maioria dos países incluía a quarentena total. A quarentena diminuiria a velocidade de contaminação enquanto daria a cada país tempo para que pudessem se preparar de acordo com sua realidade aumentando o potencial do seu sistema de saúde para enfrentar o vírus. O limite deste potencial determinaria o tempo de isolamento total.

O Brasil, em estado de **calamidade**, após semanas de isolamento reavalia constantemente em cada estado e município a equação da saúde enquanto uma outra equação, a econômica, é monitorada com atenção. A analogia é a de um coma induzido. Onde cada país afetado pelo vírus usa sua energia fiscal e monetária para sustentar seus cidadãos até que possam ser "acordados" e então voltarem as suas vidas normais com o mínimo de sequelas possível.

Proteção contra a doença espera-se somente com o desenvolvimento da vacina previsto para 12-18 meses. Enquanto isto testam-se alternativas de tratamento que carecem de comprovação científica para que possam ser aderidos aos protocolos, e então signifiquem a **diminuição da proporção de fatalidade** entre os contaminados.

No meio disto, estão nossos shoppings. Hoje todos nossos ativos estão com suas operações suspensas seguindo as determinações do poder público e da ABRASCE.

Assim, qual é o nosso **comportamento** frente este cenário e qual é nossa **perspectiva** sobre a evolução da crise?

Aperfeiçoar e aperfeiçoar o que está sob nosso controle. Custo. Em uma situação de isolamento total, entendemos que a melhor decisão é a suspensão total da operação dos ativos quando assim conseguimos levar as despesas operacionais aos limites mínimos. Da mesma forma oferecemos aos nossos lojistas margem para a diminuição dos seus custos. O exercício é construirmos uma ponte para que juntos saíamos com o mínimo de sequelas e então o possamos voltar o mais rápido a nossa forma original.

Solução definitiva como já mencionado somente com o desenvolvimento da vacina e a **imunização das populações**. Até lá, nosso melhor cenário assume a confirmação de terapias efetivas no tratamento da doença que ajudarão a enfrentar ondas do vírus. Dito isto, prevemos que inevitavelmente a economia brasileira terá que ser religada antes da solução da saúde, pois o potencial fiscal e monetário do país, além de questões estruturais mais profundas, não sustentam o isolamento mais longo sem que então haja sequelas sociais graves desequilibrando a **equação humanitária**. Assim, nosso **cenário base** assume a volta planejada da quarentena total nos próximos 30 dias. Entendemos que o isolamento será **relaxado gradualmente** e deveria vir com parâmetros de **proteção e distanciamento** claros.

Neste contexto base, vemos a normalização do setor, possivelmente um “novo” normal até a vacina e imunização, somente no **final do o segundo semestre** de 2020 sugerindo uma **recuperação em formato U¹**. **Sujeito a alteração dependendo da confirmação das nossas expectativas originais.**

Nos dá certeza de que sairemos fortalecidos desta crise, além da convicção sobre o potencial dos nossos ativos, a parceria com nossos **investidores**, a história da **HSI** no mercado financeiro e imobiliário e a solidez e consistência gerencial da **Saphyr** na administração dos ativos.

Até final de Fevereiro as vendas dos ativos eram 12,7% maiores que o mesmo período de 2019 e o NOI 5,4% maior. Nossa ocupação é de 95,1%.

¹Retomada do crescimento em ritmo idêntico ao pré-crise porém a partir de um Produto Interno Bruto (PIB) menor que o pré-crise. Na retomada em V há a volta do PIB ao valor pré-crise e a manutenção do ritmo de crescimento pré-crise.

RESULTADO (R\$)

	Mar-20	2020	Desde a 1ª Emissão
Receita Imobiliária	5.592.977	22.955.454	43.339.289
Receita Financeira	1.697.180	5.104.714	7.714.196
Despesas	-	458.409	-
Taxa de Administração	-	116.549	-
Taxa de Escrituração	-	252.584	-
Taxa de Gestão	-	-	-
Outras Despesas	-	89.276	-
Resultado	6.831.748	26.979.011	48.969.979
Resultado Realizado/Cota	0,43	1,71	3,10
Resultado Orçado/Cota	0,60	1,80	3,12
Rendimento/Cota¹	0,22	1,42	2,75
Resultado Acumulado²	0,21	0,29	0,35

¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

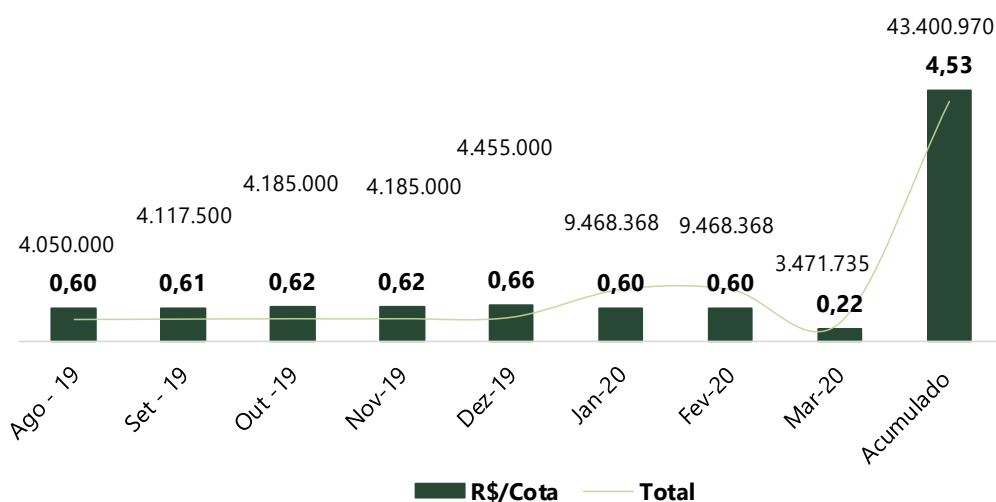
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

Em razão da operação parcial ou fechamento dos ativos, e possível necessidade de aporte nos condomínios, a Gestora decidiu represar recursos nos shoppings. Além disso, como já destacado optamos por aumentar a reserva de resultado no Fundo visando estabilizar os rendimentos durante os meses de maior instabilidade. Portanto, a distribuição foi diminuída, porém feita na medida para que equiparasse ao rendimento do **CDI tributado sobre o valor patrimonial do Fundo**. O dividendo referente ao mês de foi R\$ 0,22/cota, totalizando R\$ 3.471.734,86.

No mês de Março 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

	Mar-20		2020		Desde a 1ª Emissão	
Valor de Mercado	R\$	1.312.157.971	R\$	1.684.317.428		-
Valor Cota (Mercado)³	R\$	83,15	R\$	106,73	R\$	108,30
HSML11⁴		-27,3%		-32,9%		-16,2%
IFIX		-15,8%		-22,0%		-5,4%
CDI (Liq.)⁵		0,3%		0,9%		2,5%
Dividend Yield⁶		0,19%		1,71%		4,53%
% CDI		66,6%		197,7%		177,6%

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.

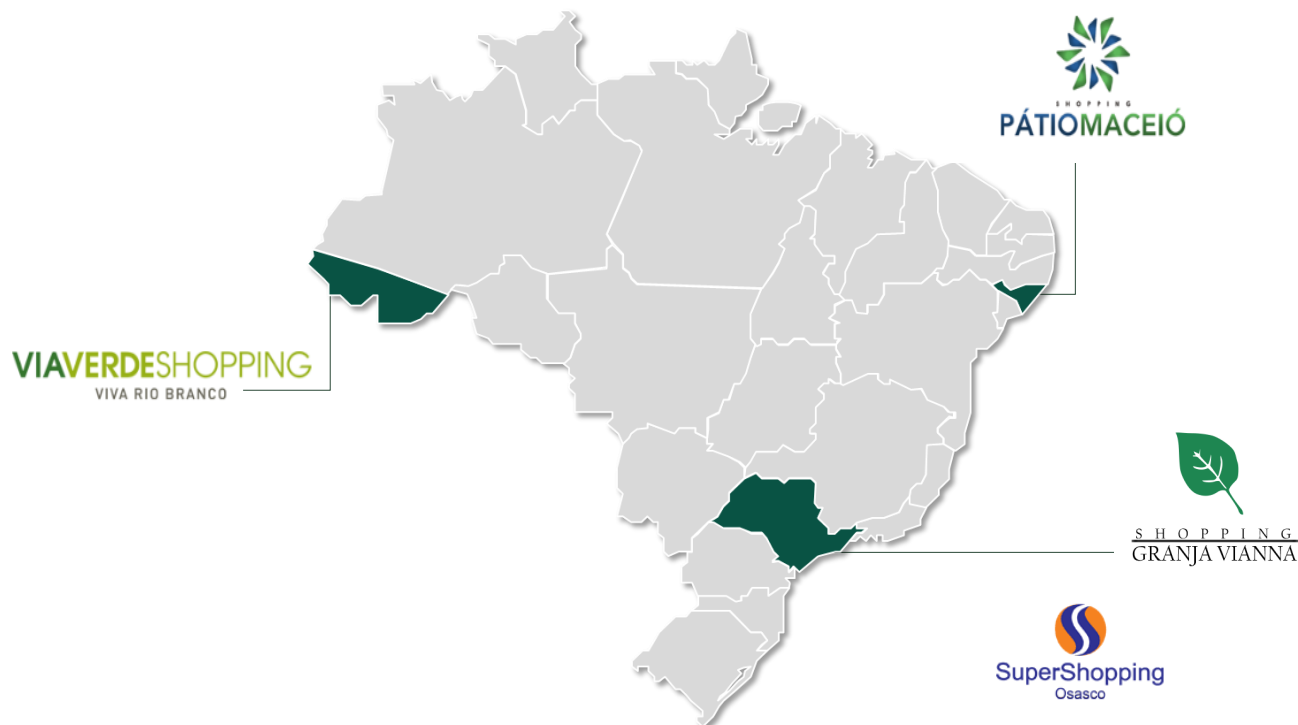
⁶ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

LIQUIDEZ

	Mar-20		2020		Desde a 1ª Emissão	
Volume	R\$	179.508.661	R\$	658.995.737	R\$	1.154.481.328
Quantidade de Cotas Negociadas		2.044.516		5.985.147		10.602.332
% de Cotas Negociadas (Giro)⁷		13%		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 Março com **74.053** cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,3 bilhões, **0,86x** do seu valor patrimonial. O HSI Malls tem caixa livre de aproximadamente **R\$ 80 milhões**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 8 milhões, **sendo o terceiro fundo do IFIX mais negociado no mês**. O setor de shopping centers foi fortemente impactado pelo protocolo de quarentena e distanciamento social determinado pelo poder público que segue, conforme orientação da OMS, o padrão aplicado na maioria dos países atingidos pela pandemia. **No final de Março 100% dos shoppings no Brasil estavam fechados ou com operação reduzida.**



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: 17.976 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

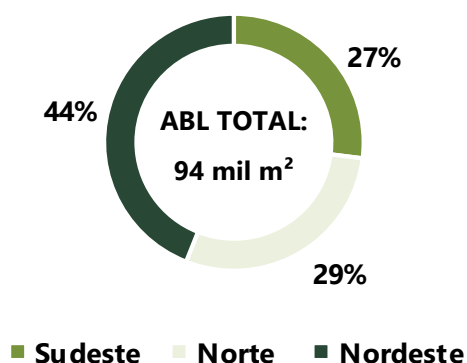


Localização: Rio Branco | AC
Participação do Fundo: 96,67%
Inauguração: Novembro de 2011
ABL: 28.257 m²
Público: A, B, C e D

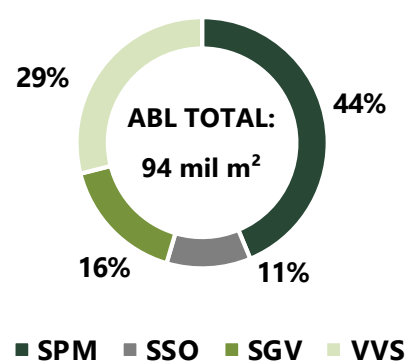
109 Lojas

1.200 Vagas | Estacionamento

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



ABL Própria (%) por Região

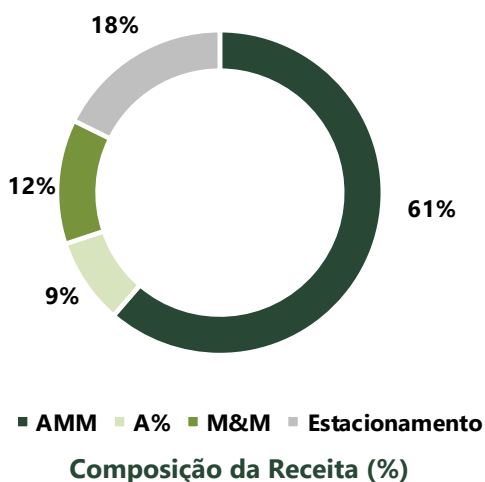
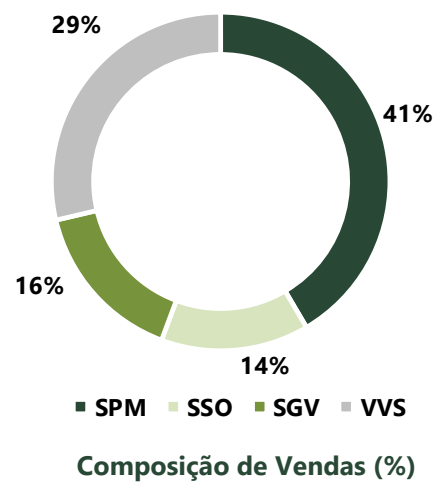
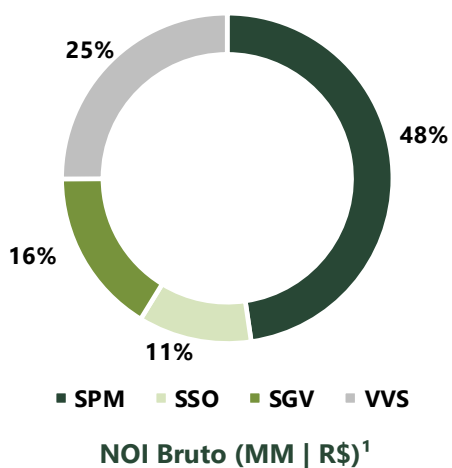
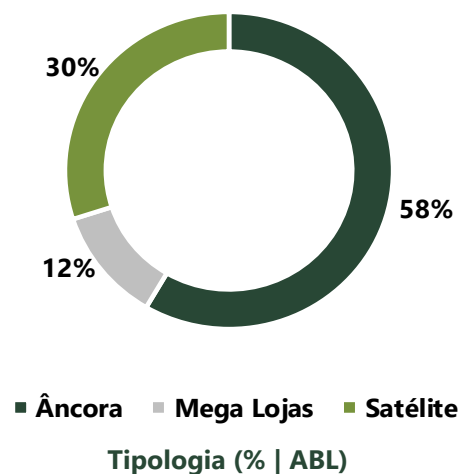
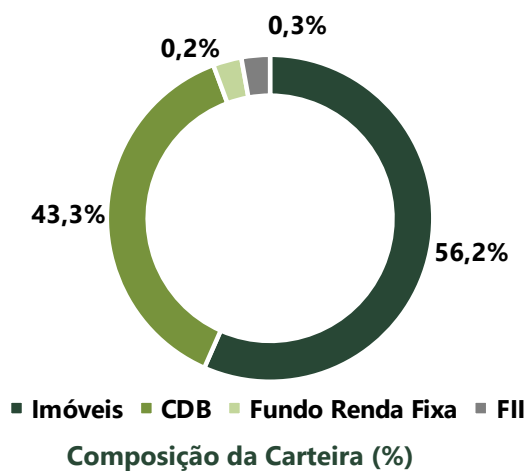


ABL Própria (%) | m²

QUARENTENA, DISTANCIAMENTO SOCIAL E OS SHOPPINGS DO PORTFOLIO

Seguindo a determinação do poder público e a orientação da ABRASCE a Gestora e a Saphyr suspenderam a operação de todos os shoppings do portfolio, porém nós estamos próximos dos nossos **colaboradores, lojistas e clientes**.

Agendas com atividades diversas foram criadas em nossas plataformas incluindo redes sociais para contribuirmos da melhor forma para o alívio dos impactos causados pelo isolamento.



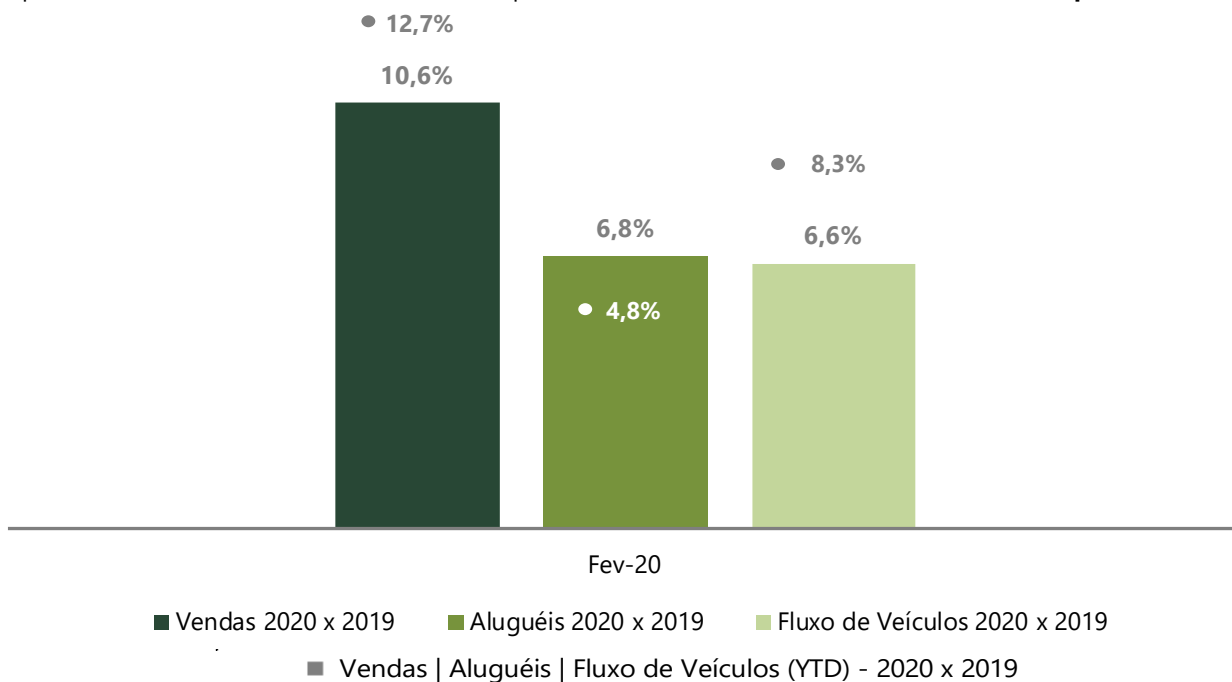
AMM: Aluguel Mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall & Mídia

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 Fevereiro de 2020, os quais são refletidos no Fundo no mês de Março de 2020.

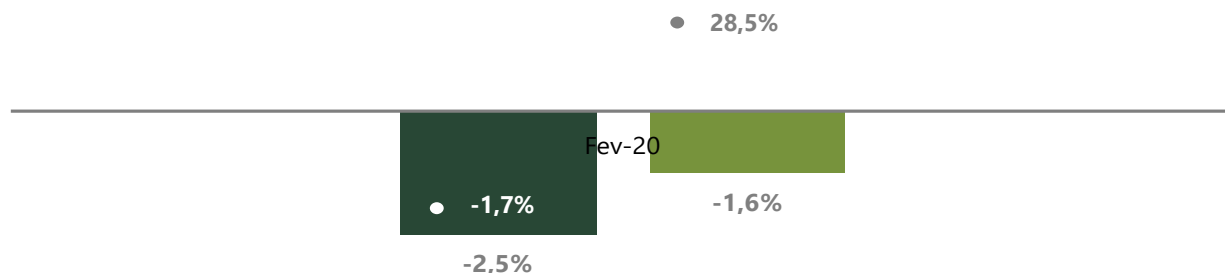
Em Fevereiro de 2020, as Vendas Totais somaram R\$ 83,4 milhões. Um aumento de 10,6% em relação mesmo mês do ano anterior. Já na conta de Aluguéis houve o aumento de 6,8% se comparado ao mesmo período de 2019. O Fluxo de Veículos apresentou crescimento de 6,6%, também se comparado ao mesmo período do ano anterior. O resultado de fluxo, vendas e aluguel dos dois primeiros meses antes do início da crise antecipavam **o crescimento consistente do resultado do portfólio em 2020**.



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

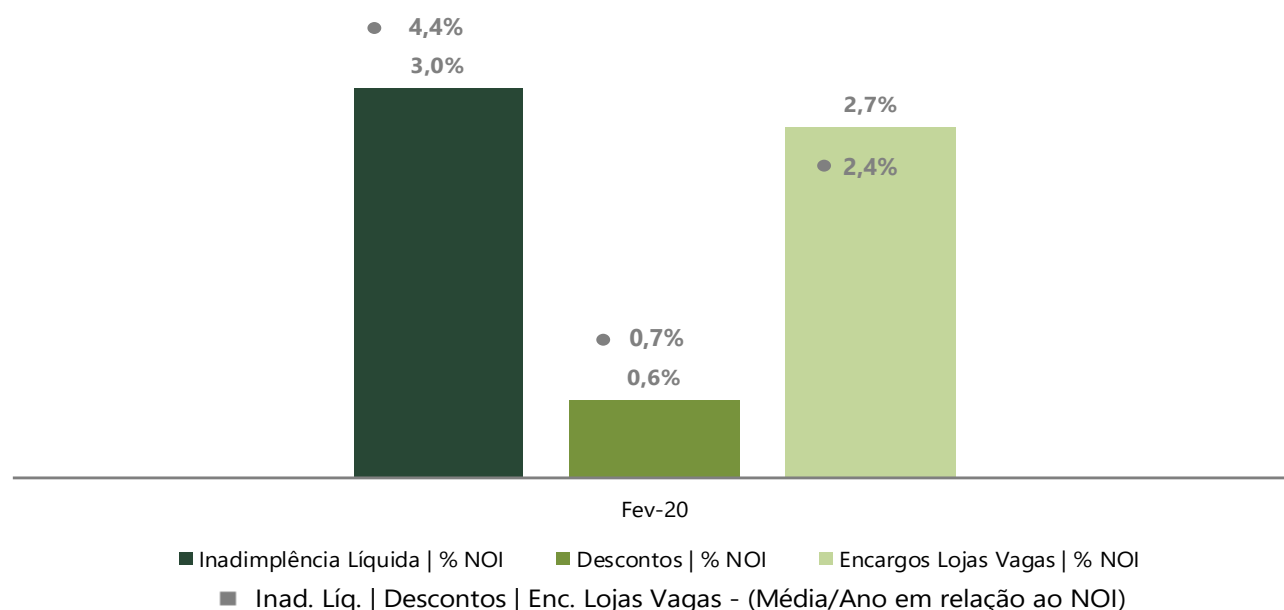
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Fev/20).

As receitas de Mall e Mídia totalizaram R\$ 803 mil para o Portfólio. O resultado representa uma queda de -2,5% e -1,6% respectivamente em relação ao mesmo período do ano anterior.



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

A inadimplência terminou o mês em 3% e os descontos concedidos em 0,6% do NOI Líquido dos empreendimentos. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram 2,7% do NOI. A inadimplência em shoppings é historicamente mais alta nos primeiros meses do ano, quando há o vencimento do aluguel maior da competência do mês de Dezembro.



EVENTOS

Shopping Pátio Maceió



No mês de Fevereiro tivemos o "Bloco do Pátio", onde os foliões saíram desfilando pelos corredores do *mall* ao som de frevo. Ainda, tivemos os personagens de circo Pierrot e Colombina para divertir a garotada, que ainda preparam suas próprias máscaras de carnaval.

Shopping Granja Vianna



Em Fevereiro no Shopping Granja Vianna, aconteceu o “Bloquinho do Granjinha”, folia destinada às crianças que aconteceu nos finais de semana de 8 à 16/02. O evento contou com banda, DJ, bailinho, concurso de fantasia, oficina de máscaras e oficina de abadá.

SuperShopping Osasco



Em Fevereiro, o SuperShopping Osasco recebeu um pocket show com as meninas da banda BFF Girls direcionado ao público infantil. Além disso, pais e filhos foram convidados a entrarem no clima de carnaval no Bloquinho do SuperShopping. As crianças produziram suas próprias máscaras carnavalescas, maquiadores fizeram pinturas faciais de acordo com a imaginação do pessoal, e ainda teve um DJ que comandou as tradicionais “marchinhas”. A participação foi livre e gratuita.

Via Verde Shopping



No período de 20 a 25 de Fevereiro, o Via Verde Shopping recebeu uma programação vasta com vários parceiros para o evento de carnaval. Foi elaborada uma programação infantil no interior e exterior do shopping com FitDance, escola de balé e escola de samba. O evento que ocorreu na parte externa do shopping, no estacionamento do empreendimento, contou com a participação de mais de 400 crianças.

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

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.