



**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

### Agosto de 2019

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



### Dezembro de 2019

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

### 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**

### Setembro de 2019

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



### Janeiro de 2020

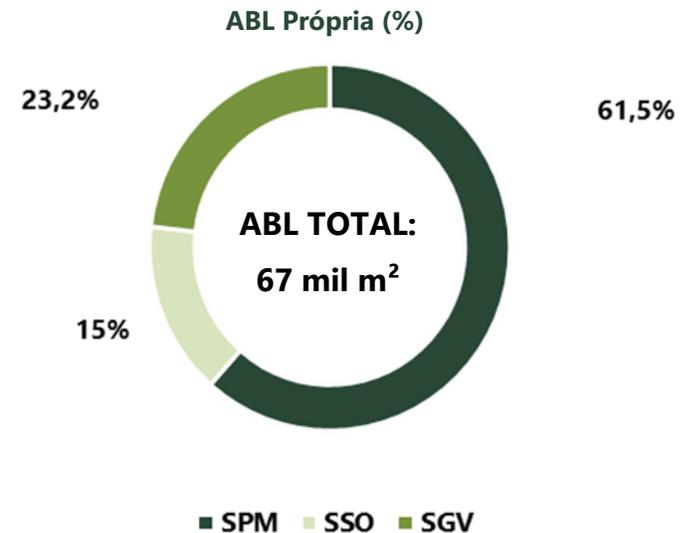
Aquisição de 96,67% do Via Verde Shopping (AC) e  
Assinatura do Instrumento de Compra e Venda de  
100% do Shopping Metrô Tucuruvi (SP)



# 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 <sup>2</sup>	100%	41.244 m <sup>2</sup>	22/08/2019
Shopping Granja Vianna	Cotia/SP	2010	Saphyr Shopping Centers	30.463 m <sup>2</sup>	51%	15.566 m <sup>2</sup>	26/08/2019
Super Shopping Osasco	Osasco/SP	2005	Saphyr Shopping Centers	17.976 m <sup>2</sup>	57,8%	10.398 m <sup>2</sup>	13/09/2019
<b>Total</b>				<b>89.683 m<sup>2</sup></b>	<b>75%</b>	<b>67.208 m<sup>2</sup></b>	

- ◆ 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 m<sup>2</sup> no SSO para a acomodação da nova loja C&A.



**HEMISFÉRIO SUL**  
INVESTIMENTOS

## **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

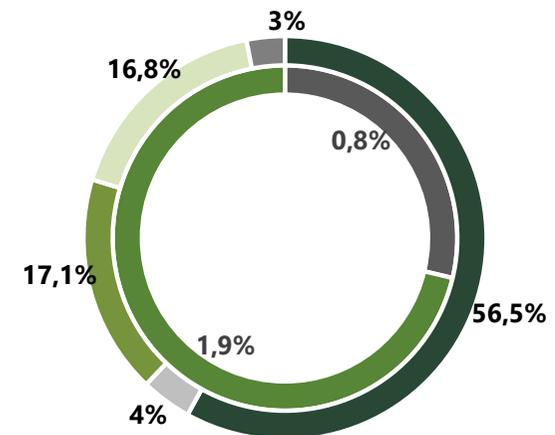
**RESULTADO OPERACIONAL**

## NOI Caixa<sup>1</sup> (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 Gerais<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Foi 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;

<sup>2</sup> Inclui despesas jurídicas;



**HEMISFÉRIO SUL**  
INVESTIMENTOS

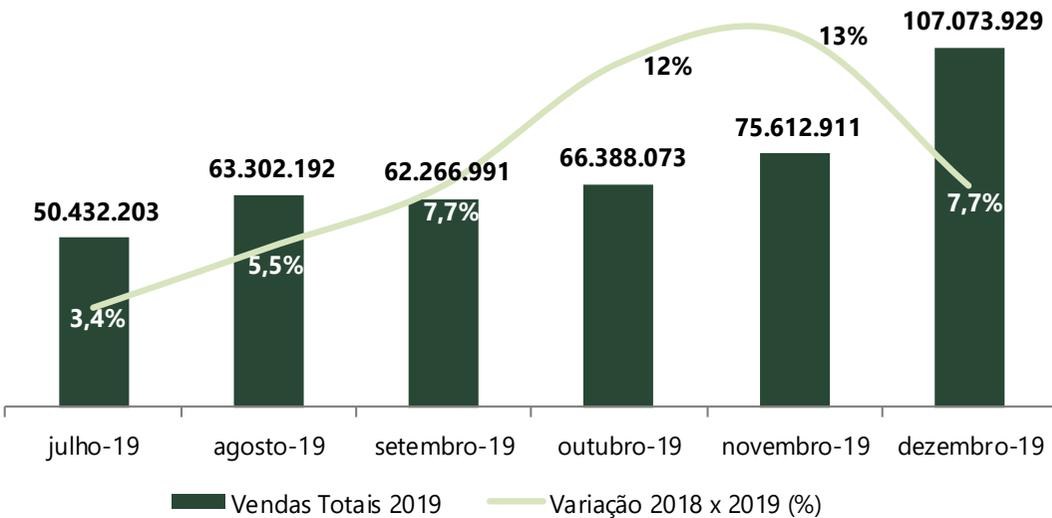
## **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

### **INDICADORES OPERACIONAIS**

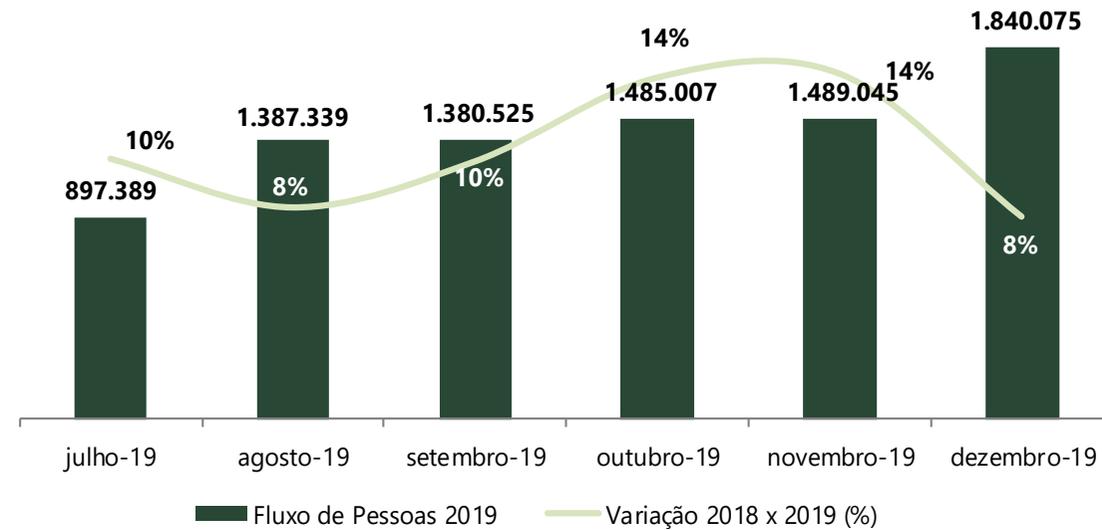
## Vendas e Fluxo (%)

As vendas totais no portfólio totalizaram 176<sup>1</sup> milhões no 3º trimestre e 249<sup>1</sup> 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%<sup>2</sup>** e o Natal com **20,3%<sup>2</sup>** 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(%)<sup>1</sup>



Fluxo de Pessoas | 100% dos Ativos<sup>1</sup>



A variação YoY<sup>3</sup> no mês de Dezembro foi de **7,7%**, onde destacamos o resultado das lojas âncoras antecipando a esperada melhora do resultado do varejo.

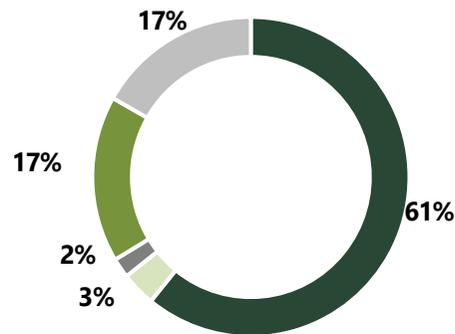
<sup>1</sup> Os valores apresentados desconsidera os dados do Super Shopping Osasco em Julho/19, tendo em vista que a aquisição do mesmo ocorreu em Agosto/19;

<sup>2</sup>Black 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;

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

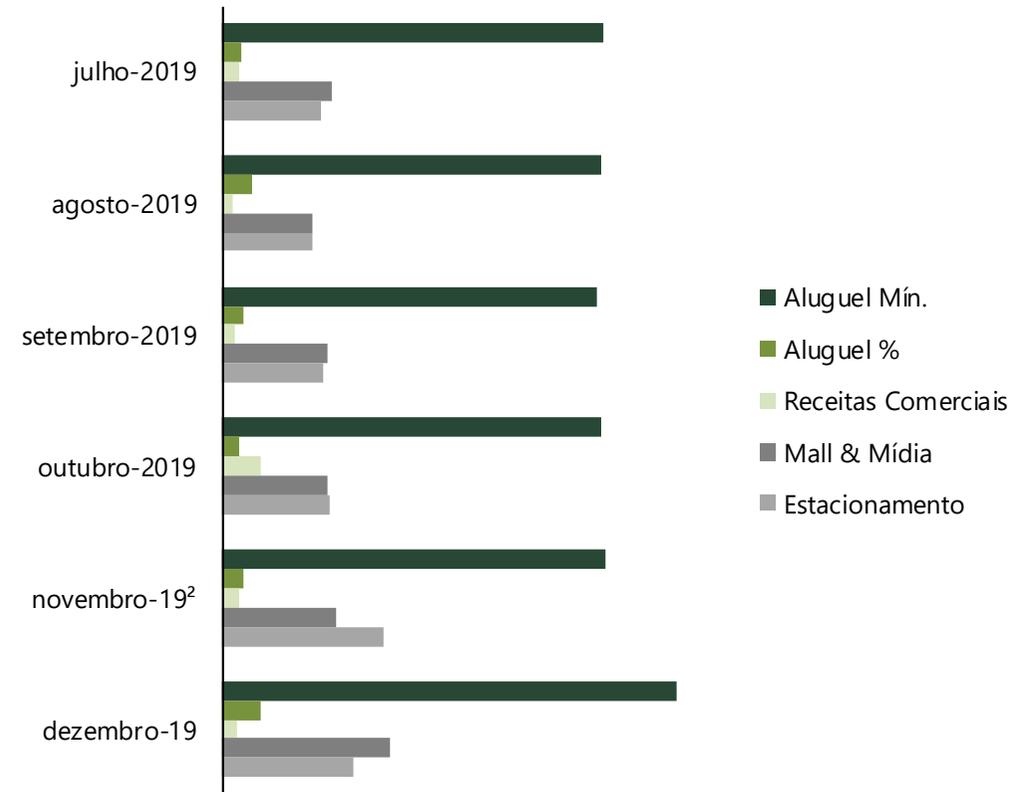
Vendas Totais: O totalizador referente aos 3 Shoppings nos 3º e 4º trimestres, bem como os totalizadores mensais, correspondem à participação do Fundo em cada um dos empreendimentos.

## Receitas (R\$)



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

As linhas de receita dos shoppings no % do Fundo totalizaram **32 milhões<sup>1</sup>** 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.



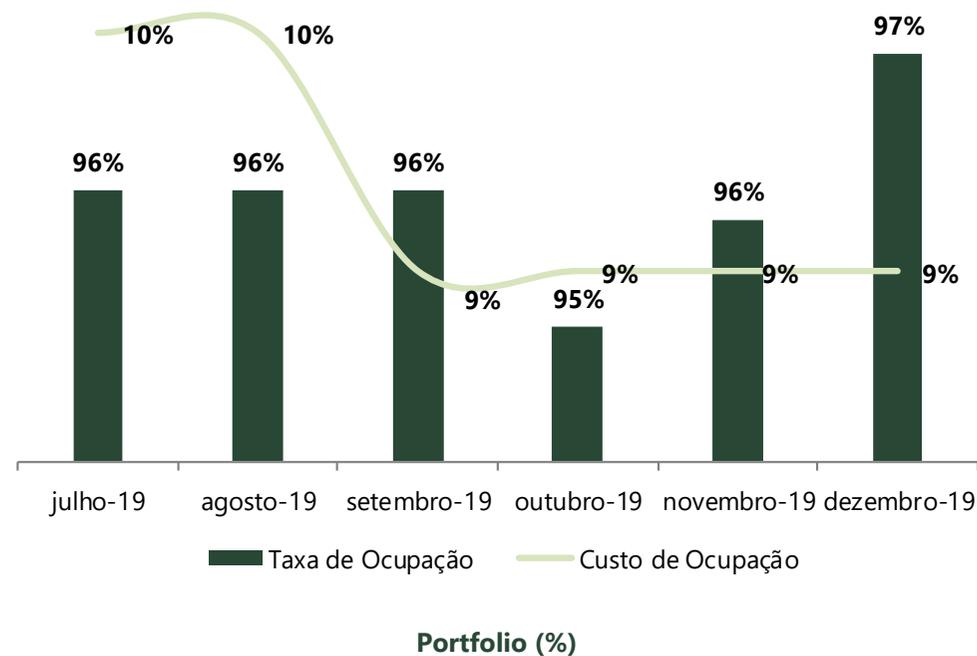
<sup>1</sup>Os valores apresentados desconsidera os dados do Super Shopping Osasco em Julho/19, tendo em vista que a aquisição do mesmo ocorreu em Agosto/19;

<sup>2</sup> 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%**<sup>1</sup>. 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%**<sup>2</sup>. 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.

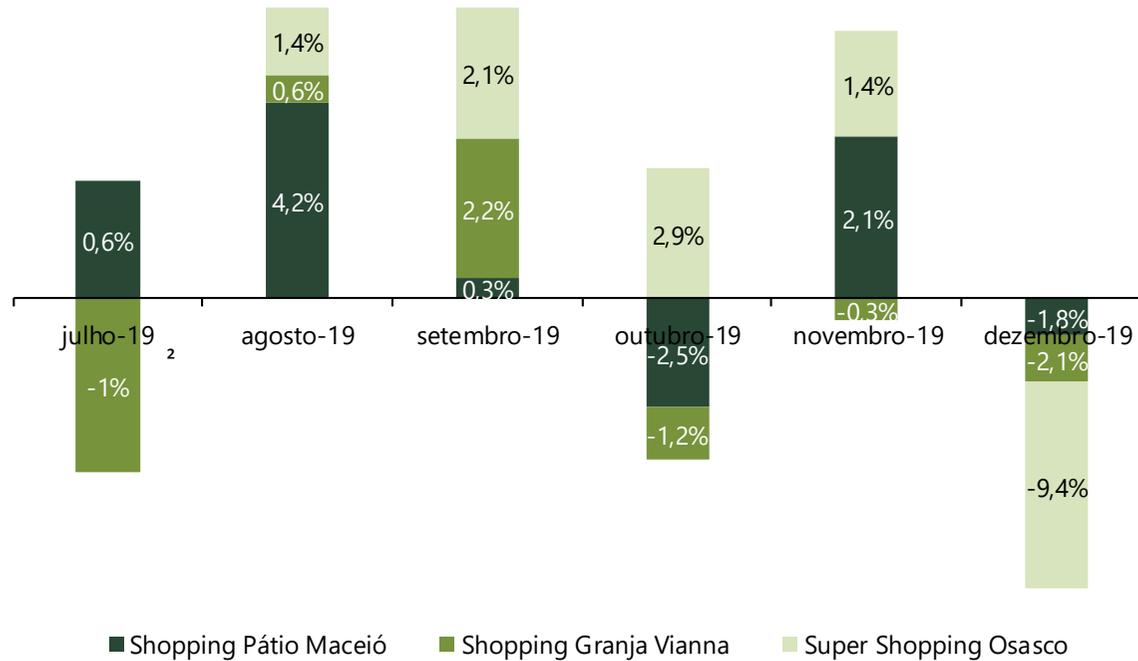


<sup>1</sup>Custo de Ocupação: Para 100% dos Ativos;

<sup>2</sup>Taxa 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%<sup>2</sup>**. 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 descontos<sup>3</sup> mensais recorrentes que tendem a zero no curto/médio prazo.

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

<sup>2</sup>Inadimplência Líquida: Para 100% dos Ativos;

<sup>3</sup>Para o % do Fundo nos Ativos;



**HEMISFÉRIO SUL**  
INVESTIMENTOS

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CAIXA E OBRIGAÇÕES**

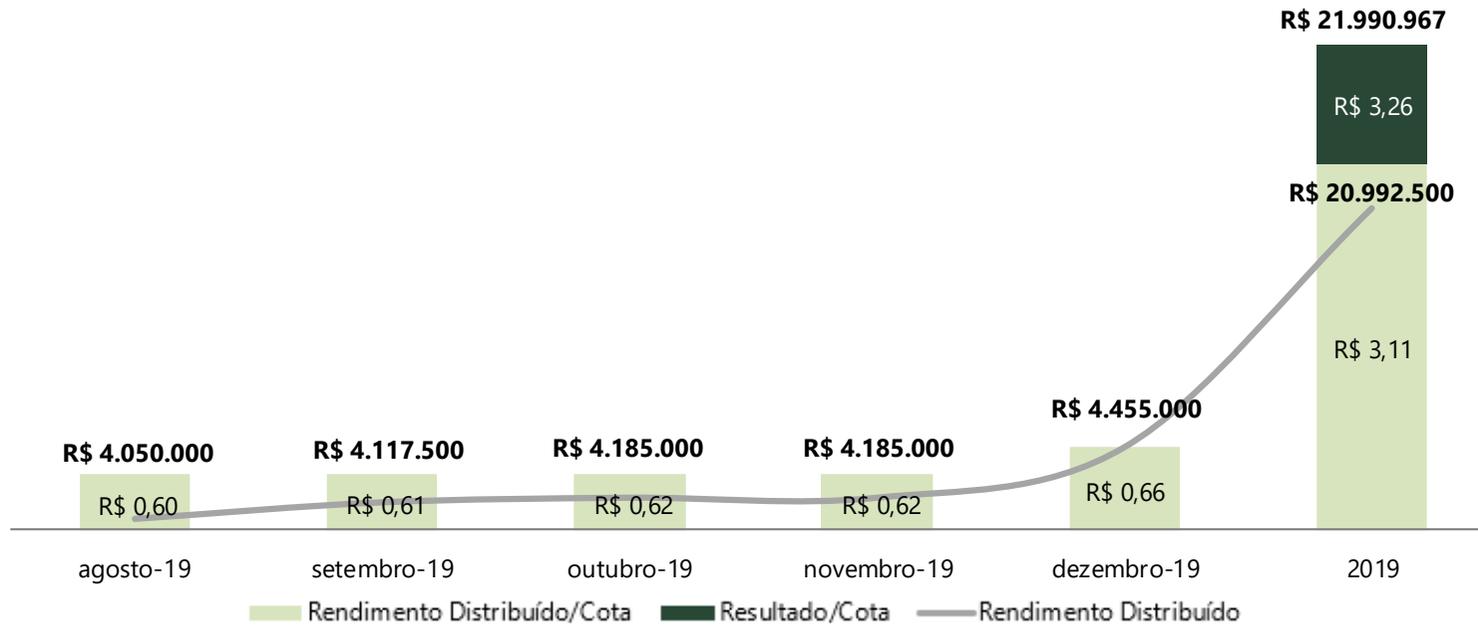


## Caixa e Obrigações (R\$)

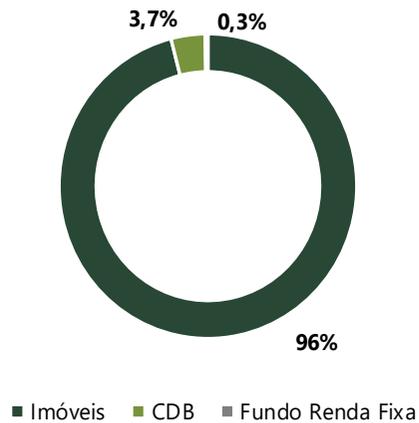
	agosto-19		setembro-19		outubro-19		novembro-19		dezembro-19		2019	
<b>Receitas</b>												
(+) Receita Imobiliária	R\$	2.250.000	R\$	3.950.000	R\$	4.450.000	R\$	4.946.137	R\$	4.787.697	R\$	20.383.834
(+) Receita Financeira	R\$	2.075.375	R\$	332.209	R\$	99.965	R\$	58.740	R\$	43.193	R\$	2.609.482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

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

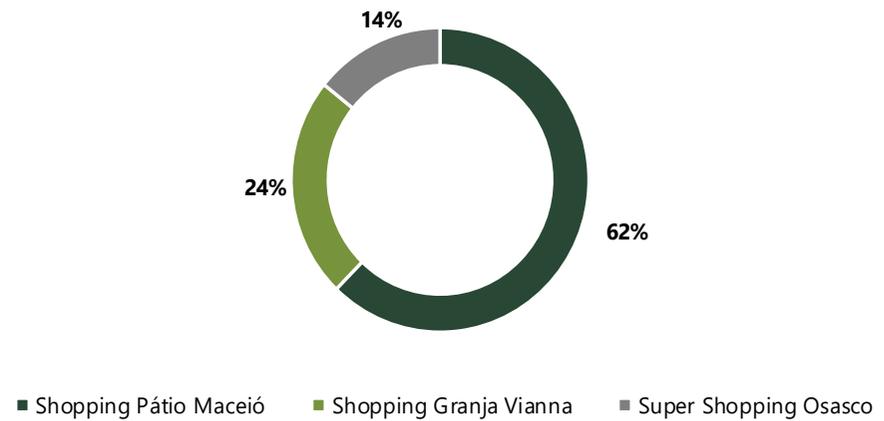
## Caixa e Obrigações (R\$)



Composição dos Ativos (%)



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





**HEMISFÉRIO SUL**  
INVESTIMENTOS

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**HSML11**



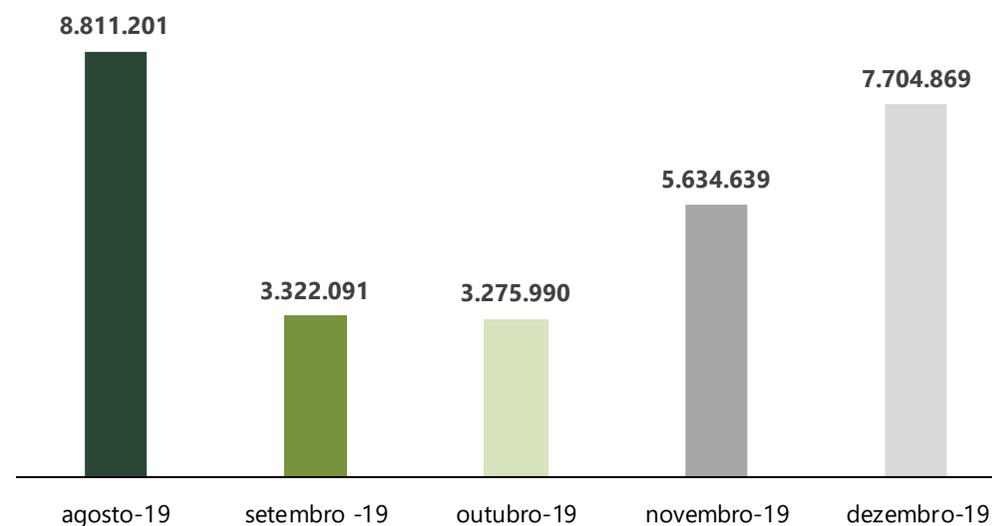
## Desempenho da Cota

	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 <sup>1</sup>	16,1%	27,1%
IFIX	10,6%	21,3%
CDI (Líqu.) <sup>2</sup>	0,3%	1,6%
Dividend Yield <sup>3</sup>	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



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

<sup>2</sup> Considerado a incidência de 15% de Imposto.

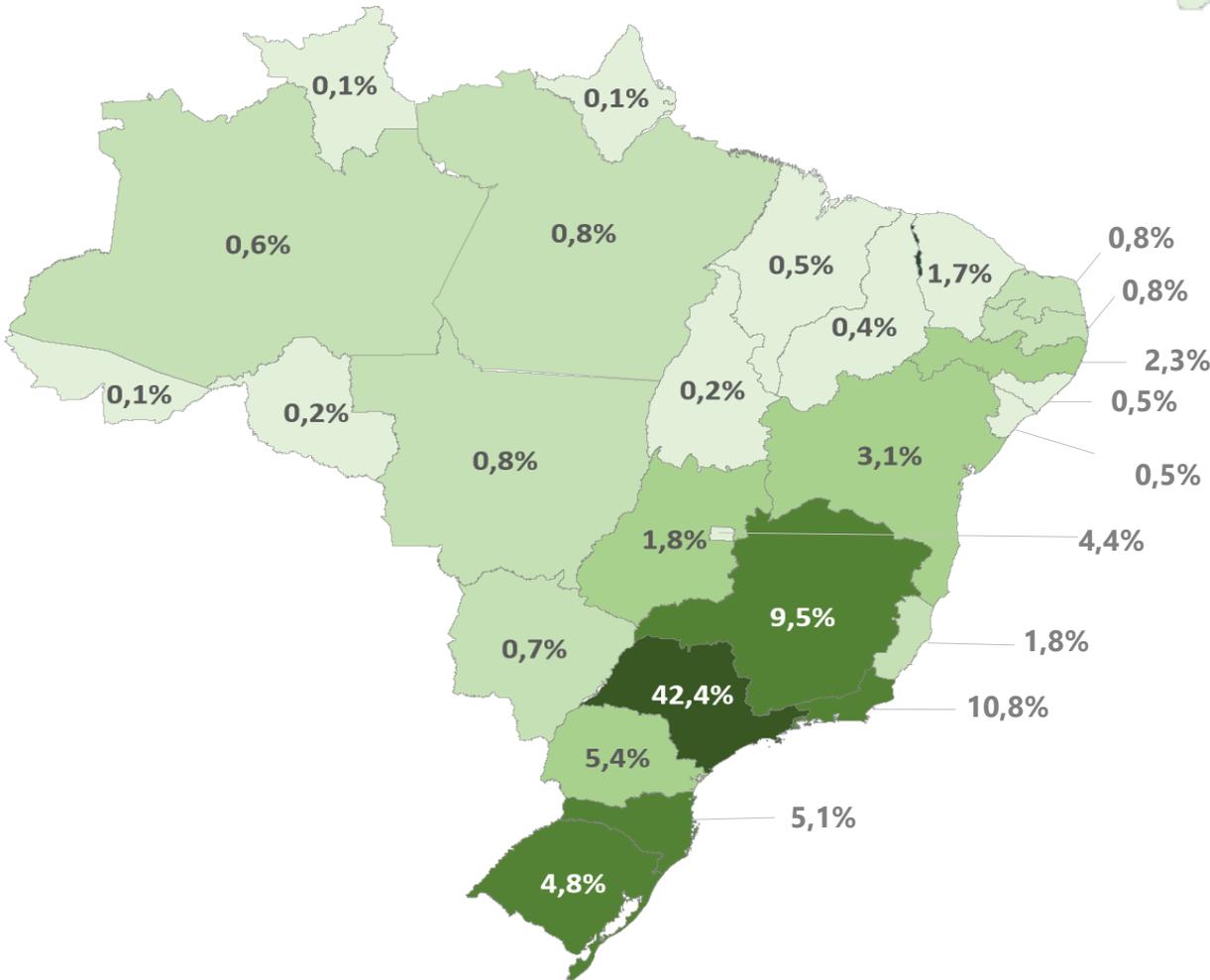
<sup>3</sup> Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

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

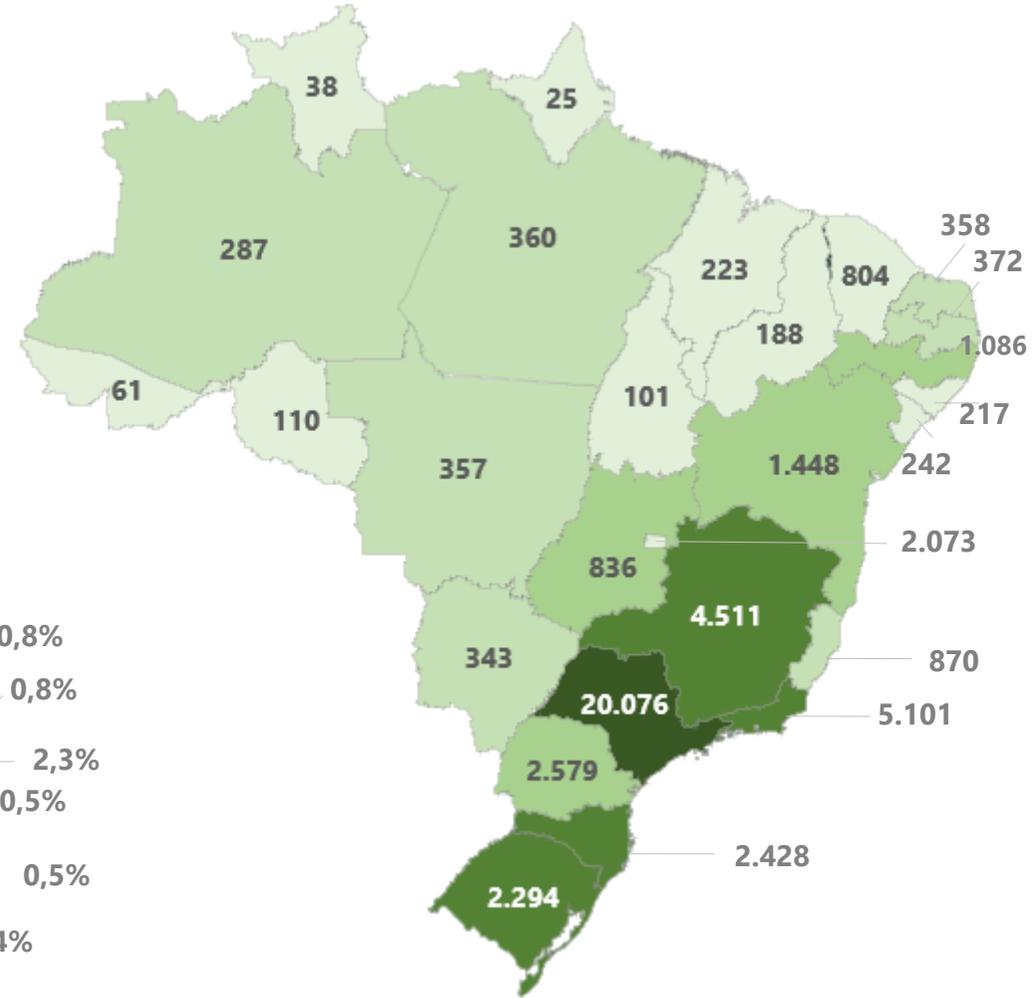
# Investidores

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 m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup>, com 9 laboratórios, 21 salas de aula, auditório e biblioteca.



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

# Glossário

<b>ABL   Área Bruta Locável</b>	Soma das áreas de um Shopping Center disponíveis para locação (exclui-se quiosques);
<b>ABL Próprio</b>	ABL de propriedade do FII;
<b>Aluguel Mínimo</b>	É o aluguel mínimo do contrato de locação de um lojista;
<b>Aluguel percentual ou aluguel complementar</b>	É a diferença, se positiva, entre o aluguel mínimo e o aluguel com base na porcentagem de vendas destinadas à aluguel;
<b>Âncoras</b>	Lojas com ABL superior à 1.000 m <sup>2</sup>
<b>Custo de Ocupação</b>	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);
<b>Inadimplência Líquida</b>	Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores;
<b>Mega Lojas</b>	Lojas especializadas com ABL entre 500 a 999m <sup>2</sup> ;
<b>NOI</b>	Net Operating Income ou Resultado Operacional Líquido, é o resultado após a dedução das despesas;
<b>Outras Despesas</b>	Inclui despesas como auditorias, despesas jurídicas, laudos de avaliação, tarifas bancárias, etc.;
<b>Outras Receitas</b>	Inclui receitas como receitas de aplicação financeira, ganho de capital, receitas provenientes dos imóveis, etc.;
<b>SAR</b>	Aluguel na Mesma Área/m <sup>2</sup> (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;
<b>SAS</b>	Vendas na Mesma Área/m <sup>2</sup> (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;
<b>Satélites</b>	Lojas com ABL inferior à 500 m <sup>2</sup> sem características especiais, destinadas ao comércio em geral;
<b>SSR</b>	Aluguel nas Mesmas Lojas/m <sup>2</sup> (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;
<b>SSS</b>	Vendas nas Mesmas Lojas/m <sup>2</sup> (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](mailto:RI-FII@hsinvest.com)**

**[www.hsimalls.com](http://www.hsimalls.com)**

**[www.hsinvest.com](http://www.hsinvest.com)**

**Cadastre-se em nosso mailing**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729 | 7º andar

Itaim Bibi | São Paulo | SP | 04543-000