



Novembro 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

Novembro 2022

Valor de Mercado¹

R\$ 1.286.119.960 (R\$81,50/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,68/cota

Valor Patrimonial²

1.539.577.351 (R\$97,56/cota)

Número de Cotistas¹

145.651

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 2.330.357

Quantidade de Cotas

15.780.613

¹ Em 30/11/2022 | ² Em 31/10/2022

Comentário do Gestor

Os indicadores operacionais dos ativos do portfólio se mantêm resilientes nessa reta final do ano com Vendas e NOI em outubro +15% e +22% respectivamente em relação a 2019, variação positiva ainda mais acentuada se comparada aos últimos meses. ¹ Já no acumulado do ano, as variações são de +12% e +13%, patamares que devem apresentar poucas variações restando 2 meses para o fim do ano, mas está significativamente acima do orçamento original para o período.

O resultado realizado do Fundo surpreendeu positivamente, alcançando R\$ 0,75/cota vs. R\$ 0,68/cota de distribuição. Desta forma, tendo em vista regulamentação vigente de distribuição de ao menos 95% do resultado caixa do semestre, elevamos o indicativo de distribuição do Fundo entre R\$ 0,68/cota e R\$ 0,71/cota. ²

Em relação ao último ativo adquirido pelo Fundo, o Shopping Uberaba, já estamos observando os efeitos positivos de sua integralização, sobretudo pelos ganhos de margem NOI ao fazer parte do portfólio HSI/Saphyr. Conforme mencionado em Fato Relevante, a margem NOI do Uberaba, sob administração dos antigos vendedores era de 80,2% e em outubro, já atingimos 87,8%.

Em continuidade ao planejamento estratégico de qualificação do mix de lojas do SuperShopping Osasco realizado pelo time de gestão do HSI Malls e pela Saphyr administradora, inauguramos neste mês mais uma operação gastronômica de renome no ativo, o Pecorino, mais bem detalhado na página 12 do relatório. Vale ressaltar, que além do Pecorino, o ativo recebeu recentemente outras operações gastronômicas de destaque como Outback, Coco Bambu e Bullguer, ilustrando a eficácia do planejamento estratégico.

Recebemos mais uma atualização da obra de expansão do Shopping Pátio Maceió, que está 94% concluída. A expectativa é que a obra, que adicionará ABL superior a 2.000 m², se encerre em meados de dezembro e as lojas inaugurem no início de 2023. O ativo, entre outros do portfólio, ainda registrou grande fluxo de pessoas durante os jogos do Brasil na Copa do Mundo, indo à contramão do que ocorre usualmente em shopping centers. Deixamos imagens na página 10 para melhor ilustrar.

Esperamos um final de ano significativamente positivo em relação ao ano passado e 2019, tendo em vista o portfólio estar operando completamente sem restrições, o aumento da renda das famílias com o recebimento do 13º e as comemorações de fim de ano se aproximando. A taxa de ocupação fechou o mês de outubro em 94,8%. ³

Obrigado.

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

²Cabe ressaltar, que trata-se de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de distribuição.

³Considera contratos em assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos ativos.

Resultado (R\$)

	Nov-22	2S 2022	2022
Receita Imobiliária	15.595.499	75.495.254	149.747.997
Receita Financeira	632.134	3.158.151	5.526.809
Despesas	-4.334.051	-22.697.830	-39.258.004
Taxa de Administração	-174.018	-843.697	-1.757.180
Taxa de Escrituração	-132.051	-751.910	-1.479.344
Taxa de Gestão	-1.102.113	-5.343.416	-11.143.439
Despesa Financeira	-2.912.004	-15.231.527	-23.624.695
Outras Despesas	-13.865	-527.279	-1.253.346
Resultado	11.893.583	55.955.575	116.016.802
Resultado Realizado/Cota	0,75	3,55	7,35
Rendimento/Cota¹	0,68	3,36	6,98
Resultado Acumulado²	0,07	0,19	0,37

¹ Distribuição de Dividendos do período.

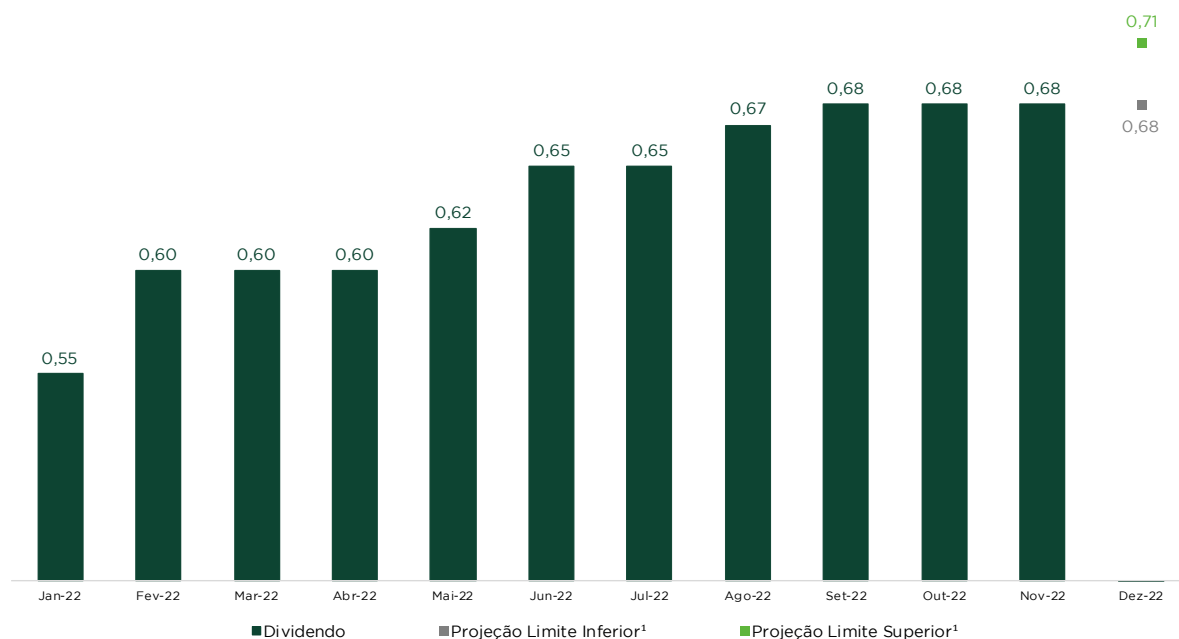
² Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Out-22)	10.639.887	0,67
(+) Realizado - Distribuído	1.162.766	0,07
Resultado Acumulado (Nov-22)	11.802.653	0,75

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\$ 11.802.653 (R\$ 0,75/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

	Nov-22	2022	Últimos 12 meses
HSML11¹	-9,8%	8,5%	27,3%
Dividend Yield Anualizado²	10,5%	11,6%	9,2%
IFIX	-4,2%	2,2%	11,2%
CDI (Líqu.)³	0,9%	9,5%	10,2%
% CDI⁴	N/A	90,0%	267,8%

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.

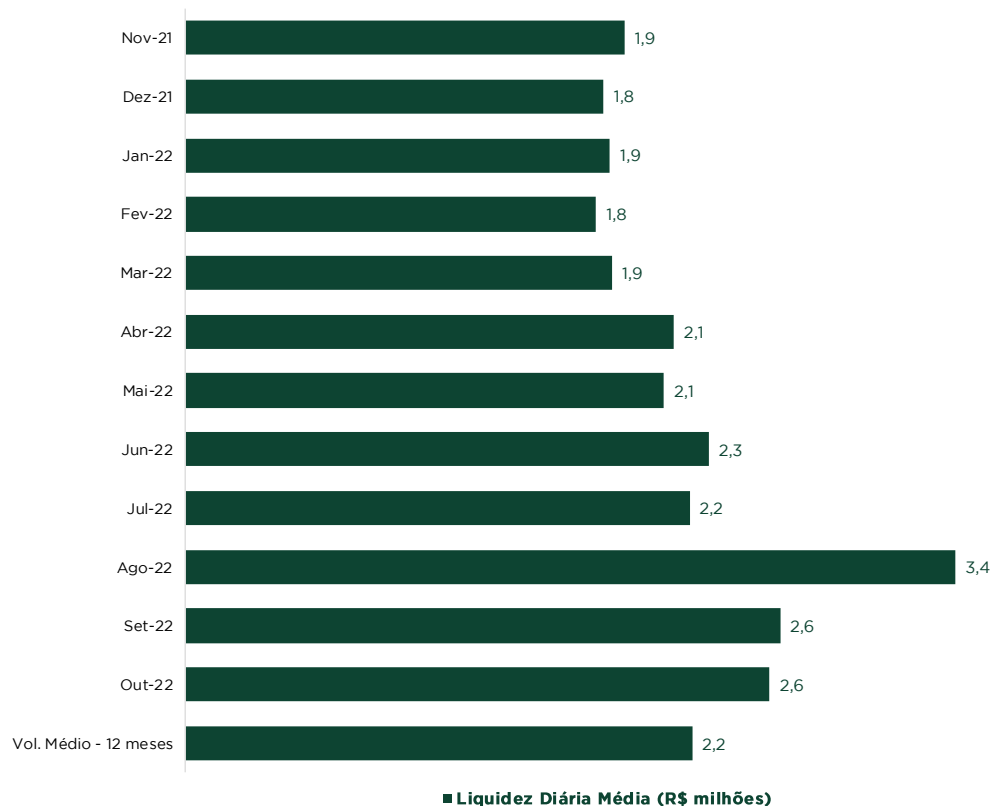
⁴ Retorno Ajustado do Fundo no período em relação ao CDI Líq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do fundo).

Liquidez

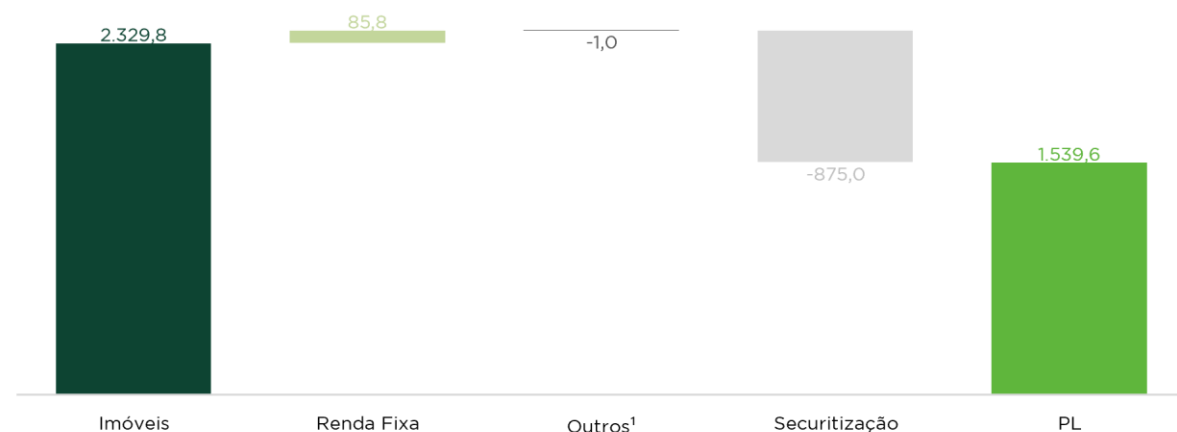
O fundo encerrou o mês de Novembro com 145.651 cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,3 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 2,3 milhões.

	Nov-22	2022	Últimos 12 meses
Volume	R\$ 46.607.147	R\$ 524.205.517	R\$ 616.043.677
Quant. de Cotas Negociadas	541.587	6.385.755	6.982.746
% de Cotas Negociadas (Giro)¹	3,4%	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	157,8 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	18C0803962	Paralela	45,5 MM	CDI + 1,85%	mar-18	mar-33
CRI - CDI (3)	22F0658610	Uberaba	108,6 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - CDI (4)	22F0658594	Uberaba	51,7 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-25
CRI - IPCA (1)	22A0118035	Paralela	211,3 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	189,0 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	875,0 MM	(59%) IPCA + 7,14% (41%) CDI + 2,64%	-	-

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

² Valor na curva em 31/10/2022.

KPI's

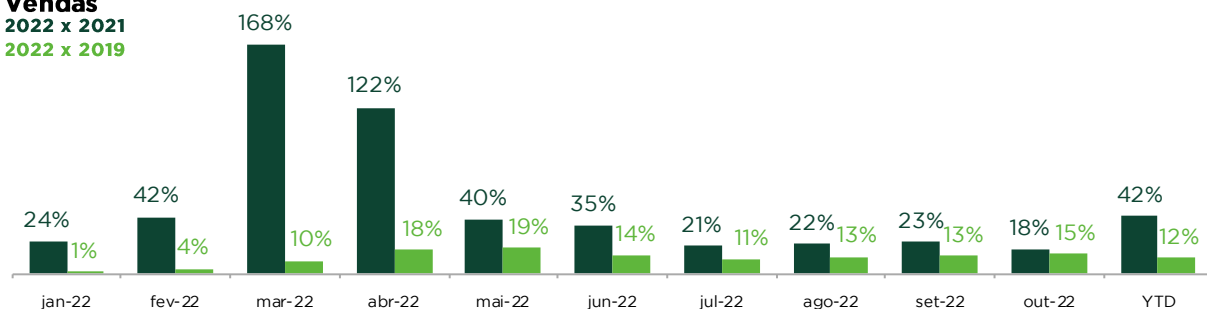
Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações do resultado dos empreendimentos até o mês de Outubro de 2022, os quais são refletidos no Fundo até o mês de Novembro de 2022.

Vendas e NOI estão +15% e +22%, respectivamente em relação ao mesmo mês de 2019 e +12% e +13% no acumulado do ano.

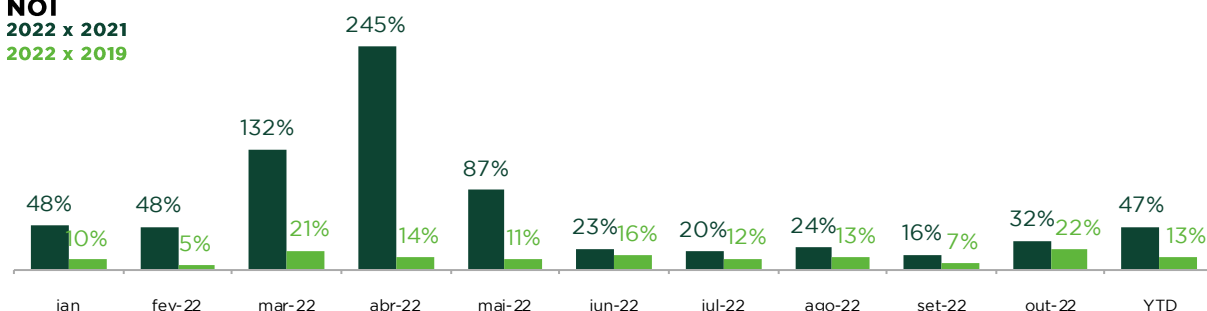
A inadimplência líquida do portfólio está em nível saudável, similar ao observado no período pré-pandemia. Em relação aos descontos, também convergiram a patamares baixos e potencialmente caíam ainda mais com as operações dos lojistas completamente normalizadas. A inadimplência líquida de outubro foi de 2,6%, mesmo percentual dos descontos. A taxa de ocupação¹ do Fundo terminou outubro em 94,8%.

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

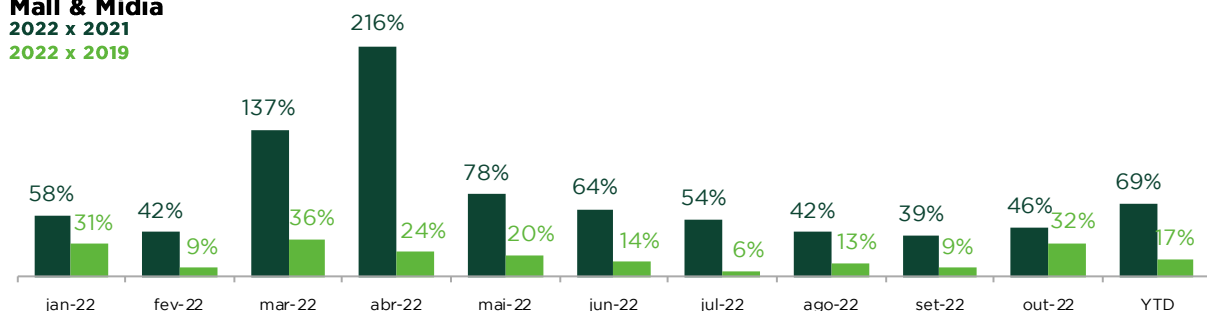
Vendas
2022 x 2021
2022 x 2019



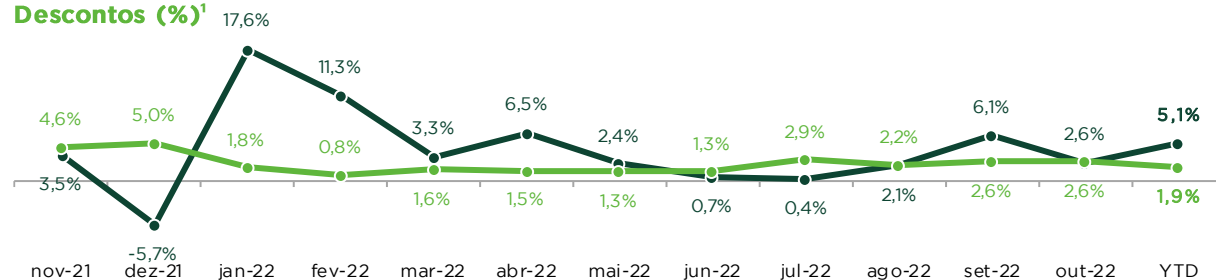
NOI
2022 x 2021
2022 x 2019



Mall & Mídia
2022 x 2021
2022 x 2019



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

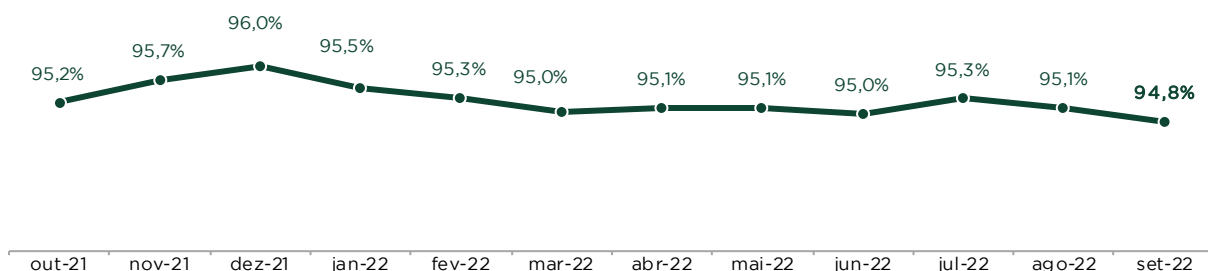


Todos os dados contidos nesta página correspondem a participação do Fundo nos ativos, exceto Inadimplência Líquida e Descontos

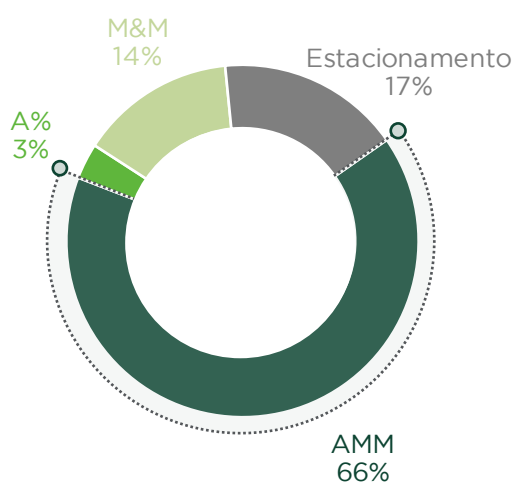
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Out/22).

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.

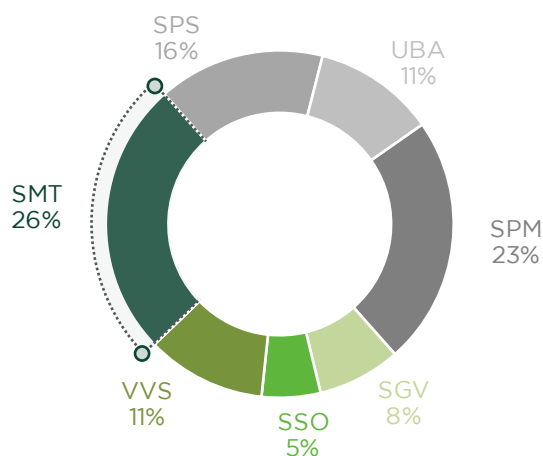
Taxa de Ocupação (%)



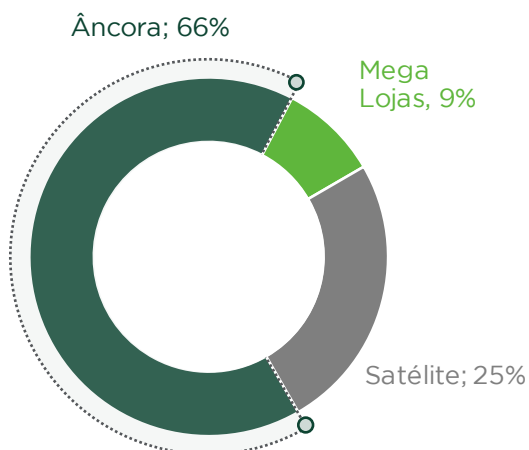
Composição da Receita



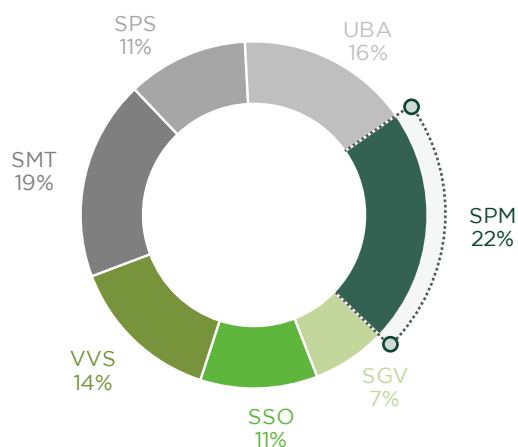
Composição do NOI



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.

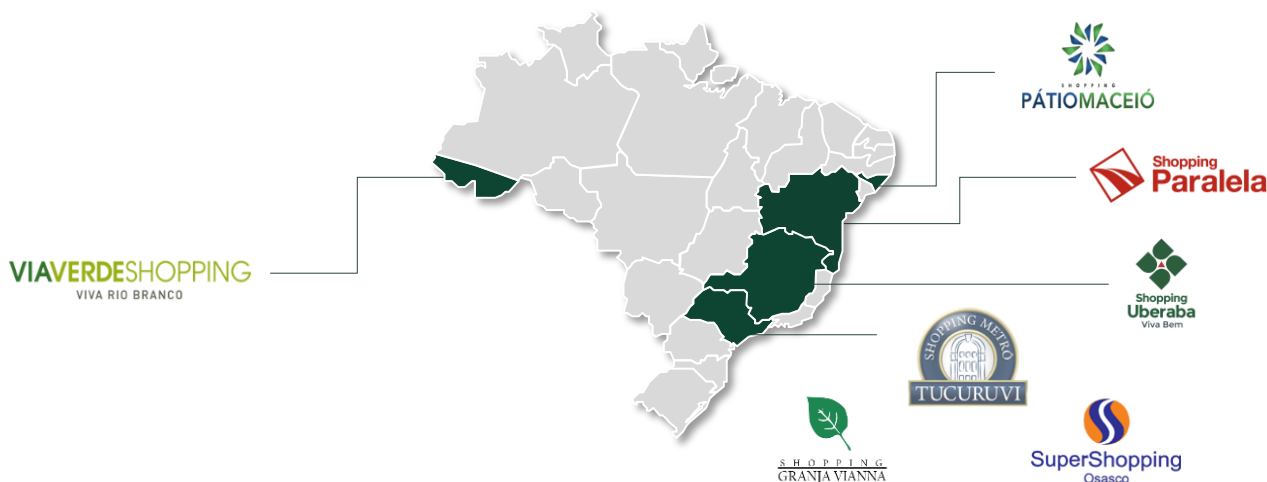
AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.

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	96,5%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	92,5%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	94,3%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	95,2%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.998	100%	32.998	92,1%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.800	51%	38.102	97,2%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	25.111	100%	25.111	94,7%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	234.385	82%	191.449	94,8%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 outubro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 53,8 milhões**, representando um aumento de **+19,4%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+34,0%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+17,9%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+36,9%** em relação a outubro de 2019.

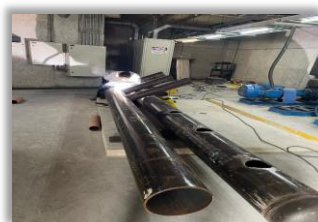
Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	41.540 m²	143	2.058	Saphyr Shopping Center

Kroton Educacional | 1 unidade - 5 mil alunos



Atualização Expansão

Recebemos ao final do mês atualizações referente à expansão do Shopping Pátio Maceió iniciada no começo de Julho. O desempenho físico da obra está em 94% e a expectativa da gestão é que seja concluída e meados de Dezembro. A inauguração das lojas está prevista para ocorrer no início de 2023 e irá adicionar ABL superior a 2.000 m².



Transmissão de jogos do Brasil Shopping Pátio Maceió

Os jogos do Brasil na copa foram transmitidos no Shopping Pátio Maceió através de um telão instalado na praça de alimentação. Indo à contramão do que ocorre usualmente em muitos ativos, o shopping registrou grande fluxo durante o jogo, conforme mostram as imagens abaixo.



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

Em outubro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 27,5 milhões**, representando um aumento de **+10,0%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+9,6%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+44,2%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+17,0%** em relação a outubro 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 outubro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 30,4 milhões**, representando um aumento de **+28,1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+44,4%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+51,5%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+44,5%** em relação a outubro 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



Inauguração Loja Pecorino SuperShopping Osasco

Inauguramos em Novembro mais uma operação gastronômica de renome no SuperShopping Osasco, dando continuidade ao planejamento estratégico de qualificação do mix de lojas idealizado pela Saphyr Shopping Centers, administradora de todos os ativos do Fundo, em conjunto com a Gestão do HSI Malls. Vale ressaltar que hoje o shopping é um dos mais importantes centro de compras da cidade e abriga outras operações gastronômicas de destaque como Outback, Coco Bambu e Bullguer.



Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo | SP)

Em outubro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 41,5 milhões**, representando um aumento de **+19,3%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **-11,6%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+28,9%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **-2,8%** em relação a outubro 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 a 2019 com o passar dos meses.

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 outubro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 32,8 milhões**, representando um aumento de **+8,4%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+25,3%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+11,9%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+38,0%** em relação a outubro 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 outubro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 49,1 milhões**, representando um aumento de **+24,5%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+10,4%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+20,8%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+16,0%** em relação a outubro 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 outubro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 35,9 milhões**, representando um aumento de **+13,1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+17,2%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+17,3%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+27,9%** em relação a outubro de 2019.

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



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