



Junho 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

Junho 2022

Valor de Mercado¹

R\$ 1.230.730.008 (R\$77,99/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,65/cota

Valor Patrimonial²

1.470.237.699 (R\$93,17/cota)

Número de Cotistas¹

124.660

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 2.286.539

Quantidade de Cotas

15.780.613

¹ Em 30/06/2022 | ² Em 31/05/2022

Comentário do Gestor

Conforme divulgado em Fato Relevante de 22/06/2022, concluímos a aquisição de 100% do Shopping Uberaba. A transação representou um acréscimo de 25.111m² ao Fundo, que agora passa a contar com ABL total de 191.449 m² subdivididos em 7 ativos, tendo o Fundo uma posição controladora em todos eles. O ativo detinha administração própria e a transição para a Saphyr, administradora exclusiva dos ativos do portfólio já está ocorrendo e o resultado do shopping impactará o fundo a partir de Agosto. Vale ressaltar, que se trata de um ativo maduro e dominante na região, que se mostrou resiliente durante a pandemia e já está performando significativamente acima de 2019 (variação acumulada do NOI até abril de 2022 vs 2019 de +22,11% e Ocupação de 95,6%). Ainda, os ganhos de escala e sinergia obtidos com a integração do Shopping ao portfólio poderão ser percebidos já no curto prazo (Margem NOI atual do ativo 80,2% x 93,8% do restante do portfólio). Os detalhes e termos da aquisição podem ser acessados pelo Fato Relevante já divulgado.

O resultado operacional do restante do portfólio segue superando continuamente o realizado no período pré-pandemia, acumulando uma variação de NOI¹ em relação à 2019 de +12%. Diante disso, aumentamos novamente a distribuição neste mês para R\$ 0,65/cota, com uma projeção de limite inferior até o final do ano de R\$ 0,64/cota e superior de R\$ 0,66/cota². Em relação à inadimplência e aos descontos, os indicadores se mostraram em baixos patamares neste mês, 2,4% e 1,3%, respectivamente, evidenciando a recuperação plena dos lojistas. A taxa de ocupação terminou o mês em 95,1%³.

Disponibilizamos também neste mês vídeos de nossos ativos na tecnologia 360º, em que é possível ter uma visão completa e mais realista dos Shopping Centers do portfólio. Os vídeos foram gravados pelos próprios superintendentes dos ativos e trazem consigo alguns dos principais indicadores e características dos Shoppings.

Obrigado.

¹ NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos do Fundo hoje em 2019. Não foi considerado o Shopping Uberaba, pois ainda não houve repasse. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga. | ² Cabe ressaltar, que trata-se de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de distribuição. | ³ Considera contratos em assinatura. Ponderada pela participação dos ativos no fundo.

Resultado (R\$)

	Jun-22	1S 2022	2022
Receita Imobiliária	11.460.650	74.252.743	74.252.743
Receita Financeira	489.165	2.368.659	2.368.659
Despesas	-3.142.976	-16.560.174	-16.560.174
Taxa de Administração	-161.181	-913.482	-913.482
Taxa de Escrituração	-153.386	-727.434	-727.434
Taxa de Gestão	-1.020.814	-5.800.023	-5.800.023
Despesa Financeira	-1.617.382	-8.393.167	-8.393.167
Outras Despesas	-190.214	-726.067	-726.067
Resultado	8.806.838	60.061.228	60.061.228
Resultado Realizado/Cota	0,56	3,81	3,81
Rendimento/Cota¹	0,65	3,62	3,62
Resultado Acumulado²	-0,09	0,19	0,19

¹ Distribuição de Dividendos do período.

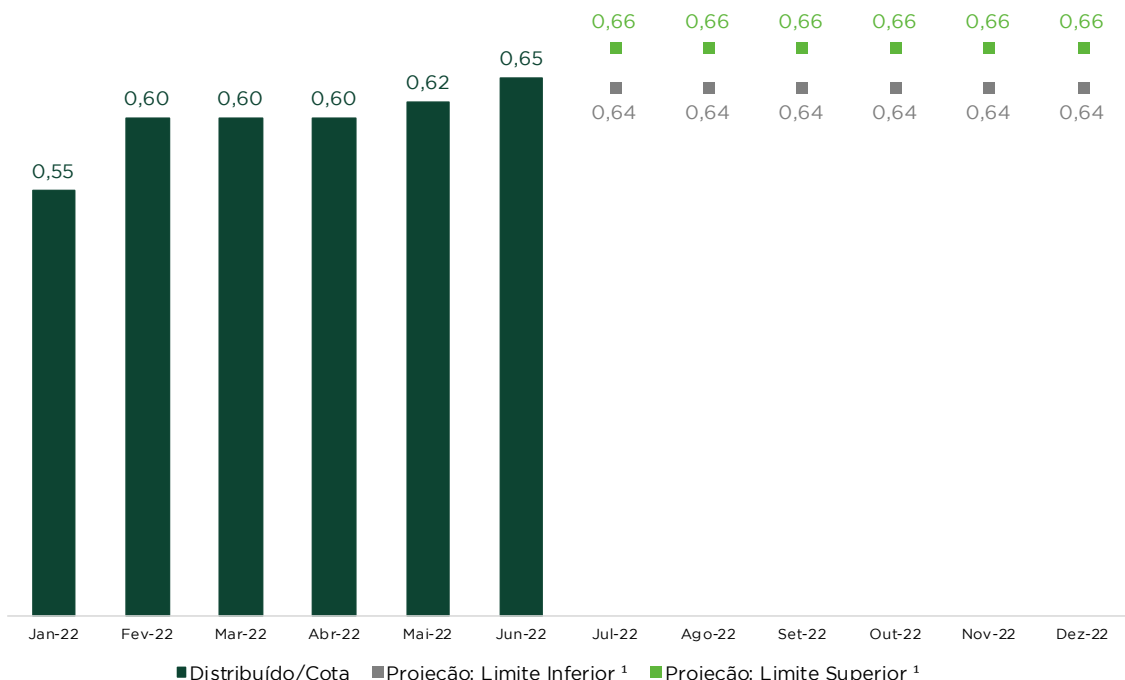
² Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Mai-22)	10.320.498	0,65
(+) Realizado - Distribuído	-1.450.560	-0,09
Resultado Acumulado (Jun-22)	8.869.938	0,56

O resultado realizado no período foi de **R\$ 0,56/cota** e a distribuição de dividendos foi de **R\$ 0,65/cota**. O Fundo distribuiu no semestre **95,1%** de seu resultado em regime caixa, acumulando **R\$ 2.935.409 (0,19/cota)** durante o período.

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

	Jun-22	2022	Últimos 12 meses
HSML11¹	-2,4%	-0,1%	-5,4%
Dividend Yield Anualizado²	10,5%	9,5%	8,6%
IFIX	-0,9%	-0,3%	1,5%
CDI (Líqu.)³	10,8%	9,4%	7,4%
% CDI	96,7%	101,1%	116,1%

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.

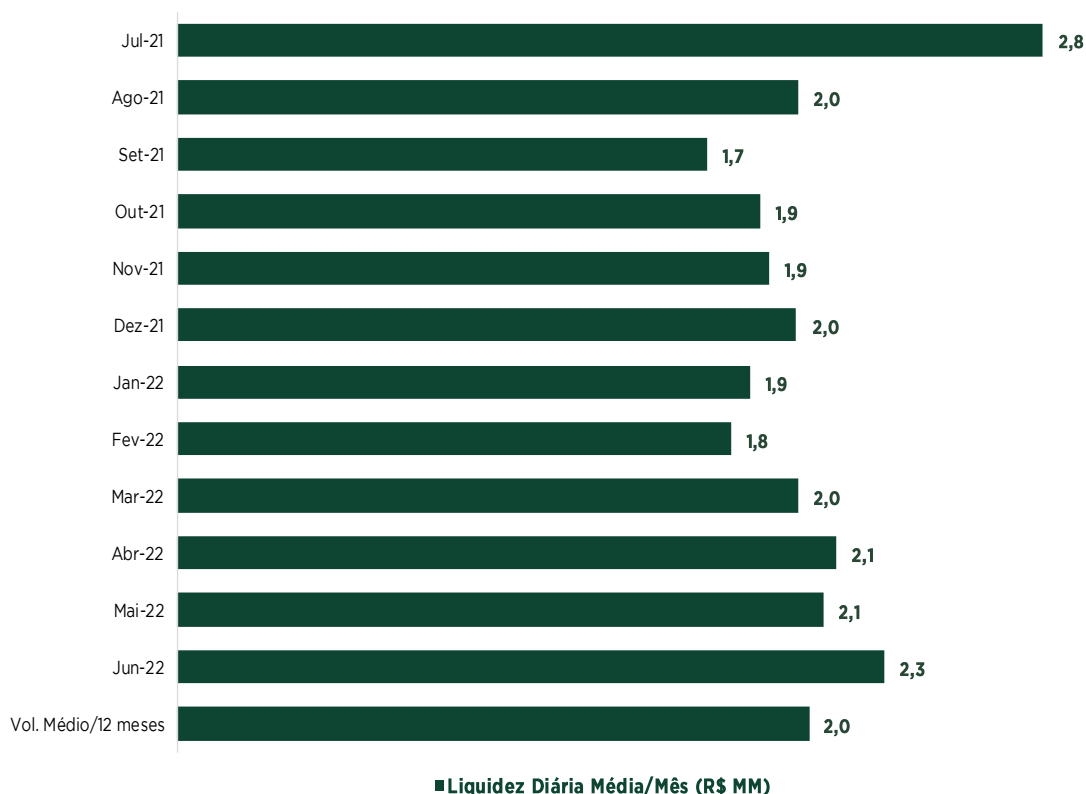
² Considerado a incidência de 15% de Imposto.

Liquidez

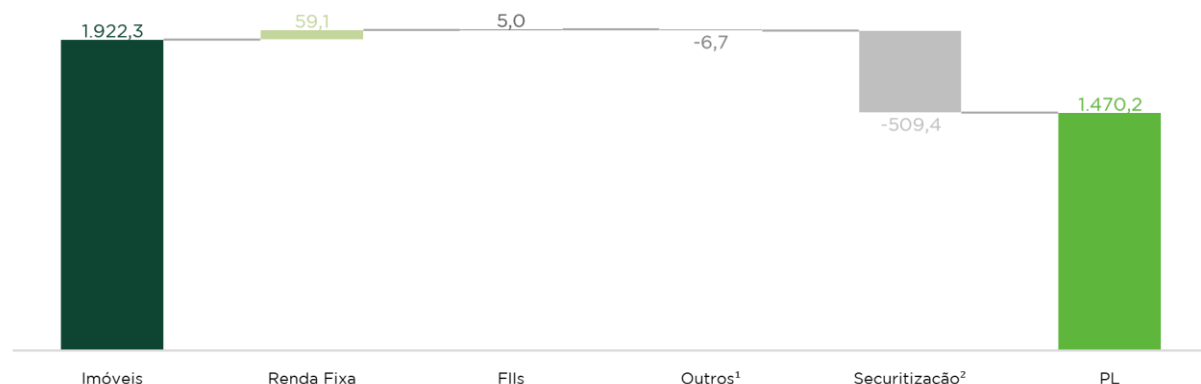
O fundo encerrou o mês de Junho com 124.660 cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,2 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 2,3 milhões.

	Jun-22	2022	Últimos 12 meses
Volume	R\$ 48.017.315	R\$ 248.467.368	R\$ 625.262.169
Quant. de Cotas Negociadas	612.759	3.179.739	6.435.631
% de Cotas Negociadas (Giro)¹	3,9%	3,4%	3,4%
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. | ² Obrigações por securitização de recebíveis.

Obrigações HSML11¹

Após a operação, o índice de alavancagem líquido² do Fundo ficou em 23,2%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) até Outubro 2024.

Obrigações	Código IF	Securitizadora	Saldo³	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22A0118041	Virgo	153,1 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	18C0803962	Cibrasec	42,8 MM	CDI + 1,85%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (1)	22A0118035	Virgo	205,9 MM	IPCA + 6,87%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19I0275534	Cibrasec	52,5 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	18C0803963	Cibrasec	55,1 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
Consolidado	-	-	509,4 MM	(61%) IPCA + 6,89% (39%) CDI + 2,60%	-	-

¹ Não inclui ainda a operação de securitização referente a última aquisição (Shopping Uberaba).

² Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - (Renda Fixa + FIs))/Saldo em Imóveis.

³ Valor na curva em 31/05/2022.

KPI's

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

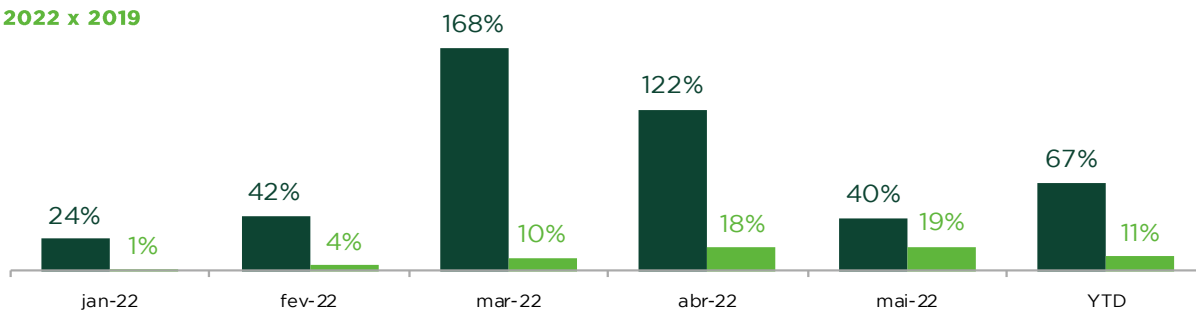
Vendas e NOI estão +19% e +11%, respectivamente em relação ao mesmo período de 2019 e +11% e +12% no acumulado do ano. A variação positiva dos indicadores operacionais em relação a 2019 vem se mostrando persistente no mês a mês, mostrando recuperação plena dos ativos.

A inadimplência líquida total foi maior nos primeiros meses do ano, devido ao vencimento do aluguel de maior valor, mas já houve queda relevante ao longo dos meses. 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 maio em 95,1%.

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

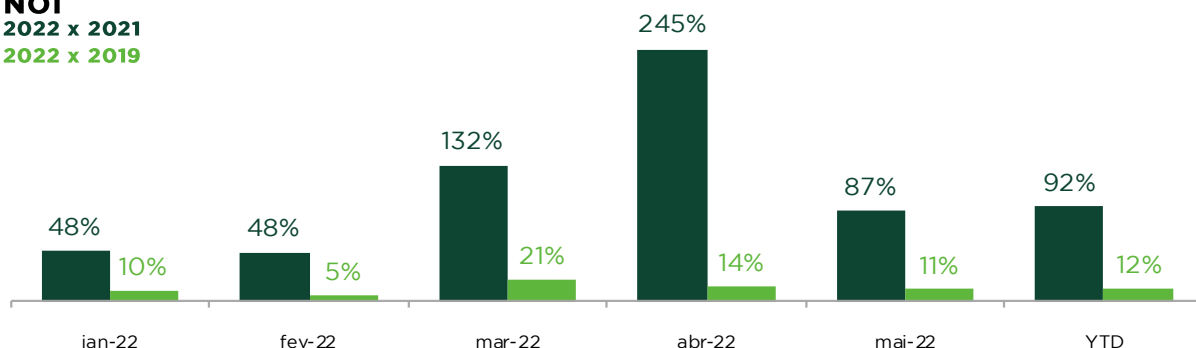
Vendas

2022 x 2021
2022 x 2019



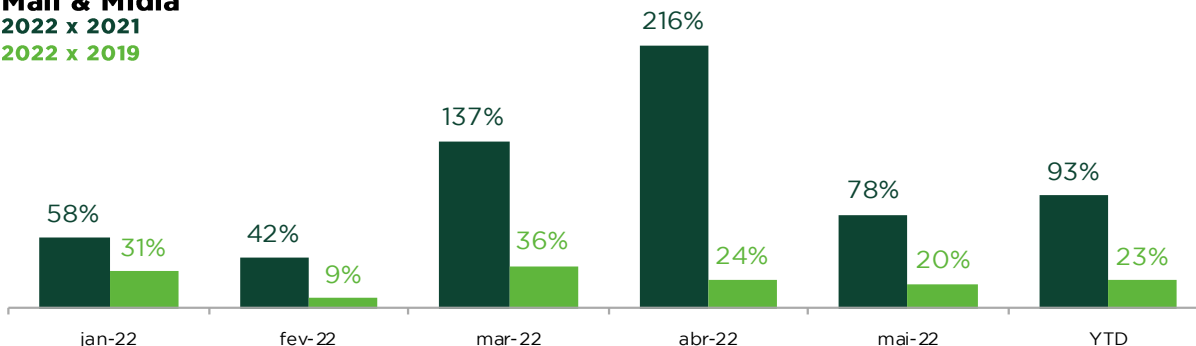
NOI

2022 x 2021
2022 x 2019



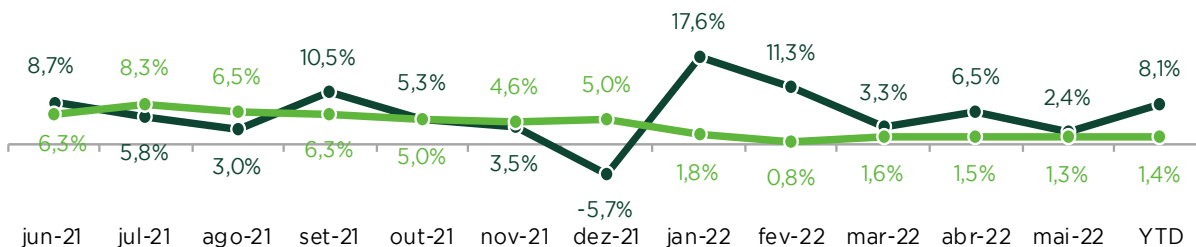
Mall & Média

2022 x 2021
2022 x 2019



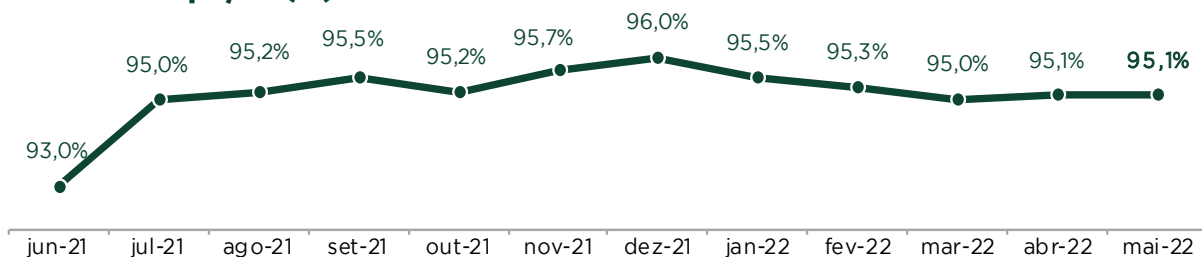
Inadimplência Líquida Total (%)

Descontos (%)

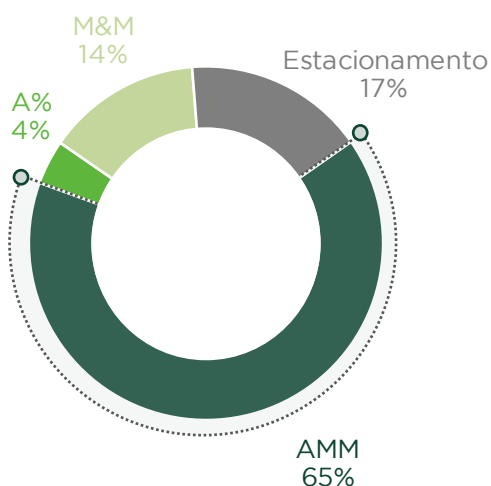


Todos os dados contidos nesta página correspondem a participação do Fundo nos ativos, exceto Inadimplência Líquida e Descontos
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Mai/22).
Shopping Paralela integrando o Resultado Caixa do Fundo a partir de Mar/22. NOI comparativo proforma, 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.

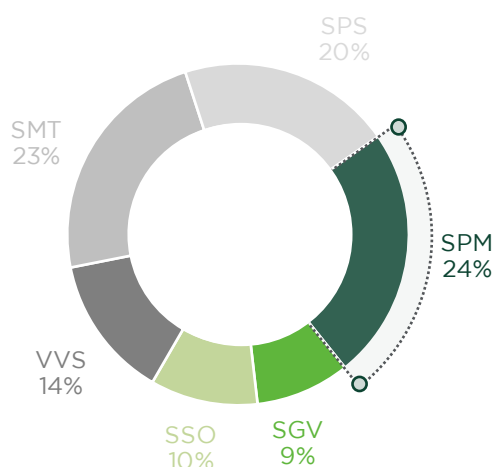
Taxa de Ocupação (%)



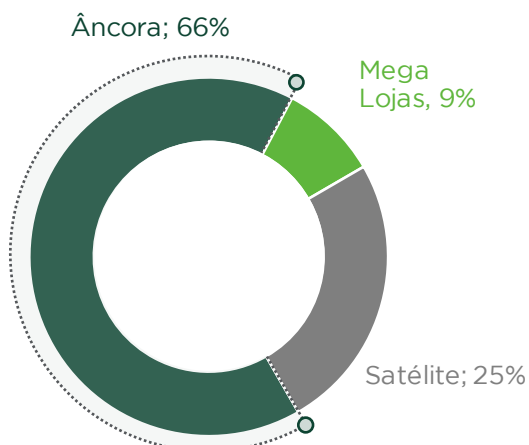
Composição da Receita



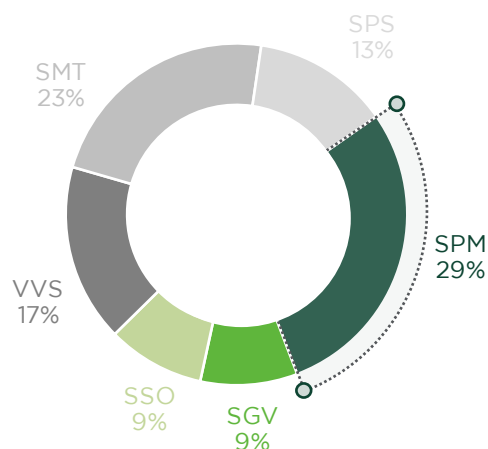
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

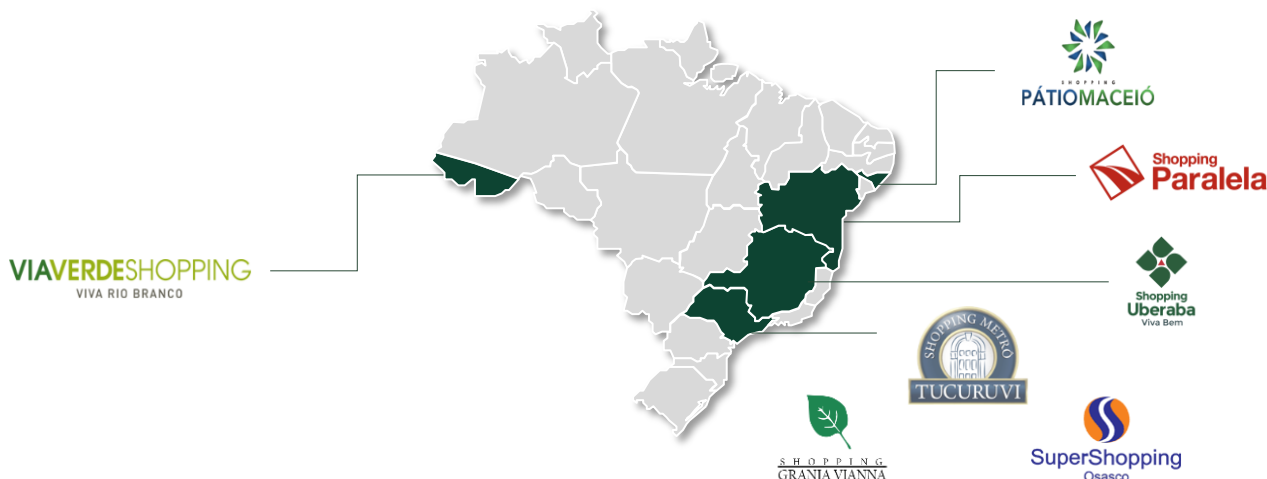


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping
 | SPS: Shopping Paralela
 AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
 Todos os dados contidos nesta página correspondem à participação 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	97,2%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	92,1%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	96,2%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	97,8%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.998	100%	32.998	89,4%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.800	51%	38.102	96,1%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	25.111	100%	25.111	95,6%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	234.385	82%	191.449	95,1%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](#)

¹ Tour 360º - Shopping Uberaba será disponibilizado posteriormente.

Shopping Pátio Maceió (Maceió | AL)

Em maio de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 54,7 milhões**, representando um aumento de **+48,6%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+42,0%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+80,1%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+35,9%** em relação a maio 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 maio de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 34,1 milhões**, representando um aumento de **+42,0%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+17,5%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+120,1%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+1,3%** em relação a maio 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 maio de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 29,6 milhões**, representando um aumento de **+61,2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+56,8%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+124,1%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+73,9%** em relação a maio 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 maio de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 43,2 milhões**, representando um aumento de **+43,8%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **-5,3%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+101,3%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **-9,2%** em relação a maio 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 milhão de pessoas/mês)



Via Verde Shopping (Rio Branco | AC)

Em maio de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 32,9 milhões**, representando um aumento de **+14,1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+16,5%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+78,4%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+17,0%** em relação a maio 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 maio de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 48,0 milhões**, representando um aumento de **+43,6%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+14,2%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+70,4%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+43,5%** em relação a maio 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)



Inaugurações | Super Shopping Osasco e Shopping Paralela

Inauguramos no último mês mais uma loja âncora no Shopping Paralela, a Pernambucanas, além de mais uma importante operação de gastronomia no Super Shopping Osasco, o Bullguer. Ambas as operações contribuem para qualificação do mix de lojas dos ativos, além de possuírem grande potencial de crescimento do fluxo



Pernambucanas Shopping Paralela Salvador.



Bullguer Super Shopping Osasco.

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