



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Fevereiro 2020

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\$ 1.815.559.526

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA²

R\$ 8.613.256

RENTABILIDADE³

197,7% 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

^{1 2 3} Valor de mercado, liquidez diária/média e rentabilidade: Correspondente ao período base indicado no relatório.**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

Após a assinatura do *compromisso de venda e compra* do **Shopping Metrô Tucuruvi** a gestora vem tomando ações para que o processo seja concluído no menor prazo possível. Manteremos o mercado informado.

Em Fevereiro o HSML11 negociou média diária de **R\$ 8,6 milhões**. Assim, acreditamos que atingimos nosso objetivo de beneficiar nossos investidores, pouco tempo após nossa oferta inicial, com um **volume de negociação** diário significativamente acima da média do **IFIX**.

A **HSI** e **Saphyr** estabeleceram rotinas para a discussão e monitoramento da expansão da contaminação pelo **coronavírus**. Até o momento não observamos variação na dinâmica dos nossos ativos associada a pandemia, no entanto, é esperado que o número de casos aumente significativamente nas próximas semanas, o que necessariamente afetará negativamente o fluxo do mercado. Havendo necessidade, serão tomadas ações para **mitigar** o impacto.

Abaixo **3 destaques** dos ativos em **Janeiro**.

Vendas e fluxo. Janeiro apresentou **crescimento** de **14,6%** nas **vendas totais** do portfólio comparado com o mesmo mês do ano anterior. O aumento das vendas deve permanecer durante o primeiro trimestre do ano.

Resultado. No mês os ativos tiveram lucro operacional **-4,7%** menor do que o **orçado**, porém **3,4% maior** do que Janeiro 2019. A diferença sobre o previsto é explicada principalmente pela expectativa mais positiva do resultado da inadimplência.

Comercial. A taxa de ocupação¹ do portfólio é de **95,5%** da ABL própria. A obra da **C&A** em nosso shopping em Osasco está seguindo o cronograma e a expectativa é de inauguração ainda este semestre.

Muito obrigado!

¹Considera contratos em assinatura.

RESULTADO (R\$)

		Fev-20		2019		Desde a 1ª Emissão
Receita Imobiliária		8.497.984		20.383.835		37.746.312
Receita Financeira		1.467.535		2.609.482		6.017.016
Despesas	-	362.859	-	1.002.349	-	1.625.097
Taxa de Administração	-	337.443	-	409.180	-	947.137
Taxa de Escrituração			-	416.955	-	416.955
Taxa de Gestão						
Outras Despesas	-	25.416	-	176.214	-	261.005
Resultado		9.602.660		21.990.968		42.138.231
Resultado Realizado/Cota		0,61		3,26		2,67
Resultado Orçado/Cota		0,60		3,09		2,52
Rendimento/Cota¹		0,60		3,11		2,53
Resultado Acumulado²		0,01		0,15		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\$ 0,60/cota, totalizando R\$ 9.468.367,80.

No mês de Fevereiro não houve o desembolso da Taxa de Gestão, tendo em vista o compromisso estabelecido nos §4º e §5º do artigo 27 do [Regulamento](#) do Fundo.

Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

RENDIMENTOS (R\$)

2019	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ACUM.
COTA	-	-	-	-	-	-	-	0,60	0,61	0,62	0,62	0,66	3,11
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	4.050.000	4.117.500	4.185.000	4.185.000	4.455.000	20.992.500
2020													
COTA	0,60	0,60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,20
TOTAL	9.468.368	9.468.368	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.936.736

Rendimentos auferidos no ano | Anúncio.

RENTABILIDADE

	Fev-20		2019		Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado	R\$	1.815.559.526	R\$	853.200.000	-
Valor Cota (Mercado)³	R\$	115,05	R\$	126,40	R\$ 111,89
HSML11⁴		-6,2%		27,1%	15,7%
IFIX		-3,7%		21,3%	12,4%
CDI (Líqu.)⁵		0,2%		1,6%	2,2%
Dividend Yield⁶		0,49%		3,11%	4,31%
% CDI		197,7%		187,2%	191,2%

³ Para o cálculo acumulado do valor de cota de mercado ("desde a 1ª emissão"), são utilizadas as médias dos valores de fechamento dos meses.

⁴ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁵ Considerado a incidência de 15% de Imposto.

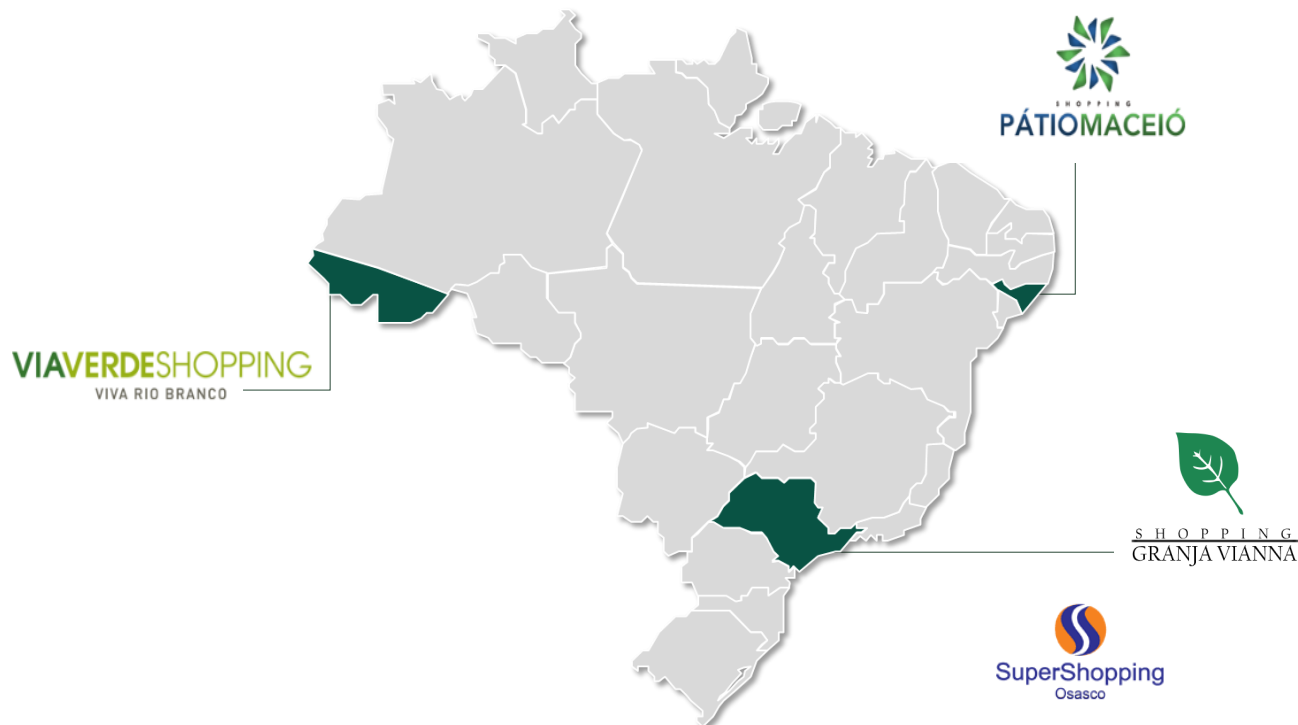
⁶ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

LIQUIDEZ

	Fev-20		2019		Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$	155.038.614	R\$	495.485.591	R\$ 974.972.667
Quantidade de Cotas Negociadas		1.301.889		4.617.185	8.557.816
% de Cotas Negociadas (Giro)⁷		8%		14%	14%
Presença em Pregões		100%		100%	100%

⁷ Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

O fundo encerrou o mês de Fevereiro com 71.115 cotistas. O valor de mercado é de aproximadamente R\$ 1,8 bilhões e o volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 8,6 milhões, **sendo o terceiro fundo do IFIX mais negociado no mês**. Giro no mês equivalente a 8% das cotas do fundo.



Shopping Pátio Maceió



Localização: Maceió | AL
Participação do Fundo: 100%
Inauguração: Novembro de 2009
ABL: 41.244 m²
Público: B e C

131 Lojas

2.058 Vagas | Estacionamento

**Kroton Educacional | 1 unidade atenden-
do mais de 5 mil alunos**



Shopping Granja Vianna



Localização: Km 23,5 | Rod. Raposo Tavares | SP

Participação do Fundo: 51%

Inauguração: Novembro de 2010

ABL: 30.463 m²

Público: A e B

161 Lojas

1.300 Vagas | Estacionamento

5 salas de cinema da rede Cinemark | 2 salas com tecnologia 3D



Super Shopping Osasco



Localização: Osasco | SP

Participação do Fundo: 57,8%

Inauguração: Outubro de 2005

ABL: 17.976 m²

Público: A e B



155 Lojas

2.800 Vagas | Estacionamento

Interligado ao Power Center Osasco que possui mais de 70.000 m² de ABL

Via Verde Shopping



Localização: Rio Branco | AC

Participação do Fundo: 96,67%

Inauguração: Novembro de 2011

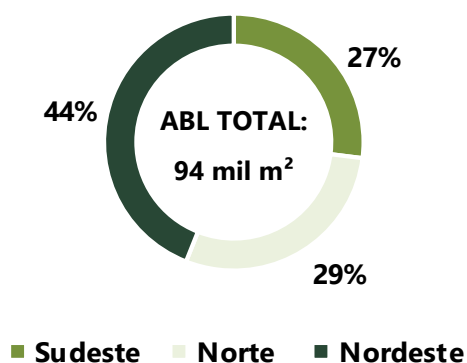
ABL: 20.257 m²

Público: A, B, C e D

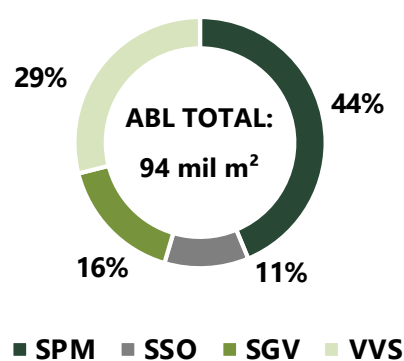
109 Lojas

1.200 Vagas | Estacionamento

Universidade UNAMA | 1 unidade atendendo mais de 2 mil alunos e 30.000 m²



ABL Própria (%) por Região

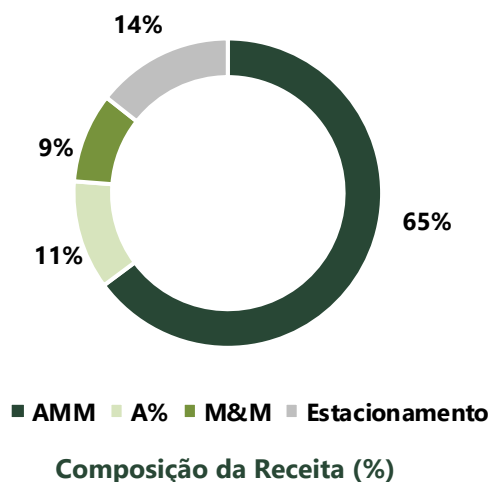
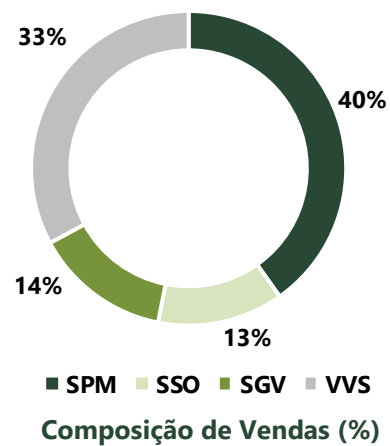
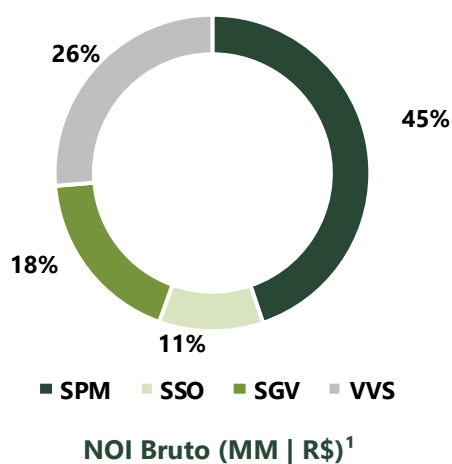
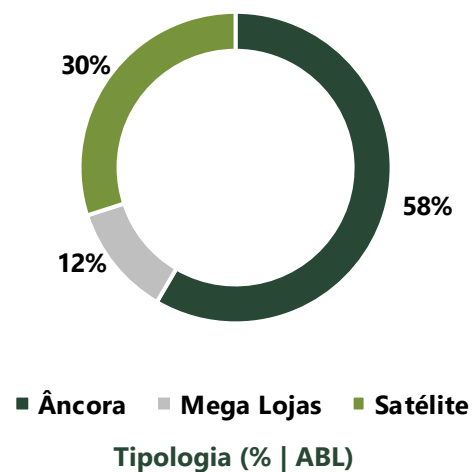
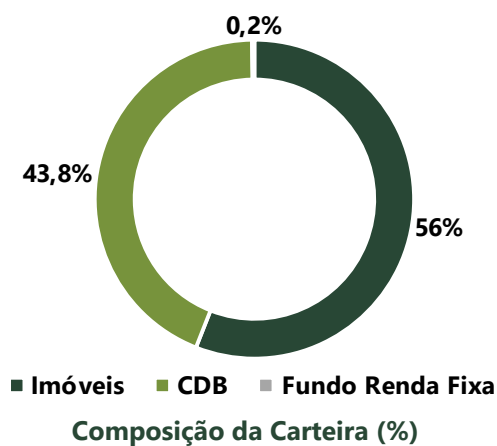


ABL Própria (%) | m²

EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 23 de Dezembro de 2019 foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária, a aquisição das empresas controladoras dos ativos alvo da 2ª oferta, a aquisição do Via Verde Shopping (AC) ocorreu em 9 de Janeiro de 2020 e a assinatura do instrumento de compra e venda referente ao segundo ativo alvo da 2ª emissão de cotas, o Shopping Metrô Tucuruvi (SP) 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.

INDICADORES



AMM: Aluguel Mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall & Mídia

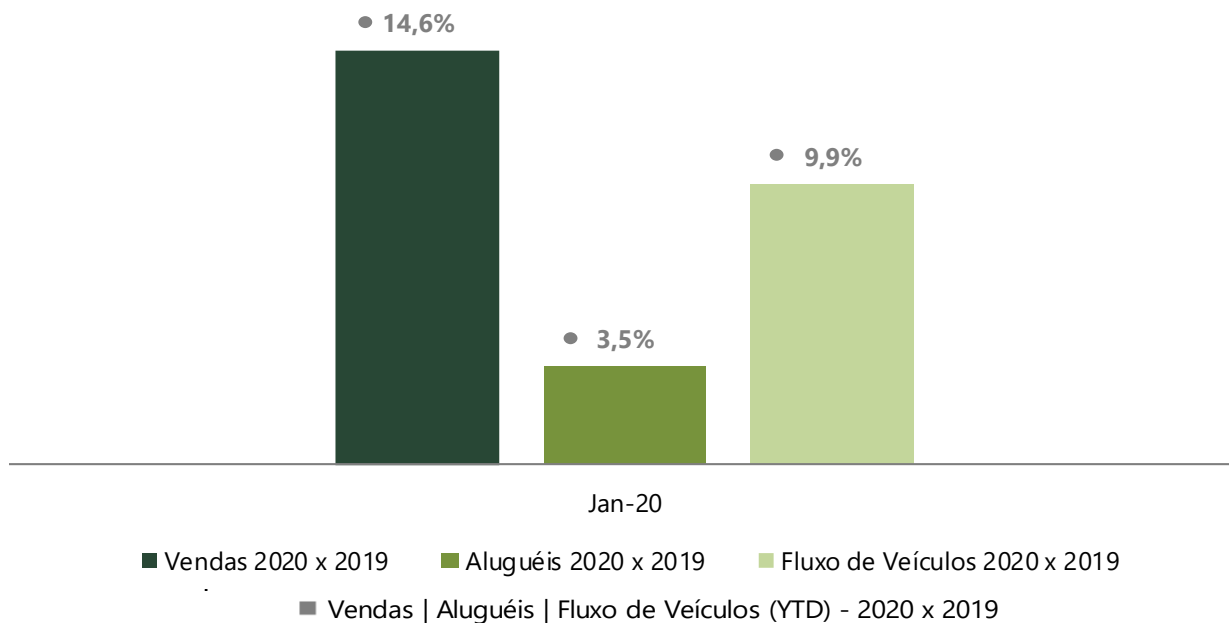
SPM: Shopping Pátio Maceió | SGV: Shopping Granja Vianna | SSO: Super Shopping Osasco | VVS: Via Verde Shopping

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 Janeiro de 2020, os quais são refletidos no Fundo no mês de Fevereiro de 2020.

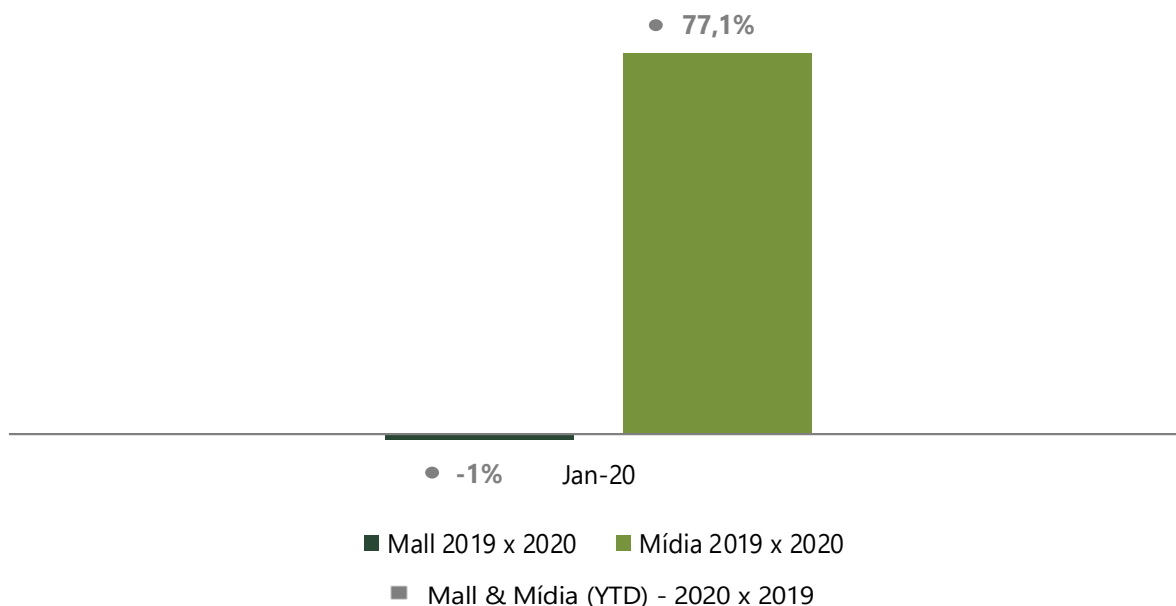
Em Janeiro de 2020, as Vendas Totais somaram R\$ 95,5 milhões. Um aumento de 14,6% em relação mesmo mês do ano anterior. Já na conta de Aluguéis houve o aumento de 3,5% se comparado ao mesmo período de 2019. O Fluxo de Veículos apresentou crescimento de 9,9%, também se comparado ao mesmo período do ano anterior.



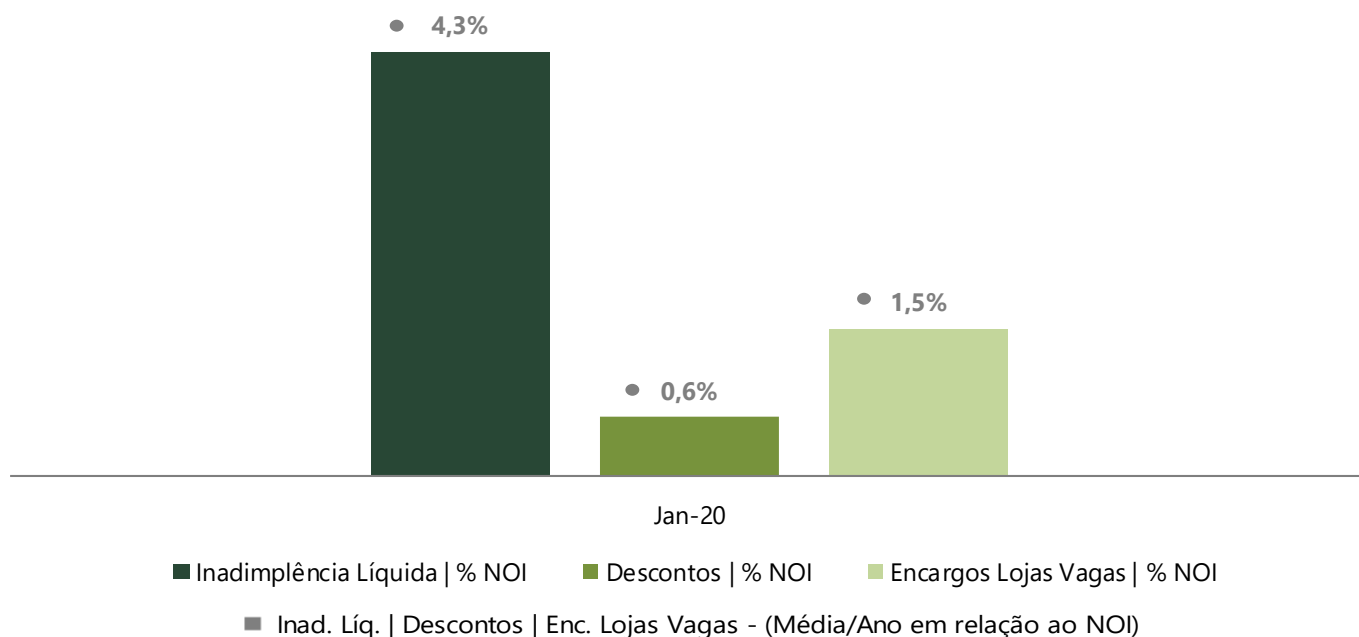
Valores referentes ao % do Fundo, com exceção do Fluxo de Veículos.

Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Jan/20).

As receitas de Mall e Mídia totalizaram R\$ 842 mil para o Portfolio. O resultado representa uma queda de -1% e um aumento de 77,1% respectivamente em relação ao mesmo período do ano anterior.



A inadimplência terminou o mês em 4,3% e os descontos concedidos em 0,6% do NOI Líquido dos empreendimentos. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram 1,5% do NOI. A inadimplência em shoppings é historicamente mais alta nos primeiros meses do ano, em especial em Janeiro quando há o vencimento do aluguel maior da competência do mês de dezembro.



Valores referentes ao % do Fundo.

EVENTOS

Shopping Pátio Maceió



No período de férias, o Shopping Pátio Maceió recebeu diversas atrações. O evento "Universo da Diversão" trouxe uma verdadeira imersão aos fascinantes segredos dos Cosmos. Ao longo de todo o *mall*, o público pôde ver ilhas com atrações gratuitas e decoração espacial, além de uma exposição sobre galáxias. A programação ainda contou com a "Oficina do Universo" para a criançada, com pinturas de planetas em bolas de isopor.

Shopping Granja Vianna



No mês das férias o Shopping Granja Vianna trouxe um evento recreativo para que pais e filhos pudessem se divertir. Houve oficina de recicláveis, oficina de cubos mágicos, campeonato de *bayblade*, pintura facial e muito mais.

SuperShopping Osasco



O "Alaska Neve" trouxe uma aventura congelante para as crianças. O espaço temático com clima de Polo Norte garantiu a diversão de toda a família sob um frio de 15 graus abaixo de zero em um espaço de 100m².

Houve também o evento "Bolofofos", que são brinquedos de pelúcia com formato achatado e que pode ser o corpo de um personagem, a base de um carro e/ou o que a sua imaginação quiser. Nas oficinas oferecidas pelo Shopping, cada participante recebeu um boneco para pintar, acrescentar cabelos, braços, acessórios e ainda pôde levar para casa o novo amigo.

Via Verde Shopping

No período de 10 de Janeiro à 16 de Fevereiro tivemos a presença do Circo Broadway no estacionamento do Via Verde Shopping. Além da programação tradicional do circo com palhaço, mágico, globo da morte, entre outros, durante o período tiveram apresentações de espetáculos específicos, como *Transformers*, *Baby Shark* e Dedé Santana.

OUTRAS INFORMAÇÕES[REGULAMENTO](#)[CADASTRE-SE NO MAILING](#)[SITE DO FUNDO](#)[ASSISTA O VÍDEO INSTITUCIONAL DOS ATIVOS - 1º EMISSÃO](#)[ASSISTA O VÍDEO INSTITUCIONAL DOS ATIVOS - 2º EMISSÃO](#)**CONTATOS**[CONHEÇA O SITE DA GESTORA](#)**RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES**

Whatsapp Business.: (11) 3127-5544

RI-FII@hsinvest.com

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.