



Setembro 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](http://www.hsml.hsifii.com)

[www.hsinvest.com](http://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](mailto: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 2022

Valor de Mercado<sup>1</sup>

**R\$ 1.487.322.775 (R\$94,25/cota)**

Distribuição de Dividendos

**R\$ 0,68/cota**

Valor Patrimonial<sup>2</sup>

**1.547.656.456 (R\$98,07/cota)**

Número de Cotistas<sup>1</sup>

**140.681**

Liquidez Diária Média (mês)

**R\$ 2.596.694**

Quantidade de Cotas

**15.780.613**

<sup>1</sup> Em 30/09/2022 | <sup>2</sup> Em 31/08/2022

## Comentário do Gestor

Continuamos observando um forte desempenho da cota do HSML11, encerrando o trimestre (período até 30/09/2022) sendo o Fundo Imobiliário de shoppings gestão ativa com o maior retorno ajustado pelos dividendos no ano e nos últimos 12 meses, com +23,6% e +28,8%, respectivamente. A forte alta também está sendo acompanhada pelo aumento da liquidez diária média, alcançando neste mês R\$ 2,6 milhões com o Fundo ultrapassando 140 mil cotistas. O bom momento de mercado dos FIIs de ativos reais coincide com o momento de manutenção da taxa básica de juros na última reunião do Copom e uma prévia inflacionária (IPCA-15) registrando em setembro nova deflação de -0,37%. De acordo com o Boletim Focus, publicado em 03/10/2022, a projeção para o IPCA é de 5,74% em 2022 e 5,00% em 2023. Em relação à Selic, hoje em 13,75%, a previsão para o final de 2023 é de 11,25%.

Do ponto de vista operacional, a performance dos ativos segue superando continuamente o realizado em 2019, período pré-pandemia. Vendas e NOI, considerando o acumulado do ano, apresentaram +12% e +13%, respectivamente em relação a 2019<sup>1</sup>. Os ativos adquiridos neste ano, Shopping Paralela e Shopping Uberaba estão com NOI acumulado no ano (até ago/22) de +31% e +23% em relação a 2019, isso considerando 100% dos ativos. Realizamos mais um aumento de proventos distribuídos para R\$0,68/cota, o maior desde o início do Fundo e o novo piso de distribuição mantidas as condições atuais<sup>2</sup>. A taxa de ocupação do Fundo fechou o mês de agosto em 95,1%.<sup>3</sup>

Recebemos mais uma atualização da obra referente à expansão do Shopping Pátio Maceió, que já está 55% completa, percentual acima do previsto pela gestão para o período. Cabe ressaltar, que se trata de uma expansão que adicionará ao ativo uma ABL superior a 2.000 m<sup>2</sup>. Manteremos os investidores informados quanto ao andamento deste e outros possíveis projetos de expansão que poderão ser iniciados em outros ativos do portfólio.

Obrigado.

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

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

<sup>3</sup>Considera contratos em assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos ativos.

## Resultado (R\$)

	Set-22	2S 2022	2022
<b>Receita Imobiliária</b>	15.642.306	45.383.177	119.635.920
<b>Receita Financeira</b>	652.671	1.952.992	4.321.651
<b>Despesas</b>	-4.514.436	-13.828.850	-30.389.024
Taxa de Administração	-180.827	-488.090	-1.401.572
Taxa de Escrituração	-168.173	-490.010	-1.217.444
Taxa de Gestão	-1.145.238	-3.091.235	-8.891.258
Despesa Financeira	-2.984.609	-9.416.151	-17.809.318
Outras Despesas	-35.589	-343.365	-1.069.433
<b>Resultado</b>	11.780.541	33.507.319	93.568.546
<b>Resultado Realizado/Cota</b>	0,75	2,12	5,93
<b>Rendimento/Cota<sup>1</sup></b>	0,68	2,00	5,62
<b>Resultado Acumulado<sup>2</sup></b>	0,07	0,12	0,31

<sup>1</sup> Distribuição de Dividendos do período.

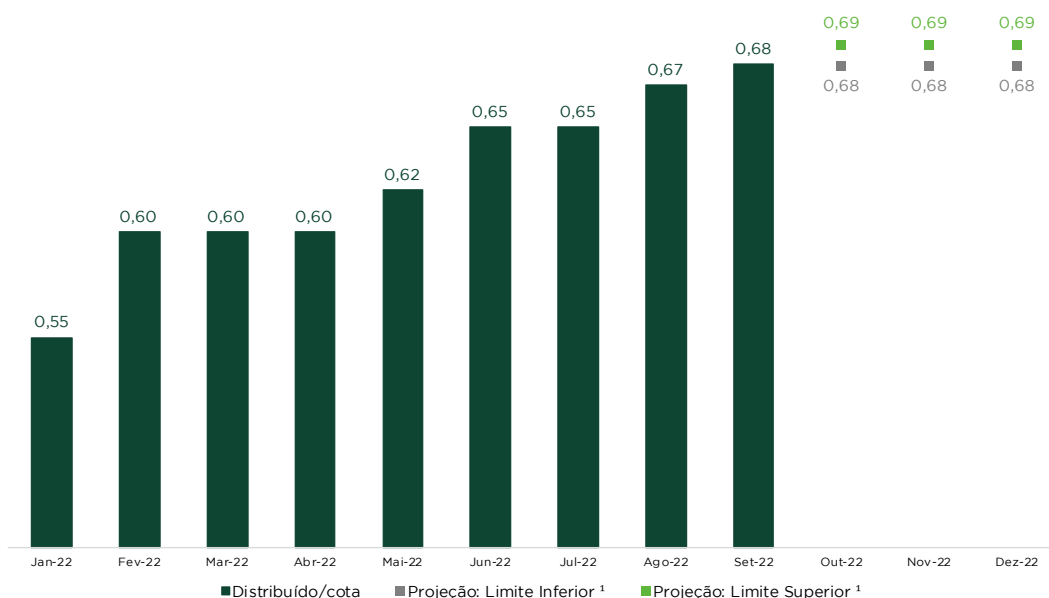
<sup>2</sup> Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período.

	Total	R\$/cota
<b>Resultado Acumulado (Ago-22)</b>	9.766.306	0,62
<b>(+) Realizado - Distribuído</b>	1.049.724	0,07
<b>Resultado Acumulado (Set-22)</b>	10.816.030	0,69

O resultado realizado no período foi de **R\$ 0,75/cota** e a distribuição de dividendos foi de **R\$ 0,68/cota**. O Fundo terminou o mês com resultado acumulado de **R\$ 10.816.030 (R\$ 0,69/cota)**.

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

## Distribuição e Projeção - 2022



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

## Rentabilidade

	Set-22	2022	Últimos 12 meses
<b>HSML11<sup>1</sup></b>	3,9%	23,6%	28,8%
<b>Dividend Yield Anualizado<sup>2</sup></b>	9,0%	8,0%	7,6%
<b>IFIX</b>	0,5%	6,6%	10,1%
<b>CDI (Liq.)<sup>3</sup></b>	0,9%	7,6%	9,3%
<b>% CDI (Liq.)<sup>4</sup></b>	425,8%	312,9%	310,7%

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Considerado a incidência de 15% de Imposto.

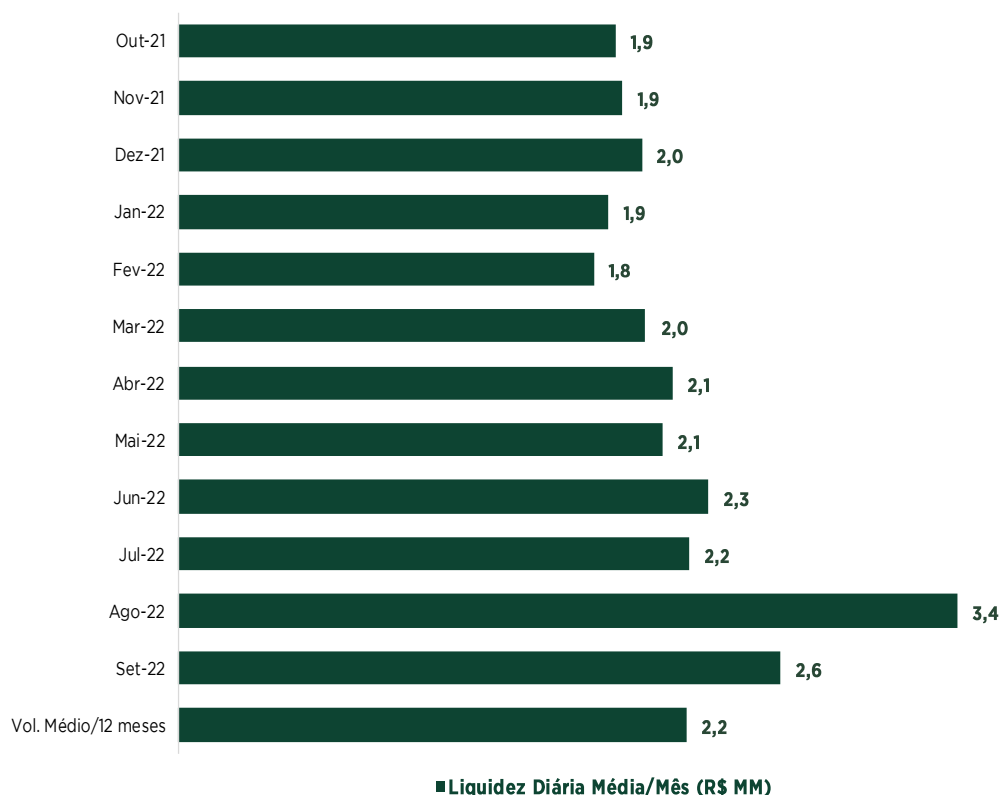
<sup>4</sup> Retorno Ajustado do Fundo no período em relação ao CDI Líq. do período.

## Liquidez

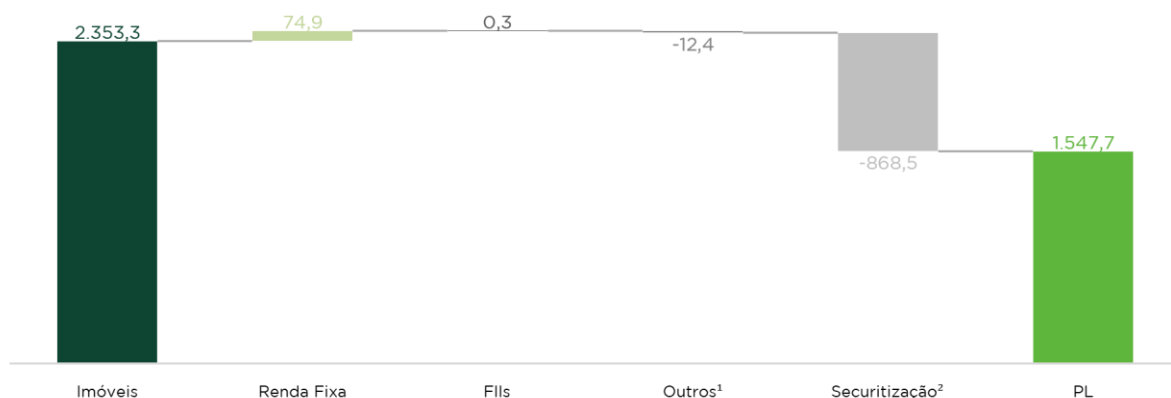
O fundo encerrou o mês de Setembro com 140.681 cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,5 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 2,6 milhões.

	Set-22	2022	Últimos 12 meses
<b>Volume</b>	R\$ 54.530.579	R\$ 426.569.292	R\$ 617.075.671
<b>Quant. de Cotas Negociadas</b>	593.354	5.294.407	6.893.344
<b>% de Cotas Negociadas (Giro)<sup>1</sup></b>	3,8%	3,7%	3,6%
<b>Presença em Pregões</b>	100,0%	100,0%	100,0%

<sup>1</sup> 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 33,7%, 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	155,9 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	18C0803962	Paralela	44,4 MM	CDI + 1,85%	mar-18	mar-33
CRI - CDI (3)	22F0658610	Uberaba	107,0 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - CDI (4)	22F0658594	Uberaba	50,9 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-25
CRI - IPCA (1)	22A0118035	Paralela	212,2 MM	IPCA + 6,87%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19I0275534	Paralela	54,1 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	18C0803963	Paralela	56,8 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22F0667465	Uberaba	187,3 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
<b>Consolidado</b>	-	-	<b>868,5 MM</b>	<b>(59%) IPCA + 7,14%</b> <b>(41%) CDI + 2,64%</b>	-	-

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

² Valor na curva em 31/08/2022.

## KPI's

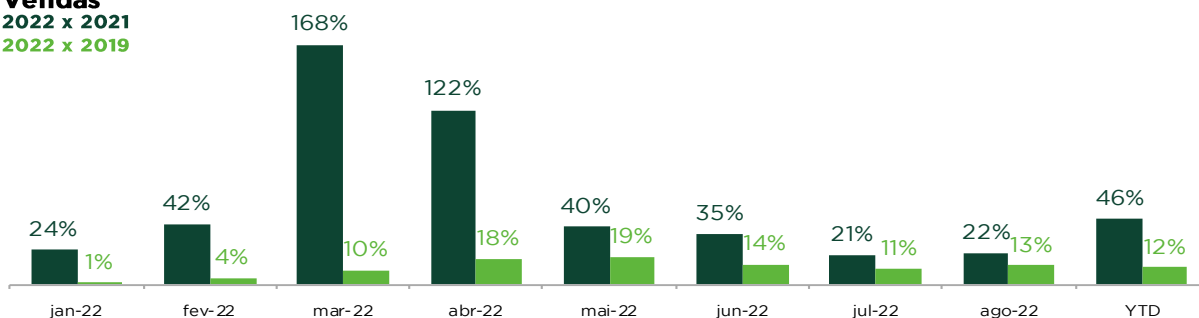
Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações do resultado dos empreendimentos até o mês de Agosto de 2022, os quais são refletidos no Fundo até o mês de Setembro de 2022.

Vendas e NOI estão +13% e +14%, 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.

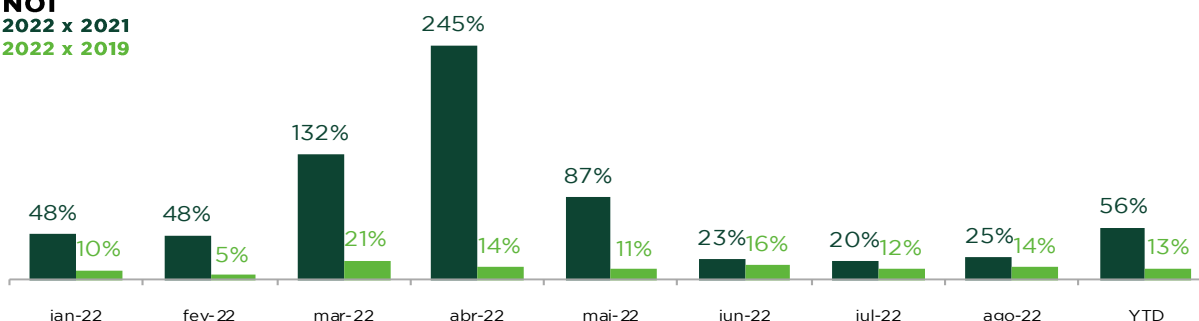
A inadimplência líquida do portfólio está em nível saudável, similar ao observado no período pré-pandemia. Em relação aos descontos, também convergiram a patamares baixos e potencialmente caíam ainda mais com as operações dos lojistas completamente normalizadas. A inadimplência líquida de agosto foi de 2,1% com descontos no patamar de 2,2%. A taxa de ocupação¹ do Fundo terminou agosto em 95,1%.

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

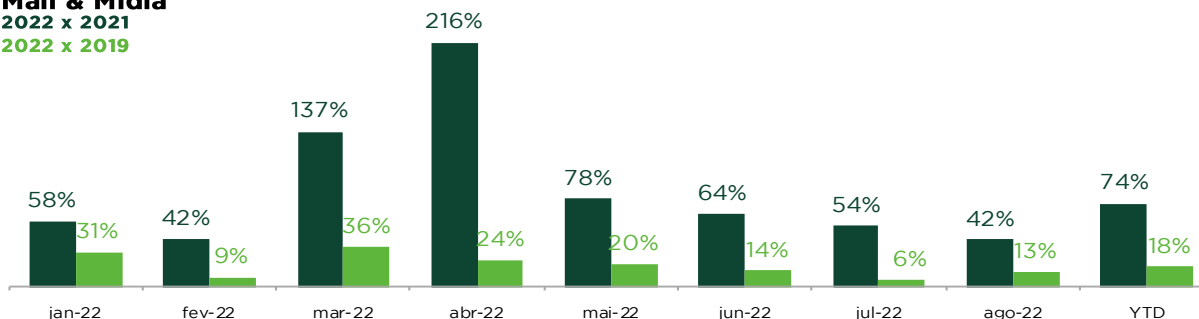
**Vendas**  
2022 x 2021  
2022 x 2019



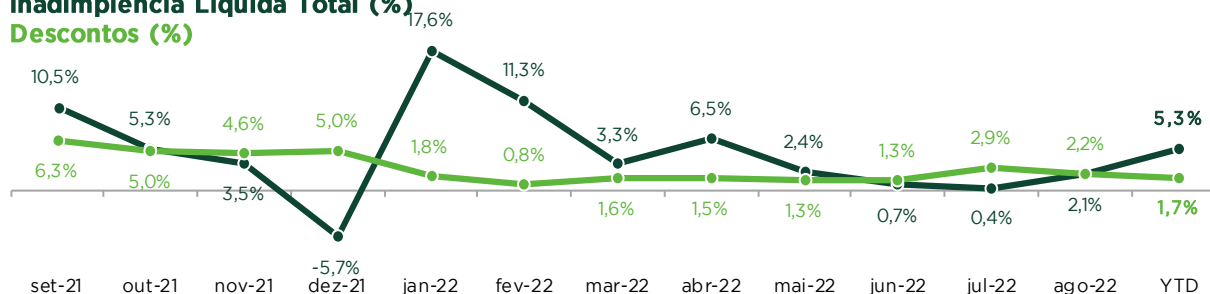
**NOI**  
2022 x 2021  
2022 x 2019



**Mall & Mídia**  
2022 x 2021  
2022 x 2019



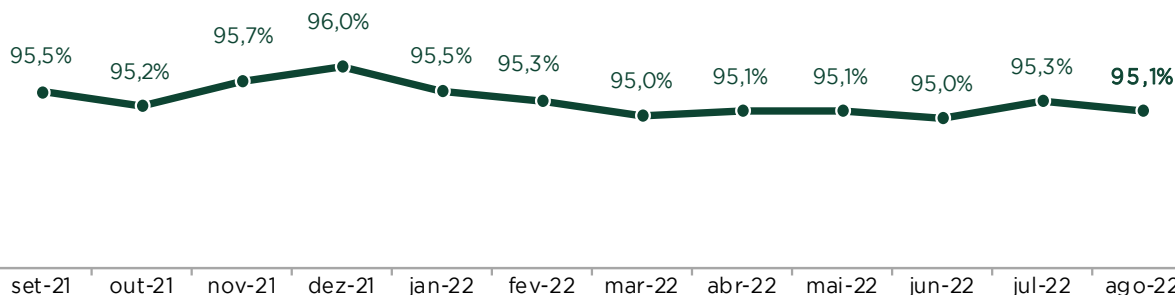
**Inadimplência Líquida Total (%)**  
**Descontos (%)**



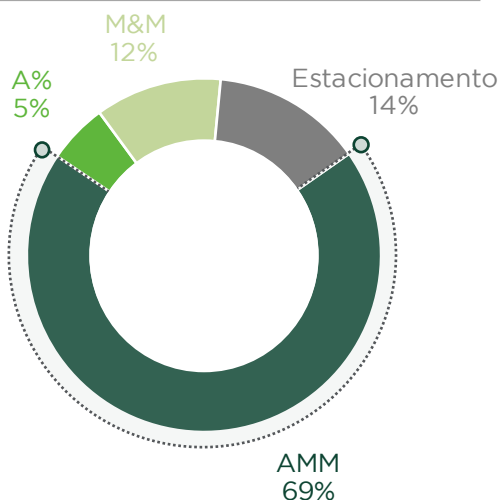
Todos os dados contidos nesta página correspondem a participação do Fundo nos ativos, exceto Inadimplência Líquida e Descontos  
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Ago/22).  
NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos do Fundo hoje em 2019. Para o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

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

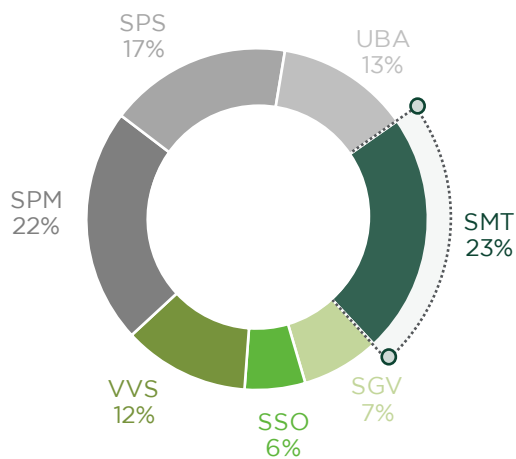
### Taxa de Ocupação (%)



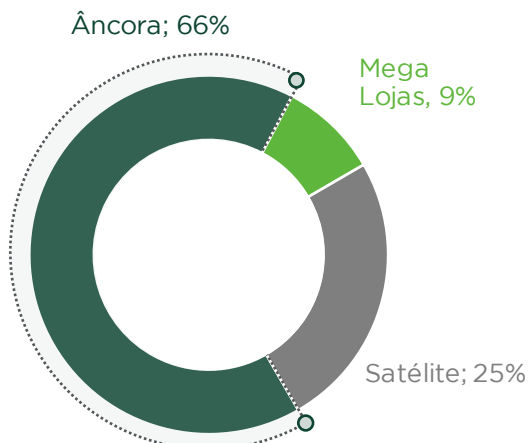
### Composição da Receita



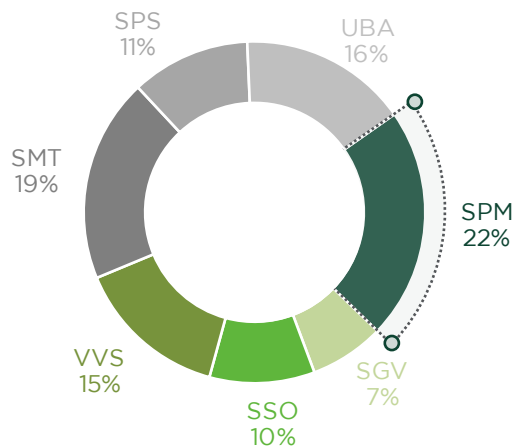
### Composição do NOI



### Tipologia - Lojas | ABL



### Composição das Vendas

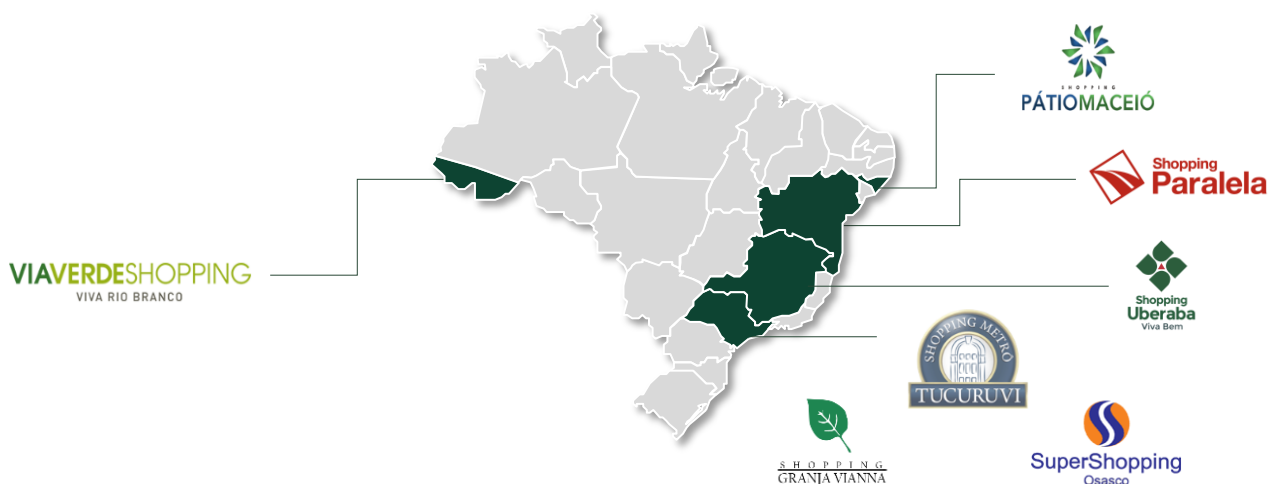


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela  
 AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.  
 Todos os dados contidos nesta página correspondem à participação 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 (m <sup>2</sup> )	Participação (%)	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Ocupação (%) <sup>1</sup>	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	41.540	100%	41.540	96,3%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	93,6%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	93,9%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	97,4%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi <sup>2</sup>	32.998	100%	32.998	91,5%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela <sup>3</sup>	57.800	51%	38.102	97,1%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	25.111	100%	25.111	93,6%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	234.385	82%	191.449	95,1% <sup>4</sup>	1200	12.886	-

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



## Vídeo Tour 360° - Shoppings HSI Malls<sup>1</sup>

Disponibilizamos um vídeo para cada ativo do portfólio na tecnologia 360°, 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 360° - Shopping Granja Vianna - YouTube](#)

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

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

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

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

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

### Shopping Pátio Maceió (Maceió | AL)

Em agosto de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 50,4 milhões**, representando um aumento de **+18,1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+30,5%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+11,2%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+36,1%** em relação a agosto de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	41.540 m <sup>2</sup>	143	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 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 29,3 milhões**, representando um aumento de **+25,6%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+9,5%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+33,0%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+5,3%** em relação a agosto de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
51,0%	30.377 m <sup>2</sup>	159	1.300	Saphyr Shopping Center

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



### Super Shopping Osasco (Osasco | SP)

Em agosto de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 27,5 milhões**, representando um aumento de **+40,5%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+44,5%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+41,3%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+41,1%** em relação a agosto de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
58,8%	17.984 m <sup>2</sup>	131	2.800	Saphyr Shopping Center

Interligado ao Power Center Osasco que possui mais de 70.000 m<sup>2</sup> de ABL



### Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo | SP)

Em agosto de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 40,7 milhões**, representando um aumento de **+35,9%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **-7,2%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+30,3%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **-2,0%** em relação a agosto de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	32.998 m <sup>2</sup>	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 agosto de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 31,6 milhões**, representando um aumento de **+8,1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+15,9%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+19,3%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+25,4%** em relação a agosto de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
96,7%	28.576 m <sup>2</sup>	100	1.200 Vagas	Saphyr Shopping Center

### Universidade UNAMA | 1 unidade - mais de 2 mil alunos



### Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em agosto de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 46,6 milhões**, representando um aumento de **+26,8%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+6,6%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+26,6%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+27,3%** em relação a agosto 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 agosto de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 33,7 milhões**, representando um aumento de **+15,8%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+12,1%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+26,4%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+14,5%** em relação a agosto de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	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 55%, acima da 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](http://www.hsimalls.com)**  
**[www.hsinvest.com](http://www.hsinvest.com)**