

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil
DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

**Demonstrações Financeiras em 30
de junho de 2020**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço Patrimonial	8
Demonstração do resultado	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa – Método direto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 30 de julho de 2019 a 30 de junho de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valorização a valor justo das propriedades para investimento

Veja nota explicativa nº 11

Principais assuntos de auditoria

Como a auditoria conduziu esse assunto

Em 30 de junho de 2020, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 916.789 mil, que são mensurados pelo seu valor justo determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como projeções de resultados futuros, taxa de desconto, taxa de vacância e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo;
- análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e
- avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimentos no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao período findo em 30 de junho de 2020.

Mensuração das ações sem cotação em bolsa

Veja nota explicativa nº 7b

Principais assuntos de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 30 de junho de 2020, o Fundo possui investimento em ações de companhias investidas sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado, no montante de R\$ 599.538 mil, que são mensuradas pelo seu valor justo, onde R\$ 598.518 mil foi definido por referência a valor de transação recente referente às ações adquiridas de terceiros, partes não relacionadas ao Fundo, e R\$ 1.020 mil foi determinado com base no valor patrimonial das companhias investidas, o qual representava a melhor estimativa de valor justo, uma vez que os principais ativos da empresa foram transferidos para o Fundo durante o período. Devido ao fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o patrimônio líquido do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none">– análise dos contratos de compra e venda das ações;– análise do contrato de compra e venda das ações de companhia fechada, efetuados entre o Fundo e partes não relacionadas, além da verificação das respectivas liquidações financeiras;– análise das informações das companhias investidas, do percentual de participação e recálculo do valor patrimonial detido pelo Fundo; e– avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das ações sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado, no tocante à sua mensuração, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, para o período findo em 30 de junho de 2020.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 8 de outubro de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Éduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC 1SP-259915/O-0

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	30/06/2020	% PL
Circulante			
Disponibilidades		15	0,01%
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Certificado de Depósito Bancário	6.a	48.977	3,11%
Cotas de fundo de renda fixa	6.b	276	0,02%
Contas a receber			
Aluguéis a receber	9.	2.663	0,17%
Outros créditos			
Dividendos de bonificações	10.	107	0,01%
Valores a receber	24.	6.280	0,40%
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.	476	0,03%
Despesas antecipadas		2	0,00%
		58.796	3,74%
Não Circulante			
Realizável ao longo prazo			
De natureza imobiliária			
Ações Cias fechadas - SPE's	7.b	599.538	38,07%
Cotas de fundos imobiliários	7.a	7.411	0,47%
		606.949	38,54%
Investimento			
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados	11.	868.170	55,12%
Ajuste ao valor justo		48.619	3,09%
		916.789	58,21%
Total do ativo		1.582.534	100,49%
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	15.	5.427	0,34%
Impostos e contribuições a recolher		32	0,01%
Taxa de administração efetiva	13.	294	0,02%
Provisões e contas a pagar		54	0,01%
Valores a pagar dos empreendimentos		1.752	0,11%
		7.559	0,49%
Total do Passivo		7.559	0,49%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimento integralizadas	16.	1.560.000	99,05% 5%
Gastos com colocação de cotas	16.	(28.503)	-1,81%
Distribuição de rendimentos		(57.968)	-3,68%
Lucros acumulados		101.446	6,44%
Total do patrimônio líquido		1.574.975	100,00%
Total do patrimônio líquido		1.574.975	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.582.534	100,49%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Demonstração do resultado do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	Período de 30/07/2019 a 30/06/2020
Propriedades para Investimento		
Receita de aluguéis	12.	19.959
Ajuste ao valor justo	11.	48.619
Resultado líquido de propriedades para investimento		68.578
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários (FII)		38
Valorização/desvalorização de cotas de fundos imobiliários (FII)	7.	102
Dividendos recebidos investidas	10.	24.734
Desvalorização com ações de companhias fechadas		(607)
Resultado líquido de ativos financeiros		24.267
Outros ativos financeiros		
Rendimentos com aplicações financeiras - CDB	6.a	13.921
Rendimentos em cotas de fundos de renda fixa	6.b	74
		13.995
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas com serviços de avaliação		(60)
Despesas com assessoria técnica		(69)
Despesas com custódia		(142)
Outras despesas operacionais		(172)
Despesas com impressos e correspondências		(275)
Despesas com taxa de administração do fundo		(2.858)
Despesas administrativas dos empreendimentos		(1.818)
		(5.394)
Lucro líquido do período		101.446
Quantidade de cotas		15.780.613
Lucro líquido por cota		6,43

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucro líquido do período	Total
Saldos em 30 de julho de 2019		-	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	16.	1.560.000	-	-	-	1.560.000
Gastos com colocação de cotas	16.	-	(28.503)	-	-	(28.503)
Lucro líquido do período		-	-	-	101.446	101.446
Rendimentos distribuídos		-	-	(57.968)	-	(57.968)
Saldos em 30 de junho de 2020		1.560.000	(28.503)	(57.968)	101.446	1.574.975

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais)

Fluxo de caixa das atividades operacionais	Período de 30/07/2019 a 30/06/2020
Recebimento de renda de aluguéis	17.468
Outros recebimentos de aluguéis	5.154
Dividendos Recebidos	24.734
Outras valores recebidos do empreendimento	1.124
Rendimentos recebidos com cotas de fundos imobiliários (FII)	38
Pagamento de taxa de administração e escrituração - Fundo	(2.564)
Pagamento de taxa Bovespa	(15)
Pagamento de taxa CVM	(49)
Pagamento de despesas de CETIP	(128)
Pagamento de despesas de correios e impressões	(275)
Pagamento de despesas de cartório	(18)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(26)
Pagamento de serviços avaliação de imóveis	(60)
Pagamentos de despesas de assessoria técnica	(69)
Pagamento de despesas financeiras	(26)
Caixa líquido das atividades operacionais	45.288
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição Certificado de depósito bancário	(2.916.135)
Resgate Certificado de depósito bancário	2.881.079
Aplicação em cotas de fundos renda fixa	(28.246)
Resgate em cotas de fundos renda fixa	28.044
Aquisição de ações Cias Fechadas	(1.464.555)
Pagamento de escritura, registro e ITBI do imóveis	(16.514)
Gastos com obras do imóveis	(117)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(476)
Aquisição de cotas de Fundos de investimentos imobiliários	(7.309)
Caixa líquido das atividades de investimento	(1.524.229)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos distribuídos	(52.541)
Gastos com colocação de cotas	(28.503)
Cotas de investimentos integralizadas	1.560.000
Caixa líquido das atividades de financiamento	1.478.956
Varição de caixa e equivalente a caixa	15
Caixa e equivalente de caixa - início do período	-
Caixa e equivalente de caixa - fim do período	15

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 19 de fevereiro de 2018, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, da Comissão de Valores Mobiliários, sendo aprovado pela CVM em 07 de março de 2019, e com data de início das atividades em 30 julho de 2019.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido, diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos provenientes do segmento de shoppings centers (“Imóveis Alvo”), por meio de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo. Caso a legislação assim o permita, o Fundo poderá adquirir participações em administradoras de shopping centers se permitidos pela Instrução CVM nº 472.

Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos, até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido, em imóveis em construção e/ou nos ativos doravante denominados simplesmente Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH), Letras Imobiliárias Garantidas (LIG) e Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Em 30 de junho de 2020, o Fundo possui contrato firmado com empresas terceiras para a prestação de serviços de administração dos shoppings, visando: (i) administração comercial dos empreendimentos, incluindo atividades como o cálculo do valor devido dos alugueis, faturamento e acompanhamento da cobrança bancária e ou em carteira e (ii) serviços de administração patrimonial, tais como limpeza, manutenção e segurança.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 - Brasil, Bolsa e Balcão, negociadas durante período findo em 30 de junho de 2020 e apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de cada mês, os valores das ações estão expressos em reais, conforme segue:

Ticker B3: HSML11 Período	Mercado de ações Preço de fechamento
30/06/2019	-
31/07/2019	-
30/08/2019	104,88
30/09/2019	102,60
31/10/2019	102,80
29/11/2019	109,50
30/12/2019	126,40
31/01/2020	122,00
28/02/2020	115,05
31/03/2020 (*)	83,15
30/04/2020	83,50
31/05/2020	83,20
30/06/2020	89,00

(*) Em decorrência da pandemia do Coronavírus - COVID-19 (vide maiores detalhes na nota explicativa 24-d) houve reflexo direto nas atividades operacionais dos ativos imobiliários do Fundo e, conseqüentemente, no valor das cotas de negociação das cotas do Fundo no mercado secundário.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472/08, de 31 de outubro de 2008, CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Em 08 de outubro de 2020, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

3. Descrição das principais políticas contábeis

Dentre as principais políticas contábeis adotadas pelo Fundo, destacam-se:

a) Caixa e equivalente de caixa

São representados exclusivamente por depósitos bancários.

b) Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelos valores das últimas cotas divulgadas pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício em "Rendimentos em cotas de fundos de renda fixa".

c) Participações em companhias fechadas - ações sem cotação em bolsa

As ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor econômico nos termos da Instrução CVM nº 516/11.

Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na Demonstração do Resultado do exercício.

d) Estimativas de julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis para avaliação dos ativos ao seu valor realizável líquido, essas estimativas e premissas podem, no futuro, não refletir exatamente os respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos do Fundo.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis em mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo". As ações de companhias de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são avaliados pelo seu valor justo, com no preço de negociação, quando este representa a melhor estimativa de valor justo ou pelo valor do patrimônio líquido para as empresas que estão sem operação.

e) Outros ativos e passivos

Os valores a receber e as obrigações são demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridos.

f) Lucros por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

g) Apuração de resultado

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério "pro rata dia".

4. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Gestora ou à Administradora realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período findo em 30 de junho de 2020, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

5. Gerenciamento de riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos na oferta de Cotas do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, conforme detalhados abaixo os principais fatores de riscos:

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Riscos de Mercado: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; a liquidação do Fundo; ou, ainda, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos Institucionais: O Governo Federal pode intervir na economia do País e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Alvo podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Ativos Alvo. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, a instabilidade política, corroborada por investigações das autoridades como RFB, Procuradoria Geral da República e Polícia Federal em curso, pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do País. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. O desenvolvimento de casos de corrupção pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Risco de Crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez: Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco da Marcação a Mercado: Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos tributários: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado, o cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e ou o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Após o encerramento da Oferta, caso as Acionistas SPE permaneçam com mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, eventual interpretação divergente por parte da Receita Federal do Brasil entendendo que o Fundo deveria sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas com base na Lei nº 9.779/99 poderá resultar em disputas administrativas e judiciais e, eventualmente, na revogação da isenção do Fundo hoje vigente e aplicação de penalidades.

Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93: Nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas.

Risco jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis: O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco de desempenho passado: Ao analisar quaisquer informações que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que o Gestor, o Administrador ou os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco decorrente de alterações do Regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões de cotas, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste: No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos de prazo: Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando -se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário: Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco de disponibilidade de caixa: Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários: O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco operacional: Os Ativos Alvo e Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de conflito de interesse: O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo: a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas. Ainda, deve-se ressaltar que o Shopping Pátio Maceió, o Super Shopping Osasco e o Shopping Granja Vianna são de propriedades de pessoas jurídicas administradas pelo Gestor. Desta forma, a aquisição dos referidos Ativos Alvo pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Ainda, a Administradora dos Shoppings é empresa relacionada ao Gestor, de forma que sua contratação dependerá de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Os cotistas que ingressarem no Fundo poderão outorgar procuração para que haja a aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição do Shopping Pátio Maceió, do Super Shopping Osasco e do Shopping Granja Vianna e a ratificação da contratação da Administradora dos Shoppings.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Risco de governança: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: o Administrador e/ou Gestor; os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor; empresas ligadas ao Administrador e ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativo às novas emissões: No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco de restrição na negociação: Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco de Substituição do Gestor: A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo fundo dependem do Gestor e de sua equipe, incluindo a originação de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento: O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de shopping centers e correlatos, tais como strip malls, outlet centers, dentre outros. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor: Durante a vigência do Fundo, o Administrador e o Gestor poderão sofrer intervenção e liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, conseqüentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Risco de uso de derivativos: O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais, não produzir os efeitos pretendidos, ou determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento: O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

6. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2020 estão representadas por:

De caráter não imobiliário

São representadas por:

a) Certificados de depósito bancários

Certificados de depósito bancários emitidos pelo Banco Santander S.A., no montante de R\$ 35.896 com vencimento até 08 de janeiro de 2021 (entretanto com liquidez imediata e sem descontos) e são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratada (97% do CDI). O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado e estão assim demonstrados.

Certificados de depósito bancários emitidos pelo Itaú BBA S.A., no montante de R\$ 12.263 com vencimento até 30 de julho de 2020 (entretanto com liquidez imediata e sem descontos) e são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratada (95% do CDI). O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado e estão assim demonstrados.

Os saldos em Certificados de depósitos bancários estão assim compostos.

	<u>30/06/2020</u>
Aplicação em Certificado de Depósito Bancário - Banco Santander S.A.	36.339
Aplicação em Certificado de Depósito Bancário - Itaú BBA S.A.	12.638
Saldo final	<u>48.977</u>

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

A movimentação ocorrida no período está descrita a seguir.

	Período de 30/07/2019 a 30/06/2020
Saldo inicial	-
Aplicações em Certificado de Depósito Bancário	2.916.135
Resgates em Certificado de Depósito Bancário	(2.881.079)
Rendimentos em Certificado de Depósito Bancário	13.921
Saldo final	48.977

b) Cotas de fundos de renda fixa

Em 30 de junho de 2020, o Fundo possui o montante de R\$ 257 em cotas do fundo investido Santander Cash Blue Fundo de Investimento Referenciado Renda Fixa DI, as cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

Em 30 de junho de 2020, o Fundo possui o montante de R\$ 19 em cotas do Itaú Soberano RF Simples LP Fundo de Investimento, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do Itaú Soberano RF Simples LP Fundo de Investimento é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de operações compromissadas e títulos públicos.

Os saldos em cotas de fundos de renda fixa estão assim compostos.

	30/06/2020
Aplicações em cotas de fundos renda fixa – Cash Blue RF	257
Aplicações em cotas de fundos renda fixa - Soberano RF	19
Saldo final	276

A movimentação ocorrida no período está descrita a seguir.

	Período de 30/07/2019 a 30/06/2020
Saldo inicial	-
Aplicações em cotas de fundos renda fixa	28.246
Resgates em cotas de fundos renda fixa	(28.044)
Rendimentos em cotas de fundo de renda fixa	74
Saldo final	276

7. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Em março de 2020, o Fundo adquiriu cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários classificadas como ativos financeiros, registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor de mercado atualizado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão ao final de cada pregão.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

A movimentação ocorrida no período está descrita a seguir:

	Período de 30/07/2019 a 30/06/2020
Saldo em 30 de junho de 2019	-
Aquisições de cotas de FII's	7.309
Valorização e desvalorização das cotas de FII's	102
Saldo em 30 de junho de 2020	7.411

Posição em:

	Quantidade de cotas	Valor de mercado	30/06/2020
Fundos			
Fundo de investimento imobiliário - FII Vinci	35.912	103,36	3.712
Fundo de investimento imobiliário – FII XP Malls	35.604	103,90	3.699
Rendas em cotas de Fundos Imobiliários			
Saldo final	71.516		7.411

b) Ações Companhias Fechadas

Em 30 de junho de 2020 a composição das ações de companhias fechadas detidas pelo Fundo é a seguinte:

Companhia Investida	Tipo	Total de ações do Fundo	Valor de custo	Valor das ações	% participação do Fundo na companhia
Companhia Metrô Norte	ON	190.100.000	190.000	190.000	100%
Shopping Pátio Maceió (a)	ON	724.074	4.058	(375)	100%
REC 2016 Empreendimentos e Participações	ON	227.572.744	408.518	408.518	100%
REC Via Verde Empreendimentos e Participações (a)	ON	703.141	225.034	-	100%
SPE Xangai Participações	ON	68.364.682	1.394	1.395	100%
Participações em companhias fechadas		487.464.641	829.004	599.538	

- (a) Companhias que tiveram os ativos imobiliários (Shopping) transferidos diretamente para o Fundo, dessa forma os valores justos dessas companhias são próximas a zero.

Movimentação das ações

Saldo em 30/07/2019	-
Aquisições de ações - investidas	1.464.555
Transferência propriedades para investimentos (*)	(851.539)
Desvalorização com ações de companhias fechadas	(607)
Saldo a pagar e a receber das investidas	(12.871)
Saldo em 30/06/2020	599.538

As ações são avaliadas pelo valor justo e as valorizações e desvalorizações são apresentadas na demonstração do resultado.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Valor justo das ações

A Companhia Metrô Norte e REC 2016 Empreendimentos e Participações estão registradas pelo seu custo de aquisição, já que estes foram adquiridos próximos data-base, dessa forma representam a melhor estimativa de valor justo. A SPE Xangai Participações está registrado pelo valor do Patrimônio Líquido da empresa, visto que a empresa não está mais em operação, dessa forma o valor do Patrimônio Líquido representa a melhor estimativa de valor justo.

(*) O montante de R\$ 851.539 apresentado acima, compõe os valores justos dos imóveis na época da transferência e estão segregados da seguinte forma: Pátio Maceió R\$ 379.551, Granja Vianna R\$ 143.476, Shopping Osasco R\$ 86.921 e Via Verde R\$ 241.591. Os valores de transferência de propriedade, corresponde ao objetivo do Fundo que é a aquisição de imóveis prontos, provenientes do segmento de shoppings centers (“Imóveis Alvo”), por meio de aquisição para locação, não havendo interesse em manter os ativos nas investidas. O Fundo tem por objetivo futuro cessar as atividades das investidas, tendo interesse somente nos imóveis.

8. Adiantamento para futuro aumento de capital (“AFAC”)

Os AFAC’s correspondem a valores repassados à Companhia investida. São registradas pelo respectivo custo e baixadas do balanço quando da sua subscrição.

Em 24 de dezembro de 2019, foi aprovado a importância de R\$ 476 para futuro aumento de capital em ações ordinárias pela SPE Xangai Participações S.A, sem emissão de novas ações. O Fundo se compromete a subscrever as ações que venham a ser emitidas, em decorrência do referido aumento, tão logo seja deliberado pela Investida, o que deverá ocorrer no prazo de até 12 (doze) meses.

9. Contas a receber - aluguéis

Representa valores líquidos a receber das administradoras dos shoppings, oriundos dos aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas, decorrentes dos prazos de carência e reduzidos do valor dos descontos.

	<u>30/06/2020</u>
A vencer	2.663
Saldo em 30 de junho de 2020	<u>2.663</u>

10. Dividendos e bonificações

Durante o período, o Fundo recebeu o montante de R\$ 24.734, referente a dividendos e bonificações dos Shoppings Pátio Maceió, Granja Vianna e Rec Via Verde, restando o montante de R\$ 107.

Dividendos e bonificações	<u>Recebido</u>	<u>A receber</u>
A receber Shopping Pátio Maceió	-	107
Dividendos Recebidos Pátio Maceió	14.600	-
Dividendos Recebidos Granja Vianna	1.449	-
Dividendos Recebidos REC Via Verde	8.685	-
Saldo em 30 de junho de 2020	<u>24.734</u>	<u>107</u>

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

11. Propriedades para investimentos

<u>Descrição dos empreendimentos</u>	<u>Valor justo</u>
Corresponde ao Shopping Granja Vianna, localizado na Rodovia Raposo Tavares, 23.500 – Lageadinho Cotia – SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 26.518,16m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 30.457,23m ² e de área construída 86.861,11m ² , o empreendimento está composto por 5 pisos, com a seguinte distribuição: Piso G01: academia, satélites, estacionamento; Piso G02: Satélites, estacionamento; 1º piso: Âncoras, semi-âncora, megalojas, satélites; 2º piso: Âncoras, semi-âncora, megalojas, satélites e praça de alimentação; 3º piso: Restaurantes, cinema, semi-âncora, loja de games e estacionamento. O Fundo detém 51% de participação no empreendimento.	162.588
Corresponde ao Shopping Pátio Maceió, localizado Av. Menino Marcelo, 3800 – Cidade Universitária - Maceió – AL. O empreendimento foi construído em um terreno de 122.019,28 m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 41.584,94 m ² e de área construída 73.610,30 m ² , o empreendimento está composto por 2 pavimentos, com a seguinte distribuição: Piso L1: Estacionamento externo, lojas satélites, megalojas, âncoras, praça de alimentação e universidade; Piso L2: cinema, academia, megalojas e âncoras. O Fundo detém 100% de participação no empreendimento.	429.200
Corresponde ao Super Shopping Osasco, localizado Avenida dos Autonomistas, 1.828 – Vila Yara Osasco - SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 133.298,79 m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 17.980,96 m ² e de área construída 59.933,96 m ² , o empreendimento está composto por 4 pisos, com a seguinte distribuição: Pilotis: lojas satélite e estacionamento; 1º Pavimento: âncora, megalojas e satélites; 2º Pavimento: âncora, semi-âncora, restaurante e satélites; 3º Pavimento: Cinema, praça de alimentação, clínica e megaloja. O Fundo detém 57,84% de participação no empreendimento.	97.931
Corresponde ao Shopping Via Verde, localizado Estr. da Floresta (BR 364), 2320 – Floresta Sul Rio Branco – AC. O empreendimento foi construído em um terreno de 121.104,00 m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 28.545,69 m ² e de área construída 41.698,80 m ² , o empreendimento está composto 1 pavimento, com a seguinte distribuição: Piso Térreo: Estacionamento externo, lojas satélites, megalojas, âncoras, praça de alimentação, universidade e cinema. O Fundo detém 96,70% de participação no empreendimento.	227.070
	<u>916.789</u>

Em 30 de junho de 2020, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda., datados de 30 de junho de 2020 e formalmente aprovados pela Administração em julho de 2020.

O valor justo correspondente aos imóveis foi elaborado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As projeções realizadas pela empresa independente de avaliação dos ativos acerca do valor justo das propriedades para investimento em que o Fundo detém posição, utilizou como premissa a queda de receita no curto prazo, além de cenários para volta dessas receitas, de acordo com a região, características dos shoppings e concorrentes diretos. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo dos imóveis na data base da demonstração financeira estão descritas abaixo:

Empreendimentos	Taxa de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Shopping Granja Vianna	12,30%	10 anos	9,25% a.a.	8,00% a.a.
Shopping Pátio Maceió	1,40%	10 anos	9,25% a.a.	8,00% a.a.
Super Shopping Osasco	4,10%	10 anos	9,25% a.a.	8,00% a.a.
Via Verde Shopping	2,60%	10 anos	9,75% a.a.	8,25% a.a.

Os imóveis acabados para renda do Fundo encontram-se segurados por valores considerados suficientes, pelo administrador e gestor, para cobrir eventuais perdas no Fundo.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Movimentação ocorrida na conta propriedades para investimentos está descrita a seguir:

Saldo em 30 de julho de 2019	-
Transferência de ações de companhias fechadas	851.539
Pagamento de escritura, registro e ITBI	16.514
Gastos com obras do imóveis	117
Ajuste a valor justo - propriedades para investimentos	48.619
Saldo em 30 de junho de 2020	916.789

12. Receita de aluguéis

Em 30 de junho de 2020 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na nota 11 no valor de R\$ 19.959. As locações dos imóveis são um mix de lojas, âncoras, semi-âncoras, megalojas, lazer, alimentação, conveniência, serviços, satélites, lojas e vagas pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes (totalizando R\$ 35.156 no período findo), além dos efeitos de descontos, abatimentos, linearização e carências concedidas (totalizando R\$ 15.197 no período findo).

13. Remuneração da Administração

O Fundo pagará a título de taxa de administração o valor correspondente a até 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, que compreenderá a Remuneração do Administrador e a do Gestor e a taxa de escrituração, calculado sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do Fundo divulgada pela B3 – Brasil, Bolsa e Balcão no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Valor de Mercado” e “Taxa de Administração”, respectivamente), a ser rateada entre o Administrador e o Gestor e observado o disposto abaixo.

Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, o Administrador fará jus a uma remuneração conforme a tabela, observado o valor mínimo mensal de R\$ 60 (sessenta mil reais) (“Remuneração do Administrador”):

Valor de Mercado	Remuneração do Administrador (por ano)
De R\$ 0 até R\$ 1.000.000	0,20%
De R\$ 1.000.000 a R\$ 2.000.000	0,15%
De R\$ 2.000.000 até R\$ 3.000.000	0,12%
Acima de R\$ 3.000.000	0,10%

Taxa de Administração será apropriada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas do Fundo. No período findo em 30 de junho de 2020, o Fundo registrou uma despesa referente a taxa de administração, conforme descrito abaixo.

	2020
Taxa de administração efetiva - Fundo	2.858
	2.858

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

14. Remuneração do Gestor

O Gestor fará jus a uma remuneração correspondente à diferença entre 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano e a Remuneração do Administrador, calculada sobre o Valor de Mercado do Fundo ("Remuneração do Gestor").

Até o 24º mês a contar da data de encerramento da primeira oferta de Cotas, somente será devida Remuneração do Gestor se os dividendos pagos pelo Fundo forem iguais ou superiores a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor da Cota na data de sua emissão. 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.

Adicionalmente à Remuneração do Gestor, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance"), apurada nos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano. A Taxa de Performance será apurada semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada período. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o quinto dia útil do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e de julho, bem como por ocasião da liquidação do Fundo.

Durante o período findo em 30 de junho de 2020, os rendimentos pagos pelo Fundo, não atingiu o percentual de 7,5% esperado, em decorrência disso o Fundo não incorreu com despesas de Taxa de Gestão.

15. Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir lucros a seus Cotistas, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, observado, ainda, o disposto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/ SIN/SNC, de 18.03.2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo; e que caso tal percentual seja alterado por mudança na legislação e regulamentação aplicável e vigente, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Os lucros auferidos em um determinado período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo. Eventual saldo de resultado não distribuído será pago em até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O Fundo poderá constituir reserva de contingência que corresponderá a 5% do total do patrimônio líquido de Fundo, que serão aplicados em ativos financeiros e os rendimentos desta aplicação poderão capitalizar o valor da reserva de contingência. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	Período de 30 de julho a 30 de junho de 2020
Rendimentos	
Lucro líquido do período	101.446
Ajuste de distribuição – propriedades para investimentos	(48.619)
Ajuste de caixa - Despesas operacionais não pagas	5.141
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	57.968
Rendimentos a distribuir	(5.427)
Rendimento líquido pago no período	52.541
% do resultado líquido pago do período (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100%

16. Patrimônio Líquido

Em 30 de junho de 2020, o patrimônio líquido de R\$ 1.574.975 está composto por 15.780.613 cotas totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 99,8044.

Durante o período foram emitidas cotas conforme abaixo.

Cotas emitidas	Quantidade	Valor unitário	Total
1º Emissão	6.750.000	100,00	675.000
2º Emissão	9.030.613	98,00	885.000
Total	15.780.613		1.560.000

Em 30 de junho de 2020, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 28.503, registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

Resgate das cotas: Não haverá resgate de cotas, exceto quando do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo aprovada em assembleia geral de cotistas.

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas.

17. Retorno sobre o patrimônio líquido

No período de 30 de junho 2020, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações ocorridas no período) foi positivo em – 6,50%.

18. Encargos debitados ao Fundo

	Valores	Percentual
Despesas com serviços de avaliação	60	0,01%
Despesas com assessoria técnica	69	0,01%
Despesas com custódia	142	0,01%
Outras despesas operacionais (*)	172	0,01%
Despesas com impressos e correspondências	275	0,02%
Despesas com taxa de administração do fundo	2.858	0,25%
Despesas administrativas dos empreendimentos (**)	1.723	0,15%
	5.299	0,47%

Em 30 de junho de 2020, os percentuais apresentados no quadro acima, foram calculados sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 1.163.395.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

(*) o montante de R\$ 172 apresentado na rubrica outras despesas operacionais, compreendem de taxa Bovespa, taxa CVM, despesas bancárias, consultoria jurídica, auditoria externa e serviços de cartórios.

(**) o montante de R\$ 1.723 apresentado na rubrica Despesas administrativas dos empreendimentos, compreendem em saldos a pagar de despesas dos shoppings, provisionadas no Fundo.

19. Tributação

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os Fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

(i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

(ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O referido benefício fiscal:

(i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e;

(ii) não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de impostos de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1.022 de 05 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com o artigo 32º da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelo Fundo de investimento imobiliário, cujas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme artigo 36, 37 e 40 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos Fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável de natureza não imobiliária, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

20. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada no período, conforme abaixo:

Transação com parte relacionada	30/06/2020	Resultado período findo em 30/06/2020	Parte relacionada
Aplicação Cash Blue - Santander	R\$ 257	R\$ 69	Administradora
Conta Corrente - Santander	R\$ 10	N/A	Administradora
Taxa de administração a pagar	R\$ 294	R\$ 2.858	Administradora

21. Hierarquia ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 48 e as deliberações da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia da mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a parte de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento foram adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado ou baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) o instrumento estará incluído no nível 3.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo em 30 de junho de 2020:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do				
Cotas de fundos de renda fixa	19	257	-	276
Certificado de depósito bancário - CDBs	-	48.977	-	48.977
Ações de Companhias Fechadas	-	-	599.538	599.538
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	7.411	-	-	7.411
Propriedades para investimento	-	-	916.789	916.789
Total do ativo	7.430	49.234	1.516.327	1.572.991

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

22. Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

23. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

24. Outras informações

a. Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, informamos que a Administradora não contratou, nem teve quaisquer outros serviços prestados pelo auditor independente do Fundo, responsável pelo exame das demonstrações financeiras exceto pelos serviços de auditoria externa.

b. Outros valores a receber

Em 30 de junho de 2020 o saldo de valores a receber de R\$ 6.280, está representado substancialmente por valores em caixa e *allowance* não repassados pelas investidas para honrar com os passivos, até que se encerrem as operações.

c. Outros recebimentos de rendas de aluguéis

O montante de R\$ 5.154 apresentado na rubrica de “Outros recebimentos de rendas de aluguéis” refere-se a valores de aluguéis recebidos conforme negociações dos contratos de compra e venda dos shoppings, decorrente de competências passadas, anterior à data base de assinatura dos contratos.

d. COVID-19 (não auditado)

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado. Em cumprimento às recomendações do Governo dos Estados de São Paulo, Acre, Alagoas, os Shoppings tiveram suas atividades temporariamente suspensas entre mês de março de 2020 a junho de 2020. A administradora dos Shoppings, em conjunto com os proprietários dos Shoppings, vem adotando medidas que objetivam a expressiva redução e diferimento de custos do empreendimento (especialmente os que impactam condomínio e fundo de promoção). Foi realizada uma negociação com os fornecedores contratados a fim de reduzir e postergar os custos fixos, como por exemplo, serviços de limpeza, segurança, custos com energia e água com demanda mínima contratada. Na medida do necessário e seguindo o bom senso e razoabilidade, as condições para faturamento dos boletos aos lojistas foram flexibilizadas. De acordo com as projeções realizadas pela Gestora, no período em que os shoppings se mantiveram fechados, ou seja, de março de 2020 a junho de 2020, as vendas totais somaram R\$ 137,4 milhões representando uma queda de 77,4% em relação mesmo período do ano anterior. Já na conta de aluguéis, foi observado que dos R\$ 40,1 milhões contratados, apenas 34,2% disso foi de fato recebido pelos Shoppings. O fluxo de automóveis apresentou retração de 69,4%. O resultado de fluxo, vendas e aluguel do mês de junho continua refletindo os efeitos da crise. No entanto, em julho de 2020, foi iniciada a reabertura dos ativos do Fundo o que indica a potencial melhora destes indicadores a partir do mês seguinte. Nesse período foi observado uma queda no valor das cotas no mercado secundário do Fundo e dos outros fundos de investimento

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela Santander Caceis Brasil DTVM S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 30 de julho de 2019 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

imobiliário do setor, dado a preocupação de curto prazo ao setor especificamente, principalmente pela queda de receitas exemplificada anteriormente, além do risco de mercado; de qualquer forma, vale ressaltar que o a Gestora não tem nenhum poder na precificação do Fundo no mercado secundário. Ainda sobre essa questão, a projeção realizada pela empresa independente de avaliação dos ativos CBRE acerca do valor justo dos Shoppings em que o Fundo detém posição, utilizou como premissa a queda de receita no curto prazo, além de cenários para volta dessas receitas, de acordo com a região, características dos shoppings, concorrentes diretos, etc. A Administradora e a Gestora estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia. Seguindo determinação das autoridades públicas, no âmbito de medidas necessárias de combate e prevenção à COVID-19, foi retomada as operações dos shoppings portfólio do Fundo. Com a abertura, o Fundo passa a ter 100% dos shoppings do portfólio em operação.

* * *

Jaqueline dos Santos Felix
Contadora CRC - 1SP301464

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Executivo