



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Novembro 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***VALOR DE MERCADO¹**

R\$ 739.125.000,00

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA²

R\$ 5.534.640

RENTABILIDADE³

188,5% do CDI

GESTOR:

Hemisfério Sul Investimentos

ADMINISTRADOR:

Santander Securities Services

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

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

TAXA DE PERFORMANCE:

20% do excedente ao Benchmark

BENCHMARK:

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

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL:

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

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

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

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

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

Em **Novembro**, como antecipado, concluímos a transferência do nosso Shopping em Osasco que passou também a ser propriedade direta do Fundo. Com isto, a estrutura dos investimentos imobiliários do HSI Malls está totalmente eficiente.

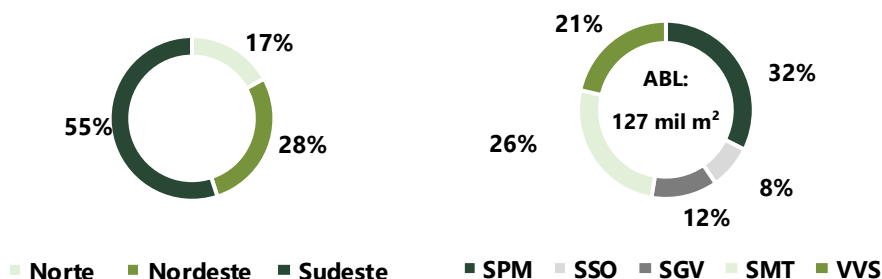
Abaixo **3 destaques** dos ativos em **Outubro**:

Resultado. No mês os ativos tiveram resultado **6%** maior do que Outubro do ano anterior. Em 2019 o crescimento acumulado é de **6,5%** e **1,8% acima do previsto em orçamento**. A expectativa para os últimos dois meses do ano é **positiva** e antecipamos um bom resultado para a **Black Friday** e para as festas do final do ano.

Comercial. A taxa de ocupação do portfólio permaneceu estável no mês a **94%** da ABL própria, havendo **2.300 m²**, ou **3,4%** deste espaço com contratos em assinatura.

Vendas e fluxo. Outubro apresentou crescimento de **12%** nas vendas totais do portfólio comparado com o mesmo mês do ano anterior, impactando positivamente o acumulado do ano que sobe para **7%**. O **descolamento do crescimento das vendas** sobre valores do custo ocupação sinaliza o aumento do potencial de crescimento real do indicador de **SSR** (aluguéis mesmas lojas) em períodos seguintes.

Outros. No início de Dezembro, o HSI Malls encerrou sua **segunda emissão** e segue agora com o protocolo das aprovações para a confirmação da aquisição dos ativos alvo da oferta. Abaixo a alocação esperada do fundo após a compra do **Shopping Metrô Tucuruvi** e do **Via Verde Shopping**.



Para mais informações sobre como participar da aprovação a ser realizada em Assembleia Geral de Cotistas convocada para o dia 23 de Dezembro de 2019, leiam a parte deste relatório que fala sobre a segunda emissão na página 5.

Mais uma vez, muito obrigado!

RESULTADO (R\$)

	Nov-19	Desde a 1ª Emissão
Receita Imobiliária	4.946.137	15.596.137
Receita Financeira	58.740	2.582.538
Despesas	-	219.293
Taxa de Administração	-	126.001
Taxa de Escrituração	-	72.974
Taxa de Gestão	-	20.318
Outras Despesas	-	20.318
Resultado	4.785.584	17.504.040
Resultado Realizado/Cota	0,71	2,59
Resultado Orçado/Cota	0,62	2,47
Rendimento/Cota¹	0,62	2,45
Resultado Acumulado²	0,09	0,14

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 foi R\$ 0,62/cota, totalizando R\$ 4.185.000.

Em Novembro o fundo recebeu R\$ 407 mil de luvas da troca de gestão da operação do estacionamento do Shopping Pátio Maceió. Este valor impactou positivamente de maneira pontual o resultado do período.

No mês de Novembro, não houve o desembolso da Taxa de Gestão, tendo em vista o compromisso voluntário estabelecido no [Prospecto da 1ª 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/COTA

ÚLT. 12 MESES	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ACUM.
COTA (R\$)	-	-	-	-	-	-	-	0,60	0,61	0,62	0,62		2,45
TOTAL (R\$)	-	-	-	-	-	-	-	4.050.000	4.117.500	4.185.000	4.185.000		16.537.500

Rendimentos auferidos no ano | Anúncio.

RENTABILIDADE

		Nov-19	Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado	R\$	739.125.000	R\$ 708.378.750
Valor Cota (Mercado)	R\$	109,50	R\$ 104,95
HSML11³		7,2%	9,5%
IFIX		3,5%	9,6%
CDI (Líqu.)⁴		0,3%	1,3%
Dividend Yield⁵		0,61%	2,45%
% CDI		187,5%	183,8%

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 no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

⁶ Para o cálculo acumulado do valor de mercado e valor de cota de mercado, são utilizadas as médias dos valores de fechamento do mês.

LIQUIDEZ

	Nov-19	Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$ 107.058.158	R\$ 349.093.071
Quantidade de Cotas Negociadas	1.022.968	3.368.880
% de Cotas Negociadas (Giro)⁶	15%	12,5%
Presença em Pregões	100%	100%

⁶ Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

O fundo encerrou o mês de Novembro com 30.585 cotistas. O valor de mercado é de aproximadamente R\$ 739 milhões e o volume médio diário de negociações foi de R\$ 5.534.640. Giro no mês equivalente a 15% das cotas do fundo.

2º EMISSÃO DE COTAS

Com o encerramento da captação da 2º Emissão de Cotas do Fundo conforme anunciado no dia 03/12/2019, o HSI Malls se prepara agora para a aquisição dos ativos alvo desta Oferta, o Shopping Metrô Tucuruvi localizado na Zona Norte de São Paulo, e o Via Verde Shopping localizado em Rio Branco, capital do Acre. As aquisições destes ativos estão condicionadas à aprovação em Assembleia Geral de Cotistas com 25% do total de cotas emitidas pelo Fundo, por se tratar de uma situação de conflito de interesses conforme definida pelo Art. 34 da ICVM 472.

A Assembleia Geral de Cotistas para a deliberação sobre a aquisição dos ativos, foi convocada no dia 06/12/2019 e será realizada no dia 23/12/2019 na sede do administrador no endereço: Rua Amador Bueno, nº 474, Centro de Convenções, Sala Arena Radar, Santo Amaro/SP, às 10 horas e 30 minutos.

Os cotistas que detinham posição até a data de 06/12/2019 poderão exercer seu direito à voto também de maneira eletrônica da seguinte forma:

Nos termos do art. 38 do Regulamento do Fundo, os Cotistas poderão manifestar seu direito a voto preenchendo o **“Modelo de Voto”** disponibilizado através do Link: <https://light.alfm.adv.br/pesquisas/44/>.

Orientações para o preenchimento:

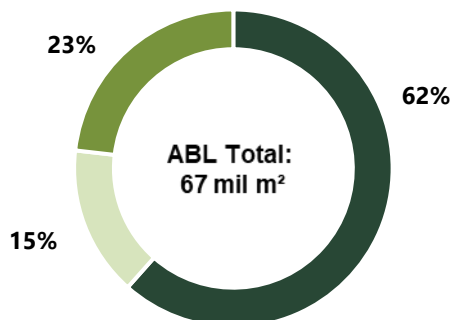
1. Ser cotista do HSM11 no dia 06 de Dezembro de 2019, data da convocação da Assembleia Extraordinária;
2. No link acima, o cotista deve informar seus dados (nome, CPF/CNPJ e endereço de e-mail cadastrado junto a B3 – Bolsa, Brasil e Balcão) para cadastro;
3. O sistema preencherá automaticamente a Procuração que será outorgada para representação do cotista, considerando o endereço de IP do computador do cotista votante;
4. O cotista receberá em seguida outro link de acesso, já com a Procuração preenchida, onde deverá lançar os votos por item de deliberação (Favor/Contra/Abster-se);
5. Ao clicar em “Concluir Votação”, o cotista receberá um e-mail de confirmação com uma cópia da procuração outorgada.

A Administradora e a Gestora ressaltam que é imprescindível que as orientações acima sejam seguidas para que o voto seja computado.

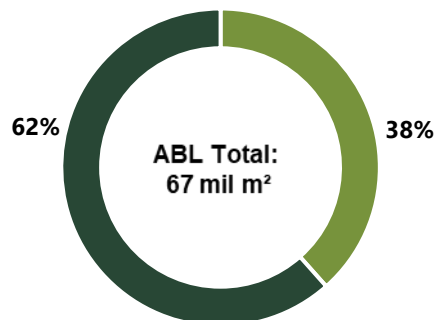
O resumo das deliberações ocorridas na Assembleia em questão, serão divulgadas no mesmo dia (23/12/2019) pelo Administrador.

A Gestora e a Administradora ainda informam que a data da conversão dos recibos referentes à 2º Emissão de Cotas em HSML11, será divulgada pelo Administrador do Fundo em “Comunicado ao Mercado”.

PORTFOLIO



■ SPM ■ SSO ■ SGV
ABL Própria (%) | m²



■ Sudeste ■ Nordeste
ABL Própria (%) por Região



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 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 região metropolitana da 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 duas delas contam com tecnologia 3D.





Localização



Participação

57,8%

ABL

17.663 m²

Inauguração

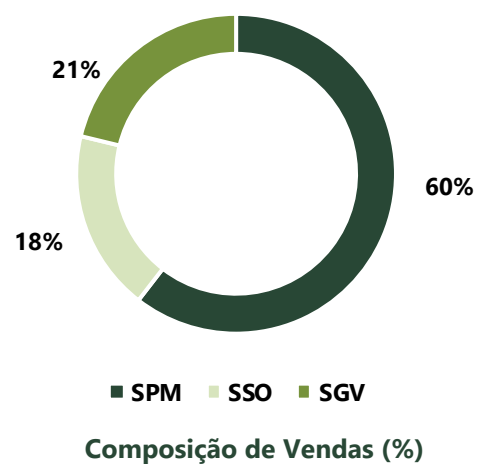
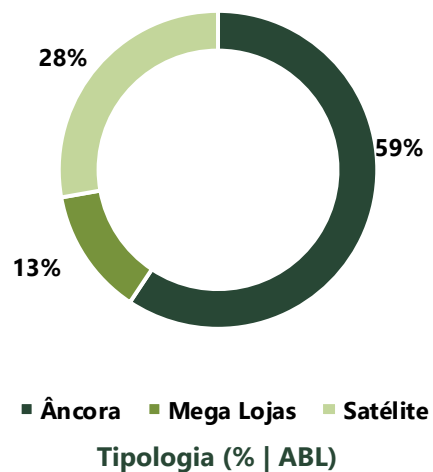
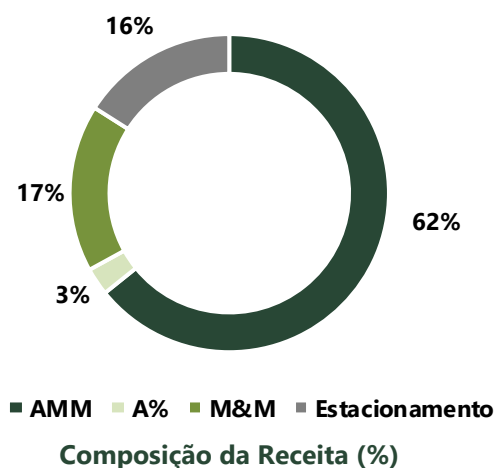
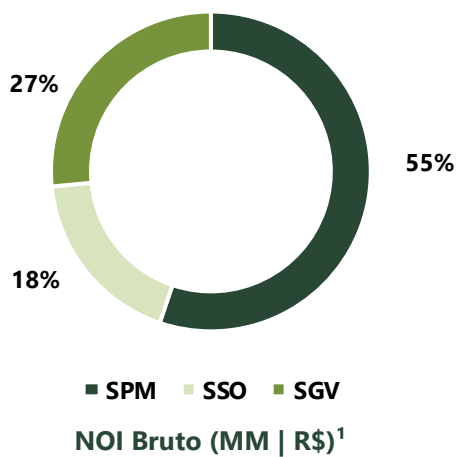
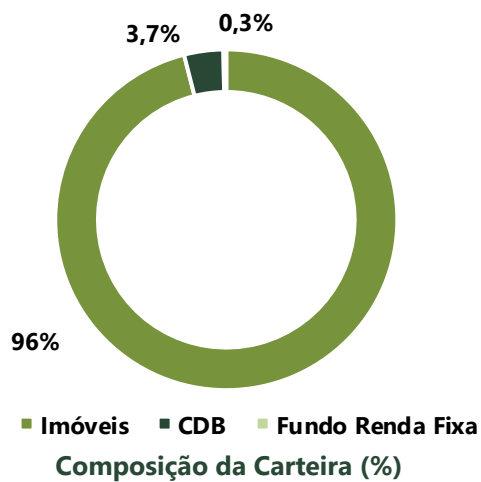
Outubro de 2005

O *Super Shopping Osasco* está localizado na cidade de Osasco, também na região metropolitana de São paulo. Inaugurado em 2005, vem se **consolidando** como um **importante centro de comércio** na região, atendendo ao público local e públicos de outras regiões do Estado de 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 **estar integrado** ao *Power Center Osasco* que possui uma área com mais de 70.000m² de ABL, tendo acesso ao supermercado BIG, Cobasi, C&C, Decathlon e Sam's Club.



INDICADORES

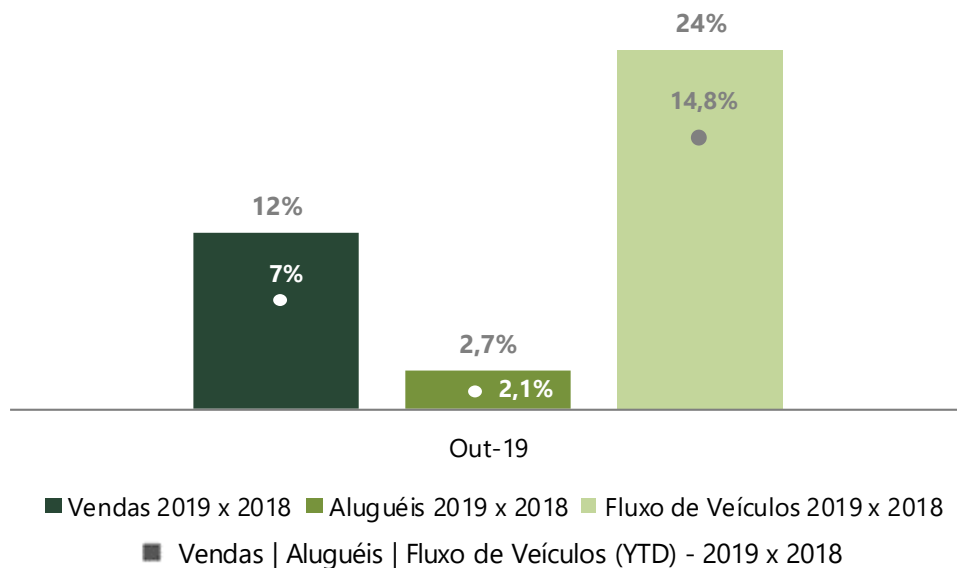


AMM: Aluguel Mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall & Mídia | SPM: Shopping Pátio Maceió | SGV: Shopping Granja Vianna | SSO: Super Shopping Osasco
 Todos os dados contidos nesta página, correspondem à participação (%) do Fundo nos empreendimentos, com exceção da tipologia de lojas.

KPIs

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

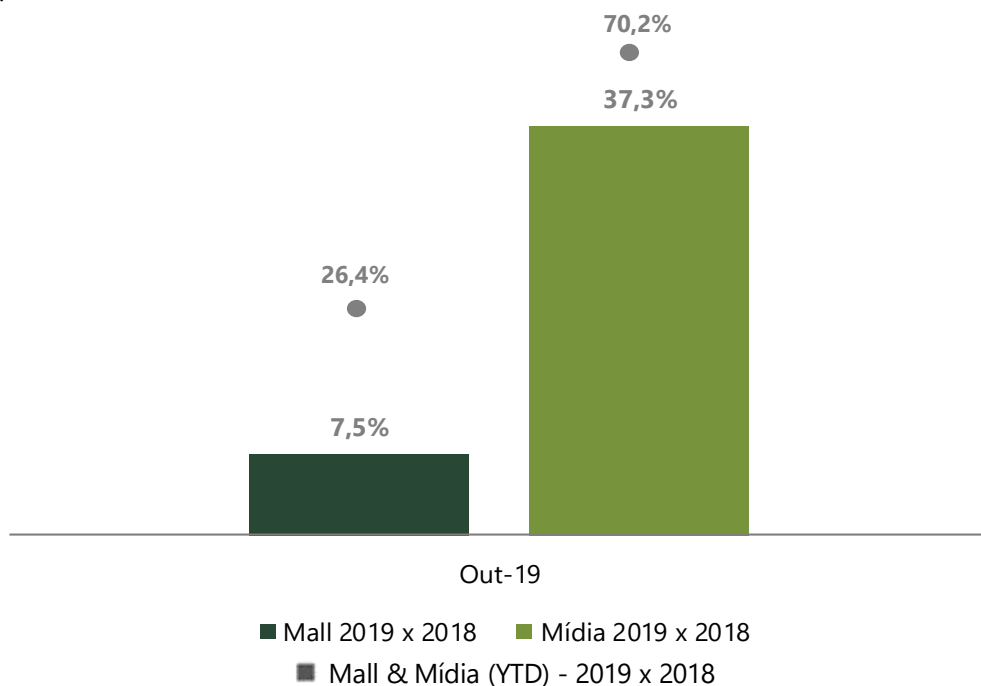
Em Outubro de 2019, as Vendas Totais somaram R\$ 66,4 milhões. Um aumento de 12% em relação mesmo mês do ano anterior. Já na conta de Aluguéis houve o aumento de 2,7% se comparado ao mesmo período de 2018. O Fluxo de Veículos teve crescimento de 24%, impulsionado pelo “Mês das Crianças” nos Shoppings que obteve um desempenho melhor se comparado ao mesmo mês do ano anterior.



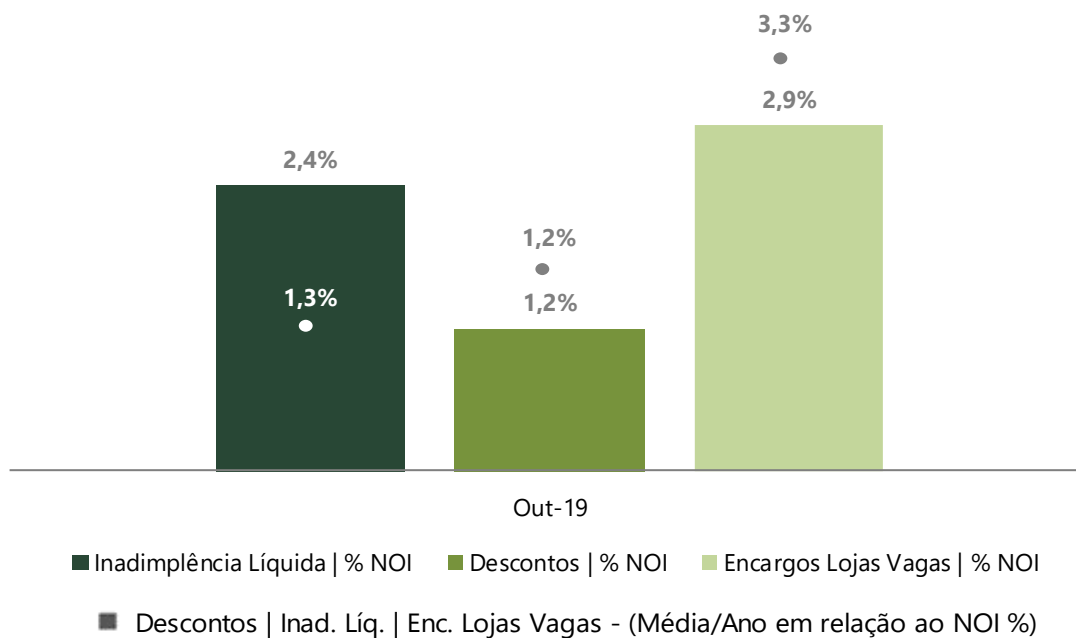
Valores referentes ao % do Fundo, com exceção do Fluxo de Veículos.

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

As receitas de Mall e Mídia totalizaram R\$ 858 mil para o Portfolio. O resultado representa um aumento de 7,5% e 37,3% respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior e confirma o potencial de crescimento destas contas nos empreendimentos.



A inadimplência líquida representou R\$ 117mil no mês e os descontos concedidos foram de 57 mil, 2,4% e 1,2% do NOI Líquido dos empreendimentos respectivamente. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram 2,9% do NOI, ou R\$ 141 mil.



Valores referentes ao % do Fundo.

EVENTOS

Shopping Pátio Maceió



O Shopping Pátio Maceió trouxe programação gratuita para as crianças e campanhas com brindes e, ainda, ampliou horário de funcionamento durante a "Semana da Criança". O público infantil usufruiu de diversas atividades que proporcionam alegria e muito entretenimento como recreadores, apresentações musicais, pintura facial, oficina de *slime* e *just dance*. As atrações foram realizadas nos dias 12 e 13 de Outubro.

Shopping Granja Vianna



Em Outubro, o Shopping Granja Vianna trouxe teatrinho e caça aos doces e travessuras nas operações do *mall* para as crianças em comemoração ao Halloween.

Foram cinco turmas de crianças que tiveram seus cadastros esgotados em menos de 24 horas.

SuperShopping Osasco



O SuperShopping Osasco trouxe em Outubro, uma exposição especial gratuita com fotos exclusivas do longa "Coringa". Os fãs do famoso vilão da DC Comics puderam conferir as 20 imagens de fotos dos bastidores, cenas cortadas, *trailer* e *making off*.



CONTATOS

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Whatsapp Business.: (11) 3127-5544

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.