



Agosto 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

Agosto 2022

Valor de Mercado¹

R\$ 1.442.348.028 (R\$91,40/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,67/cota

Valor Patrimonial²

1.560.544.208 (R\$98,89/cota)

Número de Cotistas¹

135.856

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 3.361.592

Quantidade de Cotas

15.780.613

¹ Em 31/08/2022 | ² Em 29/07/2022

Comentário do Gestor

Observamos no mês um forte desempenho da cota do HSML11, apresentando retorno ajustado de +17,8% vs. +5,8% do IFIX. A alta foi a 5ª maior do IFIX e a 2ª considerando os pares do mesmo segmento. No ano, o fundo acumula alta de +19,0% e +23,2% considerando os últimos 12 meses. Além disso, a boa performance da cota foi acompanhada de um aumento relevante na liquidez diária média, de R\$ 3,4 milhões em agosto. O bom desempenho mensal foi um movimento geral dos FIIs de ativos reais em meio a uma recente redução das expectativas da inflação para 2022 e 2023, bem como uma sinalização por parte do Banco Central de que não terão novos aumentos de juros em 2022. O otimismo do mercado em relação aos indicadores respaldou as altas gerais observadas no mês dos fundos imobiliários, sobretudo os de ativos reais que apresentaram performance superior aos fundos de papel neste mês.

Recebemos a partir do resultado caixa deste mês os repasses do Shopping Uberaba, adquirido integralmente pelo fundo em junho. Em relação aos indicadores operacionais do portfólio, seguem mantendo consistência na melhora em relação ao período pré-pandemia e ao orçamento para o período no mês a mês. Vendas e NOI, considerando o acumulado do ano, apresentam +11% e +13%, respectivamente em relação ao mesmo período de 2019¹. Desta maneira, tivemos um novo aumento de dividendos para R\$ 0,67, o maior valor desde o início do Fundo e o novo piso de distribuição mantendo as condições atuais².

Recebemos uma atualização do andamento da obra de expansão do Shopping Pátio Maceió, que está com desempenho físico de cerca de 14%. A gestão mantém a expectativa original de encerrar a obra em Novembro/2022 com ocupação e inauguração das lojas previsto para o início de 2023. Cabe ressaltar, que se trata de uma expansão que adicionará ao ativo uma ABL superior a 2.000 m². Manteremos os investidores informados quanto ao andamento deste e outros possíveis projetos de expansão que poderão ser iniciados em outros ativos do portfólio.

Obrigado.

¹NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos do Fundo hoje em 2019.

²Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

Resultado (R\$)

	Ago-22	2S 2022	2022
Receita Imobiliária	15.795.956	29.740.871	103.993.614
Receita Financeira	697.384	1.300.321	3.668.980
Despesas	-4.513.785	-9.314.414	-25.874.589
Taxa de Administração	-152.649	-307.263	-1.220.745
Taxa de Escrituração	-164.777	-321.837	-1.049.271
Taxa de Gestão	-966.779	-1.945.997	-7.746.020
Despesa Financeira	-3.170.927	-6.431.541	-14.824.709
Outras Despesas	-58.654	-307.776	-1.033.844
Resultado	11.979.555	21.726.777	81.788.005
Resultado Realizado/Cota	0,76	1,38	5,18
Rendimento/Cota¹	0,67	1,32	4,94
Resultado Acumulado²	0,09	0,06	0,24

¹ Distribuição de Dividendos do período.

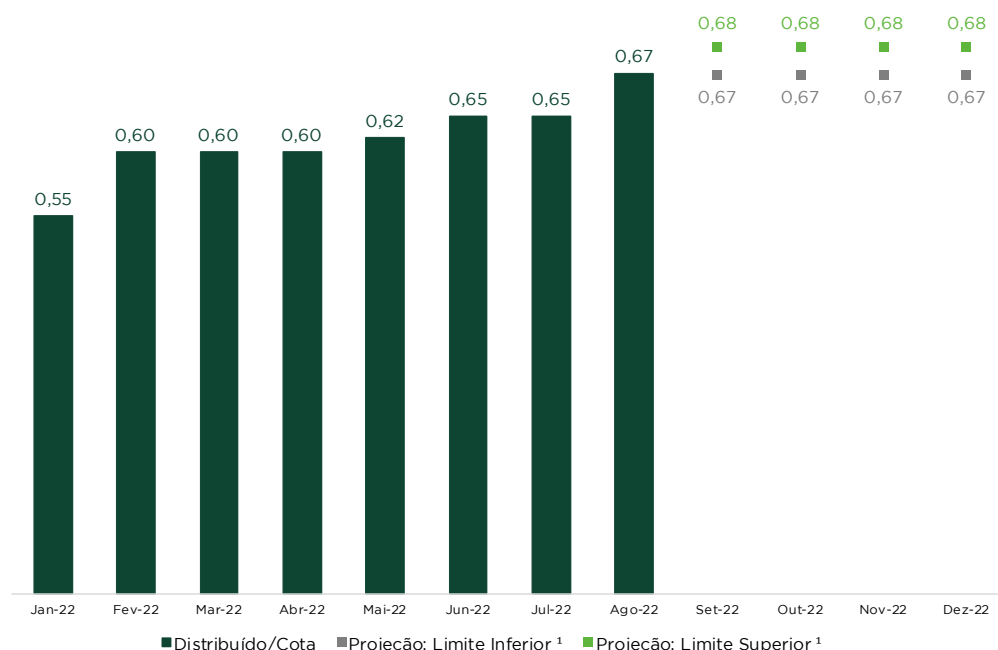
² Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Jul-22)	8.359.762	0,53
(+) Realizado - Distribuído	1.406.544	0,09
Resultado Acumulado (Ago-22)	9.766.306	0,62

O resultado realizado no período foi de **R\$ 0,76/cota** e a distribuição de dividendos foi de **R\$ 0,67/cota**. O Fundo terminou o mês com resultado acumulado de **R\$ 9.766.306 (R\$ 0,62/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

	Ago-22	2022	Últimos 12 meses
HSML11¹	17,8%	19,0%	23,2%
Dividend Yield Anualizado²	9,2%	8,2%	7,7%
IFIX	5,8%	6,1%	8,2%
CDI (Líqu.)³	12,6%	10,0%	8,7%
% CDI	73,9%	82,7%	89,0%

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.

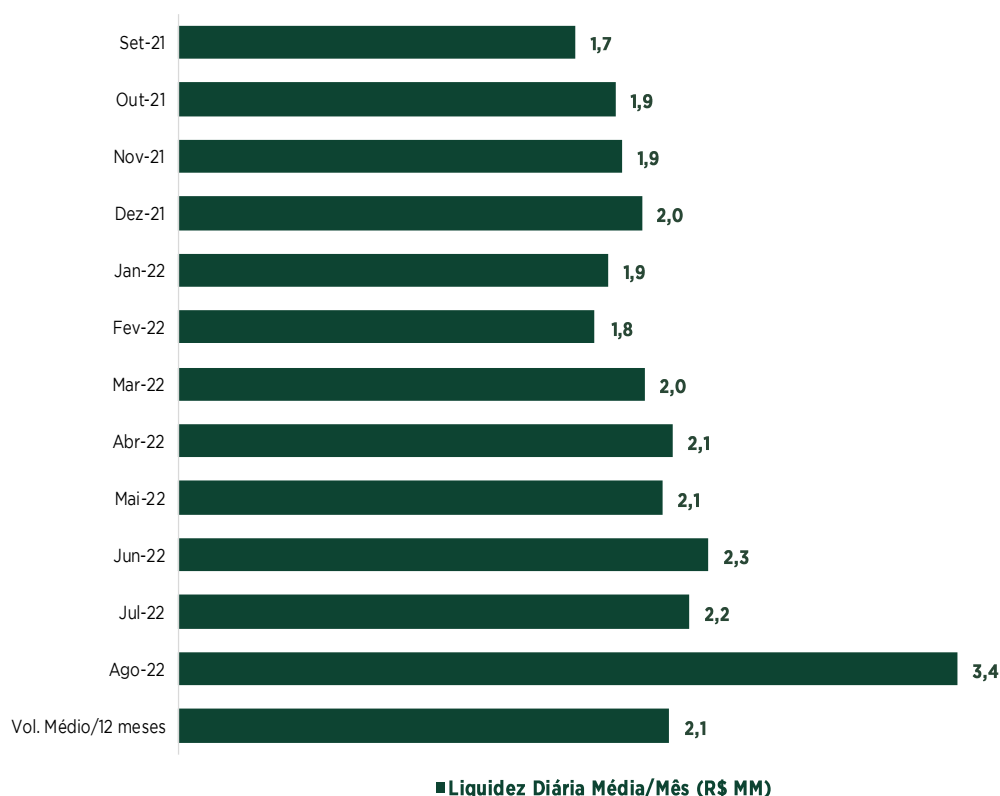
² Considerado a incidência de 15% de Imposto.

Liquidez

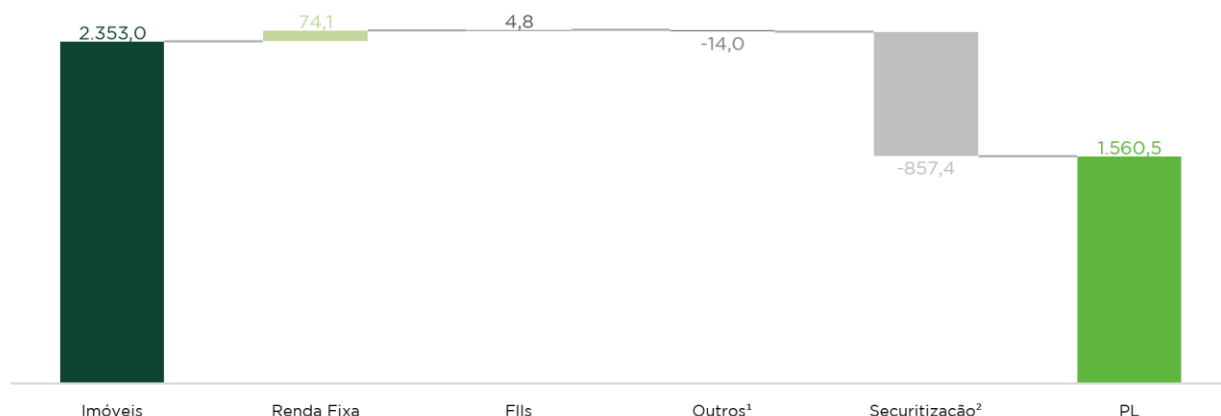
O fundo encerrou o mês de Agosto com 135.856 cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,4 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 3,4 milhões.

	Ago-22		2022		Últimos 12 meses	
Volume	R\$	77.316.621	R\$	372.038.714	R\$	617.075.671
Quant. de Cotas Negociadas		923.700		4.701.053		6.737.348
% de Cotas Negociadas (Giro)¹		5,9%		3,7%		3,5%
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 33,1%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) até Outubro 2024.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22A0118041	Paralela	154,9 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	18C0803962	Paralela	43,8 MM	CDI + 1,85%	mar-18	mar-33
CRI - CDI (3)	22F0658610	Uberaba	106,1 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - CDI (4)	22F0658594	Uberaba	50,5 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-25
CRI - IPCA (1)	22A0118035	Paralela	210,2 MM	IPCA + 6,87%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19IO275534	Paralela	53,8 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	18C0803963	Paralela	56,4 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22F0667465	Uberaba	181,7 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	857,4 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 29/07/2022.

KPI's

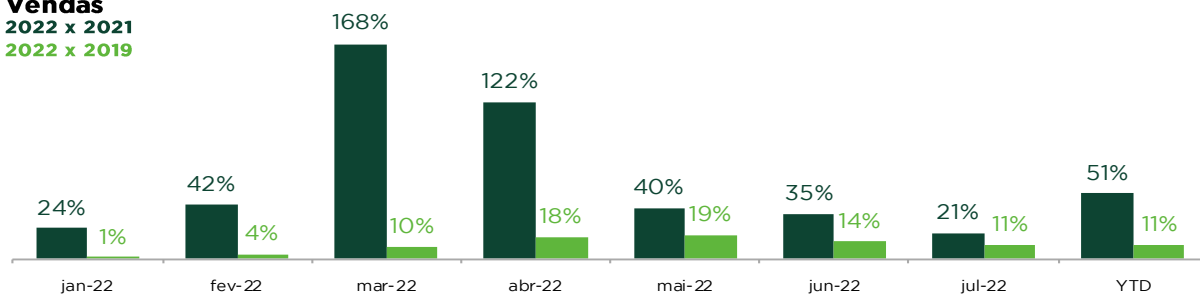
Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações do resultado dos empreendimentos até o mês de Julho de 2022, os quais são refletidos no Fundo até o mês de Agosto de 2022.

Vendas e NOI estão +11% e +12%, respectivamente em relação ao mesmo mês de 2019 e +11% 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.

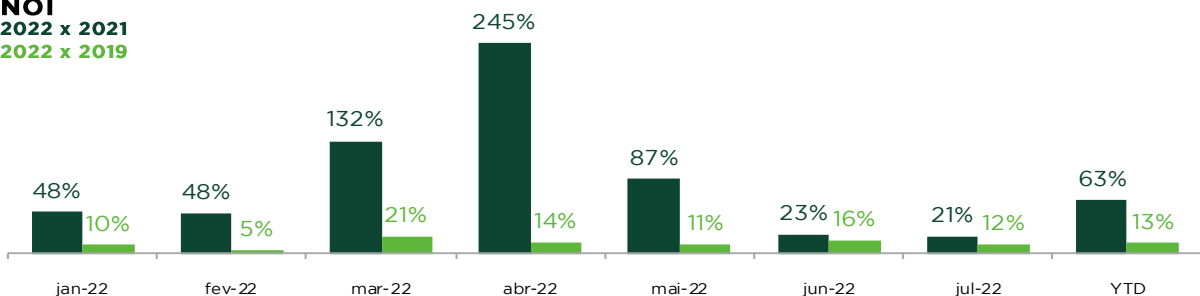
Apesar de uma inadimplência alta nos primeiros meses do ano, esse KPI voltou para níveis saudáveis muitas vezes inferior ao que era observado no período pré-pandemia. A inadimplência líquida de julho foi de apenas 0,4% com descontos no patamar de 2,9%. A taxa de ocupação¹ do Fundo terminou junho em 95,3%.

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

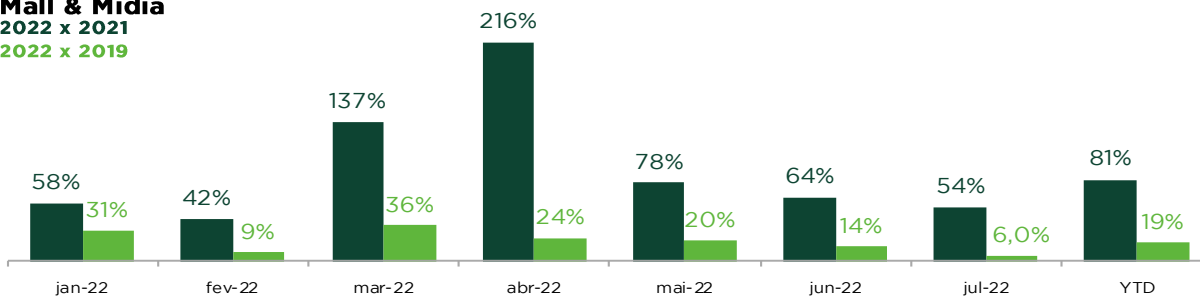
Vendas
2022 x 2021
2022 x 2019



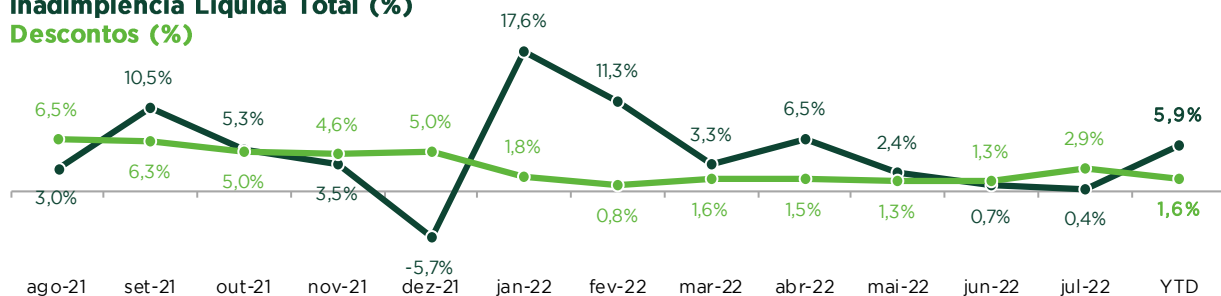
NOI
2022 x 2021
2022 x 2019



Mall & Mídia
2022 x 2021
2022 x 2019



Inadimplência Líquida Total (%)
Descontos (%)



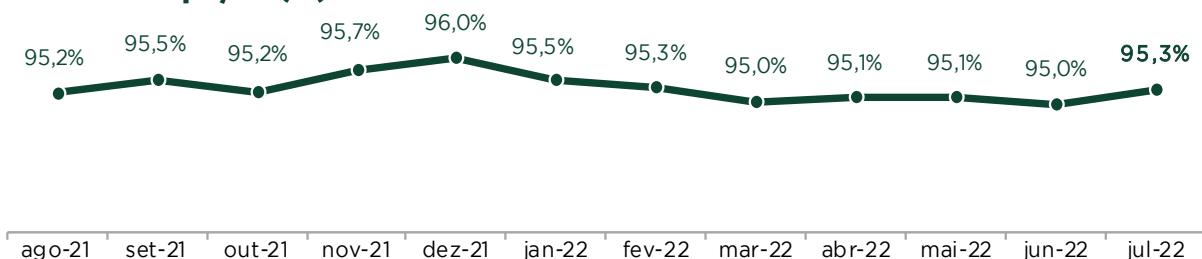
Todos os dados contidos nesta página correspondem a participação do Fundo nos ativos, exceto Inadimplência Líquida e Descontos
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Jul/22).

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.

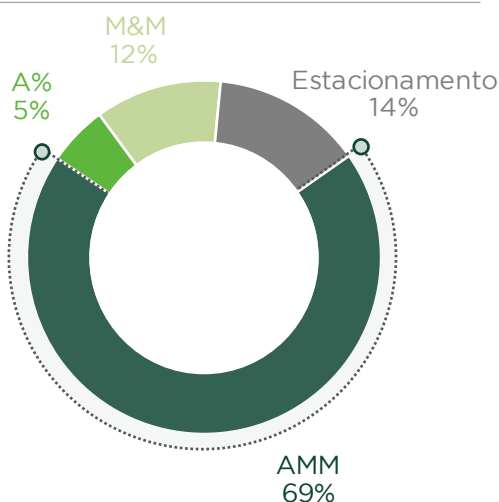
Indicadores Shopping Uberaba incluídos a partir do resultado dos shoppings de Jul/22.

HSI Investimentos - www.hsml.hsifii.com

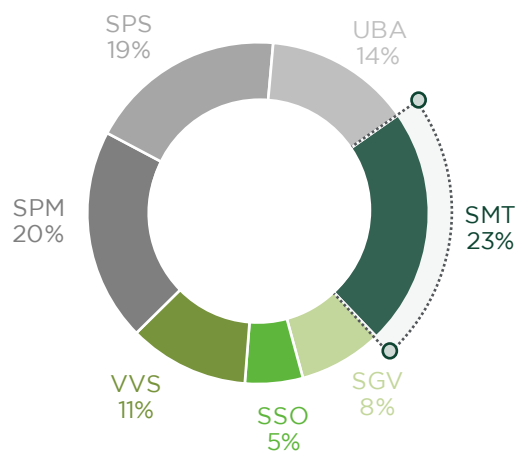
Taxa de Ocupação (%)



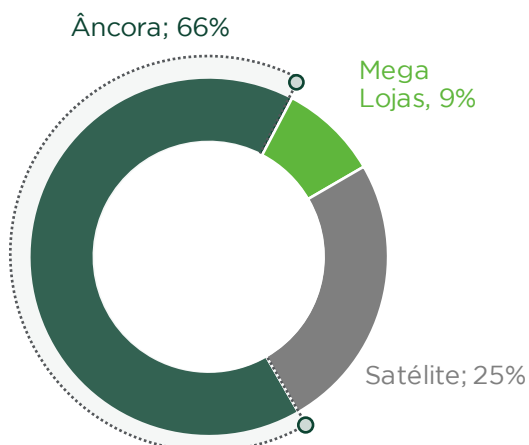
Composição da Receita



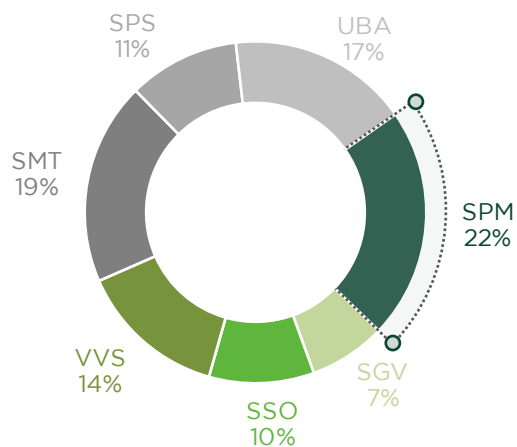
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

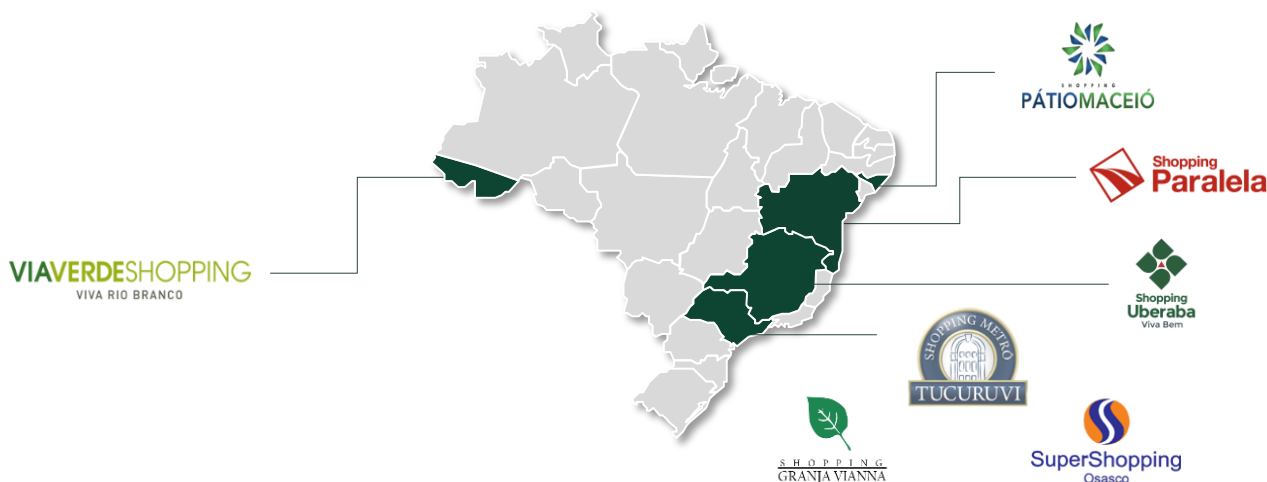


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping
 | SPS: Shopping Paralela
 AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
 Todos os dados contidos nesta página correspondem à participação 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	96,1%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	93,3%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	94,7%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	98,1%	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	97,3%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	25.111	100%	25.111	95,1%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	234.385	82%	191.449	95,3%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 julho de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 49,0 milhões**, representando um aumento de **+19,6%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+35,9%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+26,0%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+30,0%** em relação a julho 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 julho de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 30,2 milhões**, representando um aumento de **+20,9%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+7,3%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+48,2%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+23,3%** em relação a julho 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 julho de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 29,2 milhões**, representando um aumento de **+50,3%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+44,0%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+59,3%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+43,9%** em relação a julho 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 julho de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 40,5 milhões**, representando um aumento de **+29,4%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **-10,0%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+32,1%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **-8,6%** em relação a julho 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 julho de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 30,7 milhões**, representando um aumento de **+5,0%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+4,5%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+9,5%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+26,4%** em relação a julho 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 julho de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 43,7 milhões**, representando um aumento de **+22,8%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+5,6%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+25,4%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+19,1%** em relação a julho 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)



Shopping Uberaba (Uberaba | MG)

Em julho de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 36,2 milhões**, representando um aumento de **+15,2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+11,6%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+40,0%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+36,1%** em relação a julho de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,00%	25.111	188	1.190	Saphyr Shopping Center



Atualização Expansão Shopping Pátio Maceió (Maceió | AL)

Recebemos ao final do mês atualizações referente a expansão do Shopping Pátio Maceió iniciada no começo de Julho. O desempenho físico da obra está em cerca de 14%, em linha com a expectativa da gestão para o período. Vale ressaltar, que a expectativa de término da obra é para o fim de Novembro com ocupação e inauguração das lojas no início de 2023.



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