

Setembro 2021

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: Hemisfério Sul Investimentos

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

Setembro 2021

Valor de Mercado¹**R\$ 1.262.291.234**

Distribuição de Dividendos

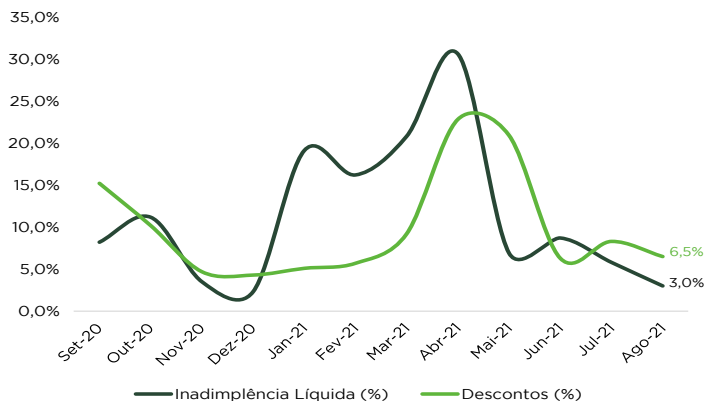
R\$ 0,52/cota

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 1.714.532Número de Cotistas¹**119.262**¹ Em 30/09/2021.

Comentário do Gestor

O portfólio do fundo vem apresentando melhor performance após o alívio das restrições, significativamente acima do orçado. Em Agosto, o resultado realizado foi 27% maior do que o previsto e, assim como em meses anteriores, tem servido para elevarmos o pagamento de dividendos do fundo. As contas de inadimplência e descontos vem convergindo para as médias históricas e deverão terminar o ano nas mínimas do período.



Vendas nos ativos já se aproximam dos números de 2019, sugerindo que deveremos terminar o ano acima do último Dezembro antes da pandemia e então, esperamos o resultado de 2022 semelhante ao que prevíamos em 2020.

No ano, o número de contratos assinados, mesmo com o impacto severo da crise, é maior do que o número de distratos, indicando o forte interesse dos operadores do varejo pelos nossos ativos. Em meio à pandemia, fizemos comercializações e inaugurações relevantes em nosso portfólio, com destaque para as duas novas lojas do Outback, a inauguração da C&A em Osasco, aumentando a área locável do empreendimento e a expansão da Smart Fit, no Shopping Metrô Tucuruvi. A ocupação do portfólio está hoje acima de 95%².

À medida que os nossos shoppings em Maceió e Rio Branco se aproximam de 100% de ocupação, já iniciamos a execução do plano de expansão dos ativos e prevemos em 2022 entregar crescimento de área nestes ativos com rentabilidade de dois dígitos.

No último mês, após o final do período de carência previsto, iniciamos a cobrança da taxa de gestão sem que houvesse perda de rendimento para nossos investidores, ao contrário, elevamos a distribuição no mês.

Muito obrigado.

Considera contratos em assinatura. Ponderada pela participação dos ativos no Fundo.

HSI Investimentos - www.hsml.hsifii.com

Resultado (R\$)

	Set-21	2021	Desde a 1ª Emissão
Receita Imobiliária	9.512.046	62.518.127	146.464.265
Receita Financeira	90.862	860.735	12.832.516
Despesas	-1.387.516	-4.612.578	-9.980.401
Taxa de Administração	-168.940	-1.568.380	-4.213.619
Taxa de Escrituração	-136.070	-1.345.572	-3.427.646
Taxa de Gestão	-1.069.953	-1.069.953	-1.069.953
Outras Despesas	-12.552	-628.673	-1.269.183
Resultado	8.215.393	58.766.285	149.316.379
Resultado Realizado/Cota	0,52	3,72	9,46
Resultado Orçado/Cota	0,28	3,48	12,00
Rendimento/Cota¹	0,52	3,55	9,14
Resultado Acumulado²	0,00	0,17	0,32

¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

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

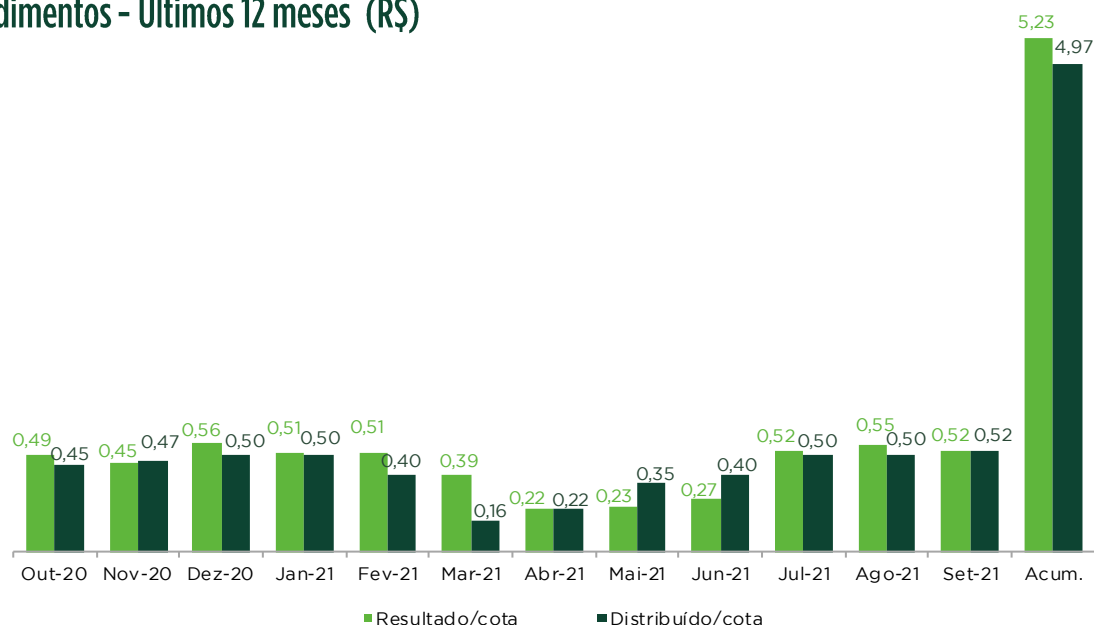
	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Ago-21)	5.017.562,89	0,32
(+) Realizado - Distribuído	9.474	0,00
Resultado Acumulado (Set-21)	5.027.037	0,32

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 8.205.919 (R\$0,52/cota)**, confirmando a tendência positiva do resultado imobiliário do fundo. O resultado acumulado ao final de Setembro ficou em **R\$ 5.027.037 (0,32/cota)**.

A taxa de Gestão passou a ser cobrada a partir do resultado caixa deste mês, conforme compromisso previsto nos §4º e §5º do Art. 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 - Últimos 12 meses (R\$)



Acum.: Valores acumulados dos últimos 12 meses

Rentabilidade

	Set-21	2021	Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado	1.262.291.234	1.404.411.435	-
Valor Cota (Mercado)¹	79,99	88,41	-
HSML11²	-0,6%	-12,3%	-10,4%
IFIX	-1,2%	-5,4%	3,0%
CDI (Liq.)³	0,38%	2,1%	6,3%
Dividend Yield⁴	0,65%	3,8%	10,9%
% CDI	171,8%	174,1%	170,0%

¹ Para o cálculo acumulado do valor de cota de mercado ("2021"), é utilizada a média dos valores de fechamento entre os meses.

² Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

³ Considerado a incidência de 15% de Imposto.

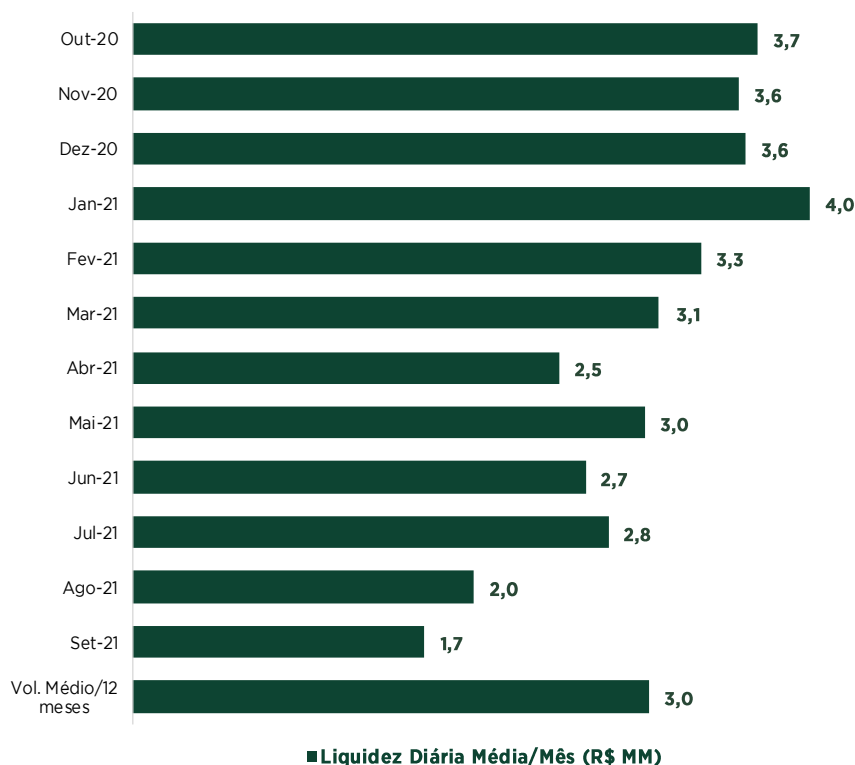
⁴ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

Liquidez

O fundo encerrou o mês de Setembro com 119.262 cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,3 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 1,7 milhão.

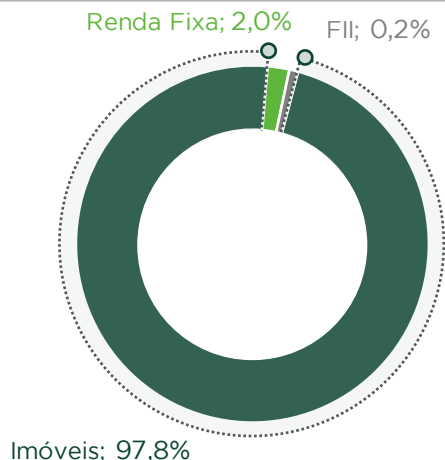
	Set-21	2021	Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$ 36.005.174	R\$ 511.112.965	R\$ 2.279.790.876
Quant. de Cotas Negociadas	445.328	5.729.253	23.227.996
% de Cotas Negociadas (Giro)¹	3%	4%	7%
Presença em Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

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

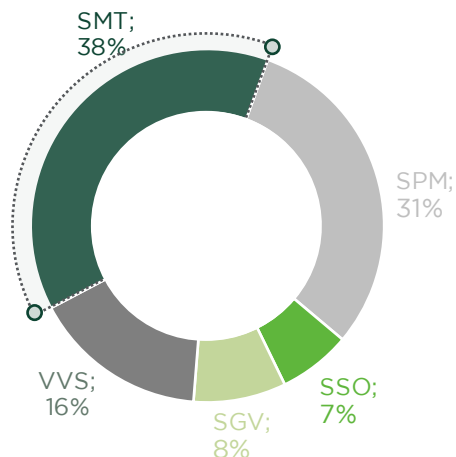


Indicadores

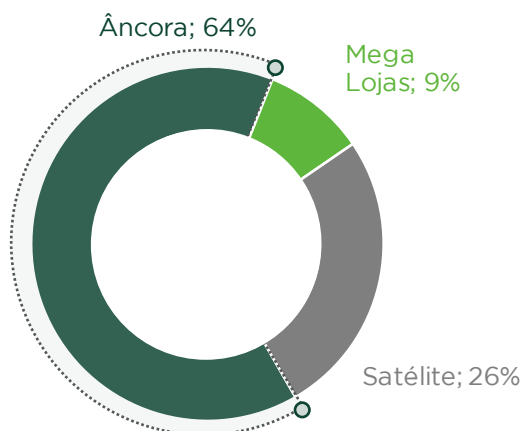
Composição do Portfolio



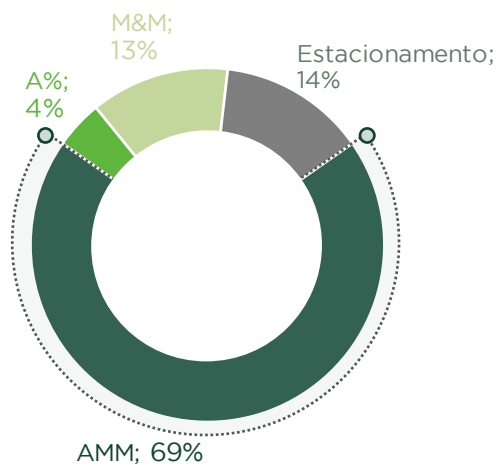
Composição do NOI



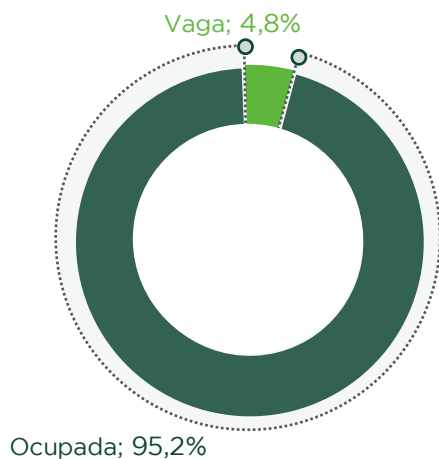
Tipologia - Lojas | ABL



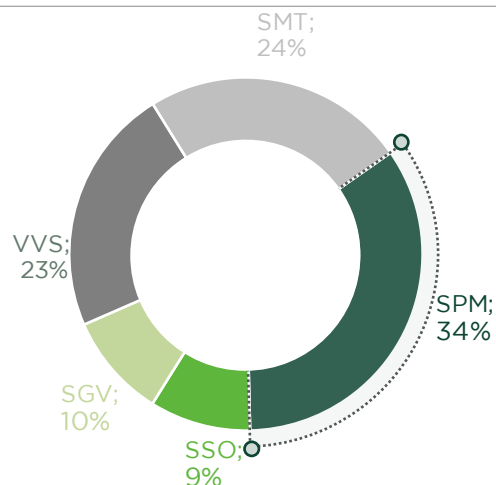
Composição da Receita



Taxa de Ocupação



Composição das Vendas



SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping.
AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.

Taxa de Ocupação: considera contratos em assinatura. Ponderada pela participação dos ativos no fundo.
Todos os dados contidos nesta página correspondem a participação do fundo nos ativos, exceto Tipologia.

KPI's

Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações do resultado dos empreendimentos até mês de Agosto de 2021, os quais são refletidos no Fundo até o mês de Setembro de 2021.

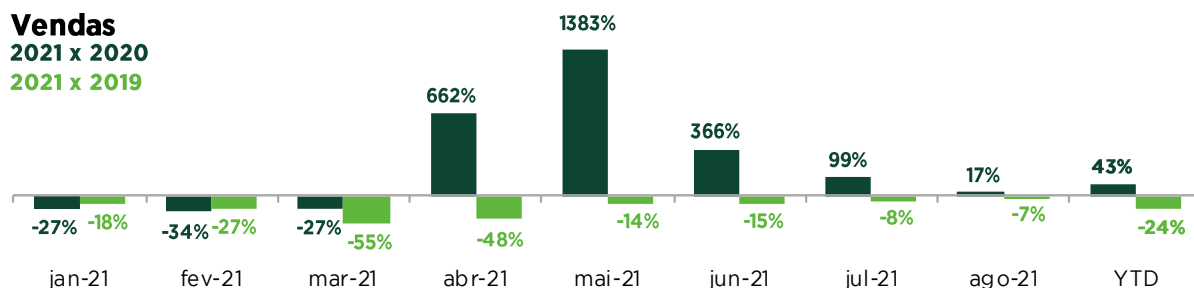
Os indicadores de vendas, receitas com aluguéis e Mall & Mídia, ponderadas pela participação do fundo nos ativos, continuam melhorando no mês a mês e estão se aproximando cada vez mais do observado em 2019. As variações em relação a agosto de 2019 foram -7% em vendas, -4% na receita com aluguéis e -19% na receita com Mall & Mídia.

A inadimplência líquida terminou o mês em 3,0% e os descontos concedidos em 6,5% da receita faturada no mês de Agosto. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram 1,9%. A diminuição da inadimplência e descontos está relacionada a melhor condição atual dos lojistas, que tiveram suas operações praticamente normalizadas dado o controle momentâneo da crise sanitária no país.

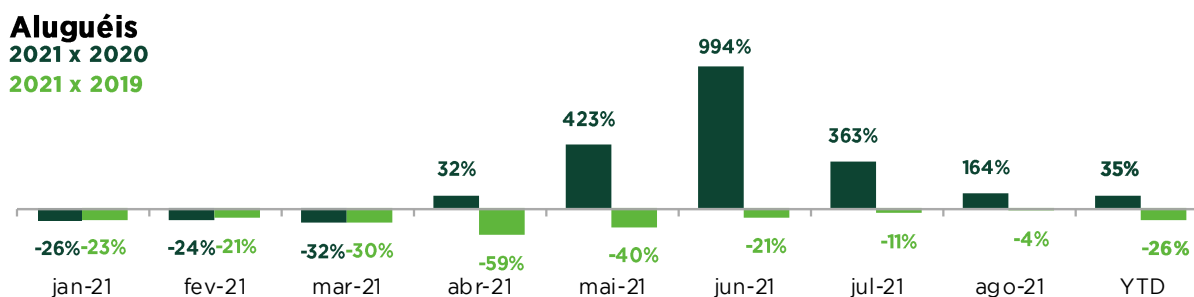
A taxa de ocupação¹ apresentou ligeiro aumento em relação ao mês anterior (95,2%).

¹ Considera contratos em assinatura. Ponderada pela participação dos ativos no fundo.

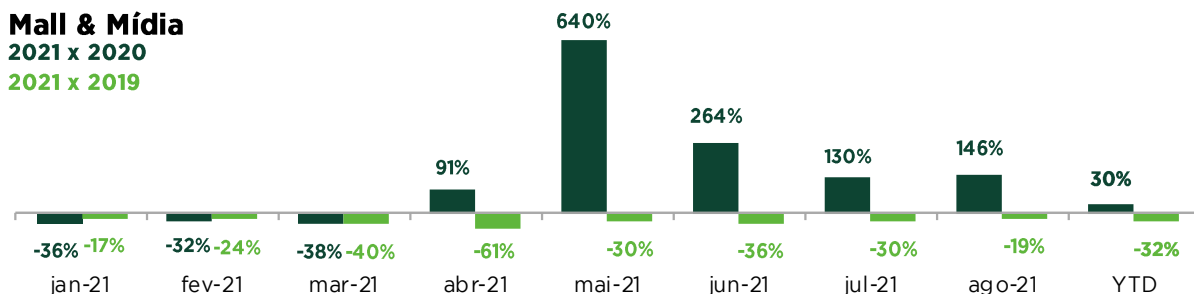
Vendas 2021 x 2020 2021 x 2019



Aluguéis 2021 x 2020 2021 x 2019



Mall & Mídia 2021 x 2020 2021 x 2019

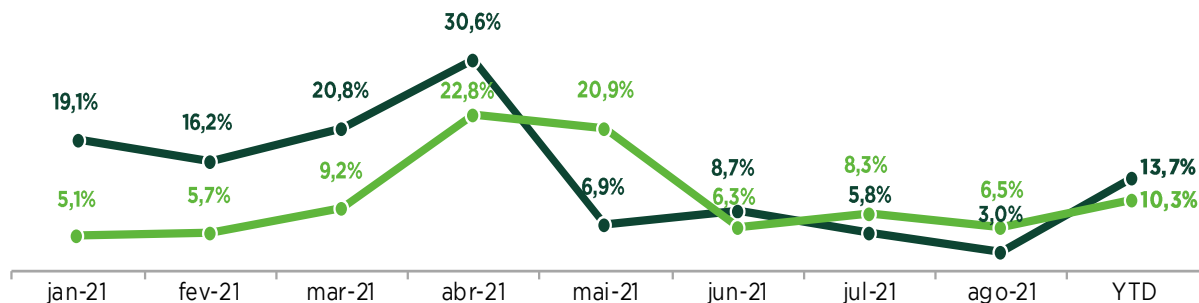


Valores referentes a % do Fundo.

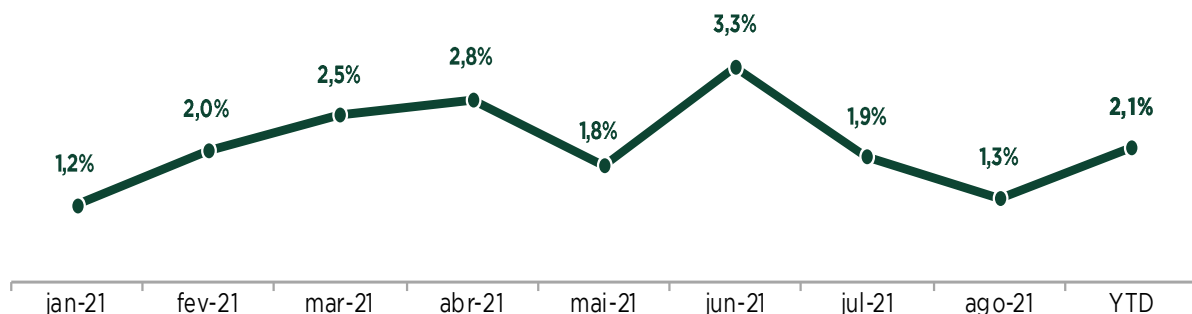
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Ago/21).

Inadimplência Líquida Total (%)

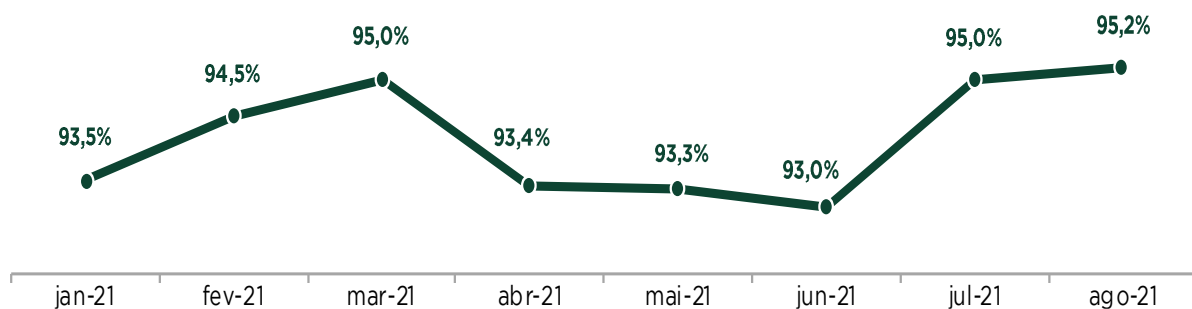
Descontos (%)



Encargos Lojas Vagas (%)



Taxa de Ocupação (%)



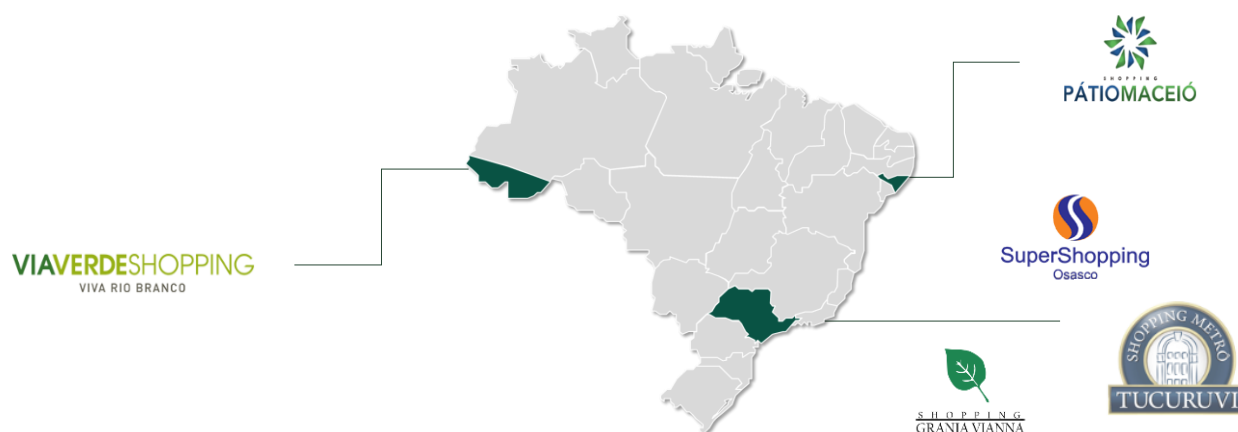
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Ago/21).

Todos os dados contidos nesta página correspondem a participação do fundo nos ativos, exceto Inadimplência Líquida e descontos.

Portfólio

	ABL Total (m²)	Participação (%)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%) ¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	41.540	100%	41.540	95,3%	131	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	86,7%	161	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	95,5%	155	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	98,7%	109	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi	32.998	100%	32.998	96,0%	225	2.188	Abril 2013
Total/Média	151.474	85%	128.236	95,2%²	781	9.546	-

¹ Considera contratos em assinatura. Para 100% dos ativos | ² A ocupação total é ponderada pela participação dos ativos.



Shopping Pátio Maceió (Maceió | AL)

Em Agosto de 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 42,7 milhões**, representando um aumento de **+8,23%** em relação mesmo mês do ano anterior e **+10,5%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+291%** se comparado ao mesmo período de 2020 e **+22,4%** em relação a agosto de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	41.540 m²	131	2.058	Saphyr Shopping Center

Kroton Educacional | 1 unidade - 5 mil alunos



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

Em Agosto de 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 23,3 milhões**, representando um aumento de **+28,1%** em relação mesmo mês do ano anterior e **-12,8%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+106%** se comparado ao mesmo período de 2020 e **-20,8%** em relação a agosto de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
51,0%	30.377 m²	131	2.058	Saphyr Shopping Center

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



Super Shopping Osasco (Osasco | SP)

Em Agosto de 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 19,6 milhões**, representando um aumento de **+45,2%** em relação mesmo mês do ano anterior e **+2,9%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+158%** se comparado ao mesmo período de 2020 e **-0,1%** em relação a agosto de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
58,8%	17.984 m²	155	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 Agosto de 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 29,2 milhões**, representando um aumento de **+22,1%** em relação mesmo mês do ano anterior e **-31,7%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+83,3%** se comparado ao mesmo período de 2020 e **-24,8%** em relação a agosto de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,00%	32.998 m²	225	2.188	Saphyr Shopping Center

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



Via Verde Shopping (Rio Branco | AC)

Em Agosto de 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 29,2 milhões**, representando um aumento de **+14,5%** em relação mesmo mês do ano anterior e **+7,17%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+243%** se comparado ao mesmo período de 2020 e **+5,11%** em relação a agosto de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
96,7%	28.576 m²	109	1.200 Vagas	Saphyr Shopping Center

Universidade UNAMA | 1 unidade - mais de 2 mil alunos



Outros Destaques

Inauguração Outback Steakhouse Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo | SP)

Foi inaugurada no dia 27/09/2021 a nova loja do Outback SteakHouse no Shopping Metrô Tucuruvi, em São Paulo. Além do início dessa operação, a rede também inaugurou em setembro uma loja no Super Shopping Osasco, como divulgado no relatório anterior. A rede representa um importante player no segmento e ocupará um espaço de 392 m² no ativo de Tucuruvi.



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