



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Agosto 2019

INÍCIO DO FUNDO:

31/07/2019

CNPJ:

32.892.018/0001-31

CÓDIGO BOVESPA (Ticker):

HSML11

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA:

FII de Renda Gestão Ativa

Segmento de Atuação: *Shopping Centers***GESTOR:**

Hemisfério Sul Investimentos

ADMINISTRADOR:

Santander Securities Services

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

1,10% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo + Taxa de Escrituração

TAXA DE PERFORMANCE:

20% do excedente ao Benchmark

BENCHMARK:

6,0% | IPCA (a.a.)

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL:

PF: (< 10% Total de Cotas do Fundo) = 0% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

PF: (> 10% Total de Cotas do Fundo) = 20% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

PJ: 20% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

INR (PF): 15% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos do segmento de *Shopping Centers*, através de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

É ótimo apresentar para vocês o nosso primeiro relatório gerencial.

Esperamos superar suas expectativas e aguardamos receber suas opiniões e sugestões.

A alocação do HSI Malls no final de Agosto em ativos-alvo da 1ª Oferta Pública de Cotas do Fundo era de **85,03%** do seu capital. O restante do caixa previsto para a aquisição dos ativos-alvo será alocado durante o mês de **setembro** conforme previsto nos documentos da oferta.

Gostaríamos de destacar 3 indicadores dos ativos nesta introdução:

O primeiro é a “**última linha**”. O Shopping Pátio Maceió e o Shopping Granja Vianna, que já fazem parte do portfólio do HSI Malls, terminaram os 7 primeiros meses do ano com resultado **9,5%** acima do mesmo período de 2018 e 1% acima do orçado em 2019. Em Julho o resultado dos Shoppings foi 4,2% acima do previsto. As linhas com maior impacto positivo foram as receitas de estacionamento, receitas de *mall* e as receitas provenientes do aluguel percentual das lojas.

O segundo são as **vendas**, pilar dos shoppings. O resultado acumulado do valor total de vendas dos Shoppings até Julho é 10% maior comparado com o mesmo período do ano anterior. Lembrando que a economia do País cresce no ano abaixo da previsão original do mercado.

Para o segundo semestre, nossa expectativa é positiva baseada em duas variáveis principais: a queda da taxa de juros, há um consenso no mercado para a **Selic** no final do ano de 5%, e a liberação a partir de setembro, de **R\$ 28 bilhões** de reais das contas do **FGTS** até o final de 2019. Outros **R\$ 12 bilhões** serão liberados no primeiro semestre de 2020.

O último indicador é o **comercial**. O Pátio Maceió aumentou sua ocupação no ano e terminou o mês de Julho com 98%¹. Este percentual tem aumentado a pressão positiva sobre os valores de locação. Já o Granja Vianna, nosso *Shopping* na região metropolitana de São Paulo, perdeu ocupação nos 7 primeiros meses terminando Julho com 92%¹. No entanto, o saldo comercial do *Shopping* no período é positivo, uma vez que durante estes meses, movimentações qualitativas relevantes aconteceram. A loja da Centauro foi atualizada para sua última geração e a Riachuelo iniciou a sua expansão.

Muito obrigado!

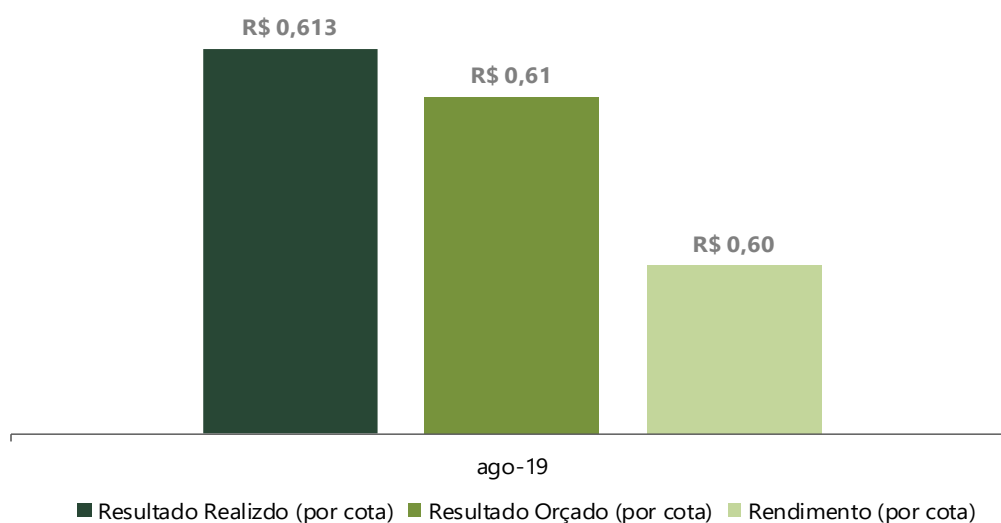
¹Inclui contratos em assinatura.

RESULTADO (R\$)

	Ago-19	Acum. Desde a 1º Emissão
Receita Imobiliária	2.250.000,00	2.250.000,00
Receita Financeira	2.075.375,12	2.075.375,12
Despesas	- 188.644,95	- 188.644,95
Taxa de Administração		
Taxa de Escrituração	- 176.253,80	- 176.253,80
Taxa de Gestão		
Outras Despesas	- 12.391,15	- 12.391,15
Resultado	4.136.730,17	4.136.730,17
Resultado Realizado/Cota	0,613	0,613
Resultado Orçado/Cota	0,61	0,61
Rendimento/Cota¹	0,60	0,60
Resultado Acumulado²	0,013	0,013

¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

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



A distribuição de rendimentos referente ao mês de Agosto foi R\$ 0,60/cota, totalizando R\$ 4.050.000,00.

No mês de Agosto não houve o desembolso da Taxa de Administração, sendo que essa é cobrada no 5º dia útil subsequente ao fechamento do mês. Em complemento, o Gestor não fará jus à Taxa de Gestão, tendo em vista o compromisso voluntário estabelecido no [Prospecto da 1º Emissão de Cotas](#), que segue:

"Até o 24º mês a contar da data de encerramento da 1ª Oferta de Cotas, somente será devida a Remuneração do Gestor se os dividendos pagos pelo Fundo forem superiores a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor da Cota na data de sua emissão (R\$100,00). 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."



RENDIMENTOS (R\$)/COTA

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	-	-	-	-	-	-	-	0,60				

Rendimentos auferidos no ano | Anúncio.

RENTABILIDADE (R\$)

	Ago-19	Acum. Desde a 1º Emissão
Valor de Mercado	R\$ 703.890.000,00	R\$ 703.890.000,00
Valor Cota (Patrimonial)	R\$ 95,87	R\$ 95,87
Valor Cota (Mercado)	R\$ 104,28	R\$ 104,28
HSML11 ³	4,28%	4,28%
IFIX	-0,11%	-0,11%
CDI (Líqu.) ⁴	0,43%	0,43%
Dividend Yield ⁵	0,60%	0,60%

³ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁴ Considerado a incidência de 15% de Imposto.

⁵ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

LIQUIDEZ (R\$)

	Ago-19	Acum. Desde a 1º Emissão
Volume	R\$ 96.923.215,13	R\$ 96.923.215,13
Nº de Negócios	935.054	935.054
% de Cotas Negociadas (Giro)	14%	14%
Presença em Pregões	100%	100%

O fundo encerrou o mês de Agosto com 17.404 cotistas. O valor de mercado do fundo é de aproximadamente R\$ 703,9 milhões e o volume médio diário de negociações foi de R\$ 8,8 milhões, que representou um giro no mês equivalente a 14% das cotas do fundo.

PORTFÓLIO

O Portfólio do fundo é composto por 2 *Shopping Centers* que representam uma área bruta locável (ABL) de 56.810m², sendo eles, o Shopping Pátio Maceió e o Shopping Granja Vianna, possuindo o total 292 lojas, e 3.358 vagas de estacionamento.

Com a captação do fundo encerrada no dia 30/07/2019, o valor total da oferta de R\$ 675.000.000,00 foi aplicado em um CDB de liquidez diária sendo o emissor o Banco Itaú, até que os recursos fossem finalmente alocados em dois dos três imóveis alvo da oferta. A aquisição dos imóveis ocorreu mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas que se deu em 15/08/2019.

Todos os empreendimentos são administrados pela [Saphyr Shopping Centers](#), que atua em um portfólio de 13 *shoppings*, totalizando aproximadamente 390.000m² de ABL.



Localização



Participação

100%

ABL

41.244 m²

Inauguração

Novembro de 2009

O Pátio Shopping Maceió está localizado no norte da Capital Alagoana. Inaugurado em 2009, é o **maior centro de lazer da parte alta da cidade**.

O *Shopping* tem como principal público as classes B e C, contando com aproximadamente 131 lojas e 2.058 vagas de estacionamento, além de ter em sua extensão uma unidade da faculdade do grupo **Kroton Educacional** atendendo mais de 5 mil alunos.



Shopping Granja Vianna



Localização



Participação

51%

ABL

30.463 m²

Inauguração

Novembro de
2010

O *Shopping Granja Vianna* está localizado no Km 23,5 da Rod. Raposo Tavares na cidade de São Paulo. Inaugurado em 2010, foi projetado para atender as necessidades e o perfil do público da região.

O *Shopping* tem como principal público as classes A e B, contando com aproximadamente 161 lojas, e 1.300 vagas de estacionamento, e 5 salas de cinema da rede **Cinemark** sendo que 2 delas contam com tecnologia 3D.



ATIVOS PROSPECTADOS



Super Shopping Osasco

Localização



Participação

Até 61,9%

ABL

17.663 m²

Inauguração

Outubro de 2005

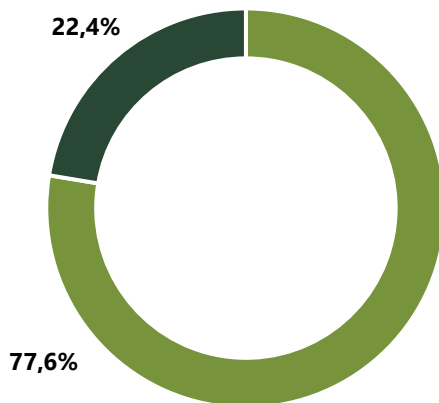
A aquisição do Super Shopping Osasco permanece sujeita a conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições, conforme informado no prospecto da oferta e nos fatos relevantes divulgados nos dias [22](#) e [26](#) de Agosto de 2019.

O Super Shopping Osasco está localizado na Zona Oeste da Capital Paulista. Inaugurado em 2005, vem se **consolidando** como um **importante centro de comércio** na região, atendendo também, públicos de outras regiões metropolitanas de São Paulo.

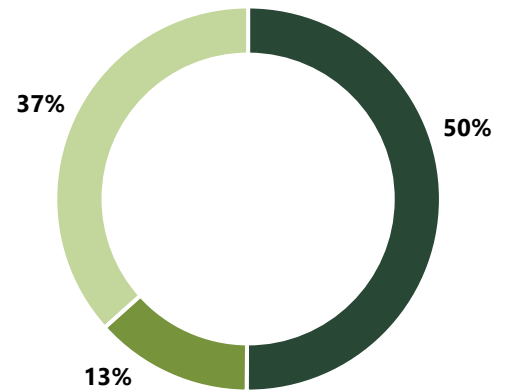
O Shopping tem como principal público as classes A e B, contando com aproximadamente 155 lojas e 2.800 vagas de estacionamento. Uma grande vantagem do empreendimento é **ser integrado** ao Power Center Osasco que possui uma área com mais de 70.000m² de ABL, tendo acesso ao Wal-Mart, Cobasi, C&C e Sam's Club.



INDICADORES



■ Ativos Alvo ■ CDB
Composição da Carteira (%)



■ Âncora ■ Mega Lojas ■ Satélite
Tipologia (%) | ABL



■ Shopping Pátio Maceió ■ Shopping Granja Vianna
NOI Bruto (MM | R\$)¹



■ São Paulo ■ Maceió
ABL (%) por Cidade



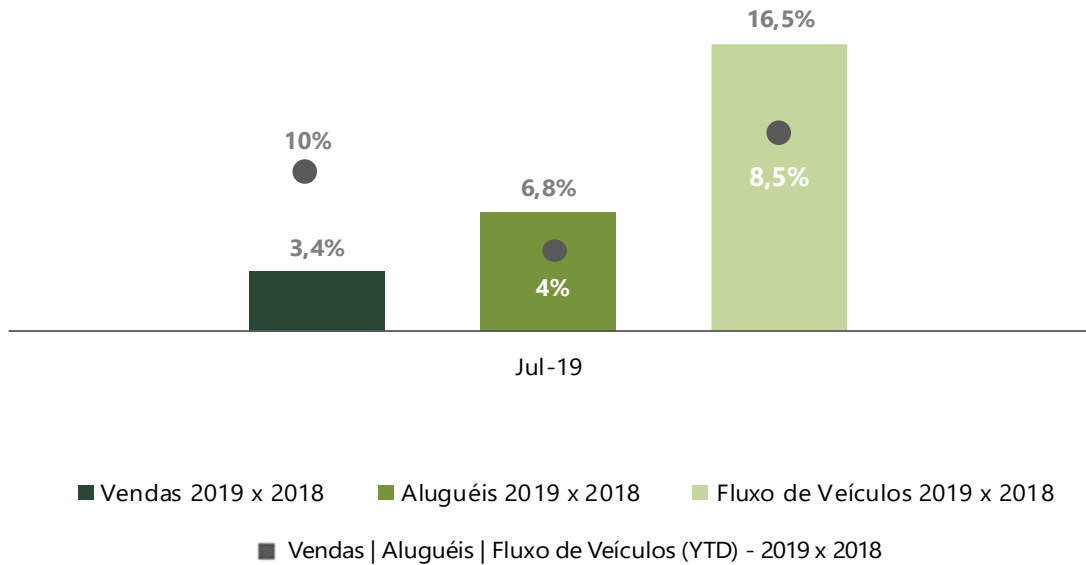
■ Shopping Pátio Maceió ■ Shopping Granja Vianna
ABL (%) | m²

Todos os dados contidos nesta página, correspondem à participação (%) do Fundo nos empreendimentos, com exceção da tipologia de lojas.

¹Pelo fato dos imóveis ainda estarem na estrutura de SPes, o NOI é impactado por impostos e outorga sobre faturamento e impostos sobre resultado, até que redução de capital ocorra.

Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações operacionais dos empreendimentos no mês de Julho/2019, os quais são refletidos no Fundo no mês de Agosto/2019.

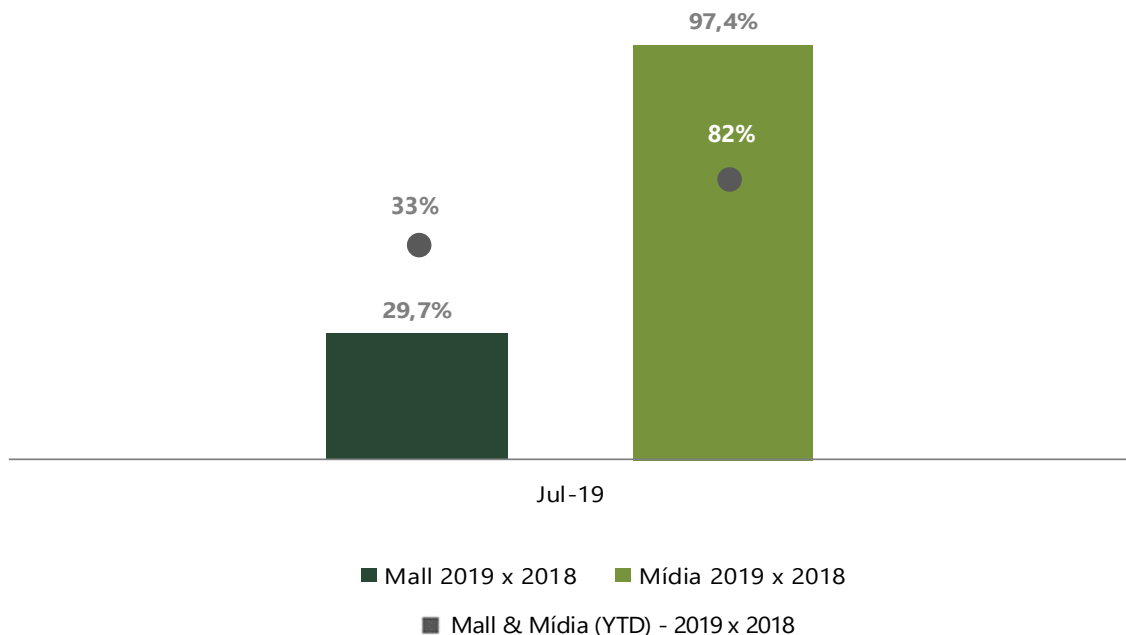
Em Julho de 2019, as Vendas do Portfolio totalizaram R\$ 50,46 milhões representando um aumento de 3,4% em relação mesmo mês do ano anterior. Já em relação aos Aluguéis houve o aumento de 6,8% se comparado ao mesmo período de 2018 e o Fluxo de Veículos obteve um crescimento de 16,5%.



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

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

Em Julho de 2019, as receitas provenientes de Mall e Mídia totalizaram R\$ 707 mil para o Portfolio. O resultado representa um aumento de 29,7% e 97,4% respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior.

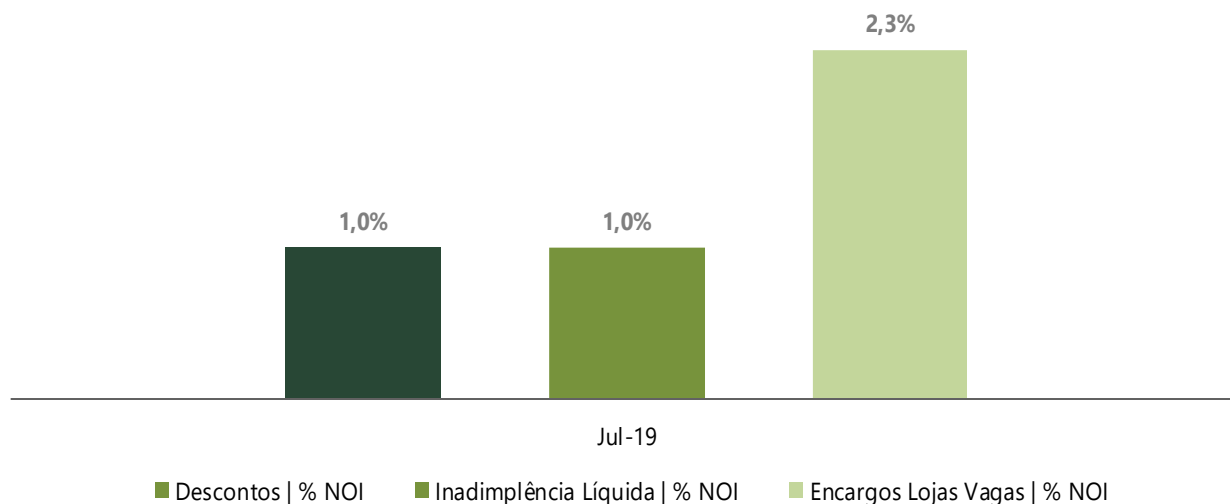


Valores referentes ao % do Fundo.

YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Jul/19).



No mês de Julho de 2019 os descontos concedidos representaram -R\$ 37,8 mil no período, bem como a inadimplência líquida no valor de -R\$ 38,1 mil refletindo respectivamente, 1% do NOI Líquido dos empreendimentos. Já os gastos com os encargos de lojas vagas, representaram 2,3% do NOI, no valor de -R\$ 87,2 mil.



Valores referentes ao % do Fundo.

CONTATOS

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Whatsapp Business.: (11) 3127-5544
RI-FII@hsinvest.com

OUTRAS INFORMAÇÕES



[PROSPECTO](#)
[REGULAMENTO](#)



[CADASTRE-SE NO MAILING](#)
[SITE DO FUNDO](#)



[ASSISTA O VÍDEO INSTITUCIONAL DOS ATIVOS](#)
[CONHEÇA O SITE DA GESTORA](#)

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este Relatório tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Hemisfério Sul Investimentos não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste relatório. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da HSI, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da HSI. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresse e escrito consentimento da HSI, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A HSI não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.