



Julho 2022

Relatório Gerencial

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário



HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729 | 7º andar
Itaim Bibi | CEP 04538-905 | São Paulo | SP

www.hsml.hsifii.com

www.hsinvest.com

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.

HSI Malls FII

Início do Fundo: 31/07/2019

CNPJ: 32.892.018/0001-31

Código Bovespa (Ticker): HSML11

Classificação Anbima: FII de Renda Gestão Ativa

Gestor: HSI – Gestora de Fundos Imobiliários

Administrador: Santander Caceis Brasil DTVM

Características

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 / > 50 cotistas) = 0% 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): (< 10% Total de Cotas do Fundo / > 50 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

Relação com Investidores

E- mail: RI-FII@hsinvest.com

WhatsApp Business: (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

Redes Sociais



HSI Malls FII

HSML11 - Fundo de Investimento Imobiliário

Julho 2022

Valor de Mercado¹

R\$ 1.234.517.355 (R\$78,23/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,65/cota

Valor Patrimonial²

1.560.330.117 (R\$98,88/cota)

Número de Cotistas¹

129.310

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 2.202.606

Quantidade de Cotas

15.780.613

¹ Em 29/07/2022 | ² Em 30/06/2022

Comentário do Gestor

Encerramos a primeira metade do ano com o portfólio consolidando a melhora da performance em relação ao período pré-pandemia. Vendas e NOI acumulam no ano variação em relação ao mesmo período de 2019 de +12% e +13%, respectivamente, mesmo com o impacto da variante Ômicron nos primeiros meses do ano. Destaque para ganhos reais em vendas no SuperShopping Osasco e Shopping Pátio Maceió, que apresentaram em junho variação de +52,3% e +31,5% em relação ao mesmo mês de 2019 ao passo que a inflação do período foi de 23,8%¹ (jun/19-jun/22). A inadimplência líquida total do portfólio no mês foi de 0,7%, a menor dos últimos 12 meses, acompanhada de um nível de descontos igualmente baixo, de 1,3% do faturado no mês. Esses indicadores estão convergindo aos níveis pré-pandemia, evidenciando a recuperação plena dos lojistas.

Tivemos em junho reavaliação dos shoppings pela Colliers, resultando em um aumento no valor patrimonial do Fundo de maio a junho (fim do exercício social do Fundo) de 6,1%. Todos os ativos detidos pelo Fundo no ano passado (Granja Vianna, Pátio Maceió, Osasco, Tucuruvi e Via Verde) tiveram variação positiva nesta avaliação, sendo os valores somados representando uma variação de +7,5% em relação à última marcação a mercado (junho/2021). Vale ressaltar, que as últimas duas aquisições foram realizadas via operação de securitização de recebíveis, não representando, portanto, variação relevante no PL do Fundo. Em relação ao total de ativos sob gestão do Fundo, o aumento em relação ao ano anterior foi de +61%, saindo de ~ R\$ 1,5 bilhão para ~ R\$ 2,4 bilhões após as duas aquisições deste ano (Shopping Paralela e Shopping Uberaba).

A expectativa para o restante do ano se mantém positiva, sobretudo pelos ganhos de resultado que o Fundo deverá obter após as duas aquisições recentes que no entendimento da gestão evidenciará a capacidade de ganho de valor das operações de securitização realizadas pelo Fundo no corrente ano. O Shopping Paralela apresentou variação acumulada de NOI até a metade do ano de 2022 de +35%² em relação a 2019, considerando 100% de participação (Mall + BTS Unime). Em relação ao Shopping Uberaba, passará a compor o resultado caixa do Fundo a partir do mês que vem, sendo que na visão da gestão, os efeitos de ganho de eficiência e margem operacional com a entrada do ativo no portfólio do HSI Malls / Saphyr já deverão ser perceptíveis no curto prazo, já que o ativo operava com margem NOI (NOI/Receita Total) de ~ 80% vs. ~ 94% do restante do portfólio.

Em continuidade ao último relatório, divulgamos neste mês o vídeo do Shopping Uberaba na tecnologia 360º, sendo agora possível acessar a todos os links na página 11 do relatório. A taxa de ocupação do portfólio se manteve estável, fechando o mês de junho em 95,0%³

Obrigado.

¹ Fonte: IBGE.

² NOI comparativo proforma.

³ Considera contratos em assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos ativos.

Resultado (R\$)

	Jul-22	2S 2022	2022
Receita Imobiliária	13.944.915	13.944.915	88.197.658
Receita Financeira	602.937	602.937	2.971.595
Despesas	-4.800.629	-4.800.629	-21.360.803
Taxa de Administração	-154.613	-154.613	-1.068.096
Taxa de Escrituração	-157.061	-157.061	-884.495
Taxa de Gestão	-979.218	-979.218	-6.779.241
Despesa Financeira	-3.260.614	-3.260.614	-11.653.782
Outras Despesas	-249.123	-249.123	-975.190
Resultado	9.747.223	9.747.223	69.808.451
Resultado Realizado/Cota	0,62	0,62	4,42
Rendimento/Cota¹	0,65	0,65	4,27
Resultado Acumulado²	-0,03	-0,03	0,15

¹ Distribuição de Dividendos do período.

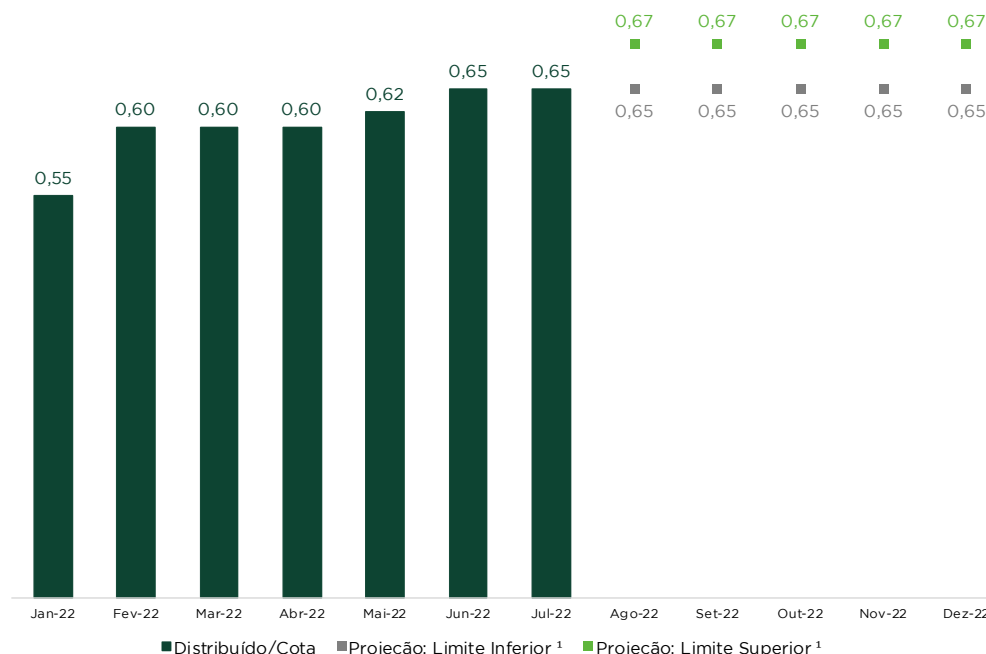
² Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Jun-22)	8.869.938	0,56
(+) Realizado - Distribuído	-510.176	-0,03
Resultado Acumulado (Jul-22)	8.359.762	0,53

O resultado realizado no período foi de **R\$ 0,62/cota** e a distribuição de dividendos foi de **R\$ 0,65/cota**. O Fundo terminou o mês com resultado acumulado de **R\$ 8.359.762 (R\$ 0,53/cota)**.

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

Distribuição e Projeção - 2022


¹ Cabe ressaltar, que trata-se de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de distribuição.

Rentabilidade

	Jul-22	2022	Últimos 12 meses
HSML11¹	1,2%	1,0%	-1,8%
Dividend Yield Anualizado²	10,4%	9,5%	8,8%
IFIX	0,7%	0,3%	-0,4%
CDI (Líqu.)³	11,1%	9,6%	8,0%
% CDI	94,5%	98,9%	109,3%

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

³ Mensal / 2022: Rendimento pago no período anualizado dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência supondo reinvestimento. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos pagos no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência.

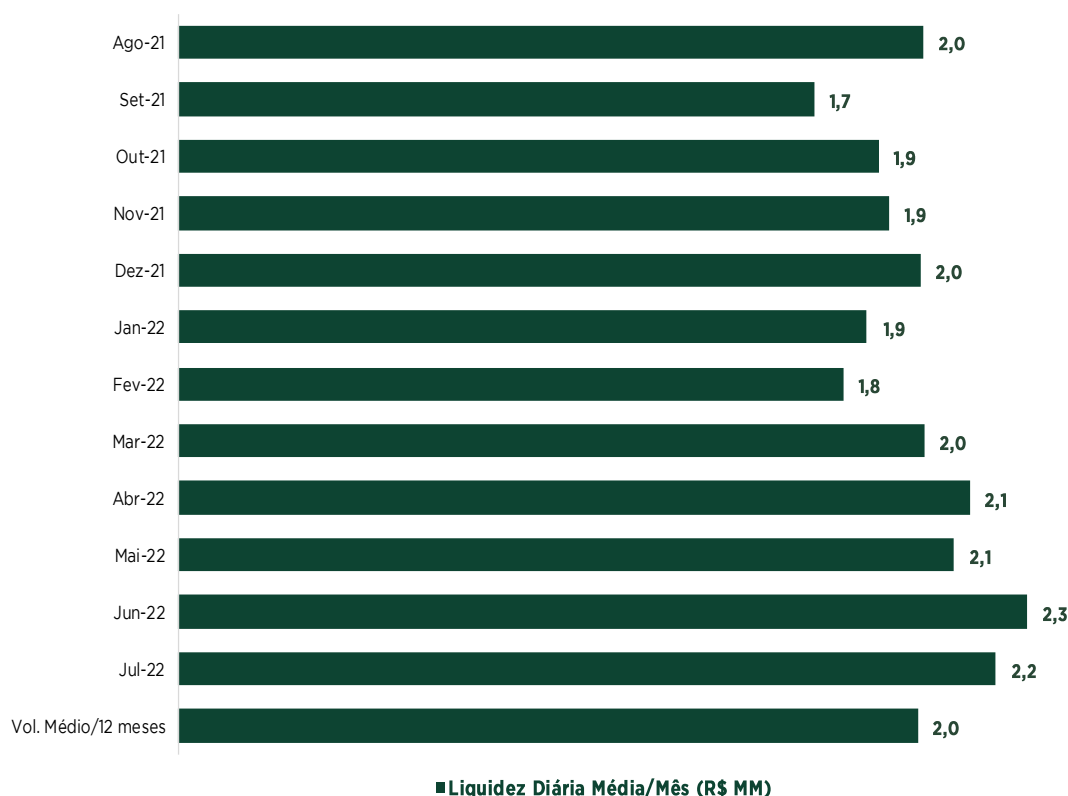
² Considerado a incidência de 15% de Imposto.

Liquidez

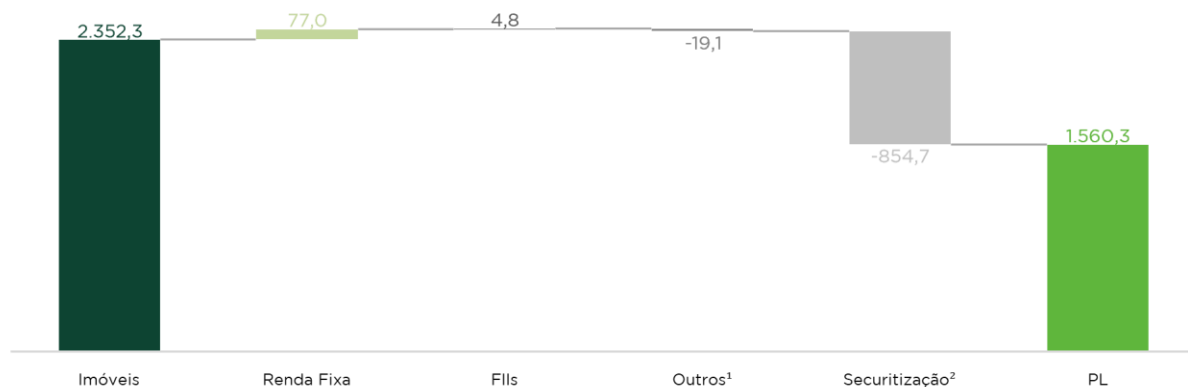
O fundo encerrou o mês de Julho com 129.310 cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,2 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 2,2 milhões.

	Jul-22	2022	Últimos 12 meses
Volume	R\$ 46.254.724	R\$ 294.722.092	R\$ 622.555.937
Quant. de Cotas Negociadas	597.614	3.777.353	6.351.841
% de Cotas Negociadas (Giro)¹	3,8%	3,4%	3,3%
Presença em Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

¹ Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.



Composição da Carteira (R\$ MM)



¹ Contas a Receber - Contas a Pagar (inclui o valor da retenção da renda mínima garantida do Shopping Uberaba) | ² Obrigações por securitização de recebíveis.

Obrigações HSML11

Após a operação, o índice de alavancagem líquido¹ do Fundo ficou em 32,8%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) até Outubro 2024.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22A0118041	Paralela	154,0 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	18C0803962	Paralela	43,3 MM	CDI + 1,85%	mar-18	mar-33
CRI - CDI (3)	22F0658610	Uberaba	105,4 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - CDI (4)	22F0658594	Uberaba	50,2 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-25
CRI - IPCA (1)	22A0118035	Paralela	208,7 MM	IPCA + 6,87%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19I0275534	Paralela	53,2 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	18C0803963	Paralela	55,8 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22F0667465	Uberaba	184,2 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	854,7 MM	(59%) IPCA + 7,14% (41%) CDI + 2,64%	-	-

¹ Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - (Renda Fixa + FIs))/Saldo em Imóveis.

² Valor na curva em 30/06/2022.

KPI's

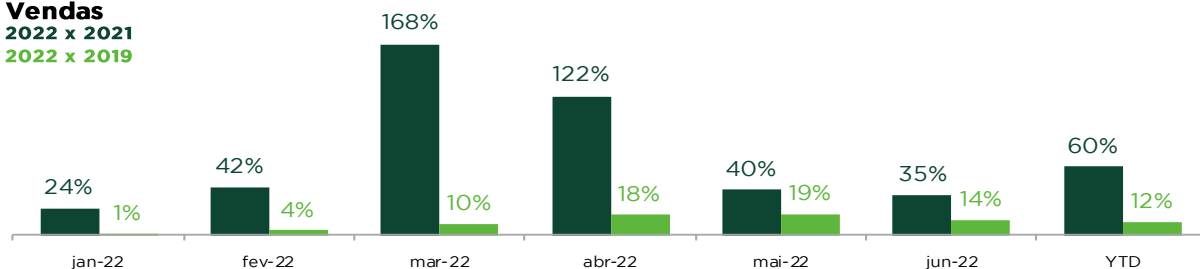
Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações do resultado dos empreendimentos até o mês de Junho de 2022, os quais são refletidos no Fundo até o mês de Julho de 2022.

Vendas e NOI estão +14% e +16%, respectivamente em relação ao mesmo mês de 2019 e +12% e +13% no acumulado do ano. A variação positiva dos indicadores operacionais em relação a 2019 vem se mostrando persistente no mês a mês, mostrando recuperação plena dos ativos.

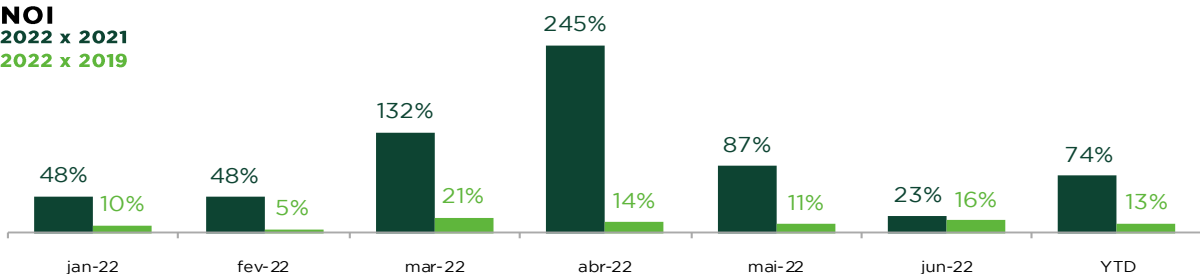
Apesar de uma inadimplência alta nos primeiros meses do ano, esse KPI voltou para níveis saudáveis muitas vezes inferior ao que era observado no período pré-pandemia. Em paralelo, os descontos concedidos aos lojistas não apresentaram grande aumento, mostrando solidez na recuperação dos lojistas no pós-pandemia. A taxa de ocupação¹ do Fundo terminou junho em 95,0%.

¹ Considera contratos em assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos Ativos.

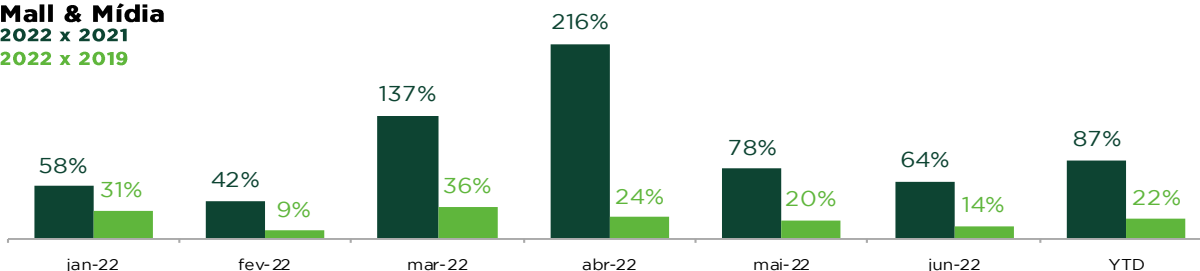
Vendas
2022 x 2021
2022 x 2019



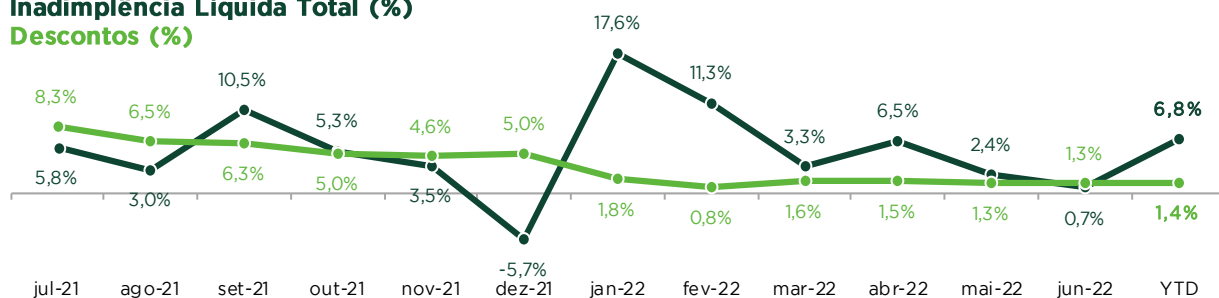
NOI
2022 x 2021
2022 x 2019



Mall & Mídia
2022 x 2021
2022 x 2019

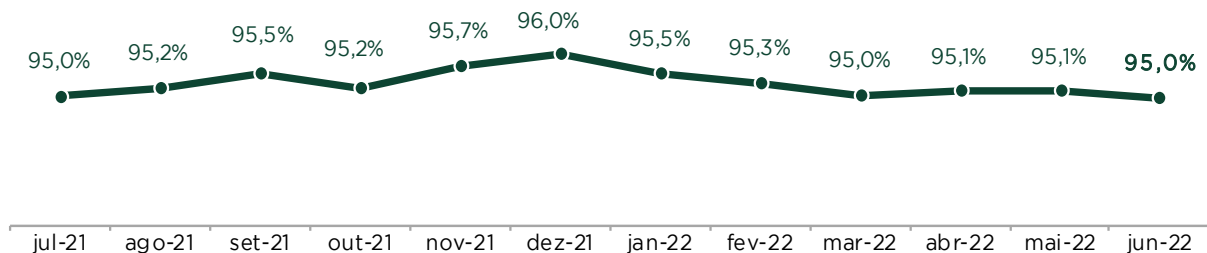


Inadimplência Líquida Total (%)
Descontos (%)

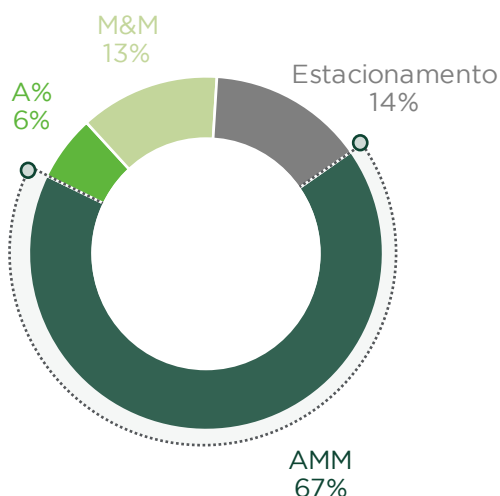


Todos os dados contidos nesta página correspondem a participação do Fundo nos ativos, exceto Inadimplência Líquida e Descontos
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Jun/22).
NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos do Fundo hoje em 2019. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.
Para os indicadores acima, não foi considerado os dados do Shopping Uberaba, já que ainda não houve repasse ao Fundo.

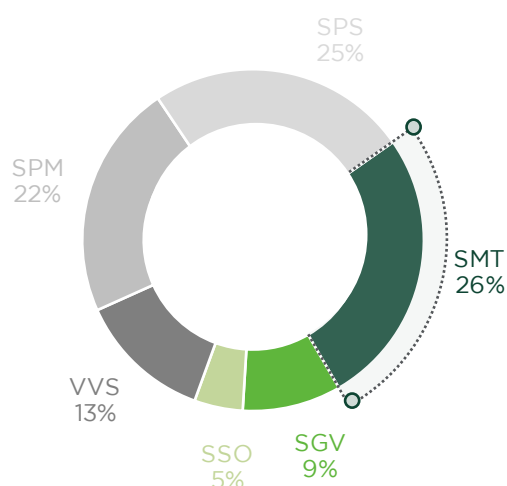
Taxa de Ocupação (%)



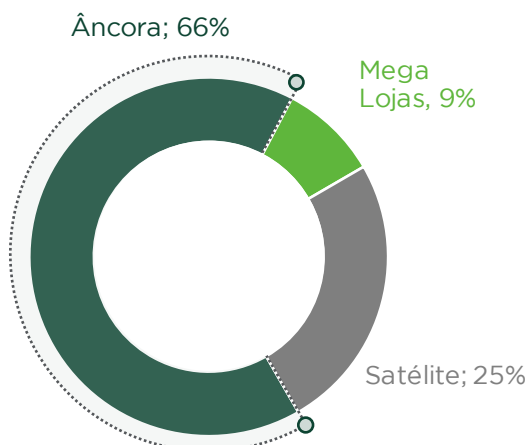
Composição da Receita



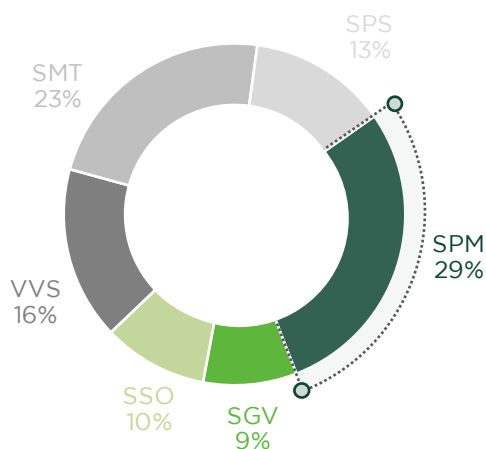
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

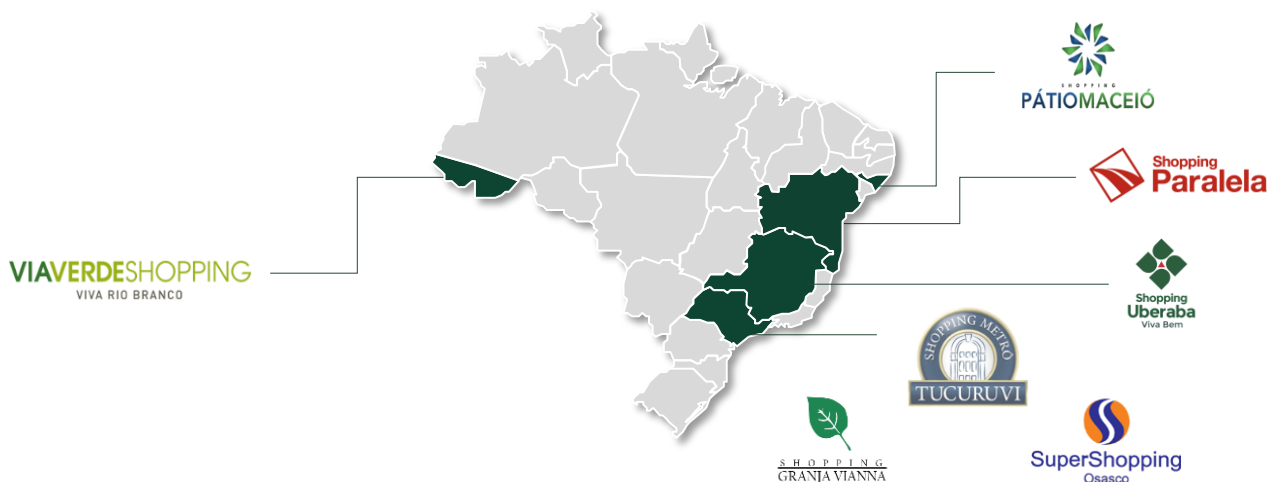


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping
 | SPS: Shopping Paralela
 AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
 Todos os dados contidos nesta página correspondem à participação do fundo nos ativos, exceto Tipologia.
 Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.
 Para os indicadores acima, não foi considerado os dados do Shopping Uberaba, já que ainda não houve repasse ao Fundo, com exceção de Ocupação.

Portfólio

	ABL Total (m²)	Participação (%)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	41.540	100%	41.540	95,9%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	91,8%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	94,3%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	98,2%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.998	100%	32.998	90,9%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.800	51%	38.102	96,6%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	25.111	100%	25.111	94,9%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	234.385	82%	191.449	95,0%⁴	1200	12.886	-

¹ Considera contratos em assinatura. Para 100% dos ativos | ² Trata-se de um concessão com prazo de direito à exploração até Mar/2054. | ³ ABL Própria: 51% Mall (20.502 m²) + 100% Área de Expansão BTS Faculdade Unime (17.600 m²). | ⁴ Ponderada pela participação dos ativos no fundo.



Vídeo Tour 360º - Shoppings HSI Malls¹

Disponibilizamos um vídeo para cada ativo do portfólio na tecnologia 360º, sendo possível ter uma visão ainda mais realista dos Shoppings Centers do Fundo. Os vídeos foram gravados pelos próprios superintendentes dos ativos e disponibilizados pela Saphyr Shopping Centers. É possível movimentar o celular para ver diferentes ângulos do shopping ou ainda se estiver com o óculos de Realidade Virtual, basta movimentar o rosto. Acesse aos vídeos pelos links abaixo:

[Tour 360 - Shopping Pátio Maceió - YouTube](#)

[Tour 360º - Shopping Granja Vianna - YouTube](#)

[Tour 360º - SuperShopping Osasco - YouTube](#)

[Tour 360º - Shopping Metrô Tucuruvi - YouTube](#)

[Tour 360º - Via Verde Shopping - YouTube](#)

[Tour 360º - Shopping Paralela - YouTube](#)

[Tour 360º - Shopping Uberaba - YouTube](#)

Shopping Pátio Maceió (Maceió | AL)

Em junho de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 50,8 milhões**, representando um aumento de **+68,3%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+31,5%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+50,5%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+33,3%** em relação a junho de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	41.540 m²	143	2.058	Saphyr Shopping Center

Kroton Educacional | 1 unidade - 5 mil alunos



Shopping Granja Vianna (Km 23,5 | Rod. Raposo Tavares | SP)

Em junho de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 30,6 milhões**, representando um aumento de **+32,2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+7,8%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+50,2%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+40,7%** em relação a junho de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
51,0%	30.377 m²	159	1.300	Saphyr Shopping Center

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



Super Shopping Osasco (Osasco | SP)

Em junho de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 27,4 milhões**, representando um aumento de **+42,7%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+52,3%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+14,3%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+13,2%** em relação a junho de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
58,8%	17.984 m²	131	2.800	Saphyr Shopping Center

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



Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo | SP)

Em junho de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 40,3 milhões**, representando um aumento de **+31,3%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **-7,5%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+47,2%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **-7,8%** em relação a junho de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,00%	32.998 m²	221	2.188	Saphyr Shopping Center

Integração com o Term. Rodoviário e Est. de Metrô Tucuruvi (Fluxo de mais de 1,5 milhão de pessoas/mês)



Via Verde Shopping (Rio Branco | AC)

Em junho de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 29,8 milhões**, representando um aumento de **-0,2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+12,7%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+46,4%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+24,3%** em relação a junho de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
96,7%	28.576 m²	100	1.200 Vagas	Saphyr Shopping Center

Universidade UNAMA | 1 unidade - mais de 2 mil alunos



Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em junho de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 45,4 milhões**, representando um aumento de **+42,2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+13,3%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+35,4%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+56,4%** em relação a junho de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
51,00%	57.800	258	2.150	Saphyr Shopping Center

Integração direta via passarela com a Linha 2 Estação Metrô Tamburugy | BTS Universidade UNIME (Cogna)



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.

HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729 | 7º andar
Itaim Bibi | CEP 04538-905 | São Paulo | SP
www.hsimalls.com
www.hsinvest.com