

Agosto 2021

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: Hemisfério Sul Investimentos

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 2021

Valor de Mercado¹

R\$ 1.278.071.847

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,50/cota

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 2.008.324

Número de Cotistas

119.621

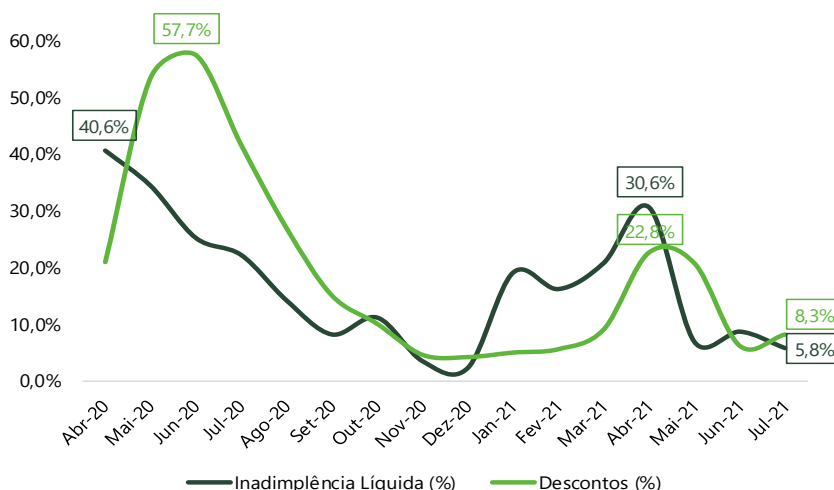
¹ Em 31/08/2021.

Comentário do Gestor

Impacto da pandemia no desempenho operacional dos ativos se mostrou inferior em 2021, quando comparado a 2020.

Tendo em vista a melhora da crise sanitária no país, com operações praticamente normalizadas, é possível fazer um balanço dos impactos causados pela pandemia, tanto em 2020, período considerado como “primeira onda”, quanto em 2021, o que se chamou de “segunda onda”. Apesar de ambos momentos terem sido extremamente difíceis e desafiadores, os dados já nos mostram um menor impacto em 2021, quando comparado ano a ano.

Diversos indicadores nos dão suporte para sustentar a tese. Em 2021, diferentemente de 2020, não houve fechamento simultâneo de 100% dos ativos. Além disso, como pode ser observado no gráfico, os picos de descontos e inadimplência de 2021 em relação a 2020 foram 34,9 p.p e 10 p.p inferiores, respectivamente. Isso nos mostra o importante trabalho realizado com os lojistas pela Saphyr, administradora dos shoppings, em parceria com a gestora Hemisfério Sul Investimentos.



Por fim, temos observado um mercado de novas locações bastante aquecido em relação ao ano passado. Tivemos recentemente o início da operação da Vivara no ativo Via Verde Shopping. Além disso, houve a entrada do Outback no Shopping Metrô Tucuruvi e Super Shopping Osasco, lojas com inaugurações previstas para o mês de setembro. Em Julho, assinamos a expansão da Academia Smart Fit no Shopping Metrô Tucuruvi, representando uma ABL locada total de 1470 m². Todos esses eventos reforçam a nossa visão otimista no segmento de Shopping Centers. A taxa de ocupação de nosso portfólio atualmente é de 95,0%¹.

Muito obrigado.

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

Resultado (R\$)

	Ago-21	2021	Desde a 1ª Emissão
Receita Imobiliária	8.989.377	53.006.080	136.952.218
Receita Financeira	82.194	769.873	12.741.654
Despesas	-383.087	-3.225.062	-8.592.885
Taxa de Administração	-180.141	-1.399.440	-4.044.679
Taxa de Escrituração	-131.026	-1.209.501	-3.291.576
Taxa de Gestão	-	-	-
Outras Despesas	-71.919	-616.121	-1.256.630
Resultado	8.688.485	50.550.892	141.100.986
Resultado Realizado/Cota	0,55	3,20	8,94
Resultado Orçado/Cota	0,32	3,20	11,72
Rendimento/Cota¹	0,50	3,03	8,62
Resultado Acumulado²	0,05	0,17	0,32

¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

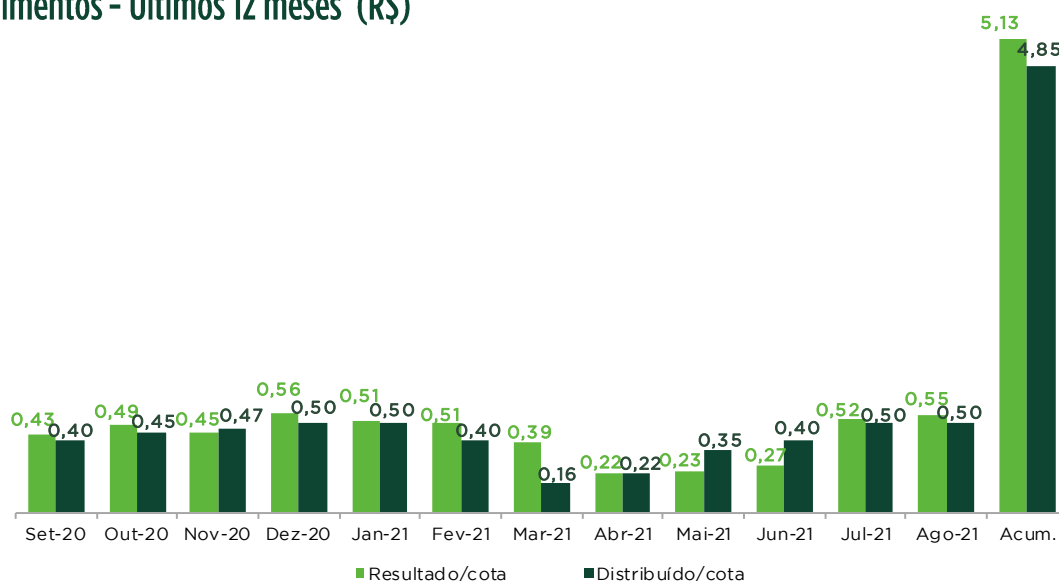
	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Jul-21)	4.219.384	0,27
(+) Realizado - Distribuído	798.179	0,05
Resultado Acumulado (Ago-21)	5.017.563	0,32

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 7.890.307 (R\$0,50/cota)**, confirmando a tendência positiva do resultado imobiliário do fundo com retomada das operações dos ativos como antecipado em nosso relatório anterior. O resultado acumulado do Fundo ao final de Agosto ficou em **R\$ 5.011.273 (0,32/cota)**

A taxa de Gestão passará a ser cobrada a partir do resultado de competência de agosto, refletindo no caixa em setembro, tendo em vista o compromisso estabelecido nos § 4º e § 5º do artigo 27 do [Regulamento](#) do Fundo.

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

Rendimentos - Últimos 12 meses (R\$)



Acum.: Valores acumulados dos últimos 12 meses

HSI Investimentos - www.hsml.hsifii.com

Rentabilidade

	Ago-21	2021	Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado	1.278.071.847	1.420.202.568	-
Valor Cota (Mercado)¹	80,99	90,00	-
HSML11²	-6,1%	-11,2%	-9,8%
IFIX	-2,6%	-4,2%	4,3%
CDI (Liq.)³	0,36%	1,8%	5,9%
Dividend Yield⁴	0,58%	3,2%	10,4%
% CDI	159,2%	181,1%	173,0%

¹ Para o cálculo acumulado do valor de cota de mercado ("2021"), é utilizada a média dos valores de fechamento entre os meses.

² Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

³ Considerado a incidência de 15% de Imposto.

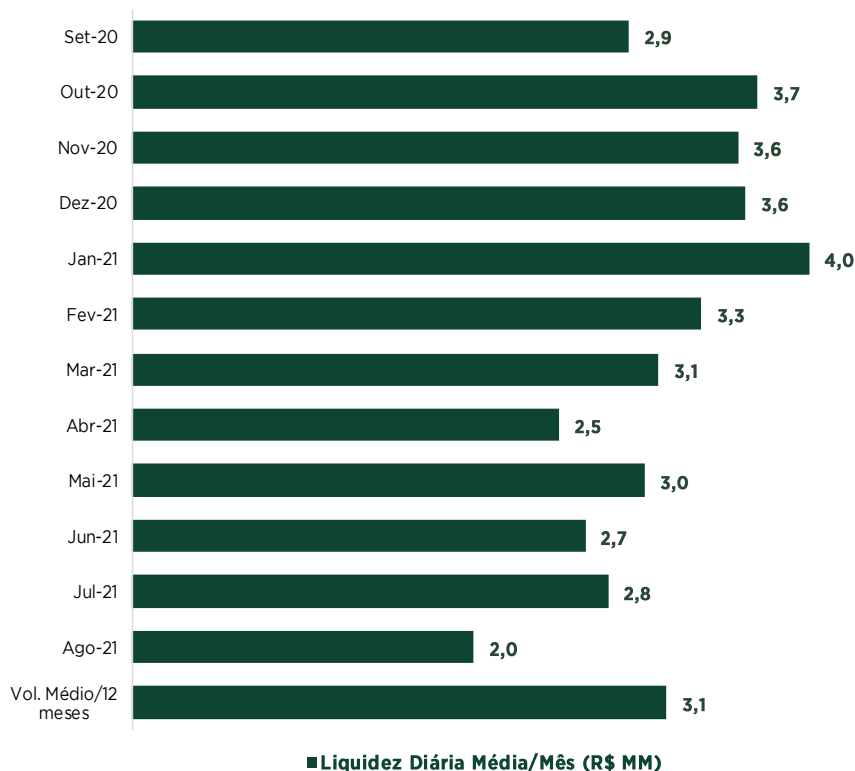
⁴ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

Liquidez

O fundo encerrou o mês de Agosto com 119.621 cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,3 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 2,0 milhões.

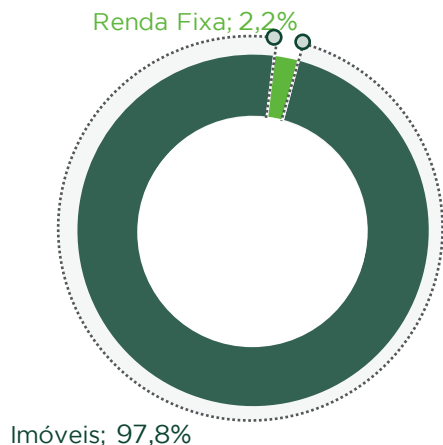
	Ago-21	2021	Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$ 44.183.136	R\$ 479.144.804	R\$ 2.247.822.714
Quant. de Cotas Negociadas	539.805	5.334.805	22.833.548
% de Cotas Negociadas (Giro)¹	3%	4%	7%
Presença em Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

¹ Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

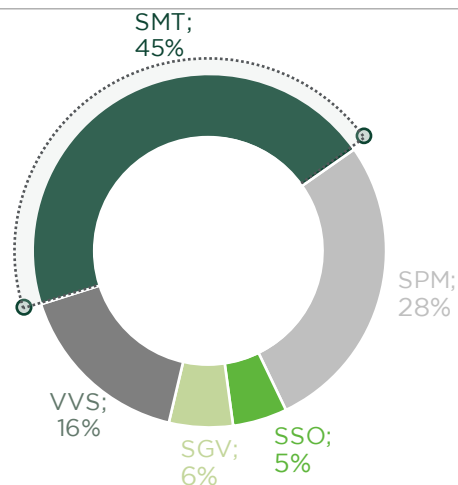


Indicadores

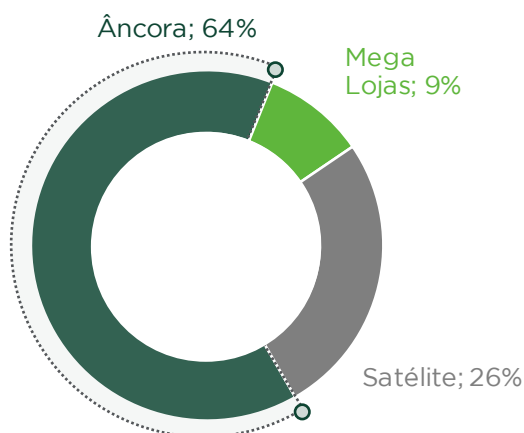
Composição do Portfolio



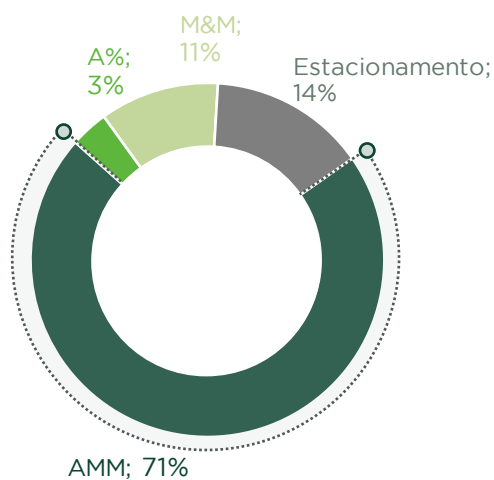
Composição do NOI



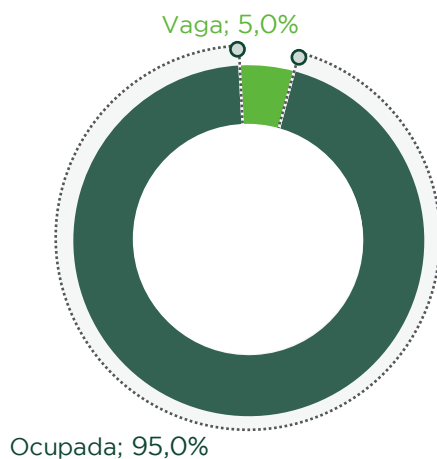
Tipologia - Lojas | ABL



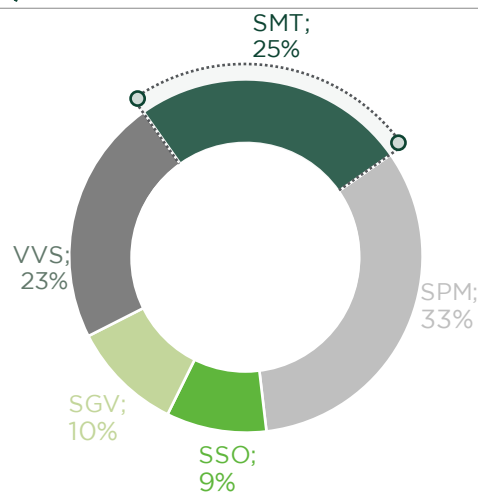
Composição da Receita



Taxa de Ocupação



Composição das Vendas



SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping.
AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.

Taxa de Ocupação: considera contratos em assinatura. Ponderada pela participação dos ativos no fundo.
Todos os dados contidos nesta página correspondem a participação do fundo nos ativos, exceto Tipologia.

KPI's

Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações do resultado dos empreendimentos até mês de Julho de 2021, os quais são refletidos no Fundo até o mês de Agosto de 2021.

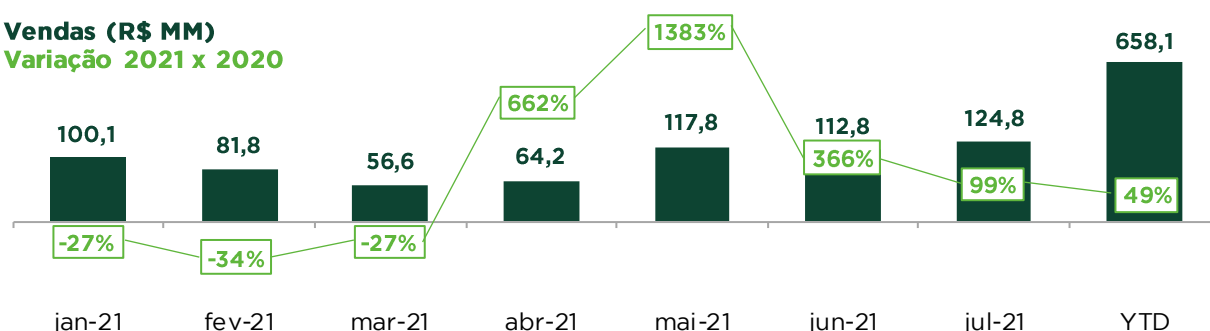
Em Julho de 2021, as Vendas Totais somaram R\$ 124,8 milhões, representando um aumento de +99% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já a Receita de Aluguéis, Fluxo de Veículos e Mall & Mídia, o aumento foi de +363%, +77% e +130%, respectivamente, se comparado ao mesmo período de 2020.

A inadimplência líquida terminou o mês em 5,8% e os descontos concedidos em 8,3% da receita faturada no mês de Julho. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram 1,9%. A diminuição da inadimplência está relacionada a melhor condição atual dos lojistas, que tiveram suas operações praticamente normalizadas dado o controle momentâneo da crise sanitária no país.

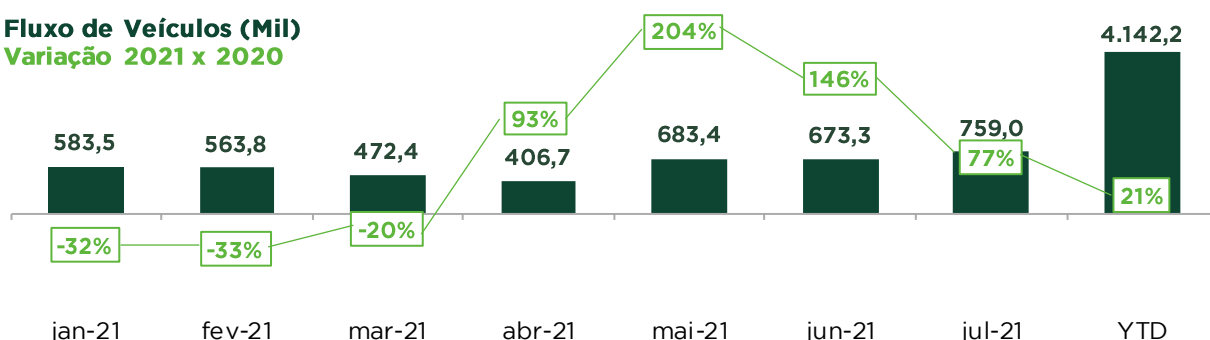
A taxa de ocupação¹ encerrou o mês em 95,0%, 2 p.p. acima da apresentada no último mês.

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

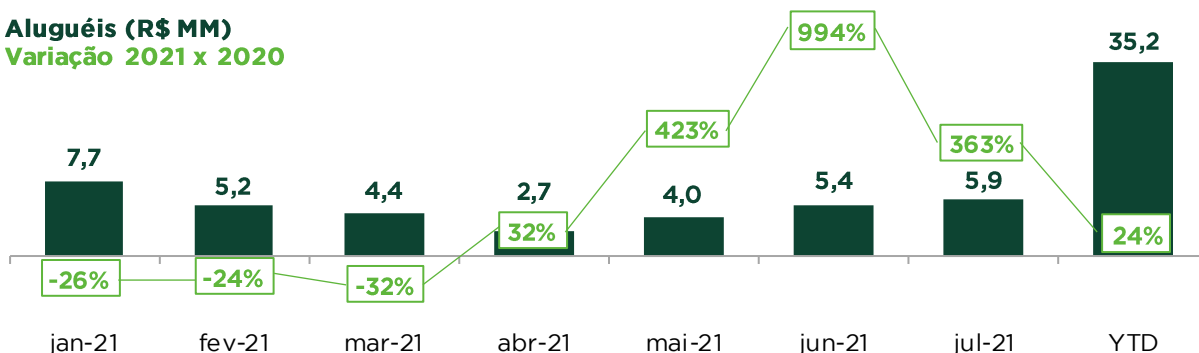
Vendas (R\$ MM) Variação 2021 x 2020



Fluxo de Veículos (Mil) Variação 2021 x 2020



Aluguéis (R\$ MM) Variação 2021 x 2020

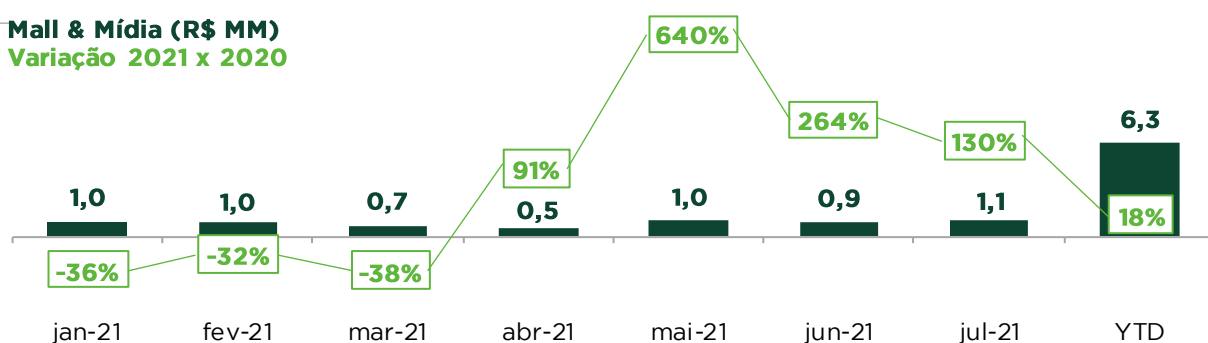


Valores referentes a % do Fundo, com exceção do Fluxo de Veículos.

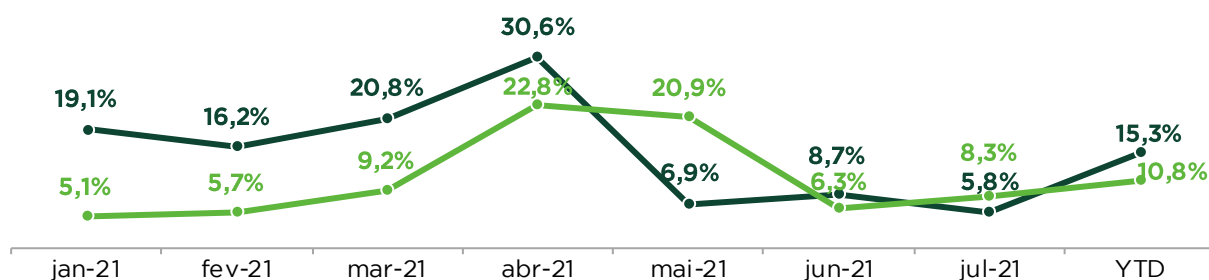
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Jul/21).

Todos os dados contidos nesta página correspondem a participação do fundo nos ativos, exceto Fluxo de Veículos.

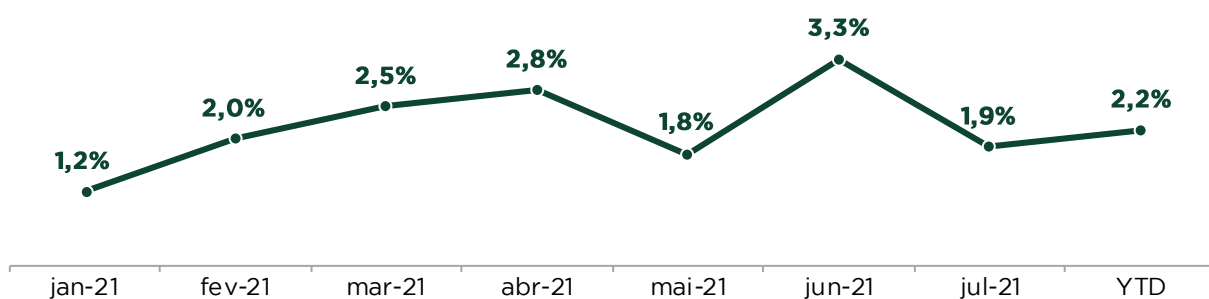
Mall & Mídia (R\$ MM)
Variação 2021 x 2020



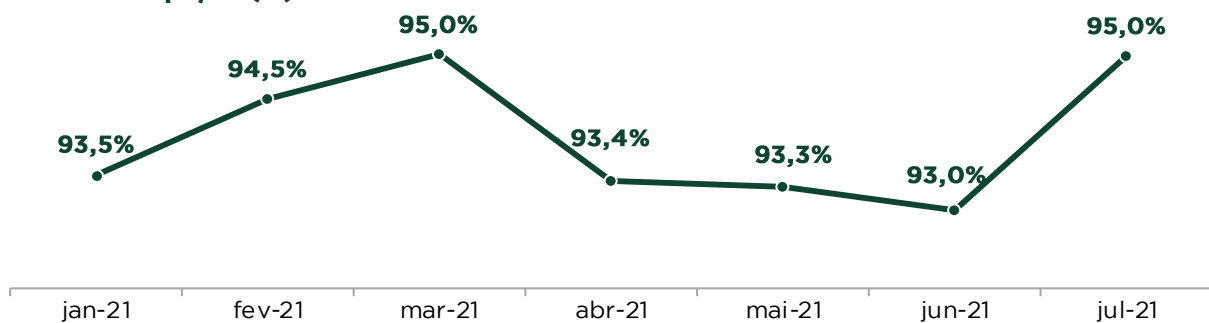
Inadimplência Líquida Total (%)
Descontos (%)



Encargos Lojas Vagas (%)



Taxa de Ocupação (%)



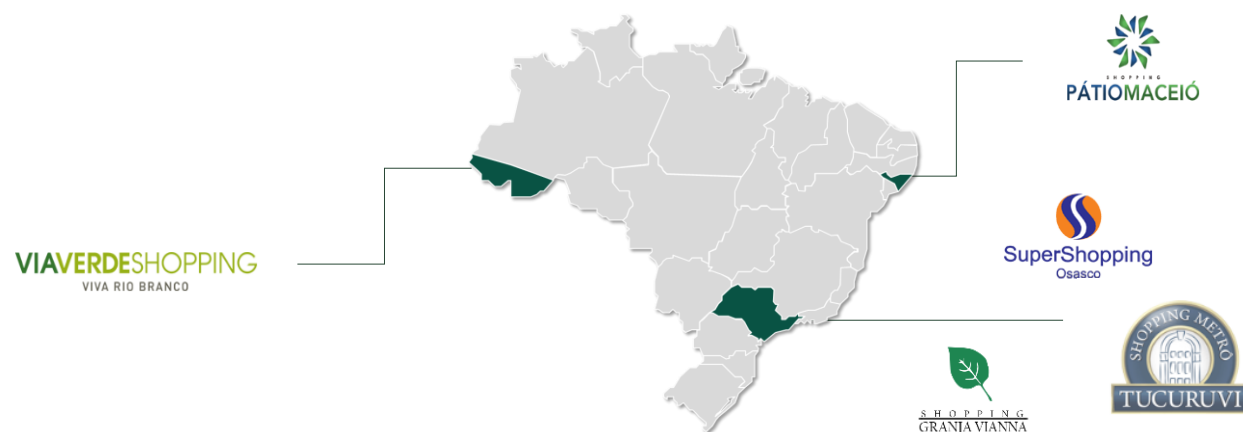
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Jul/21).

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

Portfólio

	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Ocupação (%) ¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	41.540	100%	41.540	96,6%	131	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	86,6%	161	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	93,1%	155	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	98,6%	109	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi	32.998	100%	32.998	94,5%	225	2.188	Abril 2013
Total/Média	151.474	85%	128.236	95,0%²	781	9.546	-

¹ Considera contratos em assinatura. Para 100% dos ativos | ² A ocupação total é ponderada pela participação dos ativos.



Shopping Pátio Maceió (Maceió | AL)

Em Julho de 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram R\$ 41,0 milhões, representando um aumento de +131% em relação mesmo mês do ano anterior. Já na conta de Aluguéis o aumento foi de + 1044% se comparado ao mesmo período de 2020. O Fluxo de Veículos cresceu 176% em relação a Julho de 2020, enquanto que Mall & Mídia o incremento foi de 155%.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	41,540 m ²	131	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 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram R\$ 25,0 milhões, representando um aumento de +79% em relação mesmo mês do ano anterior. Já na conta de Aluguéis o aumento foi de + 229% se comparado ao mesmo período de 2020. O Fluxo de Veículos cresceu 92% em relação a Julho de 2020, enquanto que Mall & Mídia o incremento foi de 181%.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
51,0%	30.377 m²	131	2.058	Saphyr Shopping Center

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



Super Shopping Osasco (Osasco | SP)

Em Julho de 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram R\$ 19,4 milhões, representando um aumento de +127% em relação mesmo mês do ano anterior. Já na conta de Aluguéis o aumento foi de + 438% se comparado ao mesmo período de 2020. O Fluxo de Veículos cresceu 22% em relação a Julho de 2020, enquanto que Mall & Mídia o incremento foi de 34%.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
58,8%	17.984 m²	155	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 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram R\$ 31,3 milhões, representando um aumento de +57% em relação mesmo mês do ano anterior. Já na conta de Aluguéis o aumento foi de + 157% se comparado ao mesmo período de 2020. O Fluxo de Veículos cresceu 86% em relação a Julho de 2020, enquanto que Mall & Mídia o incremento foi de 76%.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,00%	32.998 m²	225	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 Julho de 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram R\$ 29,2 milhões, representando um aumento de +120% em relação mesmo mês do ano anterior. Já na conta de Aluguéis, o aumento foi de + 561% se comparado ao mesmo período de 2020. O Fluxo de Veículos cresceu 431% em relação a Julho de 2020, enquanto que Mall & Mídia o incremento foi de 794%.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
96,7%	28.576 m2	109	1.200 Vagas	Saphyr Shopping Center

Universidade UNAMA | 1 unidade - mais de 2 mil alunos



Outros Destaques

Inauguração Outback Steakhouse Super Shopping Osasco (Osasco| SP)

Foi concluída a obra da nova loja do Outback no Super Shopping Osasco. O espaço já está apto para o início da operação e a inauguração está prevista para próxima segunda-feira, dia 13 de setembro. A rede representa um importante player no segmento alimentício e ocupará uma área de 480,78 m².



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