



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório Gerencial, Abril 2020

INÍCIO DO FUNDO:

31/07/2019

CNPJ:

32.892.018/0001-31

CÓDIGO BOVESPA (Ticker):

HSM11

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA:

FII de Renda Gestão Ativa

Segmento de Atuação: *Shopping Centers***VALOR DE MERCADO¹**

R\$ 1.317.681.186

LIQUIDEZ DIÁRIA/MÉDIA²

R\$ 4.272.560

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} 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

Já no final de Abril seguindo diretrizes do poder público, iniciou-se o relaxamento gradual em alguns dos estados e municípios brasileiros que adotaram o isolamento social. Como visto por todo o mundo, a dinâmica da contaminação pelo vírus é específica a cada país, estado, município. No Brasil, São Paulo, na fotografia recente, é o estado mais impactado, o que parece lógico, uma vez que é o mais populoso do país. No entanto, Minas Gerais, o segundo estado com maior população do Brasil tem até agora resultado desproporcionalmente melhor (fatalidade/100.000 hab.). O Governo Mineiro tem mostrado **pragmatismo** na luta contra a doença. Assim, já há vários dias, após apresentar suas diretrizes deu discricionariedade aos prefeitos para que decidam o melhor para cada população que representam na execução destas medidas.

Sobre a pandemia há ainda muito mais perguntas do que respostas.

Os ativos do portfolio permanecem nesta data temporariamente fechados. Há a expectativa que parte dos shoppings do Fundo sejam reabertos ainda em Maio. As diretrizes para a operação após a reabertura foram apresentadas ao poder público de cada região e estão **prontas para execução**. Elas incluem novo protocolo de higienização, uso de equipamento de proteção individual (EPI) e regras de distanciamento. Nosso objetivo é oferecer o máximo de conforto e segurança a todos. Estamos prontos para isto.

A venda da concessão do **Shopping Metrô Tucuruvi** foi aprovada pelo Metrô, no entanto, além de outras atualizações dos termos do negócio, a confirmação da compra pelo Fundo e a liquidação da aquisição está condicionada agora ao reinício da operação do Ativo. Até lá permanecemos com o caixa em aplicação financeira.

Além do valor alocado para a aquisição do controle do quinto shopping do portfolio, o Fundo tem caixa livre de aproximadamente **R\$ 80 milhões**.

Não houve até o momento mudança da nossa expectativa atualizada *pós pandemia* para o fluxo de resultado do Fundo em 2020 e temos como objetivo manter a estabilidade na distribuição de liquidez mínima aos nossos **investidores** durante os meses críticos da crise.

Muito obrigado.

RESULTADO (R\$)

	Abr-20	2020	Desde a 1ª Emissão
Receita Imobiliária	2.939.796	25.895.249	46.279.085
Receita Financeira	1.435.603	6.540.316	9.149.799
Despesas	- 369.184	- 1.450.340	- 2.452.689
Taxa de Administração	- 193.359	- 847.865	- 1.257.045
Taxa de Escrituração	- 115.096	- 367.680	- 784.635
Taxa de Gestão			
Outras Despesas	- 60.728	- 234.795	- 411.009
Resultado	4.006.215	30.985.226	52.976.194
Resultado Realizado/Cota	0,25	1,96	3,36
Resultado Orçado/Cota	0,60	2,40	3,72
Rendimento/Cota¹	0,22	1,64	2,97
Resultado Acumulado²	0,03	0,32	0,39

¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

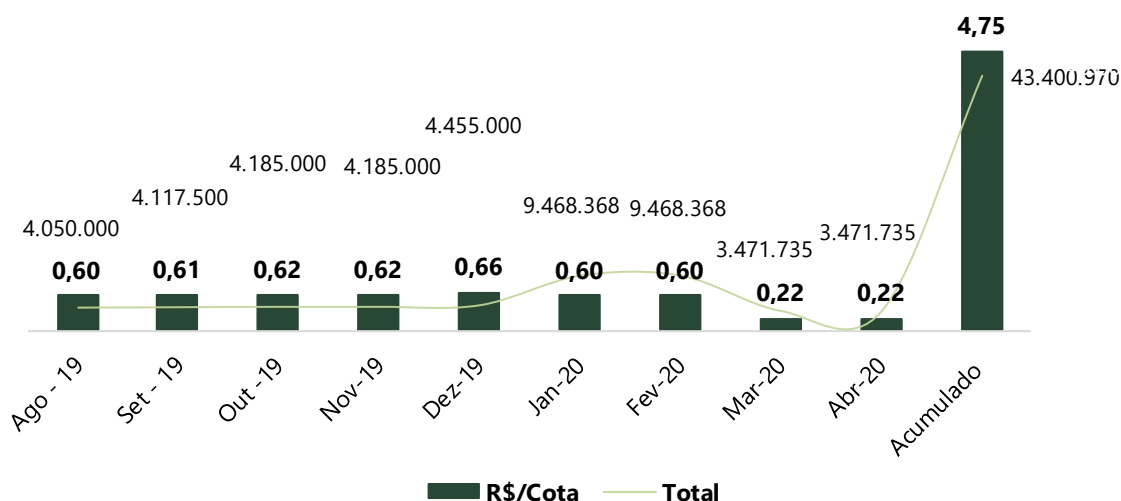
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

Após a distribuição de dividendos do período de **R\$ 3.471.734,86**, repetindo a metodologia do mês anterior que pretende manter uma liquidez mínima mensal aos nossos investidores neste momento atípico para a operação dos ativos, o Fundo tem resultado acumulado de **R\$ 0,39/cota** ou **R\$ 6.154.439,04**.

No mês de Abril 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\$)



RENTABILIDADE

		Abr-20		2020	Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado	R\$	1.317.681.186	R\$	1.592.658.367	-
Valor Cota (Mercado)³	R\$	83,50	R\$	100,93	R\$ 105,54
HSML11⁴		0,7%		-32,4%	-15,6%
IFIX		4,4%		-18,6%	-1,3%
CDI (Líqu.)⁵		0,2%		1,1%	2,8%
Dividend Yield⁶		0,27%		1,96%	4,75%
% CDI		109,5%		177,0%	169,5%

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.

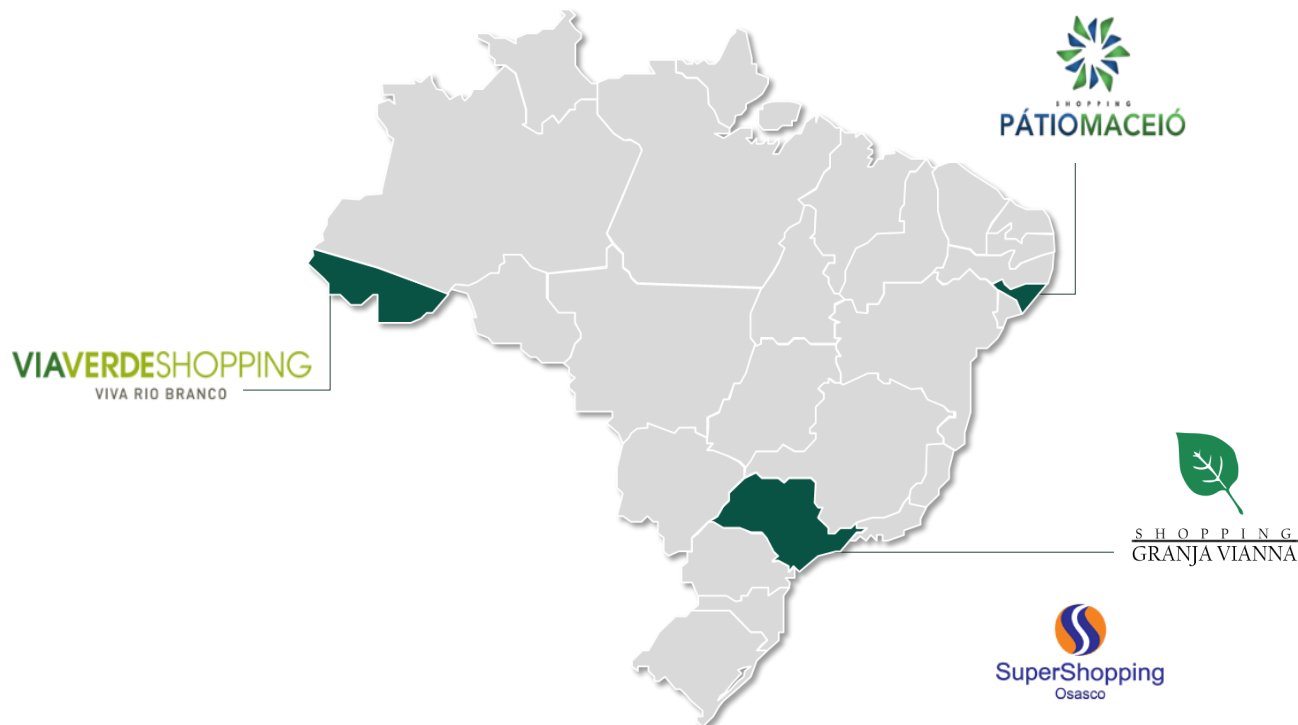
⁶ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

LIQUIDEZ

		Abr-20		2020	Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$	85.451.994	R\$	744.447.731	R\$ 1.239.933.322
Quantidade de Cotas Negociadas		1.052.618		7.037.765	11.654.950
% de Cotas Negociadas (Giro)⁷		7%		13%	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 Abril com **74.523** cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,3 bilhões. O volume médio diário de negociações no mês foi aproximadamente **R\$ 4 milhões**.



Shopping Pátio Maceió



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

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

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



155 Lojas

2.800 Vagas | Estacionamento

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

Via Verde Shopping

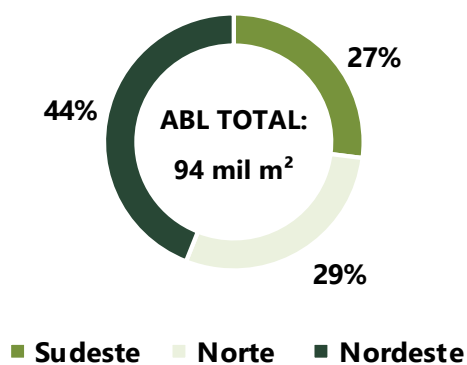


Localização: Rio Branco | AC
Participação do Fundo: 96,67%
Inauguração: Novembro de 2011
ABL: 28.257 m²

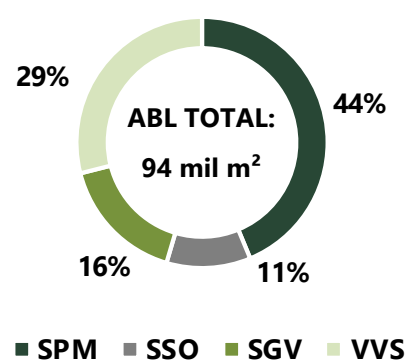
109 Lojas

1.200 Vagas | Estacionamento

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

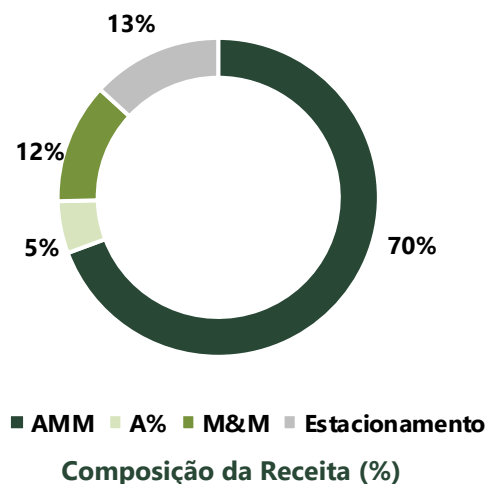
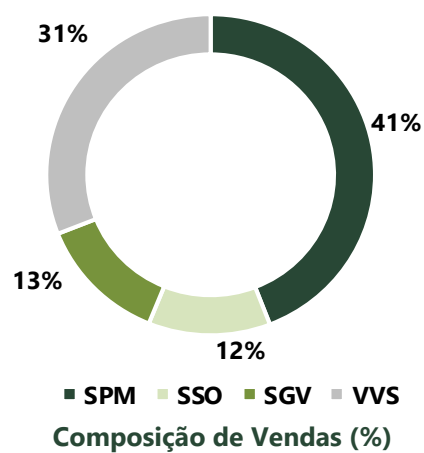
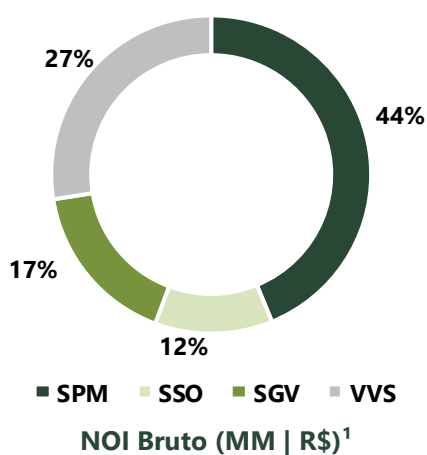
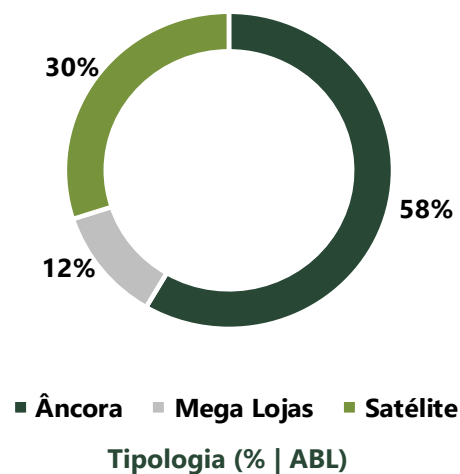
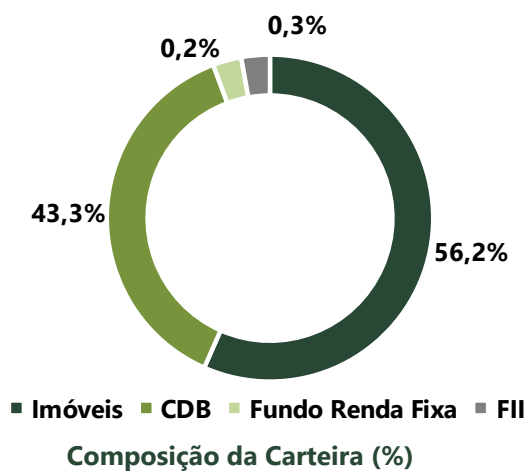


ABL Própria (%) por Região



ABL Própria (% | m²)

INDICADORES



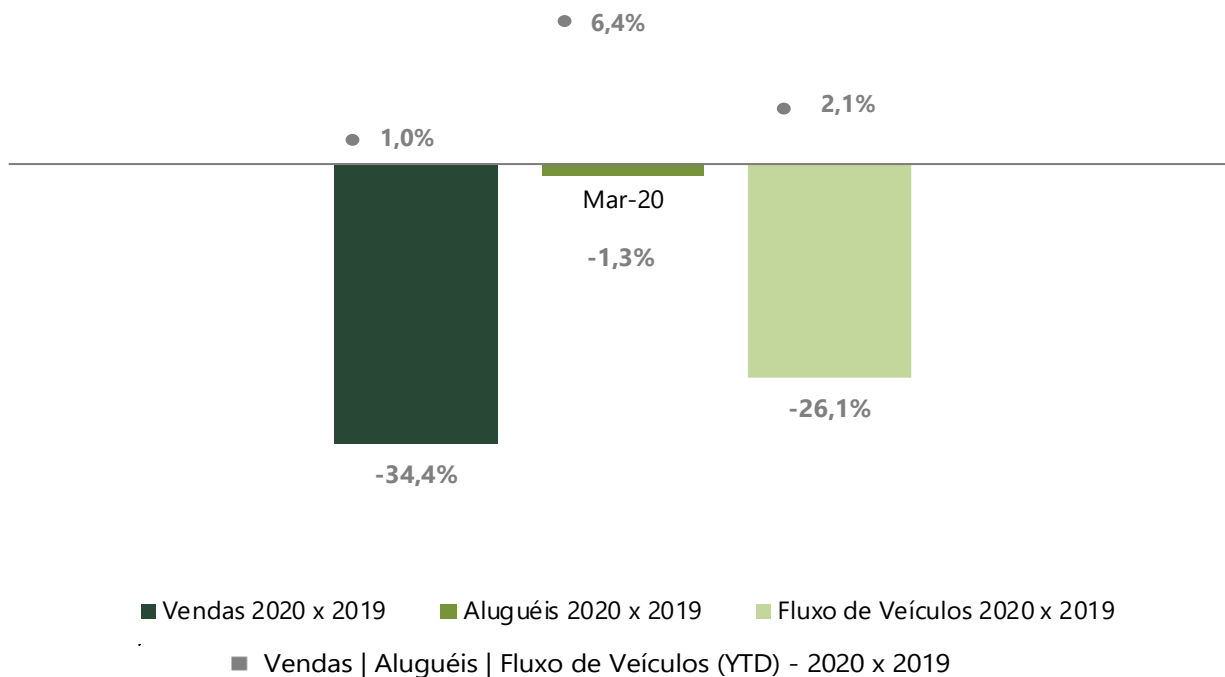
AMM: Aluguel Mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall & Mídia

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.

Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações do resultado dos empreendimentos no mês de Março de 2020, os quais são refletidos no Fundo no mês de Abril de 2020.

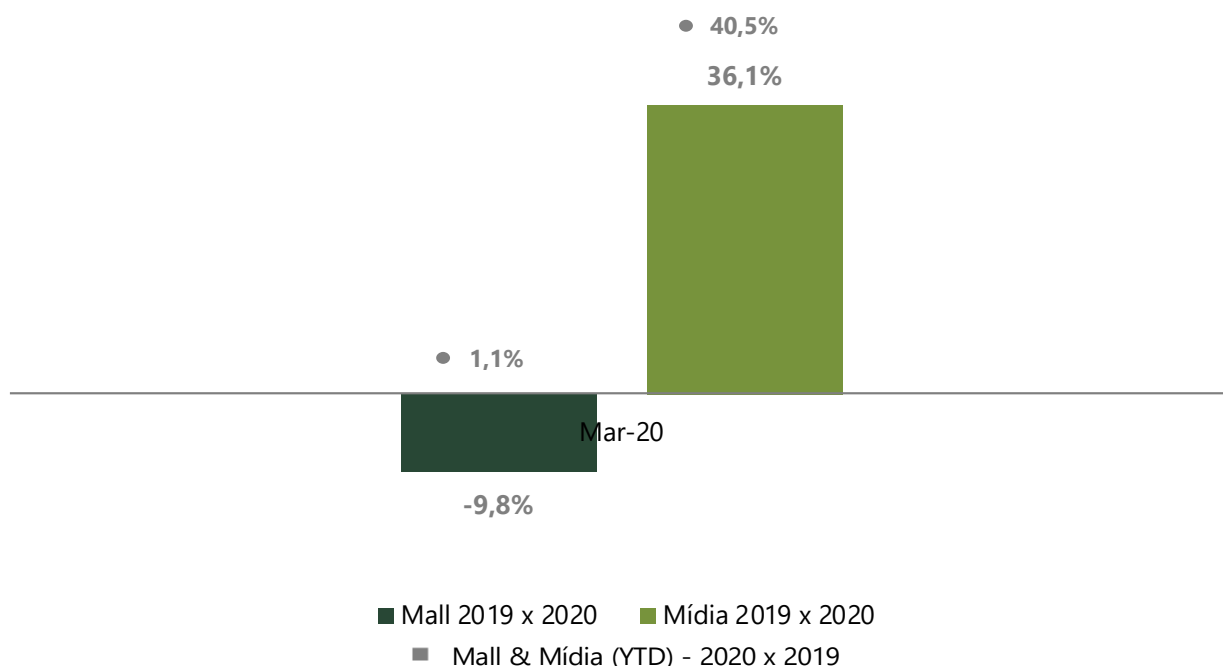
Em Março de 2020, as Vendas Totais somaram R\$ 55,1 milhões. Representando uma queda de -34,4% em relação mesmo mês do ano anterior. Já na conta de Aluguéis houve queda de -1,3% se comparado ao mesmo período de 2019. O Fluxo de Veículos apresentou retração de -26,1%. O resultado de fluxo, vendas e aluguel do mês de Março reflete parcialmente os efeitos do isolamento, uma vez que as determinações de fechamento pelo poder público foram concentradas na segunda metade do mês.



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

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

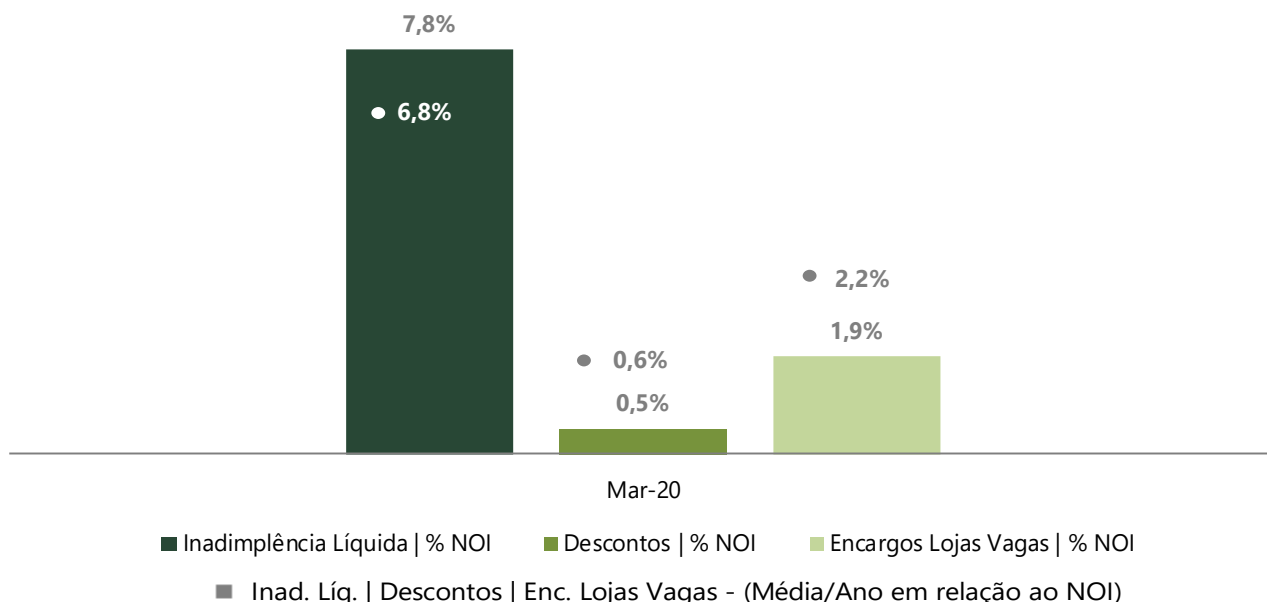
As receitas de Mall e Mídia totalizaram R\$ 688 mil. O resultado representa queda de -4,8% em relação ao mesmo período do ano anterior.



Valores referentes ao % do Fundo.

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

A inadimplência terminou o mês em 7,8% e os descontos concedidos em 0,5%. Já os gastos com encargos de lojas vagas foram 1,9% do NOI. Neste mês a inadimplência já refletiu piora na expectativa dos lojistas, reflexo da pandemia, terminando em percentual significativamente acima dos valores históricos para o mês e da expectativa do orçamento do portfólio.



Valores referentes ao % do Fundo.

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 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.