



Dezembro 2022

Relatório Gerencial

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário



HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

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

Dezembro 2022

Valor de Mercado¹

R\$ 1.291.485.368 (R\$81,84/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,70/cota

Valor Patrimonial²

1.536.624.397 (R\$97,37/cota)

Número de Cotistas¹

146.904

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 2.122.109

Quantidade de Cotas

15.780.613

¹ Em 29/12/2022 | ² Em 30/11/2022

Comentário do Gestor

Encerramos o ano de 2022 com *dividend yield* de 9,4%¹, o maior entre os Fundos Imobiliários desse segmento. Em dezembro, anunciamos a distribuição de R\$ 0,70/cota, a maior da história do Fundo e, mantidas as condições atuais, deve ser o novo piso de distribuição. Anunciaremos nosso *guidance* de dividendos para 2023 a partir do próximo mês.²

O HSI Malls também foi o FII do segmento mais atuante em termos de novas aquisições em 2022, com a compra de 2 ativos, o Shopping Paralela Salvador, concluída em janeiro e o Shopping Uberaba em junho, ambos figurando entre as 5 maiores transações do ano³. Somados representam um aumento de 56% (R\$ 766 mm) no total dos Ativos Imobiliários sob gestão, que tem atualmente R\$ 2,3 bilhões. As aquisições demonstram a capacidade da gestão em originar novos negócios, aproveitar oportunidades e consequentemente gerar valor aos cotistas, mesmo em conjunturas onde o custo de capital próprio mais elevado dificulta novas emissões. As performances de ambos os ativos até o momento se mostram positivas, dando respaldo à decisão da estrutura de aquisição via securitização de recebíveis feita pela gestão. O NOI acumulado, considerando o período desde a aquisição é de +28% x 2019 no Paralela e +36% x 2019 no Uberaba.

Além das aquisições, realizamos em 2022 uma expansão orgânica (área de 2.448 m²) no Shopping Pátio Maceió, que se aproximava de máxima ocupação. A obra da parte interna da expansão já foi concluída e locada, tendo inauguração prevista para Abril de 2023.

Operacionalmente o portfólio segue performando acima da expectativa, com crescimento de 12% em Vendas e NOI no acumulado do ano x 2019⁴. Além disso, as vendas de fim de ano deverão se mostrar superiores ao realizado em 2021 e 2019. Para 2023, o esperado é que ativos de qualidade ganhem ainda mais atratividade tendo em vista a baixa oferta de novo ABL para o ano. Segundo dados da Abrasce, o total de ABL inaugurada em 2022 foi de 133,6 mil m² vs. 205,3 mil m² em 2019, diminuição de 35%, conjuntura que poderá se refletir em ganhos reais de aluguéis dos ativos já existentes.

Obrigado.

¹ DY = Somatório Distribuição 2022 / Cota Fechamento 29/12/2022

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

³ Fonte: Siila. Disponível em: <https://siila.com.br/news/detail/31245661>

⁴ Vendas NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos do Fundo hoje em 2019. Ponderados pela participação

Resultado (R\$)

	Dez-22	2S 2022	2022
Receita Imobiliária	15.181.215	90.676.469	164.929.212
Receita Financeira	667.760	3.825.910	6.194.569
Despesas	-4.416.983	-27.114.813	-43.674.987
Taxa de Administração	-160.982	-1.004.679	-1.918.162
Taxa de Escrituração	-102.447	-854.357	-1.581.791
Taxa de Gestão	-1.019.553	-6.362.969	-12.162.992
Despesa Financeira	-3.119.047	-18.350.575	-26.743.742
Outras Despesas	-14.955	-542.233	-1.268.301
Resultado	11.431.991	67.387.566	127.448.794
Resultado Realizado/Cota	0,72	4,27	8,08
Rendimento/Cota¹	0,70	4,06	7,68
Resultado Acumulado²	0,02	0,21	0,40

¹ Distribuição de Dividendos do período.

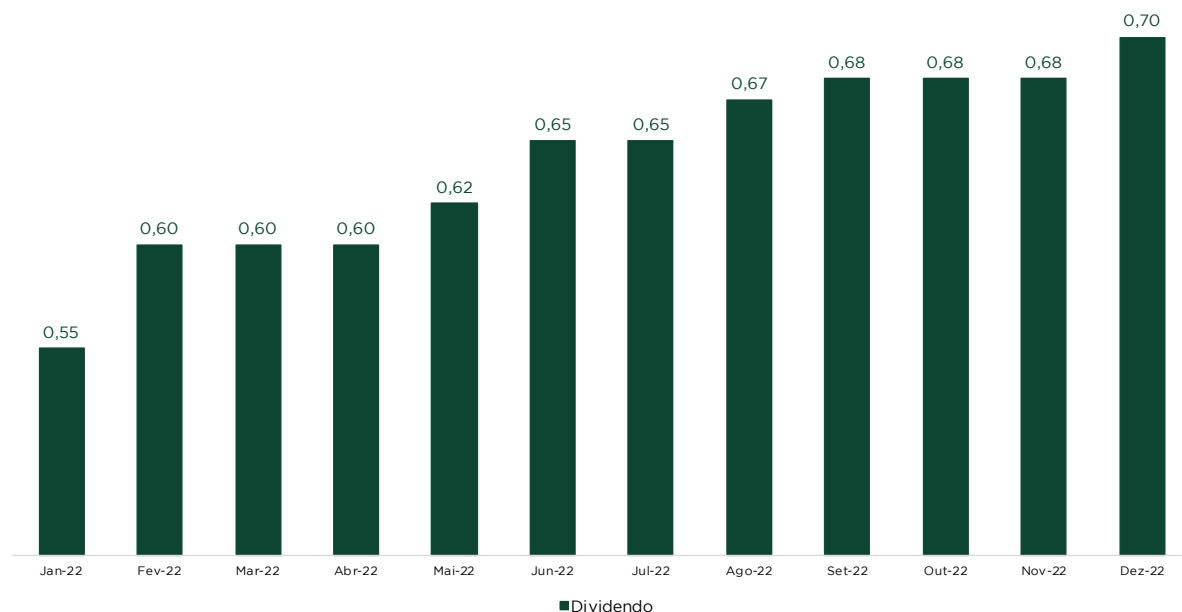
² Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Nov-22)	11.802.653	0,75
(+) Realizado - Distribuído	385.562	0,02
Resultado Acumulado (Dez-22)	12.188.215	0,77

O resultado realizado no período foi de **R\$ 0,72/cota** e a distribuição de dividendos foi de **R\$ 0,70/cota**. O Fundo terminou o mês com resultado acumulado de **R\$ 12.188.215 (R\$ 0,77/cota)**. No 2º semestre de 2022 foi distribuído 95,1% do resultado realizado, atendendo à regulamentação vigente de distribuir ao menos 95% do lucro em regime caixa do período.

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

Distribuição - 2022



Rentabilidade

	Dez-22	2022	Últimos 12 meses
HSML11¹	1,3%	9,9%	9,9%
Dividend Yield Anualizado²	10,8%	9,4%	9,4%
IFIX	0,0%	2,2%	2,2%
CDI (Líqu.)³	0,9%	10,5%	10,5%
% CDI⁴	138,5%	94,4%	94,4%

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

² 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.

³ Considerado a incidência de 15% de Imposto.

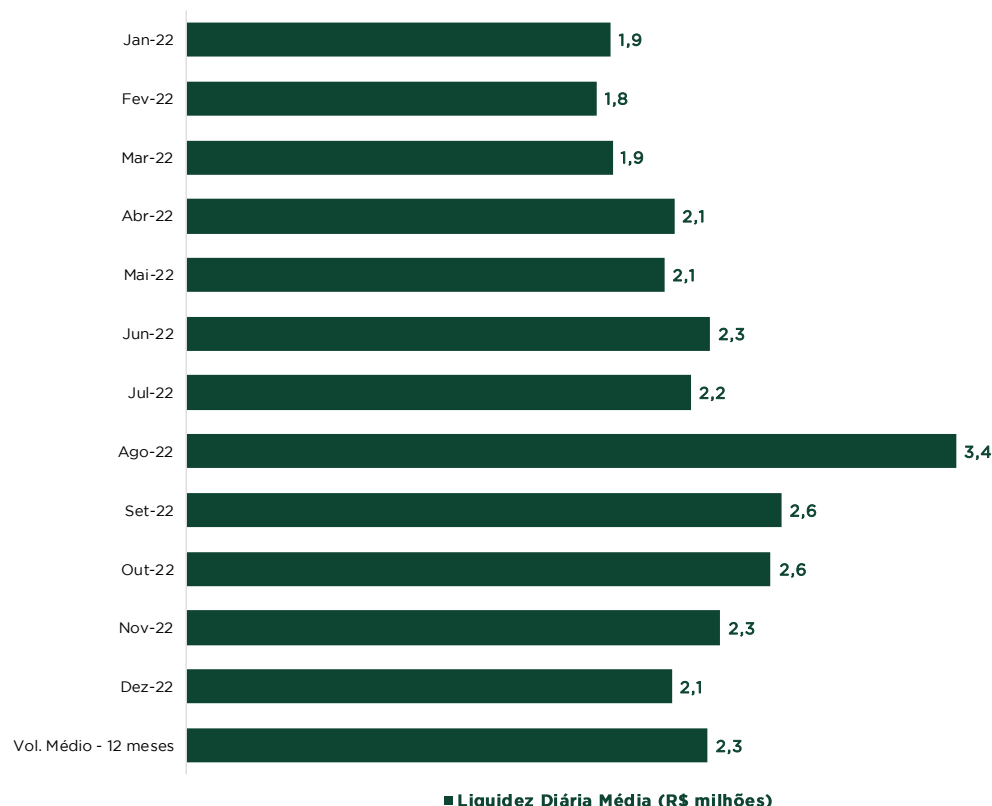
⁴ Retorno Ajustado do Fundo no período em relação ao CDI Líq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do fundo).

Liquidez

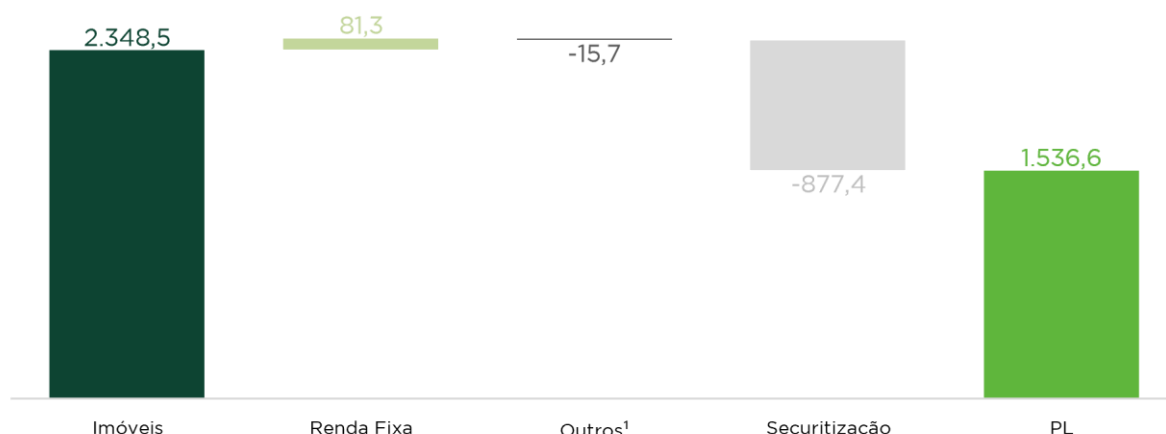
O fundo encerrou o mês de Dezembro com 146.904 cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,3 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 2,1 milhões.

	Dez-22	2022	Últimos 12 meses
Volume	R\$ 44.564.296	R\$ 568.769.813	R\$ 568.769.813
Quant. de Cotas Negociadas	554.735	6.940.490	6.940.490
% de Cotas Negociadas (Giro)¹	3,5%	3,7%	3,7%
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

O índice de alavancagem líquido ¹ do Fundo é de 33,9%, 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	158,9 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	18C0803962	Paralela	46,0 MM	CDI + 1,85%	mar-18	mar-33
CRI - CDI (3)	22F0658610	Uberaba	109,5 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - CDI (4)	22F0658594	Uberaba	52,1 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-25
CRI - IPCA (1)	22A0118035	Paralela	211,2 MM	IPCA + 6,87%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19I0275534	Paralela	54,3 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	18C0803963	Paralela	56,9 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22F0667465	Uberaba	188,4 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	877,4 MM	(58%) IPCA + 7,14% (42%) CDI + 2,64%	-	-

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

² Valor na curva em 30/11/2022.

KPI's

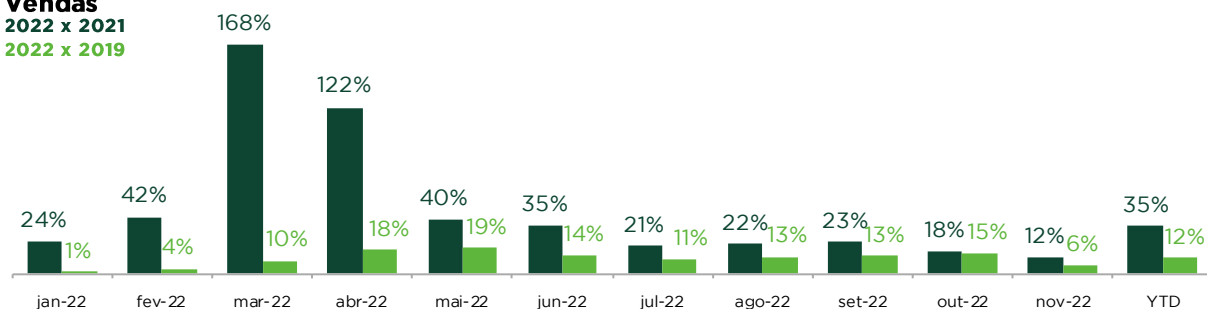
Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações do resultado dos empreendimentos até o mês de Novembro de 2022, os quais são refletidos no Fundo até o mês de Dezembro de 2022.

Vendas e NOI estão ambos +6% em relação ao mesmo mês de 2019 e +12% no acumulado do ano.

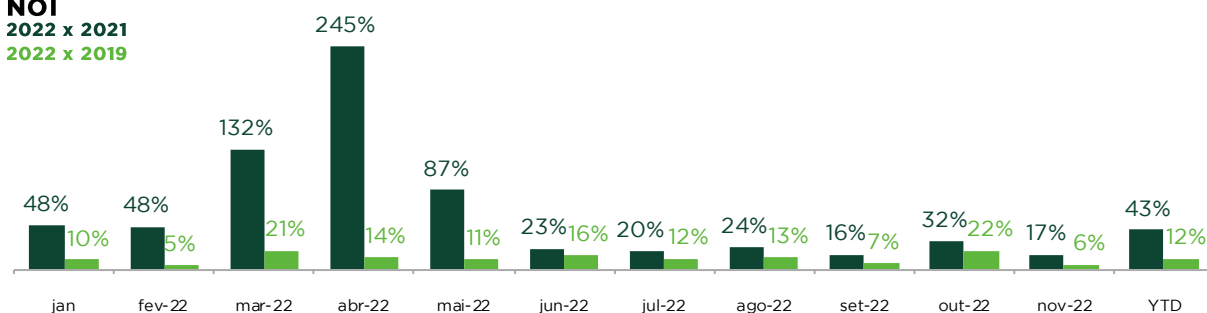
A inadimplência líquida do portfólio está em nível saudável, similar ao observado no período pré-pandemia. Em relação aos descontos, também convergiram a patamares baixos e potencialmente caíam ainda mais com as operações dos lojistas completamente normalizadas. A inadimplência líquida de novembro foi de 2,5% e descontos 2,1%. A taxa de ocupação¹ do Fundo terminou novembro em 94,7%.

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

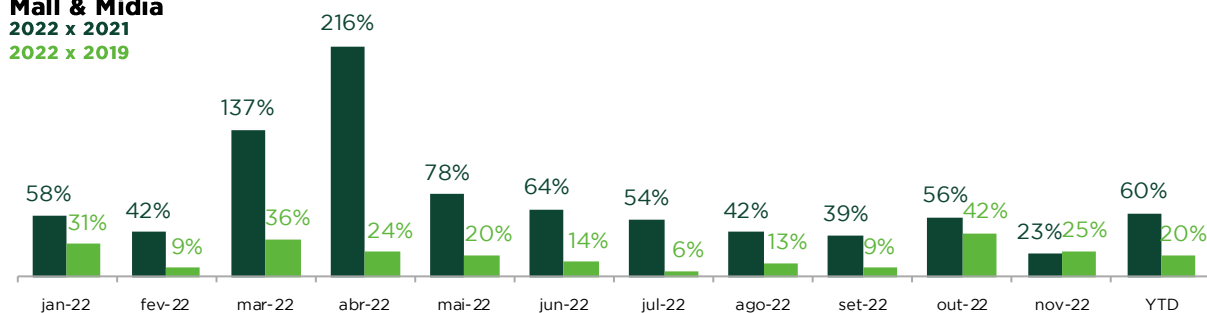
Vendas
2022 x 2021
2022 x 2019



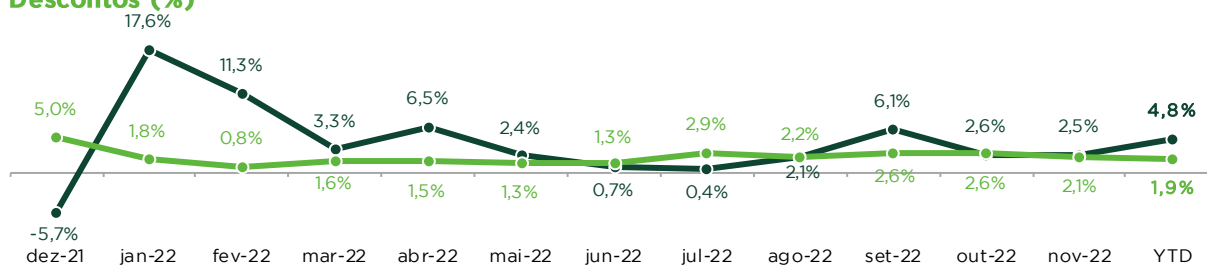
NOI
2022 x 2021
2022 x 2019



Mall & Mídia
2022 x 2021
2022 x 2019



Inadimplência Líquida Total (%)¹
Descontos (%)¹

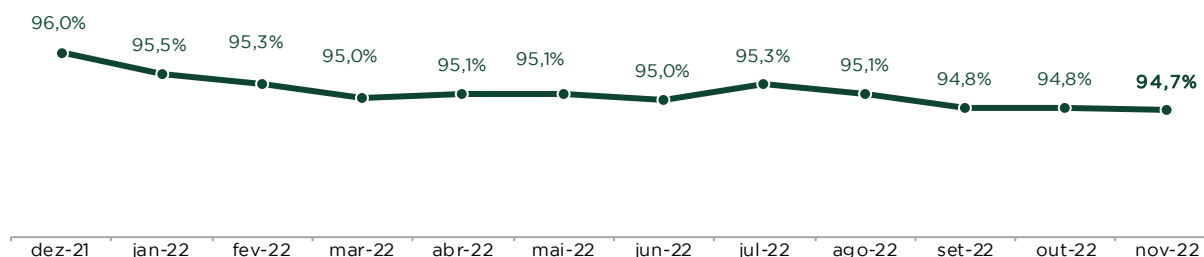


Todos os dados contidos nesta página correspondem a participação do Fundo nos ativos, exceto Inadimplência Líquida e Descontos

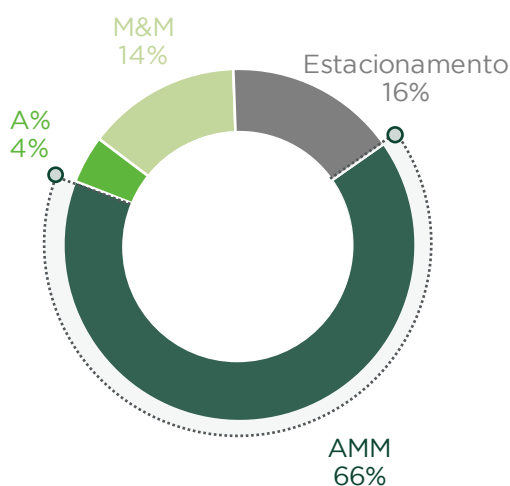
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Nov/22).

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.

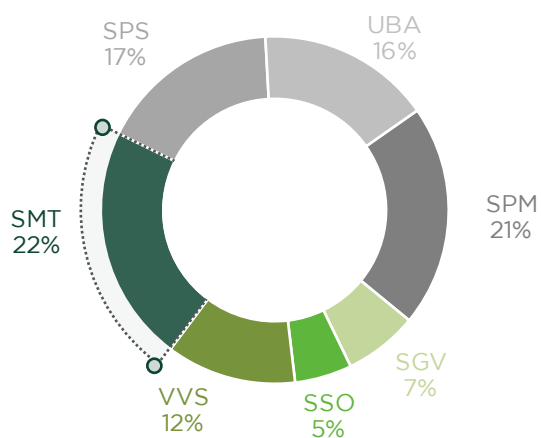
Taxa de Ocupação (%)



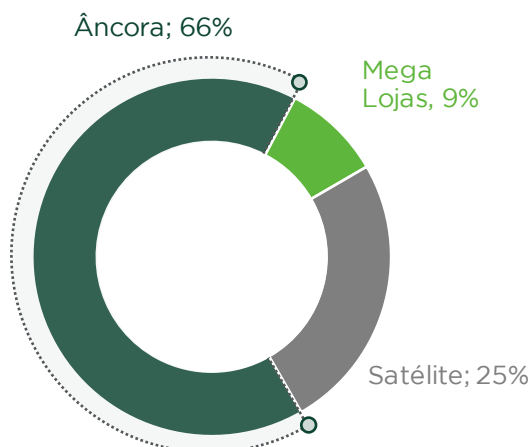
Composição da Receita



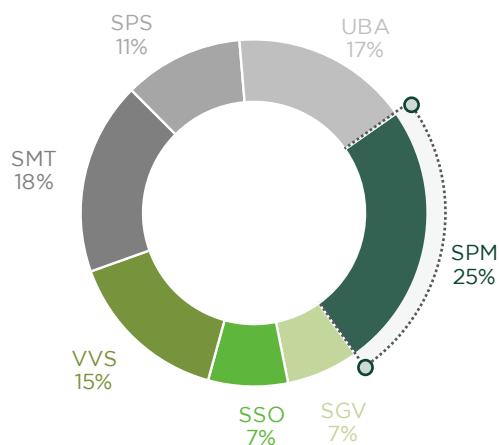
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

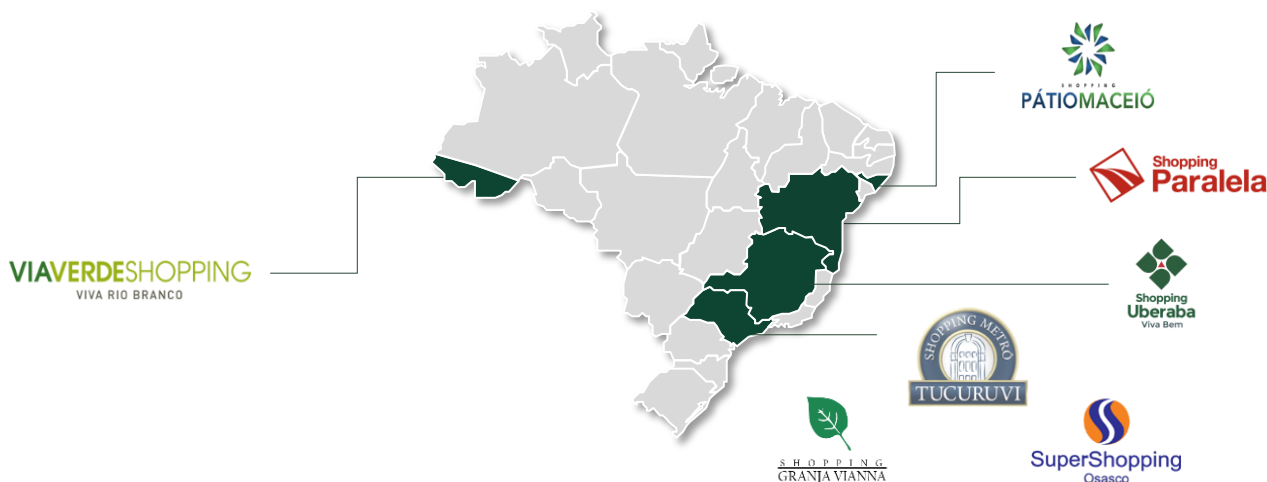


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping
 | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
 AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
 Todos os dados contidos nesta página correspondem à participação do fundo nos ativos, exceto Tipologia.
 Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

Portfólio

	ABL Total (m²)	Participação (%)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	41.540	100%	41.540	96,0%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	92,7%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	94,2%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	94,8%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.998	100%	32.998	91,7%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.800	51%	38.102	96,9%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	25.111	100%	25.111	94,6%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	234.385	82%	191.449	94,7%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 novembro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 59,4 milhões**, representando um aumento de **+12,2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+27,8%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+26,9%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+42,1%** em relação a novembro 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



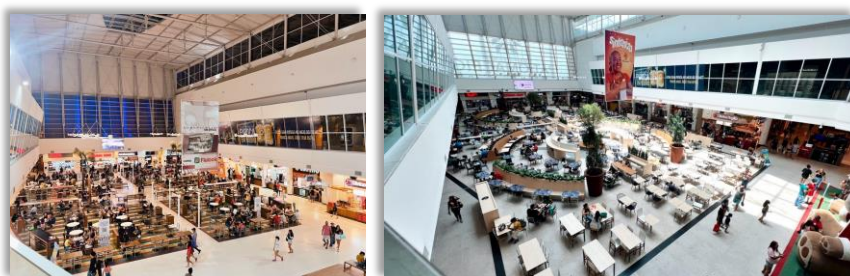
Expansão – Entrega Obra Parte Interna

Foi concluída a obra da parte interna da expansão, já locada e entregue ao lojista. A inauguração deve ocorrer em Abril e representou ABL adicional de 2.448 m²



Conclusão Reforma Praça de Alimentação e Eventos

Também concluímos o retrofit realizado na praça de alimentação do ativo, que consistiu na troca do piso e instalação de mobiliário novo. Resultou em um aumento de 33% (215 assentos) na capacidade de atendimento do ambiente.



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

Em novembro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 31,5 milhões**, representando um aumento de **+12,1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+0,5%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+30,2%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+16,8%** em relação a novembro 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 novembro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 30,2 milhões**, representando um aumento de **+28,8%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+32,9%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+34,8%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+39,2%** em relação a novembro 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 novembro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 43,0 milhões**, representando um aumento de **+12,0%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **-14,9%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+7,3%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **-8,7%** em relação a novembro de 2019.

A performance abaixo do esperado está relacionada ao fluxo do metrô, que ainda não atingiu por completo o nível pré-pandemia, mas continuamos observando uma tendência positiva no mês a mês e uma diminuição do *gap* em relação à 2019 com o passar dos meses. Enquanto isso, a gestão continua investindo na consolidação do Tucuruvi como a melhor alternativa de lazer e gastronomia da região, incluindo novas operações que buscam incrementar o fluxo do público de passeio no empreendimento.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	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 novembro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 37,7 milhões**, representando um aumento de **+5,9%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+6,0%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+31,6%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+27,3%** em relação a novembro de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
96,7%	28.576 m²	100	1200 Vagas	Saphyr Shopping Center

Universidade UNAMA | 1 unidade - mais de 2 mil alunos



Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em novembro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 52,2 milhões**, representando um aumento de **+18,0%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+3,0%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+2,3%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+23,4%** em relação a novembro de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
51,0%	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 novembro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 39,8 milhões**, representando um aumento de **+9,5%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+4,5%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+34,3%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+29,2%** em relação a novembro de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	25.111	188	1.190	Saphyr Shopping Center

Curso Pré-Vestibular | Rede Objetivo



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