

COMUNICADO AO MERCADO

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.892.018/0001-31 / Ticker (B3) - HSML11

A **HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS – S.A.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 7º andar, no município de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.539.353/0001-52 (“Gestora”), na qualidade de gestora do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.892.018/0001-31 (“HSI MALLS” ou “Fundo”), vem por meio deste comunicado informar aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Na data de hoje (04 de setembro de 2020) foi divulgada a Apresentação de Resultados e a Planilha de Fundamentos referente aos 1º e 2º trimestres de 2020.

A apresentação está disponível no site da gestora através do link: <https://www.hsimalls.com/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/>;

e no site da administradora, **SANTANDER CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A** inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.318.407/0001-19 (“Administradora) através do link: https://www.s3dtvm.com.br/fundos/detalhe.cfm?id_fund=740;

A apresentação também segue anexo a esse comunicado.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo/SP, 04 de setembro de 2020

HSI – HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS S.A.

SANTANDER CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório de Resultados - 1º e 2º Trimestres de 2020



[Hemisfério Sul Investimentos](#)

[Saphyr Shopping Centers](#)



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFOLIO

Linha do Tempo



Agosto de 2019

Aquisição de 100% do Shopping Pátio Maceió (AL) e
Aquisição de 51% do Shopping Granja Vianna (SP)



Julho de 2019

Maior IPO de um Fundo Imobiliário no segmento de *Shopping Centers* do Brasil.

1º Emissão de Cotas - Captação de **R\$ 675 milhões**

Setembro de 2019

Aquisição de 57,8% do Super Shopping Osasco (SP)



Dezembro de 2019

2º Emissão de Cotas - Captação de **R\$ 885 milhões**



Janeiro de 2020

Aquisição de 96,67% do Via Verde Shopping (AC)

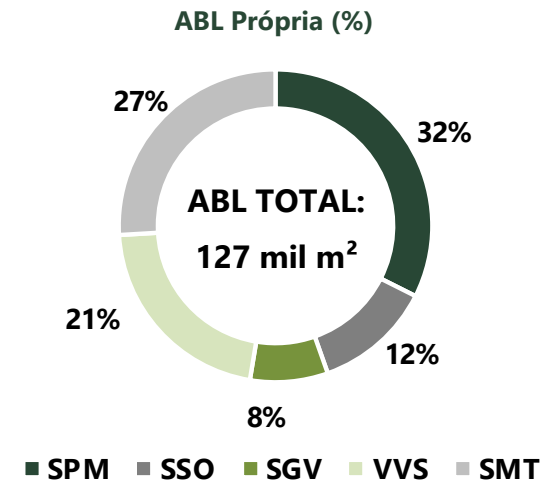
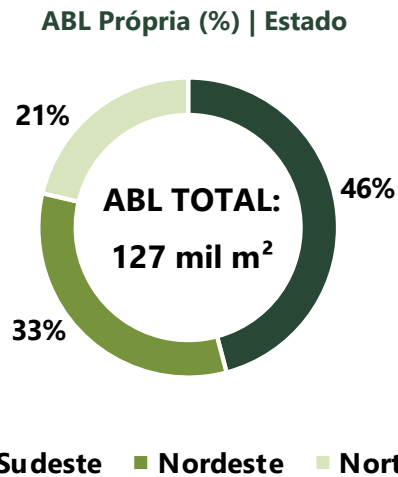
Junho de 2020

Aquisição de 100% do Shopping Metrô Tucuruvi (SP)



Alocação

Empreendimento	Localização	Inauguração	Administrador	ABL Total	Participação do Fundo (%)	ABL Própria	Data de Aquisição
Shopping Pátio Maceió	Maceió AL	2009	Saphyr Shopping Centers	41.244 m ²	100%	41.244 m ²	22/8/2019
Shopping Granja Vianna	Cotia SP	2010	Saphyr Shopping Centers	30.376 m ²	51%	15.492 m ²	26/8/2019
Super Shopping Osasco	Osasco SP	2005	Saphyr Shopping Centers	17.976 m ²	57,8%	10.217 m ²	13/9/2019
Via Verde Shopping	Rio Branco AC	2011	Saphyr Shopping Centers	28.224 m ²	97%	27.283 m ²	9/1/2020
Shopping Metrô Tucuruvi	São Paulo SP	2013	Saphyr Shopping Centers	32.998 m ²	100,0%	32.998 m ²	16/6/2020
Total				150.818 m²		127.235 m²	





HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESULTADO OPERACIONAL

NOI Caixa¹ (R\$)

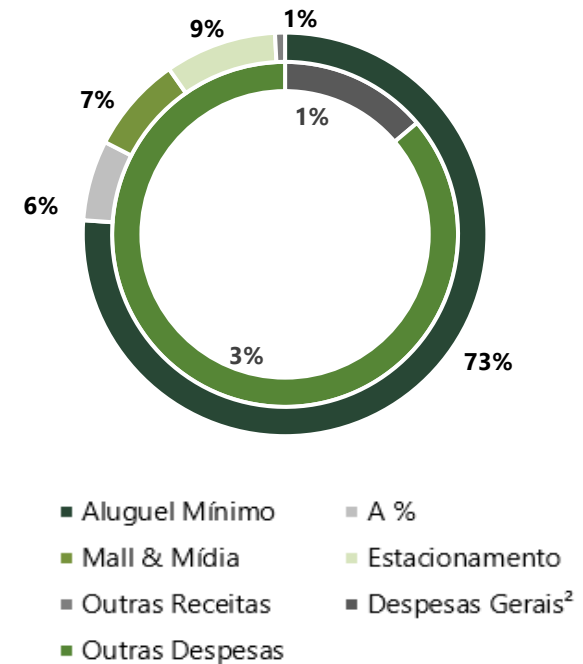
O NOI Caixa dos ativos do Fundo tiveram crescimento de **0,8%** no **1º trimestre** se comparado ao **mesmo período do ano anterior**, entre Janeiro e Fevereiro o portfólio apresentou um crescimento de **5,9%** de NOI em relação ao mesmo período de 2019. No **2º trimestre**, o portfólio apresentou uma queda de **-89,7%**. O consolidado do semestre é de **-47,2%**.

O crescimento no 1º trimestre foi bastante tímido tendo em vista que o mês de Março foi fortemente impactado pela pandemia do corona vírus.

O segundo trimestre foi o mais impactado, onde os shoppings ficaram integralmente fechados. A HSI juntamente com a administradora dos ativos, a Saphyr Shopping Centers, não mediram esforços afim de alcançar a maior flexibilidade junto aos lojistas.

Mesmo diante deste cenário, o HSML11 distribuiu **R\$ 2,00** em rendimentos totais durante o semestre. A tendência à partir do mês de Agosto é positiva tendo em vista a reabertura de 100% dos ativos do portfólio.

Composição NOI Caixa (%)
Valores Acumulados | 1º Semestre de 2020 | % Portfolio



¹Foi considerado o NOI Caixa do Fundo tendo em vista o descasamento temporal presente na análise do NOI Competência de faturamento e pagamento, bem como provisão para devedores duvidosos, sendo o NOI Caixa o que melhor reflete o desempenho real do Fundo;

² Inclui despesas jurídicas;

Os valores apresentados desconsidera os dados do Shopping Metrô Tucuruvi nos primeiros 5 meses do semestre, tendo em vista que a aquisição do mesmo ocorreu em Junho/20;



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

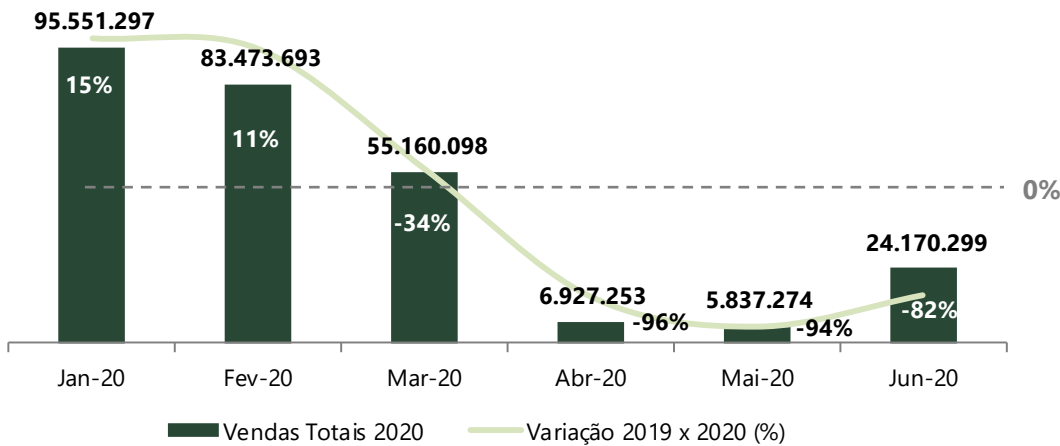
HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

INDICADORES OPERACIONAIS

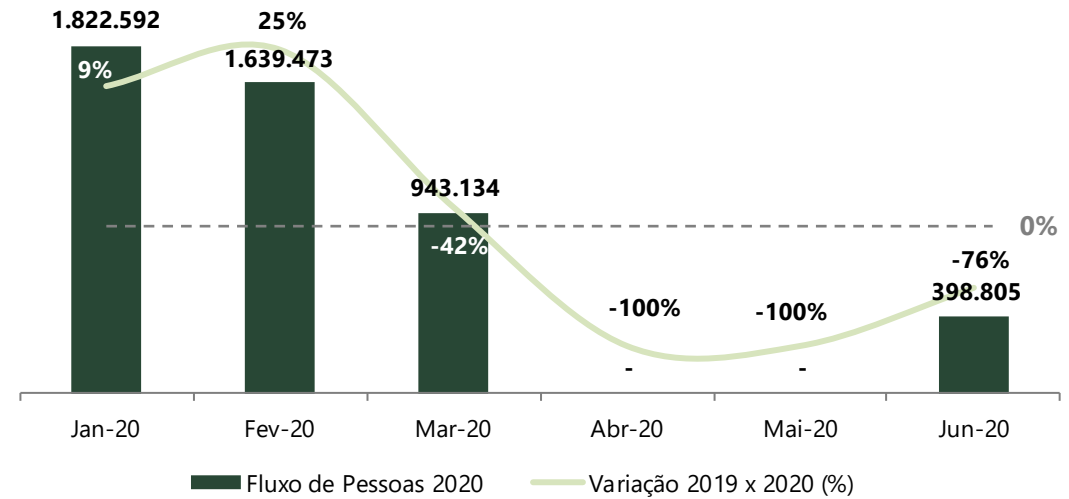
Vendas e Fluxo (%)

As vendas totais no portfólio totalizaram 234¹ milhões no 1º trimestre e 36¹ milhões no 2º. Uma diminuição nas vendas de **-4,4%** e **-86,5%** respectivamente, se comparado aos mesmos trimestres do ano anterior. No semestre, o fluxo de pessoas decresceu **49,9%** comparado ao mesmo período de 2019.

Vendas Totais | Portfólio(%)¹



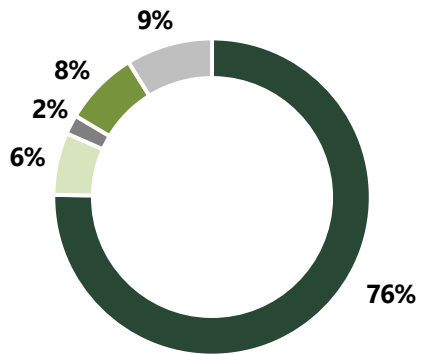
Fluxo de Pessoas | 100% dos Ativos¹



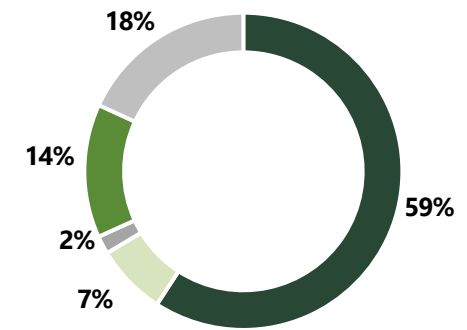
¹ Os valores apresentados desconsidera os dados do Shopping Metrô Tucuruvi nos primeiros 5 meses do semestre, tendo em vista que a aquisição do mesmo ocorreu em Junho/20;

Vendas Totais: O totalizador referente aos 5 Shoppings nos 1º e 2º trimestres, bem como os totalizadores mensais, correspondem à participação do Fundo em cada um dos empreendimentos.

Receitas (R\$)



Realizado 1S 2020 | Portfolio (%)



Orçamento 1S 2020 | Portfolio (%)

■ Aluguel Mín. ■ Aluguel % ■ Receitas Comerciais ■ Mall & Mídia ■ Estacionamento ■ Aluguel Mín. ■ Aluguel % ■ Receitas Comerciais ■ Mall & Mídia ■ Estacionamento

As linhas de receita dos shoppings no % do Fundo totalizaram **36 milhões¹** no semestre, uma diminuição de **-44,5%** se comparado ao mesmo período do ano anterior.

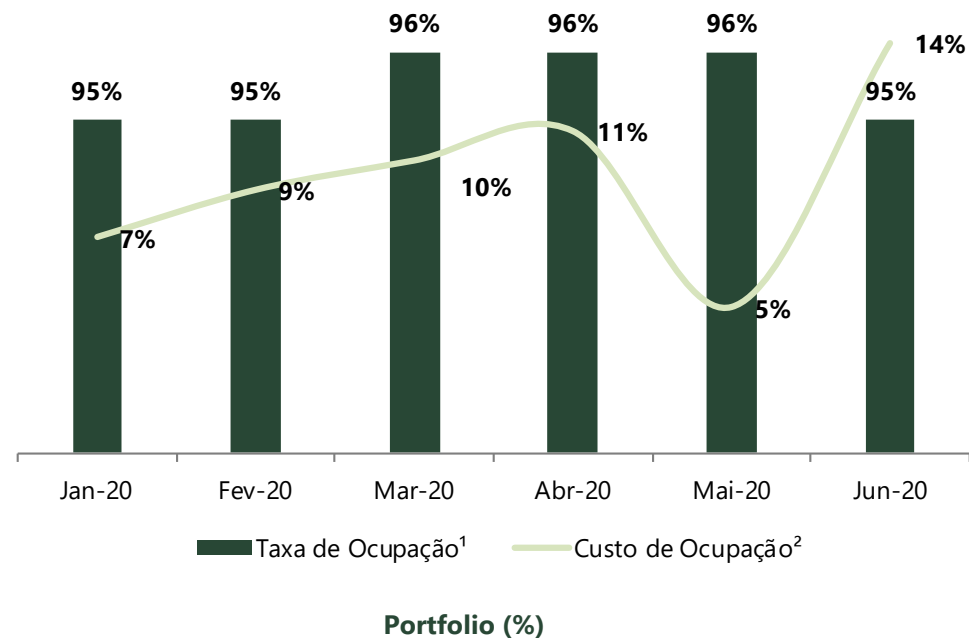
¹Os valores apresentados desconsidera os dados do Shopping Metrô Tucuruvi nos primeiros 5 meses do semestre, tendo em vista que a aquisição do mesmo ocorreu em Junho/20;

Os valores correspondem à participação do Fundo em cada um dos empreendimentos.

Comercial e Ocupação (%)

O custo de ocupação dos shoppings que compõe o portfólio terminou o mês de Junho de 2020 em **14%**¹. Com a expectativa de uma retomada positiva principalmente à partir do segundo semestre de 2020, espera-se a compressão deste indicador.

A taxa de ocupação se apresentou estável e constante nos primeiros seis meses do ano terminando o mês de Junho em **95,1%**². A taxa de ocupação representa o esforço realizado pela gestão e administração em prezar pela flexibilidade aos lojistas nos períodos em que os ativos permaneceram fechados.



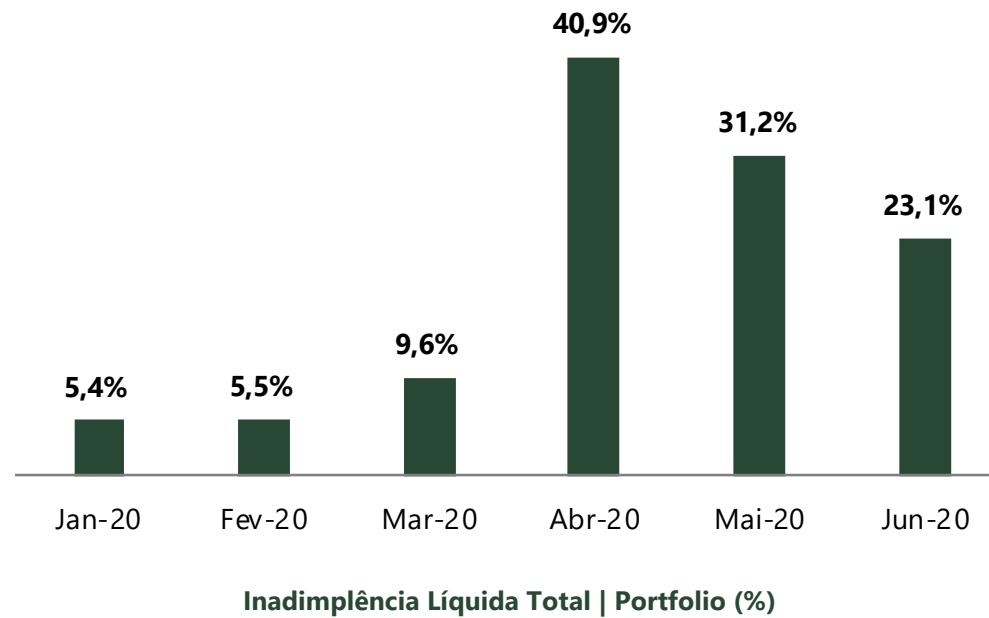
¹Taxa de Ocupação: Considera contratos em assinatura. O totalizador referente aos Shoppings nos 1º e 2º trimestres bem como os totalizadores mensais, correspondem à participação do Fundo em cada um dos empreendimentos.

²Custo de Ocupação: Para 100% dos Ativos;

Os valores apresentados desconsidera os dados do Shopping Metrô Tucuruvi nos primeiros 5 meses do semestre, tendo em vista que a aquisição do mesmo ocorreu em Junho/20;

Inadimplência Líquida Total (%)

O nível de inadimplência líquida dos ativos do Fundo terminou o mês de Junho em **23,1%**¹ no consolidado. Em Abril, o portfólio atingiu seu maior patamar de inadimplência durante a crise resultando em **40,9%**. A tendência é positiva após a estabilização das operações dos lojistas.



¹Inadimplência Líquida: Os valores correspondem à participação do Fundo em cada um dos empreendimentos.

Os valores apresentados desconsidera os dados do Shopping Metrô Tucuruvi nos primeiros 5 meses do semestre, tendo em vista que a aquisição do mesmo ocorreu em Junho/20;



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

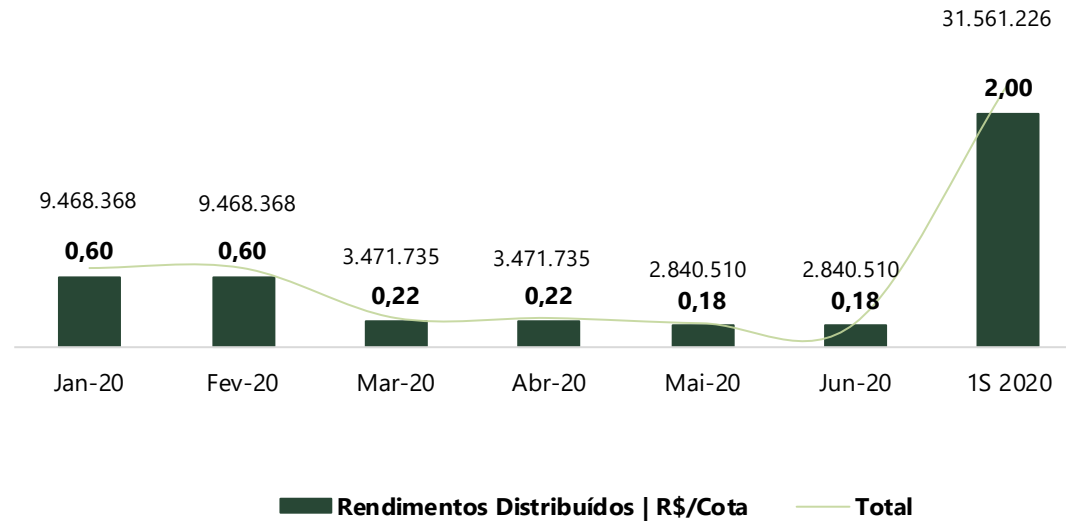
CAIXA E OBRIGAÇÕES

Caixa e Obrigações (R\$)

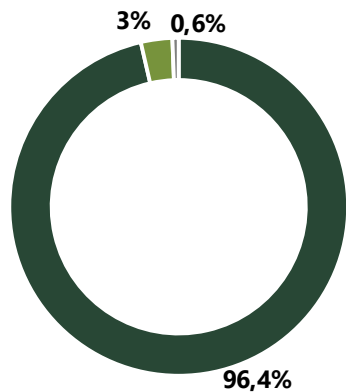
	janeiro-20	fevereiro-20	março-20	abril-20	maio-20	junho-20	2020
Receitas							
(+) Receita Imobiliária	R\$ 8.864.492	R\$ 8.497.984	R\$ 5.592.977	R\$ 2.939.796	R\$ 1.067.353		R\$ 26.962.602
(+) Receita Financeira	R\$ 1.939.999	R\$ 1.467.535	R\$ 1.697.180	R\$ 1.435.603	R\$ 1.066.468	R\$ 679.165	R\$ 8.285.950
(+) Outras receitas							
Total Receitas	R\$ 10.804.494	R\$ 9.965.519	R\$ 7.290.157	R\$ 4.375.399	R\$ 2.133.821	R\$ 679.165	R\$ 35.248.552
Despesas							
(-) Taxa de Administração	-R\$ 200.513	-R\$ 337.443	-R\$ 116.549	-R\$ 193.359	-R\$ 152.560	-R\$ 150.578	-R\$ 1.151.003
(-) Taxa de Gestão							-R\$ 763.168
(-) Taxa de Escrituração			-R\$ 252.584	-R\$ 115.096	-R\$ 269.886	-R\$ 125.603	
(-) Outras despesas ¹	-R\$ 59.375	-R\$ 25.416	-R\$ 89.276	-R\$ 60.728	-R\$ 11.360	-R\$ 44.726	-R\$ 290.881
Total Despesas	-R\$ 259.888	-R\$ 362.859	-R\$ 458.409	-R\$ 369.183	-R\$ 433.806	-R\$ 320.907	-R\$ 2.205.052
Resultado	R\$ 10.544.603	R\$ 9.602.660	R\$ 6.831.748	R\$ 4.006.215	R\$ 1.700.015	R\$ 358.259	R\$ 33.043.500
Qtd. Cotas	15.780.613	15.780.613	15.780.613	15.780.613	15.780.613	15.780.613	15.780.613
Resultado/Cota	R\$ 0,67	R\$ 0,61	R\$ 0,43	R\$ 0,25	R\$ 0,11	R\$ 0,02	R\$ 2,09
Rendimento Distribuído/Cota	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 0,22	R\$ 0,22	R\$ 0,18	R\$ 0,18	R\$ 2,00

¹Inclui-se despesas com advocacia, avaliações obrigatórias, cartório, taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM);

Caixa e Obrigações (R\$)

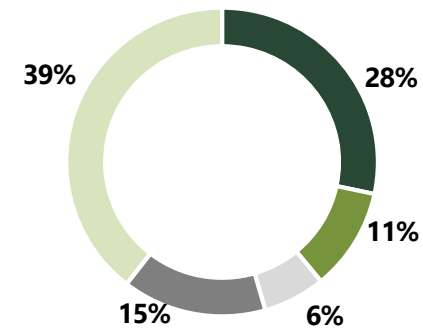


Composição dos Ativos (%)



■ Imóveis ■ Renda Fixa ■ FII

Composição dos Imóveis (R\$ milhões/distribuição %)



■ SPM ■ SGV ■ SSO ■ VVS ■ SMT



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

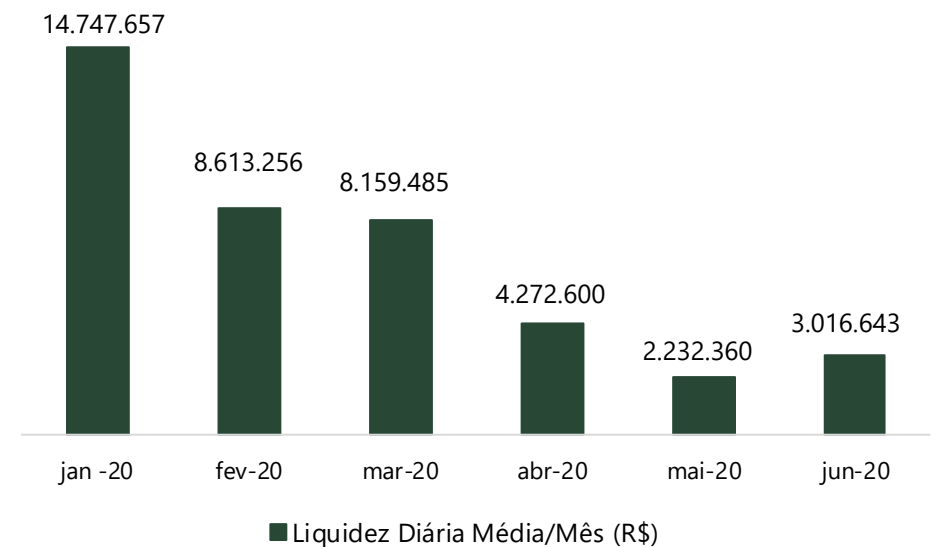
HSML11

Desempenho da Cota

	Jun-20	Desde a 1º Emissão
Valor de Mercado	R\$ 1.404.474.557	R\$ 1.685.237.963
Valor Cota (Mercado)	R\$ 89,00	R\$ 107,90
HSML11¹	7,2%	-8,4%
IFIX	5,6%	6,4%
CDI (Liq.)²	0,2%	3,2%
Dividend Yield³	0,22%	5,11%
% CDI	120,2%	159,7%

O HSML11 passou a compor a carteira do IFIX janeiro de 2020, apresentando uma liquidez diária/média de R\$ 6 milhões no semestre. A participação do Fundo no IFIX é de 1,79%.

Liquidez Diária/Média



¹ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FIL.

² Considerado a incidência de 15% de Imposto.

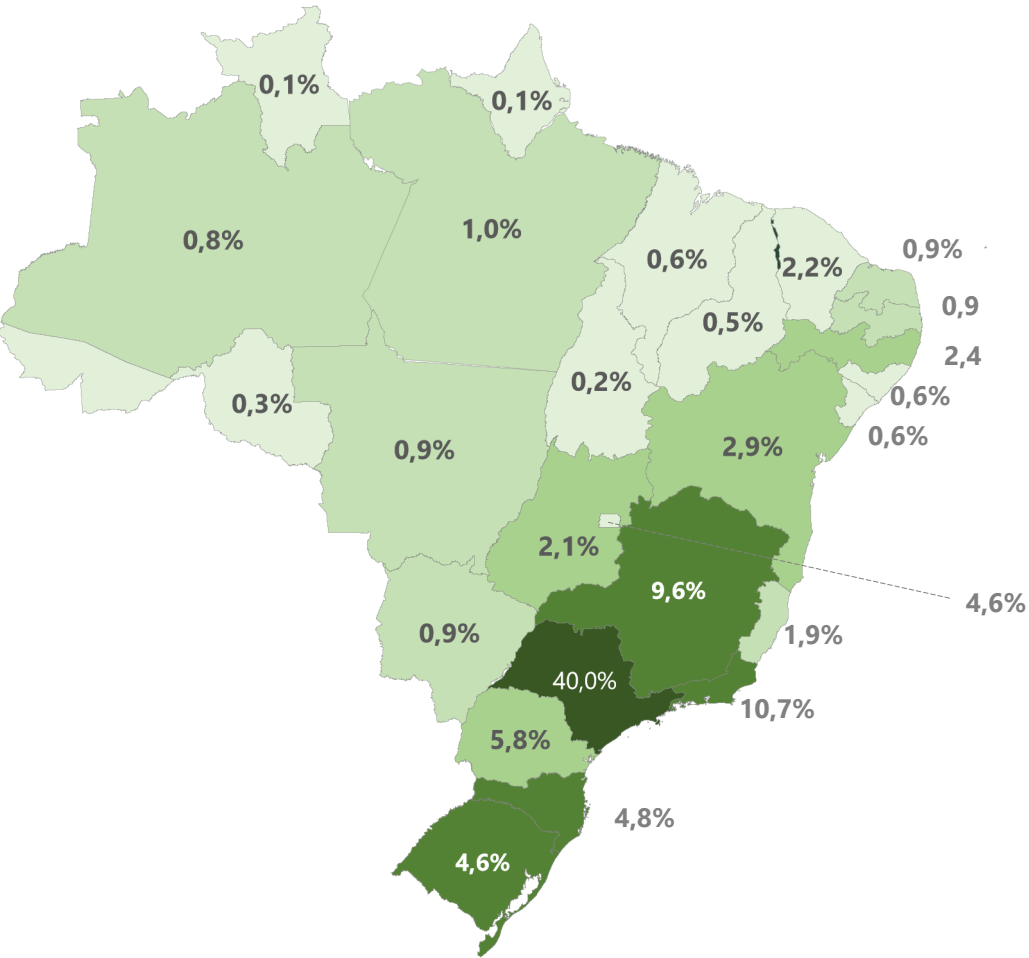
³ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

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

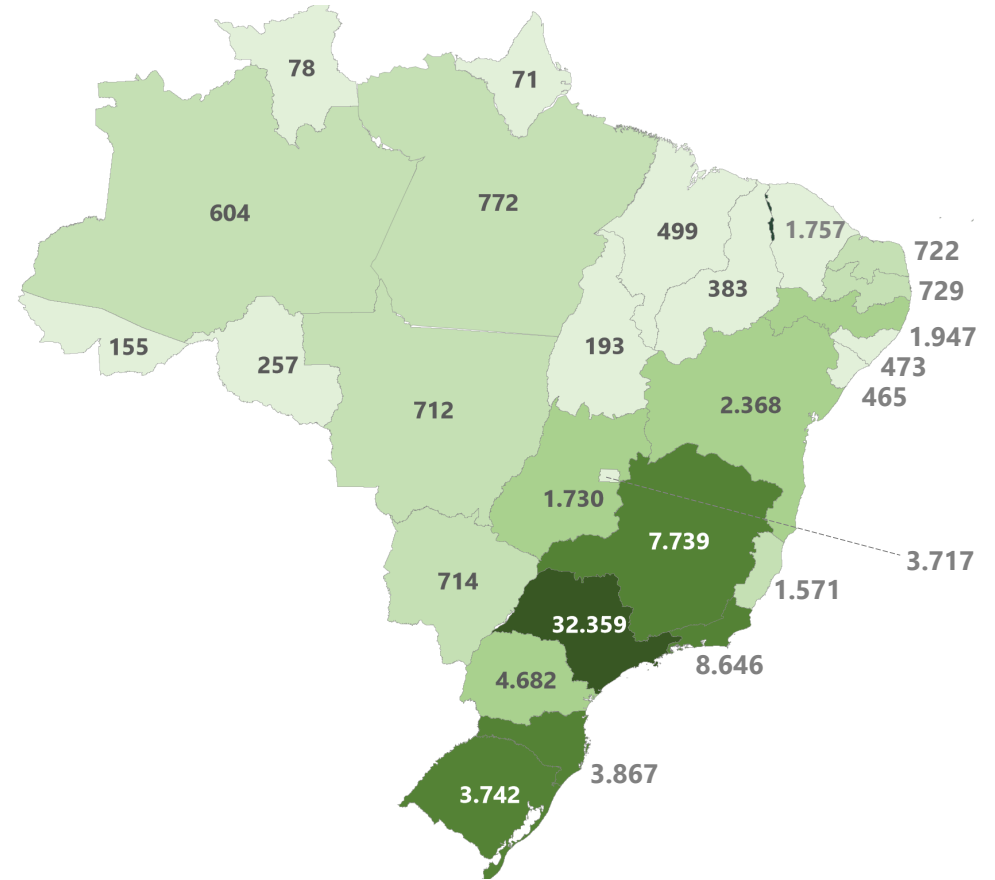
Investidores

O HSI Malls encerrou o mês de Junho com **80.952** cotistas **distribuídos em todos os estados brasileiros**. Pessoas físicas representam **69,1%** e investidores institucionais representam **30,9%** do patrimônio líquido do Fundo, respectivamente.

% de Cotas por Estado



Quantidade de Cotistas por Estado



Glossário

ABL Área Bruta Locável	Soma das áreas de um Shopping Center disponíveis para locação (exclui-se quiosques);
ABL Próprio	ABL de propriedade do FII;
Aluguel Mínimo	É o aluguel mínimo do contrato de locação de um lojista;
Aluguel percentual ou aluguel complementar	É a diferença, se positiva, entre o aluguel mínimo e o aluguel com base na porcentagem de vendas destinadas à aluguel;
Âncoras	Lojas com ABL superior à 1.000 m ²
Custo de Ocupação	Trata-se do valor de locação de uma loja como aluguel fixo e/ou porcentagem das vendas. São incluídos o aluguel e outras despesas (gastos com o condomínio e Fundo promocional, por exemplo);
Inadimplência Líquida	Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores;
Mega Lojas	Lojas especializadas com ABL entre 500 a 999m ² ;
NOI	Net Operating Income ou Resultado Operacional Líquido, é o resultado após a dedução das despesas;
Outras Despesas	Inclui despesas como auditorias, despesas jurídicas, laudos de avaliação, tarifas bancárias, etc.;
Outras Receitas	Inclui receitas como receitas de aplicação financeira, ganho de capital, receitas provenientes dos imóveis, etc.;
SAR	Aluguel na Mesma Área/m ² (na sigla em inglês SAR) – Crescimento de receita de locação em uma mesma área em um período desse ano em comparação com o mesmo período do ano anterior;
SAS	Vendas na Mesma Área/m ² (na sigla em inglês SAS) – Crescimento de vendas em uma mesma área em um período desse ano em comparação com o mesmo período do ano anterior;
Satélites	Lojas com ABL inferior à 500 m ² sem características especiais, destinadas ao comércio em geral;
SSR	Aluguel nas Mesmas Lojas/m ² (na sigla em inglês SSR) – Crescimento de Receita de locação de lojas em operação há mais de um ano em um período desse ano em comparação com o mesmo período do ano anterior;
SSS	Vendas nas Mesmas Lojas/m ² (na sigla em inglês SSS) – Crescimento de Vendas de lojas em operação há mais de um ano em um período desse ano em comparação com o mesmo período do ano anterior;

The logo for HSI (Hemisfério Sul Investimentos) consists of the letters 'HSI' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark green square background.

HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

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.

The logo consists of the letters 'HSI' in a bold, white, serif font, set against a white square background.

HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

Tel/WhatsApp Business: +55 11 3127-5544

RI-FII@hsinvest.com

www.hsimalls.com

www.hsinvest.com

Cadastre-se em nosso mailing

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729 | 7º andar

Itaim Bibi | São Paulo | SP | 04543-000