

COMUNICADO AO MERCADO

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

Na data de hoje (14 de fevereiro de 2020) foi divulgada a Apresentação de Resultados e a Planilha de Fundamentos referente aos 3º e 4º trimestres de 2019.

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

e no site da administradora, **Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.** inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.318.407/0001-19 (“Administradora”) através do link: https://www.s3dtvm.com.br/fundos/detalhe.cfm?id_fund=740;

A apresentação também segue anexo a esse comunicado.

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

São Paulo/SP, 14 de fevereiro de 2020



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório de Resultados - 3º e 4º Trimestres de 2019



[Hemisfério Sul Investimentos](#)

[Saphyr Shopping Centers](#)



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PORTFOLIO

Linha do Tempo



Julho de 2019

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

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



Agosto de 2019

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



Setembro de 2019

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



Dezembro de 2019

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



Janeiro de 2020

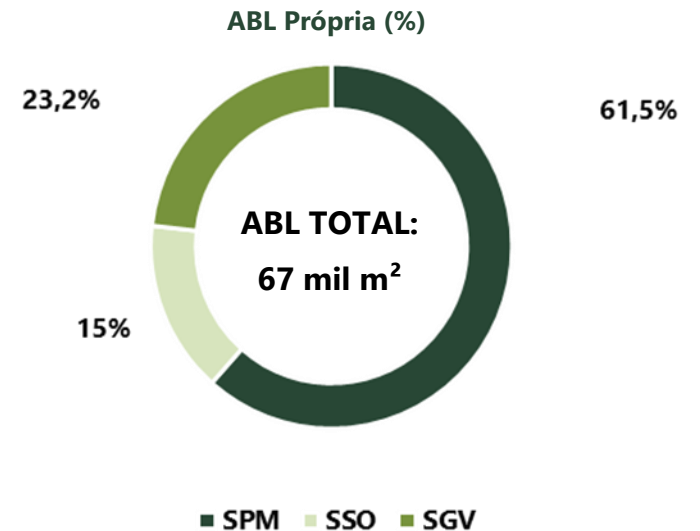
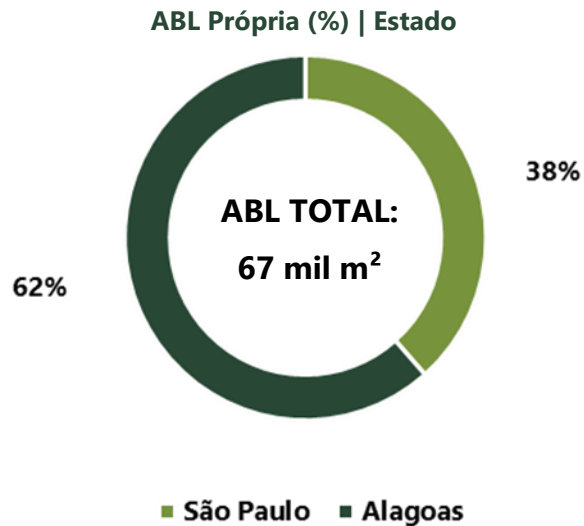
Aquisição de 96,67% do Via Verde Shopping (AC) e Assinatura do Instrumento de Compra e Venda de 100% do Shopping Metrô Tucuruvi (SP)



Alocação

Empreendimento	Localização	Inauguração	Administrador	ABL Total	Participação do Fundo (%)	ABL Própria	Data de Aquisição
Shopping Pátio Maceió	Maceió/AL	2009	Saphyr Shopping Centers	41.244 m ²	100%	41.244 m ²	22/08/2019
Shopping Granja Vianna	Cotia/SP	2010	Saphyr Shopping Centers	30.463 m ²	51%	15.566 m ²	26/08/2019
Super Shopping Osasco	Osasco/SP	2005	Saphyr Shopping Centers	17.976 m ²	57,8%	10.398 m ²	13/09/2019
Total				89.683 m²	75%	67.208 m²	

- ◆ Presença em 2 estados;
- ◆ Média de 11 anos;
- ◆ Administração **exclusiva** da *Saphyr Shopping Centers*;



SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna;

Em Dez/19 foram acrescentados 313,10 m² no SSO para a acomodação da nova loja C&A.



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

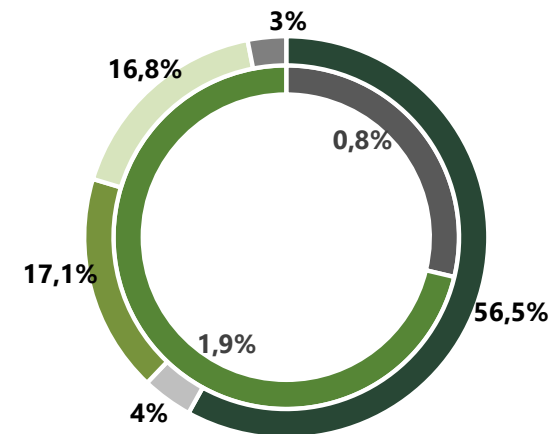
RESULTADO OPERACIONAL

NOI Caixa¹ (R\$)

O NOI Caixa dos ativos do Fundo tiveram crescimento de **4,8%** no **3º trimestre** comparado ao **mesmo período no ano anterior**. No 4º trimestre, o portfólio apresentou um crescimento de **18,7%**. O consolidado do semestre é de **12,2%**.

Todos os empreendimentos apresentaram aumento do NOI no 2º semestre de 2019 com destaque para o Super Shopping Osasco apresentando um crescimento de **7,8%** no 3º trimestre e o Shopping Pátio Maceió com um crescimento de **32,4%** neste indicador no 4º trimestre.

Composição NOI Caixa (%)
Valores Acumulados | 2º Semestre de 2019 | % Portfolio



- Aluguel Mínimo
- Mall & Mídia
- Outras Receitas
- Outras Despesas
- A %
- Estacionamento
- Despesas Gerais²

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

² Inclui despesas jurídicas;



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

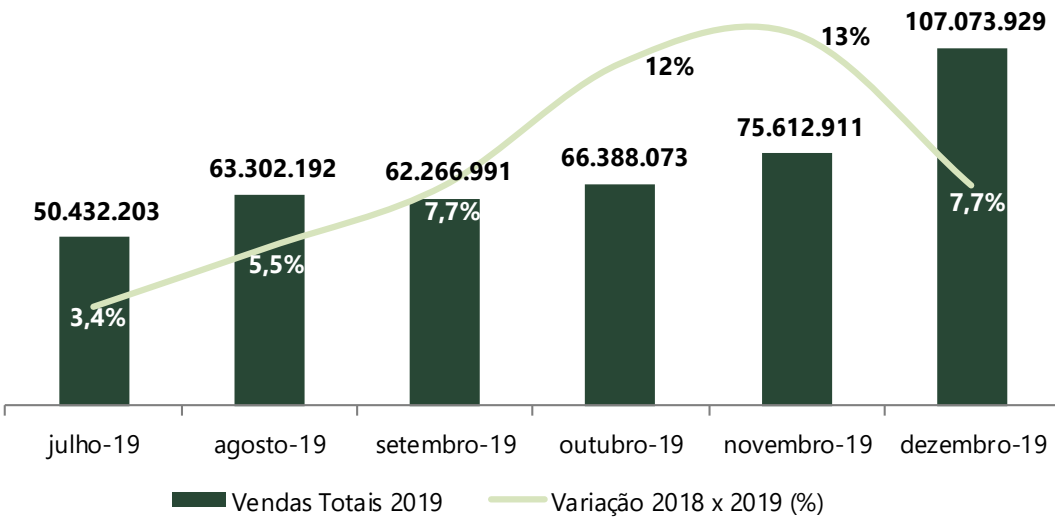
HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

INDICADORES OPERACIONAIS

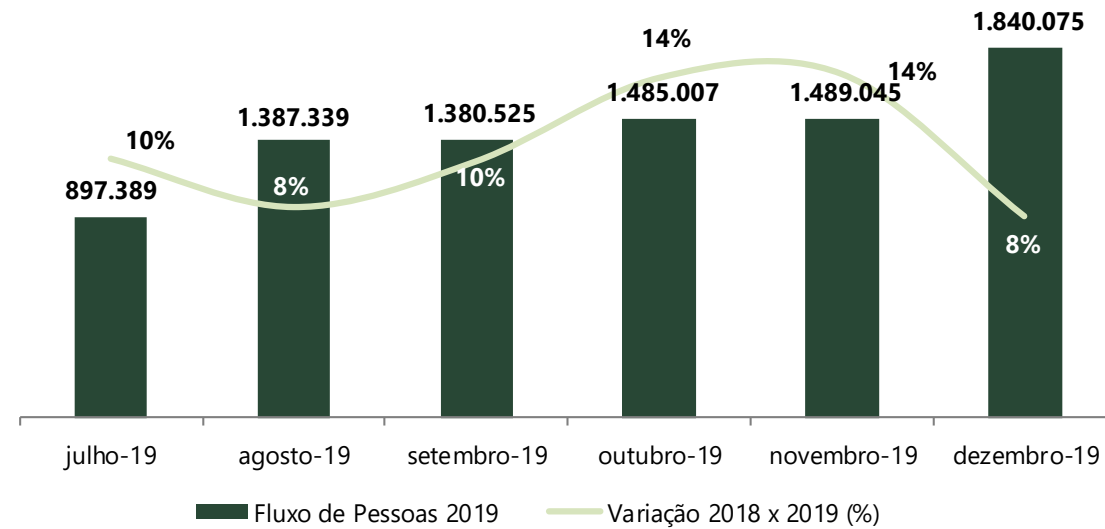
Vendas e Fluxo (%)

As vendas totais no portfólio totalizaram 176¹ milhões no 3º trimestre e 249¹ milhões no 4º. Um crescimento de vendas de **6%** e **10%** respectivamente, se comparado aos mesmos trimestres do ano anterior. No 4º trimestre, o volume de vendas foi beneficiado com a *Black Friday* que apresentou um crescimento de **27%²** e o Natal com **20,3%²** em relação à 2018. No semestre, o fluxo de pessoas cresceu **11%** comparado ao mesmo período do ano anterior. Estes resultados reforçam a sensibilidade do varejo à gradual recuperação econômica.

Vendas Totais | Portfólio(%)¹



Fluxo de Pessoas | 100% dos Ativos¹



A variação YoY³ no mês de Dezembro foi de **7,7%**, onde destacamos o resultado das lojas âncoras antecipando a esperada melhora do resultado do varejo.

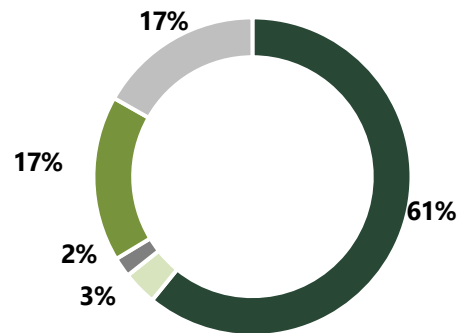
¹ Os valores apresentados desconsidera os dados do Super Shopping Osasco em Julho/19, tendo em vista que a aquisição do mesmo ocorreu em Agosto/19;

²Black Friday: Considera-se a sexta-feira (29/11/2019) e o sábado (30/11/2019) | Natal: Considera-se dias 23/12/2019, 24/12/2019 e 25/12/2019;

³YoY: Do inglês Year over Year, comparação realizada entre o mês de referência e o mesmo mês do ano anterior;

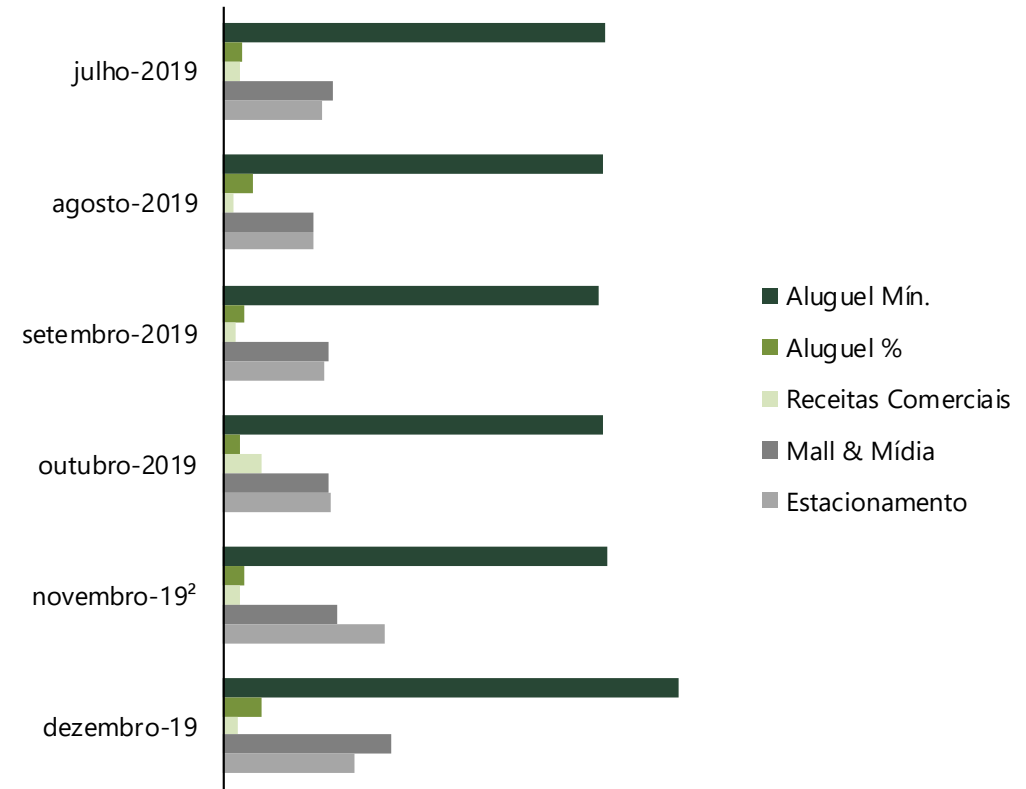
Vendas Totais: O totalizador referente aos 3 Shoppings nos 3º e 4º trimestres, bem como os totalizadores mensais, correspondem à participação do Fundo em cada um dos empreendimentos.

Receitas (R\$)



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

As linhas de receita dos shoppings no % do Fundo totalizaram **32 milhões¹** no semestre, um aumento de **10%** se comparado ao mesmo período do ano anterior, com destaque para o desempenho de *mall* e mídia que apresentou crescimento de **6,2%**, desempenho de aluguel mínimo com aumento de **9,2%**, resultado de estacionamento representando um aumento de **21,6%** e uma queda de **38,6%** nos descontos concedidos.



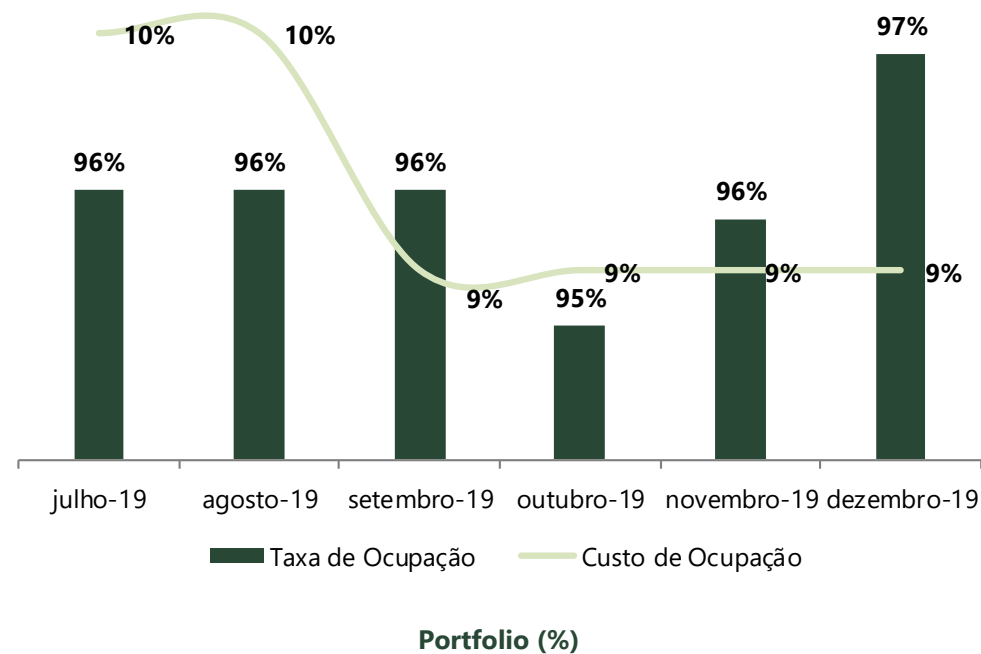
¹Os valores apresentados desconsidera os dados do Super Shopping Osasco em Julho/19, tendo em vista que a aquisição do mesmo ocorreu em Agosto/19;

² 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.

Comercial e Ocupação (%)

O custo de ocupação dos shoppings que compõe o portfólio terminou 2019 em **9,4%**¹. O aumento das vendas acima da inflação irá continuar positivamente comprimindo este indicador.

A taxa de ocupação apresentou crescimento gradual e constante nos últimos três meses do ano terminando 2019 em **97,1%**². A taxa de ocupação dá sustentação para a contínua qualificação do mix dos ativos que combinada ao aumento das vendas levará a manutenção do ciclo virtuoso do portfólio.

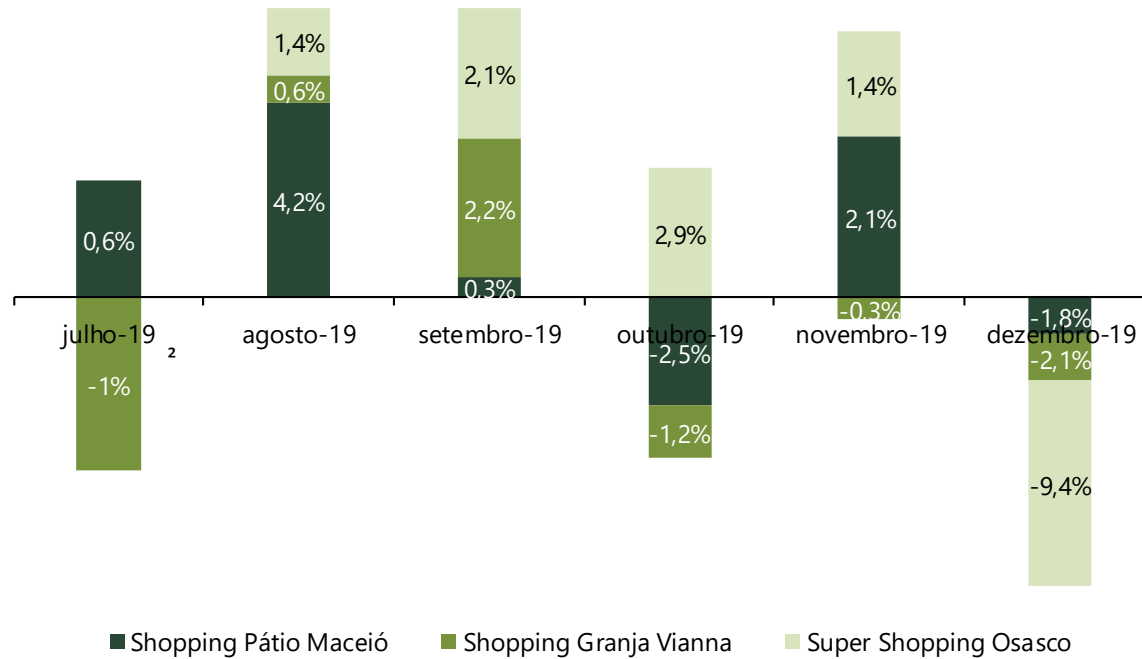


¹Custo de Ocupação: Para 100% dos Ativos;

²Taxa de Ocupação: Considera contratos em assinatura. O totalizador referente aos 3 Shoppings nos 3º e 4º trimestres bem como os totalizadores mensais, correspondem à participação do Fundo em cada um dos empreendimentos.

Inadimplência Líquida de Aluguel (%)

O nível de inadimplência líquida dos ativos do Fundo terminou o ano em **1,7%²**. Portanto, não vemos ganho relevante neste indicador no futuro para este grupo de ativos.



Além disso, os abonos e descontos também reduziram de maneira significativa mantendo assim a melhora deste indicador que termina 2019 com **7%** de queda. No entanto, o portfólio ainda carrega R\$ 53 mil de descontos³ mensais recorrentes que tendem a zero no curto/médio prazo.

¹Quando os números se apresentam negativos (-) trata-se de recuperação líquida de Inadimplência;

²Inadimplência Líquida: Para 100% dos Ativos;

³Para o % do Fundo nos Ativos;



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAIXA E OBRIGAÇÕES

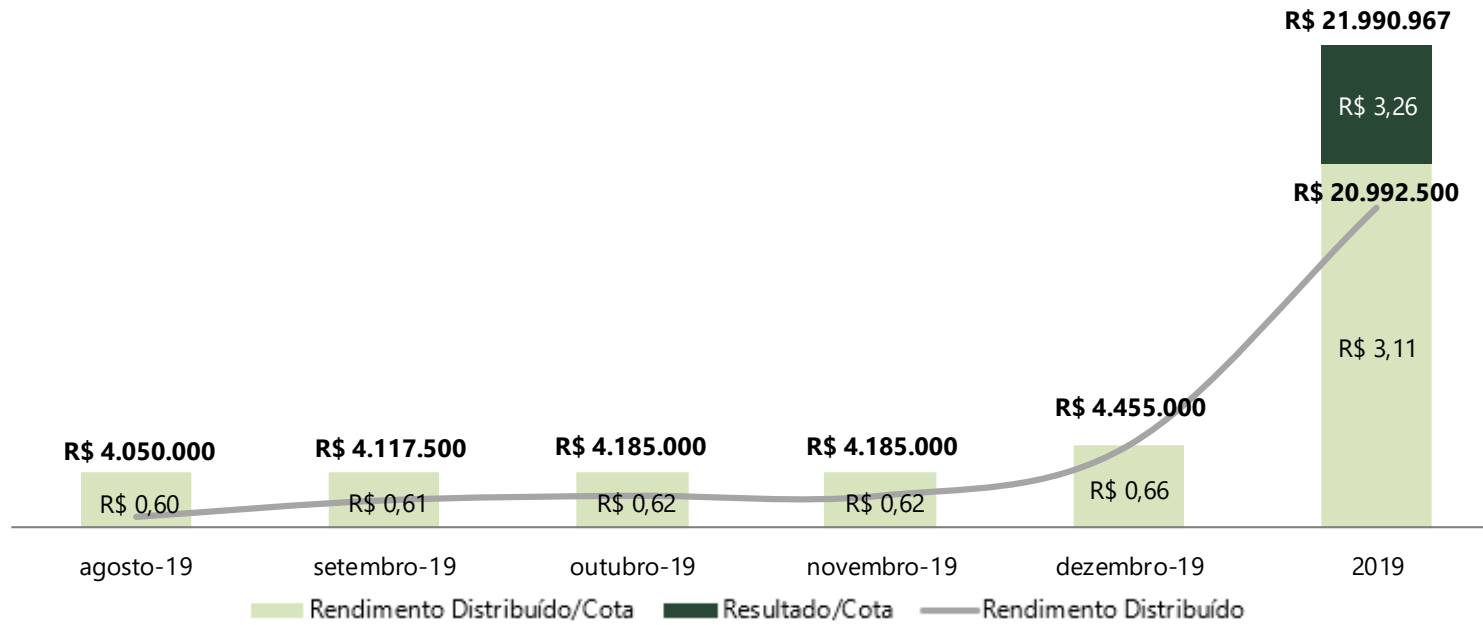


Caixa e Obrigações (R\$)

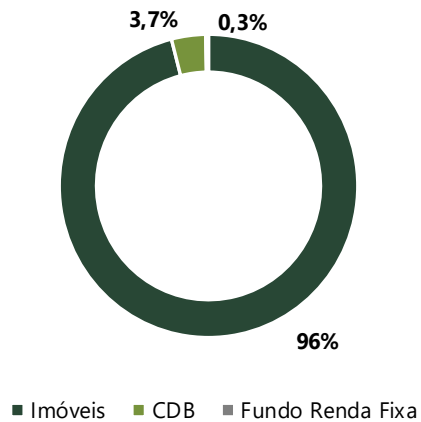
	agosto-19		setembro-19		outubro-19		novembro-19		dezembro-19		2019	
Receitas												
(+) Receita Imobiliária	R\$	2.250.000	R\$	3.950.000	R\$	4.450.000	R\$	4.946.137	R\$	4.787.697	R\$	20.383.834
(+) Receita Financeira	R\$	2.075.375	R\$	332.209	R\$	99.965	R\$	58.740	R\$	43.193	R\$	2.609.482
(+) Outras receitas												
Total Receitas	R\$	4.325.375	R\$	4.282.209	R\$	4.549.965	R\$	5.004.877	R\$	4.830.890	R\$	22.993.316
Despesas												
(-) Taxa de Administração			-R\$	60.924	-R\$	116.141	-R\$	126.001	-R\$	106.114	-R\$	409.180
(-) Taxa de Gestão												
(-) Taxa de Escrituração	-R\$	176.254	-R\$	31.593	-R\$	4.000	-R\$	72.974	-R\$	132.135	-R\$	416.956
(-) Outras despesas ¹	-R\$	12.391	-R\$	34.773	-R\$	19.235	-R\$	20.318	-R\$	89.496	-R\$	176.213
Total Despesas	-R\$	188.645	-R\$	127.290	-R\$	139.376	-R\$	219.293	-R\$	327.745	-R\$	1.002.349
Resultado	R\$	4.136.730	R\$	4.154.919	R\$	4.410.590	R\$	4.785.584	R\$	4.503.145	R\$	21.990.968
Qtd. Cotas		6.750.000		6.750.000		6.750.000		6.750.000		6.750.000		6.750.000
Resultado/Cota	R\$	0,61	R\$	0,62	R\$	0,65	R\$	0,71	R\$	0,67	R\$	3,26
Rendimento Distribuído/Cota	R\$	0,60	R\$	0,61	R\$	0,62	R\$	0,62	R\$	0,66	R\$	3,11
Rendimento Acumulado/Mês	R\$	0,01	R\$	0,01	R\$	0,03	R\$	0,09	R\$	0,01	R\$	0,15

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

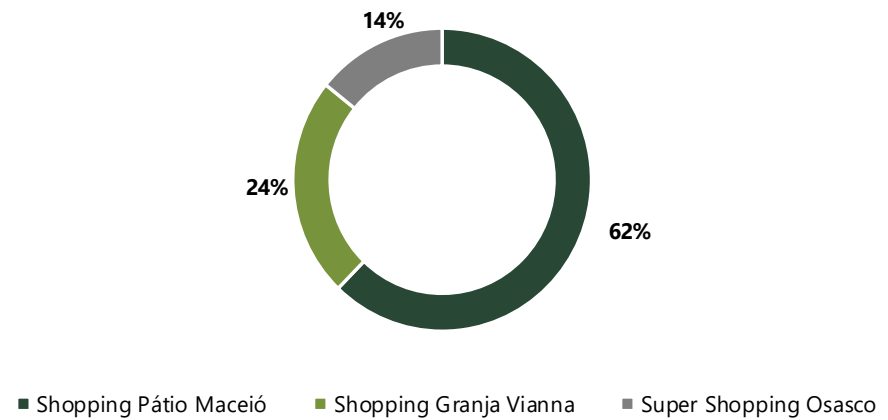
Caixa e Obrigações (R\$)



Composição dos Ativos (%)



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





HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

HSML11



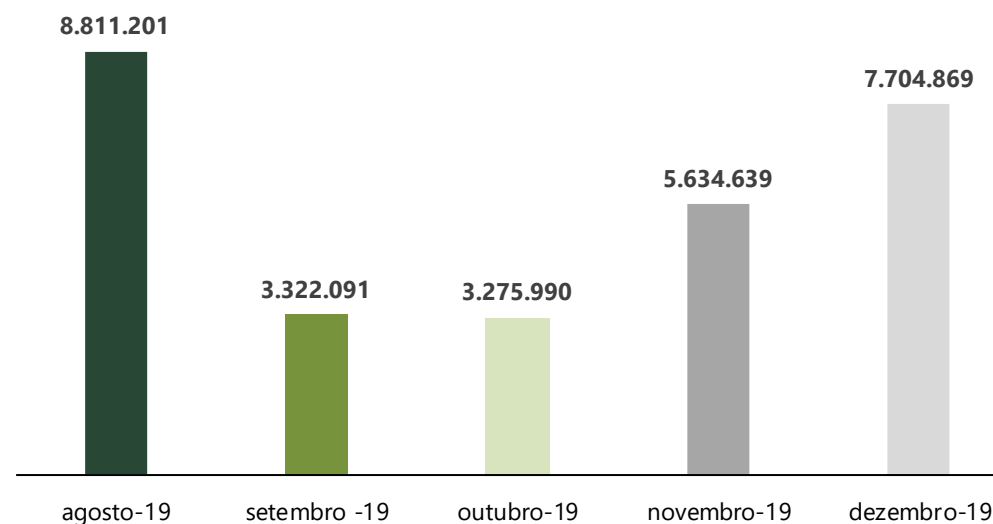
Desempenho da Cota

	Dez-19	Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado	R\$ 853.200.000	R\$ 737.343.000
Valor Cota (Mercado)	R\$ 126,40	R\$ 109,24
HSML11 ¹	16,1%	27,1%
IFIX	10,6%	21,3%
CDI (Líqu.) ²	0,3%	1,6%
Dividend Yield ³	0,61%	3,11%
% CDI	190,1%	187,2%

As negociações do HSML11 iniciaram na B3 no dia 16/08/2019, a variação da cota até o final do ano foi de **27,1%**, enquanto o IFIX teve variação de **21,3%**.

Apesar de recente, o HSML11 passou a compor a carteira do IFIX com um peso de 2,47% em janeiro, depois de apresentar uma liquidez diária/média de R\$ 6 milhões no último trimestre.

Liquidez Diária/Média



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

² Considerado a incidência de 15% de Imposto.

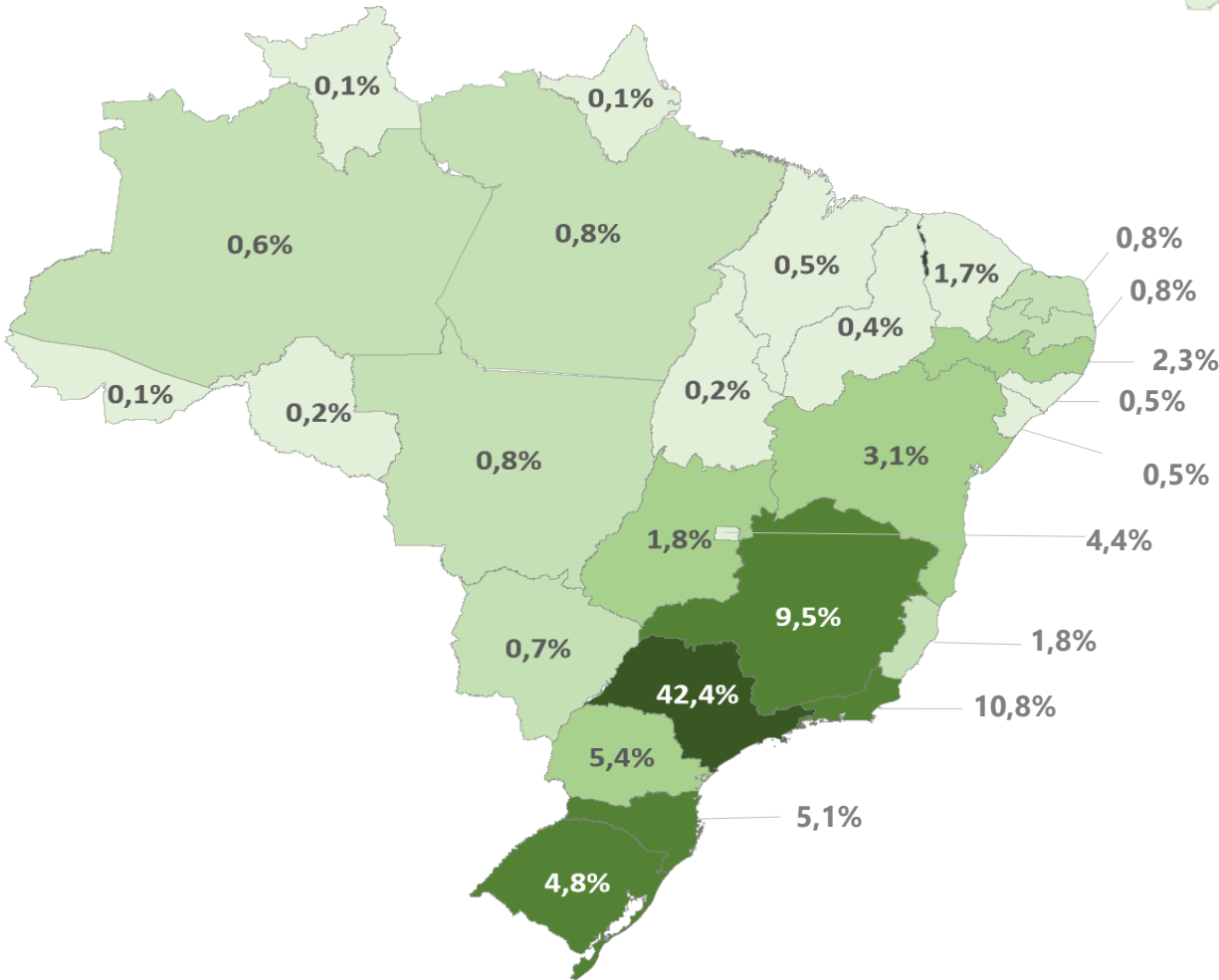
³ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

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

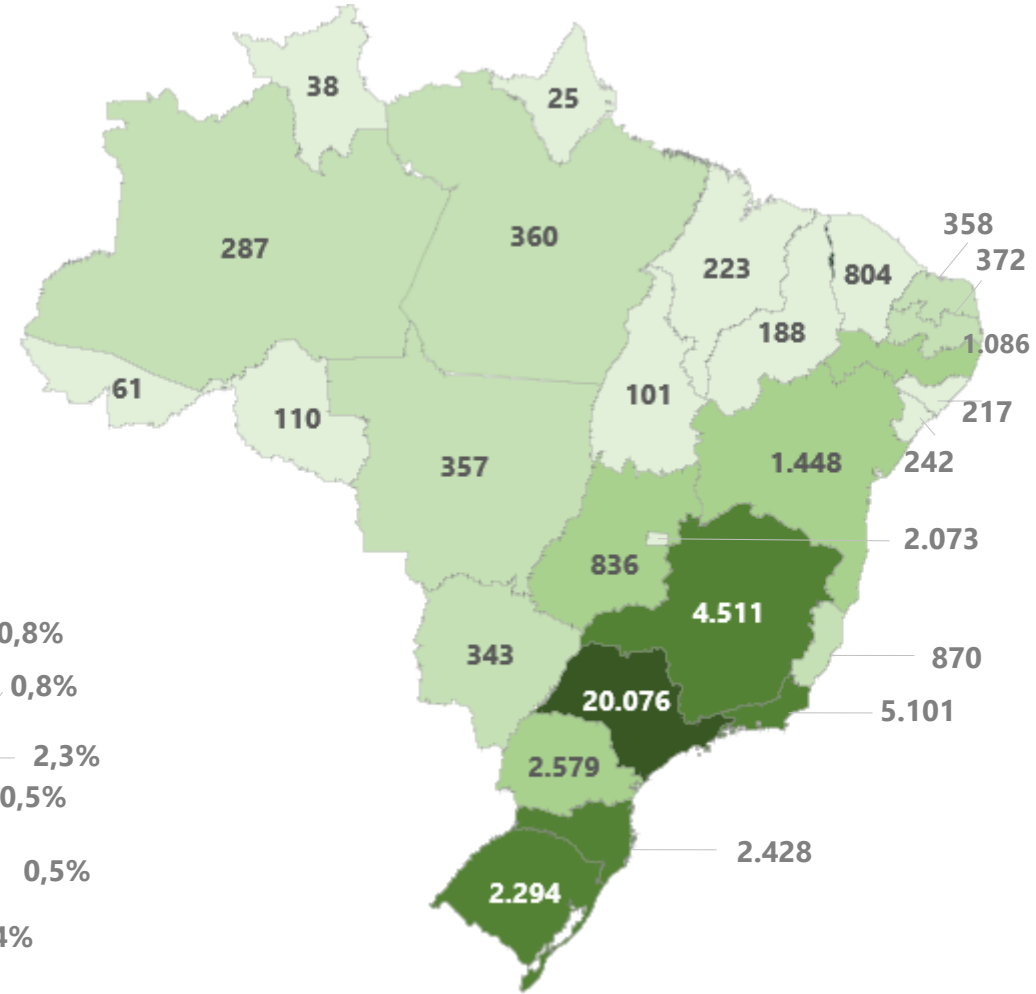
Investidores

O HSI Malls encerrou o mês de Dezembro com **47.388** cotistas **distribuídos em todos os estados brasileiros**, **47.030** pessoas físicas e **358** investidores institucionais representando **69,7%** e **30,3%** do patrimônio líquido do Fundo, respectivamente.

% de Cotas por Estado



Quantidade de Cotistas por Estado



2º Emissão

Após 4 meses da conclusão da oferta inicial do HSML11, foi encerrada em 3 de Dezembro de 2019, a 2ª emissão do Fundo acumulando captação de R\$ 1,56 bilhões no ano.

No dia 23 de Dezembro de 2019 foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária, a aquisição das empresas controladoras dos ativos alvo da 2ª oferta, onde concluímos a aquisição em 9 de janeiro de 2020 do Via Verde Shopping localizado em Rio Branco no Estado do Acre, região norte do País. O instrumento de compra e venda referente ao segundo ativo alvo da 2ª emissão de cotas, o Shopping Metrô Tucuruvi localizado na cidade de São Paulo, foi assinado em 31 de janeiro de 2020. A conclusão do negócio está condicionada a anuência da Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô, conforme antecipado no [Prospecto da Oferta](#) (pág. 71), para a transferência de poderes referente à concessão do direito real de uso para exploração do Shopping Metrô Tucuruvi ao HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, sendo que as demais condicionantes foram sanadas conforme [Fato Relevante](#) publicado em 31 de janeiro de 2020. Este cronograma sustenta a previsão da gestão de um rendimento para o portfólio de 7,22% a.a. sobre o valor total captado nas duas primeiras emissões.



2º Emissão | Os Ativos



Shopping Metrô Tucuruvi (SP)

Participação: 100%

Administração: Saphyr Shopping Centers

Inauguração: 2013 | ABL: 33.010 m²

O Shopping está situado no bairro do Tucuruvi, sendo interligado à estação Tucuruvi do Metrô, bem como ao terminal rodoviário urbano por onde circulam mais de um 1.000.000 de pessoas ao mês. Possui 225 lojas, 6 salas de cinema da rede Cinemark, além de contar com uma academia e um centro médico.

Via Verde Shopping (AC)

Participação: 96,67%

Administração: Saphyr Shopping Centers

Inauguração: 2011 | ABL: 28.257 m²

O Shopping Center do Estado, o complexo conta com 109 lojas e 6 salas de cinemas da rede Cine Araújo sendo duas delas *Max Screen*, além de possuir uma unidade da universidade UNAMA que possui estrutura nova e moderna de mais de 3.000 m², com 9 laboratórios, 21 salas de aula, auditório e biblioteca.



[Clique aqui para assistir o vídeo institucional dos Ativos da 2º Emissão](#)

Glossário

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

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

HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

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

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

HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

Tel/WhatsApp Business: +55 11 3127-5544

RI-FII@hsinvest.com

www.hsimalls.com

www.hsinvest.com

Cadastre-se em nosso mailing

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729 | 7º andar

Itaim Bibi | São Paulo | SP | 04543-000