

Março 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: 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



Informe de Rendimentos

Acesse o Informe de Rendimentos no Portal de Correspondências Digitais através do [link](#).

HSI Malls FII

HSML11 - Fundo de Investimento Imobiliário

Março 2022

Valor de Mercado¹

R\$ 1.282.174.806 (R\$81,25/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,60/cota

Valor Patrimonial²

R\$ 1.493.046.143,64 (R\$94,61/cota)

Número de Cotistas¹

119.242

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 2.010.215

Quantidade de Cotas

15.780.613

¹ Em 31/03/2022 | ² Em 25/02/2022

Comentário do Gestor

O portfólio vem entregando crescimento de vendas e aluguéis mês após mês comparado a períodos pré-pandemia indicando uma recuperação plena em 2022. O crescimento das vendas está sustentando o aumento dos valores de locação sem que haja variação relevante do custo de ocupação dos lojistas, custo que no portfólio do fundo é competitivo e saudável quando comparado com referências da indústria.

O custo de ocupação adequado tem dado margem a ajustes relevantes da conta de descontos que volta a valores anteriores à pandemia. Há a contrapartida da inadimplência, mas esta tende a diminuir significativamente com a recuperação do estoque gerado nos primeiros meses do ano.

A ocupação do portfólio teve variação mínima no mês, no entanto há um trabalho incessante de qualificação do portfólio de operadores e então a carteira de lojistas vem melhorando qualitativamente mês após mês.

A distribuição de dividendos do fundo foi de R\$ 0,60/cota o que pelo planejamento do ano é o piso de valor para os pagamentos mensais não havendo alteração relevante das condições de mercado.

O nível de alavancagem considerando a dívida líquida do fundo é de 22,5% e não há exposição de caixa, mantido tudo mais constante, até outubro de 2024.

Obrigado.

Resultado (R\$)

	Mar-22	1S 2022	2022
Receita Imobiliária	10.309.319	36.036.376	36.036.376
Receita Financeira	432.588	1.054.270	1.054.270
Despesas	-2.752.142	-7.724.166	-7.724.166
Taxa de Administração	-135.780	-449.632	-449.632
Taxa de Escrituração	-111.315	-334.776	-334.776
Taxa de Gestão	-859.940	-2.847.670	-2.847.670
Despesa Financeira	-1.504.401	-3.723.555	-3.723.555
Outras Despesas	-140.707	-368.534	-368.534
Resultado	7.989.765	29.366.480	29.366.480
Resultado Realizado/Cota	0,51	1,86	1,86
Resultado Orçado/Cota	0,53	1,66	1,66
Rendimento/Cota¹	0,60	1,75	1,75
Resultado Acumulado²	-0,09	0,11	0,11

² Distribuição de dividendos anunciada do período.

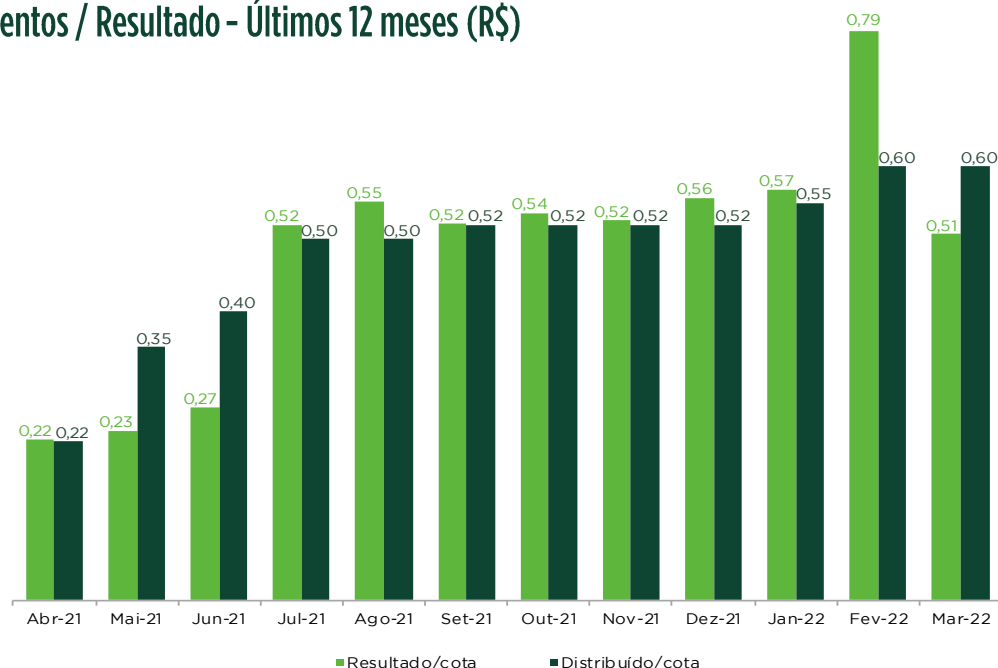
³ Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Fev-22)	9.163.539	0,58
(+) Realizado - Distribuído	-1.478.603	-0,09
Resultado Acumulado (Mar-22)	7.684.936	0,49

A distribuição de dividendos foi de **R\$ 0,60/cota**. O resultado do período foi impactado por antecipações de repasse ocorridas no mês de Fevereiro quando o Fundo realizou R\$ 0,79/cota e postergações de repasse de valores deste mês para Abril. O resultado normalizado do fundo permanece dentro das expectativa originais e a distribuição, não havendo imprevistos tem piso no ano de R\$ 0,60/mês. O resultado acumulado ao final de Março ficou em **R\$ 0,49/cota**.

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

Rendimentos / Resultado - Últimos 12 meses (R\$)



Rentabilidade

	Mar-22	2022	Últimos 12 meses
HSML11¹	6,3%	1,7%	-1,1%
Dividend Yield Anualizado²	9,2%	8,9%	7,1%
IFIX	1,4%	-0,9%	-2,3%
CDI (Líqu.)³	9,8%	8,5%	5,5%
% CDI	94,1%	104,5%	129,9%

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.

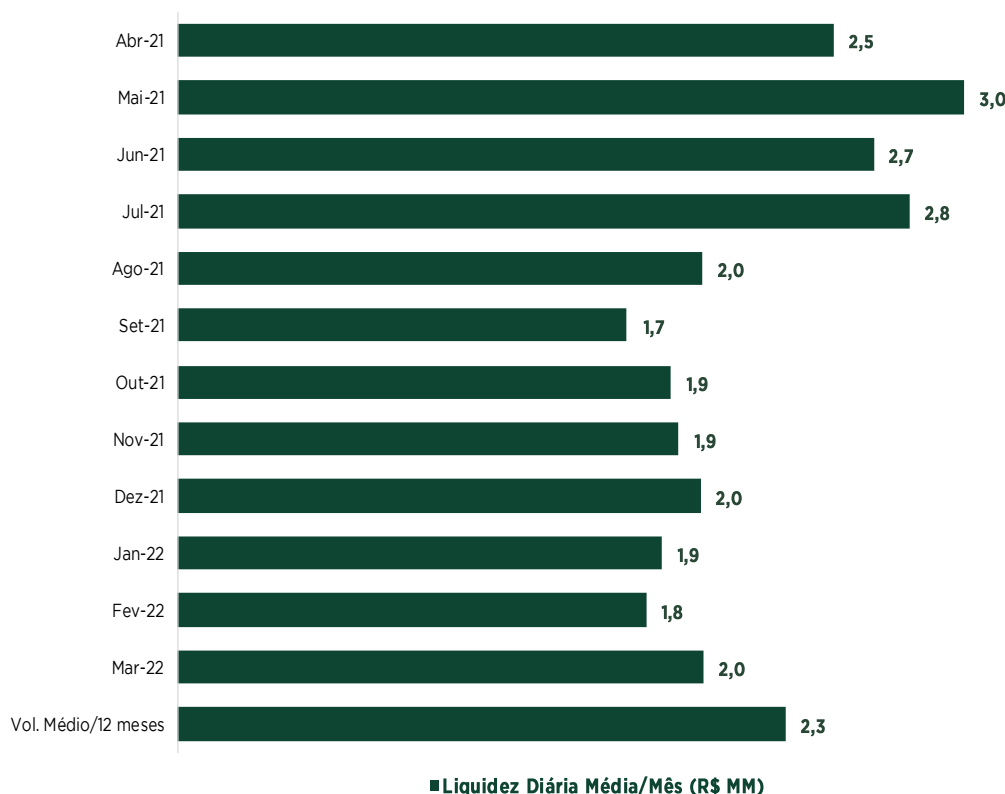
² Considerado a incidência de 15% de imposto.

Liquidez

O fundo encerrou o mês de Março com 119.242 cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,3 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 2,0 milhões.

	Mar-22	2022	Últimos 12 meses
Volume	R\$ 44.224.725	R\$ 117.214.958	R\$ 635.194.793
Quant. de Cotas Negociadas	583.624	1.527.854	6.686.008
% de Cotas Negociadas (Giro)¹	3,7%	3,2%	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. | ² Obrigações por securitização de recebíveis.

Obrigações HSML11 (CRI | 51% Shopping Paralela + 100% BTS Unime)

Após a operação, o índice de alavancagem líquido do Fundo ficou em 22,5%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) até Outubro 2024.

Obrigações	Código IF	Securitizadora	Saldo¹	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22A0118041	Virgo	150,6 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	18C0803962	Cibrasec	40,4 MM	CDI + 1,85%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (1)	22A0118035	Virgo	198,0 MM	IPCA + 6,87%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19I0275534	Cibrasec	49,9 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	18C0803963	Cibrasec	52,3 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
Consolidado	-	-	491,2 MM	(61%) IPCA + 6,89% (39%) CDI + 2,60%	-	-

¹ Valor na curva em 25/02/2022

KPI's

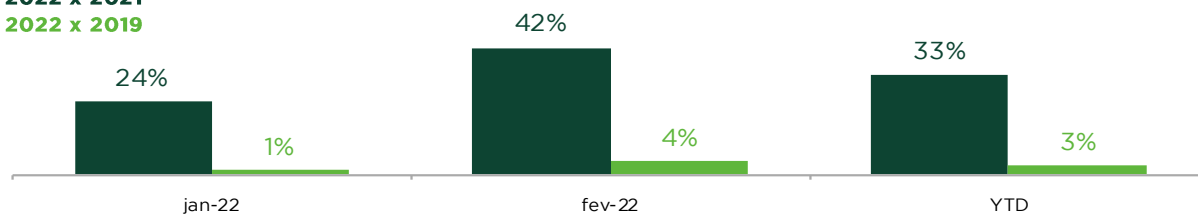
Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações do resultado dos empreendimentos até mês de Fevereiro de 2022, os quais são refletidos no Fundo até o mês de Março de 2022.

Vendas e NOI estão +4% e +5%, respectivamente em relação ao mesmo período de 2019 e +3% e +8% no acumulado.

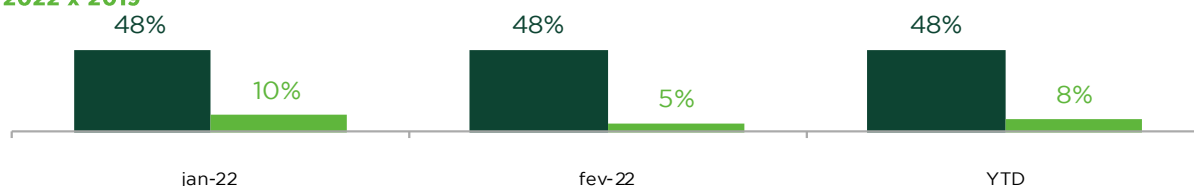
A inadimplência líquida em shoppings é historicamente mais alta nos primeiros meses do ano, quando há o vencimento do aluguel maior da competência de dezembro. A tendência é que parte relevante desta inadimplência seja recuperada nos próximos meses. Neste mês, a inadimplência líquida total foi de 11,3%, -6,3 p.p em relação ao mês passado. Vale ressaltar também, que os descontos estão nos níveis mais baixos dos últimos 12 meses, dando um indicativo da melhoria da atividade operacional dos lojistas no pós-pandemia. A taxa de ocupação¹ do Fundo apresentou valor de 95,3% em fevereiro.

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

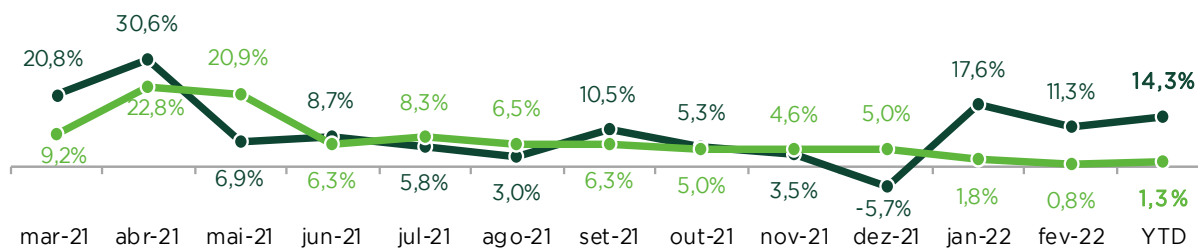
Vendas
2022 x 2021
2022 x 2019



NOI
2022 x 2021
2022 x 2019

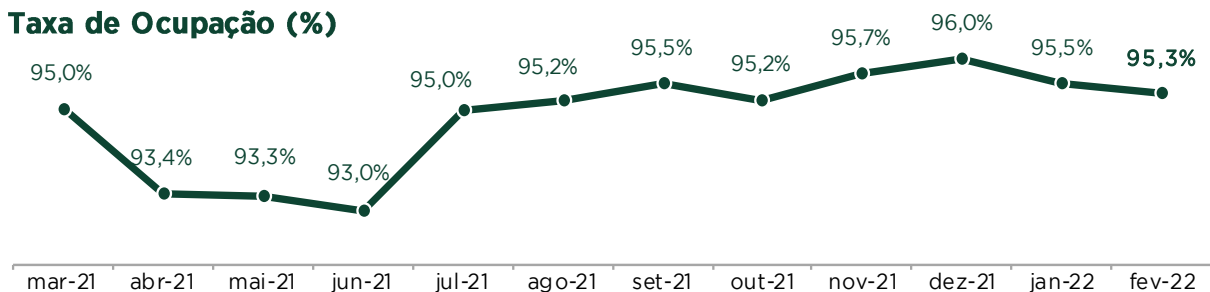


Inadimplência Líquida Total (%)
Descontos (%)

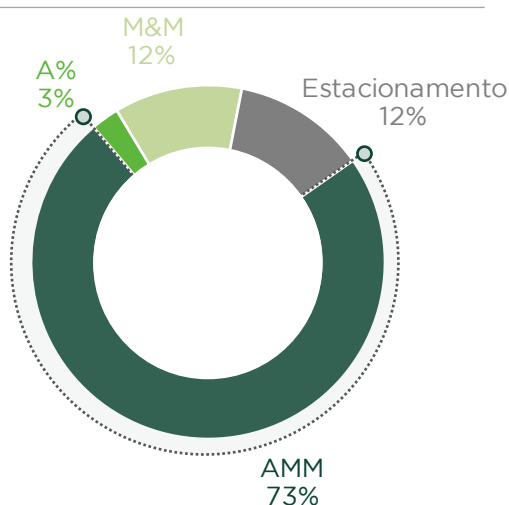


Todos os dados contidos nesta página correspondem a participação do Fundo nos ativos, exceto Inadimplência Líquida e Descontos
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Fev/22).
Shopping Paralela integrando o Resultado Caixa do Fundo a partir de Fev/22. NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos do Fundo hoje em 2019.

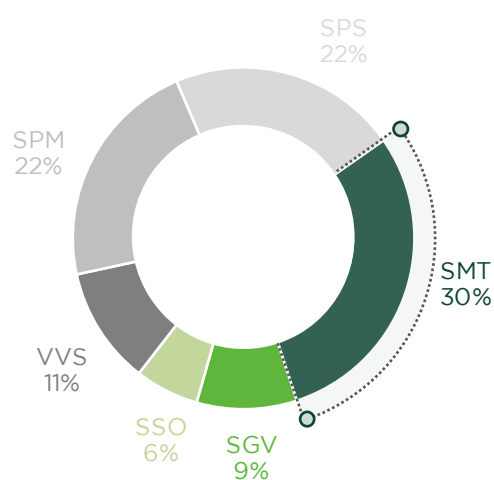
Taxa de Ocupação (%)



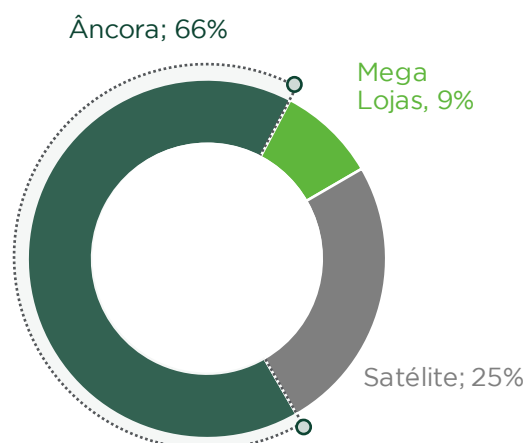
Composição da Receita



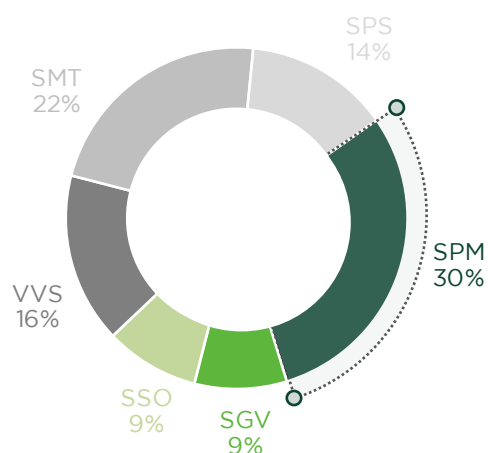
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas



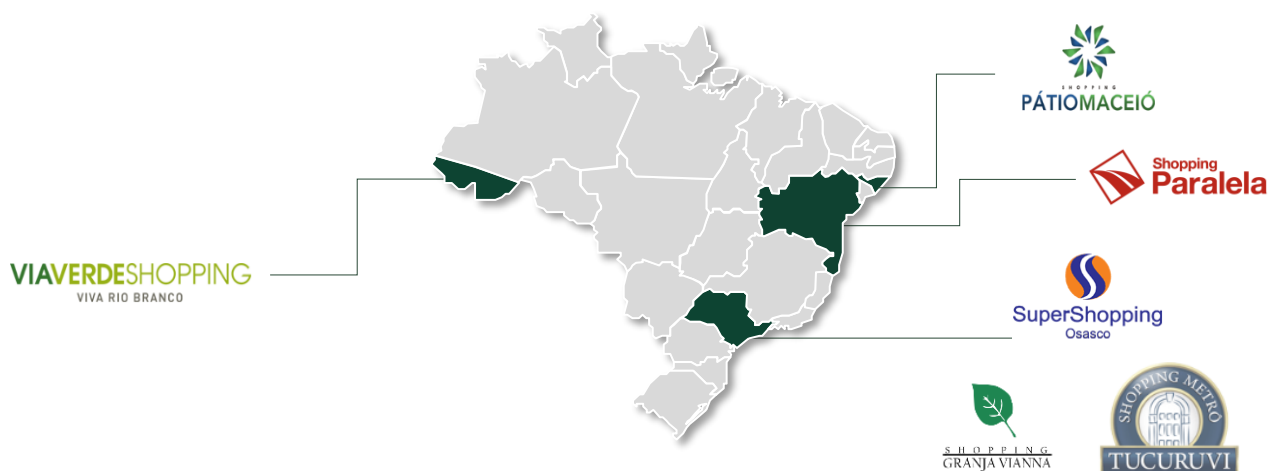
SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping
| SPS: Shopping Paralela
AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.

Todos os dados contidos nesta página correspondem à participação do fundo nos ativos, exceto Tipologia.

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	98,9%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	91,8%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	95,5%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	97,8%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi	32.998	100%	32.998	91,7%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela²	57.800	51%	38.102	94,1%	258	2.150	Abril 2009
Total/Média	209.274	79%	166.338	95,3%³	1012	11.696	-

¹ Considera contratos em assinatura. Para 100% dos ativos | ² ABL Própria: 51% Mall (20.502 m²) + 100% Área de Expansão BTS Faculdade Unime (17.600 m²). | ³ Ponderada pela participação dos ativos no fundo.



Shopping Pátio Maceió (Maceió| AL)

Em fevereiro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 40,2 milhões**, representando um aumento de **+27,6%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+20,8%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+19,2%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+26,9%** em relação a fevereiro de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	41.540 m ²	143	2.058	Saphyr Shopping Center

Kroton Educacional | 1 unidade - 5 mil alunos



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

Em fevereiro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 23,0 milhões**, representando um aumento de **+22,0%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **-2,1%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+88,6%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+30,7%** em relação a fevereiro 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 fevereiro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 20,3 milhões**, representando um aumento de **+34,9%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+29,7%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+84,2%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+17,6%** em relação fevereiro 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 fevereiro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 30,2 milhões**, representando um aumento de **+15,0%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **-15,8%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+39,4%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **-8,1%** em relação a fevereiro 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 milhão de pessoas/mês)



Via Verde Shopping (Rio Branco | AC)

Em fevereiro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 23,5 milhões**, representando um aumento de **+308,4%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+7,4%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+36,7%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+3,3%** em relação a fevereiro 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 fevereiro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 36,1 milhões**, representando um aumento de **+38,2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+13%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis¹, o aumento foi de **+71,1%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+38,7%** em relação a fevereiro 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)



¹ Receita comparativa proforma, incluindo valor do BTS Unime Paralela em Fev/19.

Inauguração Vivara (Super Shopping Osasco)

Seguindo o plano estratégico de qualificação do mix de lojas do Super Shopping Osasco idealizado pela Saphyr Shopping Centers, administradora de todos os ativos do Fundo, em conjunto com a Gestão do HSI Malls, foi inaugurada a Vivara, posicionada como a maior rede de joalherias do Brasil.

O Super Shopping Osasco vem se consolidando como o mais importante centro de compras da cidade atendendo cerca de 600 mil consumidores por mês. Localizado em uma área privilegiada da cidade, o ativo possui três pisos e um subsolo com grandes lojas e excelentes opções de gastronomia como Coco Bambu e Outback Steakhouse.



Vivara SuperShopping Osasco. Fonte: Saphyr Shopping Centers.

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