



Maio 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



Informe de Rendimentos

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

HSI Malls FII

HSML11 - Fundo de Investimento Imobiliário

Maio 2022

Valor de Mercado¹

R\$ 1.270.497.153 (R\$80,51/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,62/cota

Valor Patrimonial²

R\$ 1.479.543.692 (R\$93,76/cota)

Número de Cotistas¹

120.940

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 2.090.466

Quantidade de Cotas

15.780.613

¹ Em 31/05/2022 | ² Em 29/04/2022

Comentário do Gestor

O resultado operacional do Fundo segue superando continuamente o realizado no período pré-pandemia, acumulando uma variação de NOI¹ em relação à 2019 de +12%. Diante disso, aumentamos a distribuição neste mês para R\$ 0,62/cota, o que estava programado até então para o início do segundo semestre. Indicadores dos ativos que são acessados por nós sugerem que esta tendência de crescimento permanece nos meses restantes do primeiro semestre.

Sobre a aquisição mais recente do Fundo (Shopping Paralela), a performance até agora é significativamente acima do esperado, com destaque para as contas de “Aluguel Mínimo” (SSR +24% vs. 2019), “Descontos” e “Mall & Mídia”, o que amplia a nossa expectativa para o crescimento do ativo, sustentando o efeito da geração de valor esperado para a alavancagem do investimento.

Demos sequência ao projeto da expansão do Shopping Pátio Maceió conforme divulgado em 09/11/2021. O início da obra está previsto para o mês de julho e entrega em março/2023, adicionando ao ativo uma ABL superior a 2.000 m², além de cerca de 100 vagas adicionais de estacionamento. O investimento previsto é da ordem de R\$ 9 milhões, com taxa de retorno sobre o investimento esperada de 30% ex. terreno e 17% considerando o terreno adquirido, mas que será objeto de futuras expansões. Vale ressaltar ainda, que houve uma economia na ordem de 12% em relação ao custo projetado inicialmente para a obra, o que elevou as projeções de retorno feitas inicialmente pela Gestão.

Obrigado.

¹ 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.

Resultado (R\$)

	Mai-22	1S 2022	2022
Receita Imobiliária	12.113.339	62.792.093	62.792.093
Receita Financeira	487.932	1.879.494	1.879.494
Despesas	-2.962.939	-13.417.198	-13.417.198
Taxa de Administração	-146.254	-752.301	-752.301
Taxa de Escrituração	-127.961	-574.048	-574.048
Taxa de Gestão	-926.278	-4.779.209	-4.779.209
Despesa Financeira	-1.619.382	-6.775.786	-6.775.786
Outras Despesas	-143.064	-535.853	-535.853
Resultado	9.638.332	51.254.390	51.254.390
Resultado Realizado/Cota	0,61	3,25	3,25
Rendimento/Cota¹	0,62	2,97	2,97
Resultado Acumulado²	-0,01	0,28	0,28

¹ Distribuição de Dividendos do período.

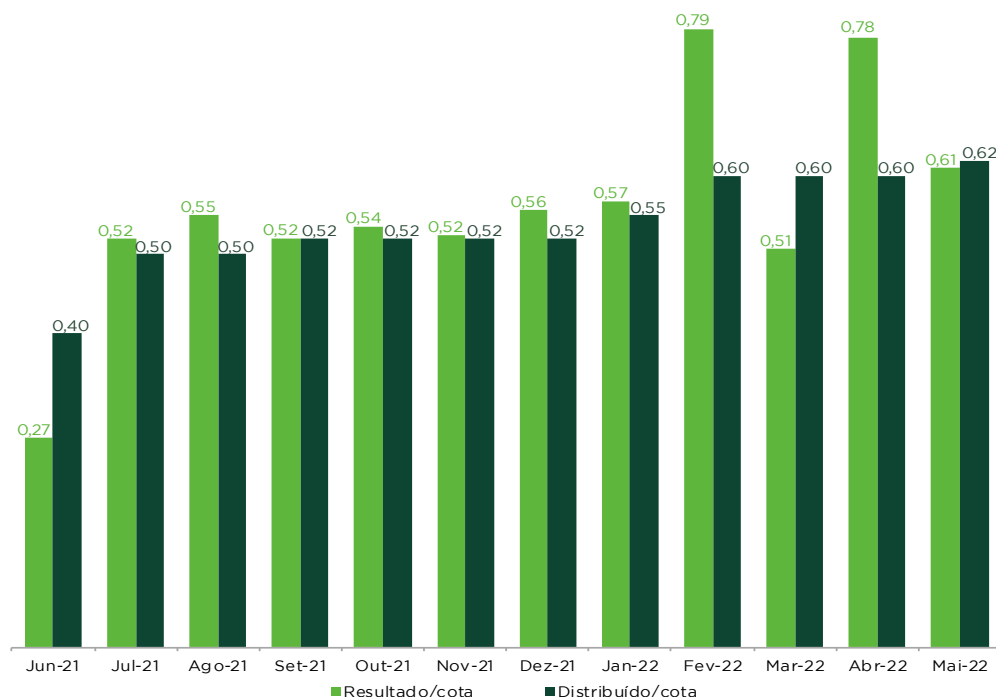
² Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Abr-22)	10.466.146	0,66
(+) Realizado - Distribuído	-145.648	-0,01
Resultado Acumulado (Mai-22)	10.320.498	0,65

O resultado realizado no período foi de **R\$ 0,61/cota** e a distribuição de dividendos foi de **R\$ 0,62/cota**, a maior dos últimos 12 meses, confirmando tendência positiva do resultado imobiliário do Fundo. O Fundo ainda acumula um resultado de **R\$ 0,65/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

	Mai-22	2022	Últimos 12 meses
HSML11¹	0,4%	2,3%	-4,5%
Dividend Yield Anualizado²	9,6%	9,1%	8,0%
IFIX	0,3%	0,6%	0,1%
CDI (Líqu.)³	11,0%	9,1%	6,7%
% CDI	87,9%	99,9%	118,7%

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.

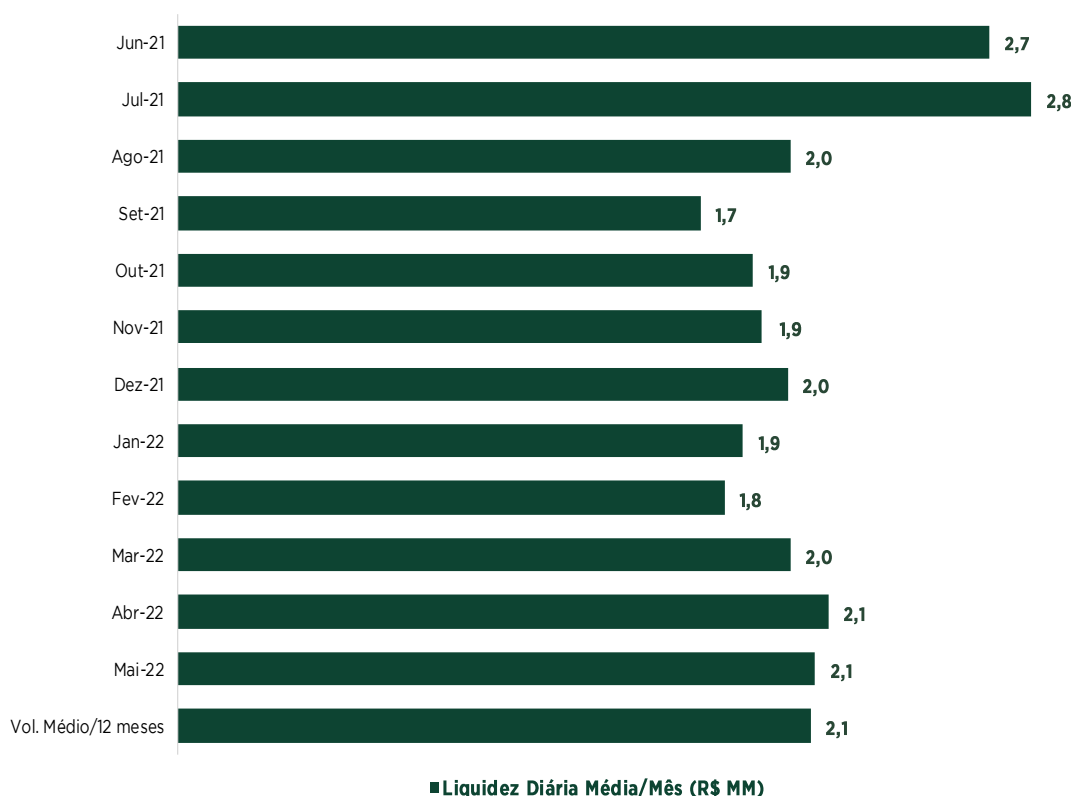
² Considerado a incidência de 15% de Imposto.

Liquidez

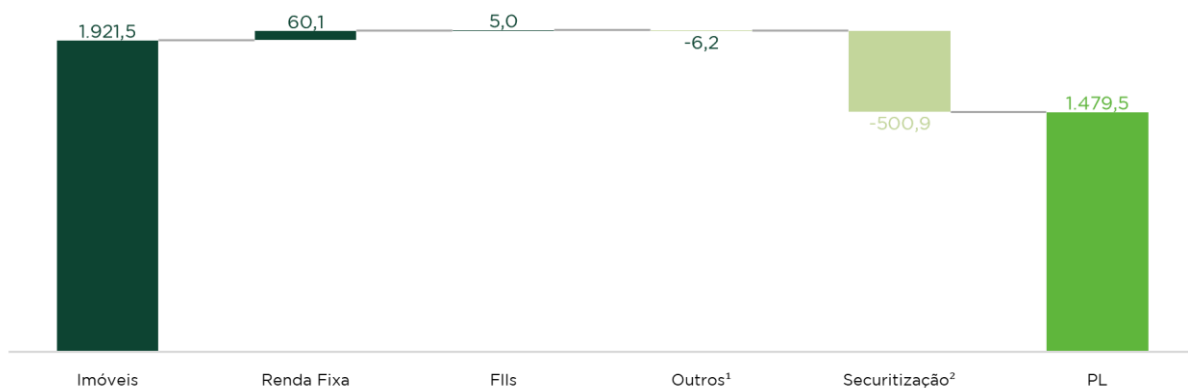
O fundo encerrou o mês de Maio com 120.940 cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,3 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 2,1 milhões.

	Mai-22	2022	Últimos 12 meses
Volume	R\$ 45.990.259	R\$ 200.450.053	R\$ 628.995.659
Quant. de Cotas Negociadas	588.349	2.566.980	6.453.846
% de Cotas Negociadas (Giro)¹	3,7%	3,3%	3,4%
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 líquido¹ do Fundo ficou em 22,9%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) até Outubro 2024.

Obrigações	Código IF	Securitizadora	Saldo²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22A0118041	Virgo	152,2 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	18C0803962	Cibrasec	41,8 MM	CDI + 1,85%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (1)	22A0118035	Virgo	202,1 MM	IPCA + 6,87%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19I0275534	Cibrasec	51,2 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	18C0803963	Cibrasec	53,6 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
Consolidado	-	-	500,9 MM	(61%) IPCA + 6,89% (39%) CDI + 2,60%	-	-

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

² Valor na curva em 29/04/2022.

KPI's

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

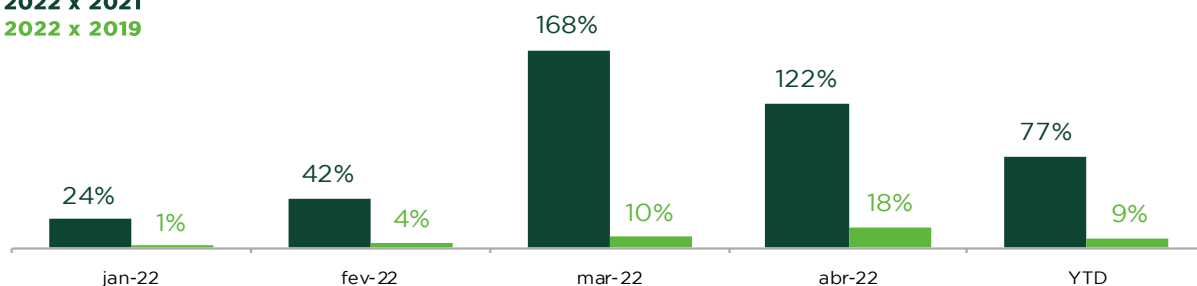
Vendas e NOI estão +18% e +14%, respectivamente em relação ao mesmo período de 2019 e +9% e +12% no acumulado do ano. A variação positiva dos indicadores operacionais em relação a 2019 vem se mostrando persistente no mês a mês, mostrando recuperação plena dos ativos.

A inadimplência líquida total foi maior nos primeiros meses do ano, devido ao vencimento do aluguel de maior valor, mas já houve queda relevante ao longo dos meses. Em paralelo, os descontos concedidos aos lojistas não apresentaram grande aumento, mostrando solidez na recuperação dos lojistas no pós-pandemia. A taxa de ocupação¹ do Fundo terminou abril em 95,1%.

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

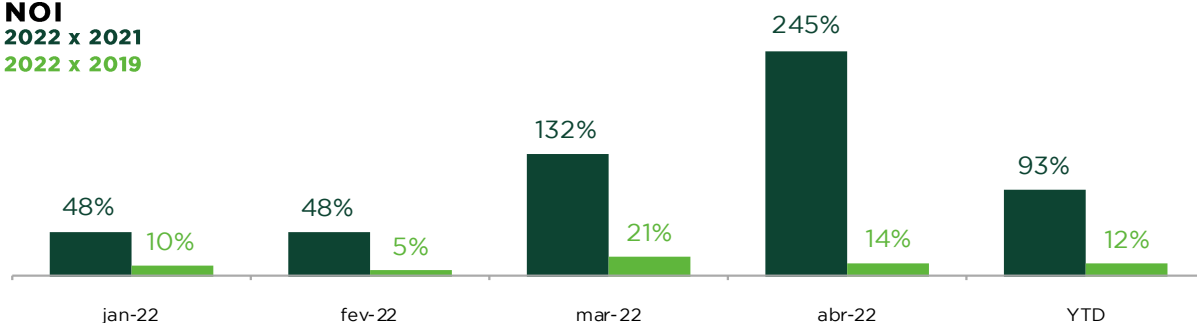
Vendas

2022 x 2021
2022 x 2019



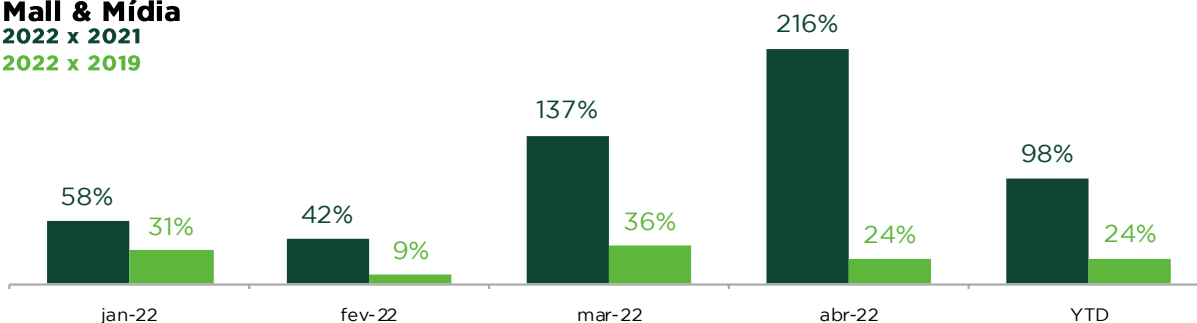
NOI

2022 x 2021
2022 x 2019



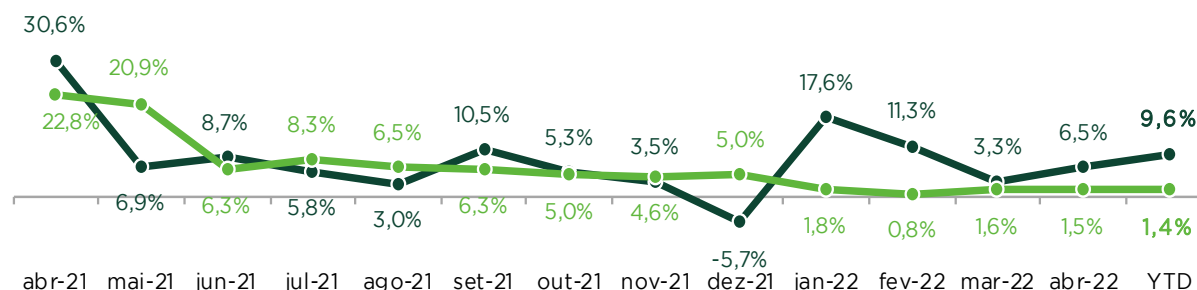
Mall & Mídia

2022 x 2021
2022 x 2019



Inadimplência Líquida Total (%)

Descontos (%)

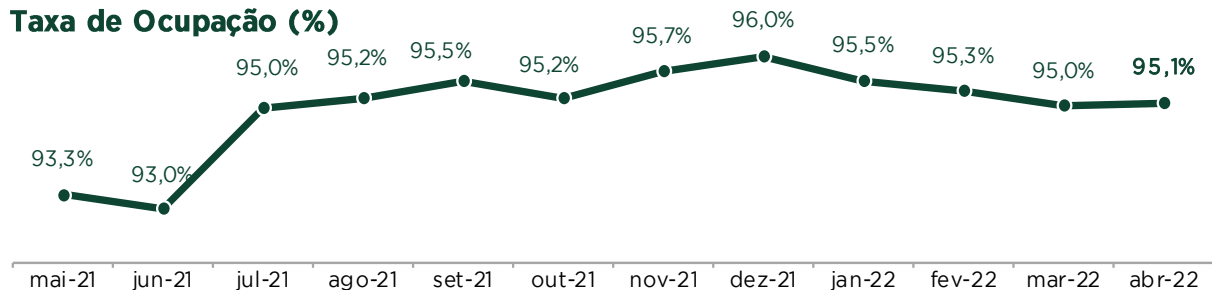


Todos os dados contidos nesta página correspondem a participação do Fundo nos ativos, exceto Inadimplência Líquida e Descontos

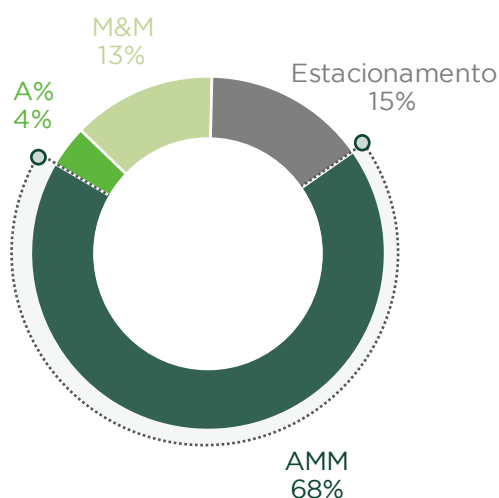
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Abr/22).

Shopping Paralela integrando o Resultado Caixa do Fundo a partir de Mar/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.

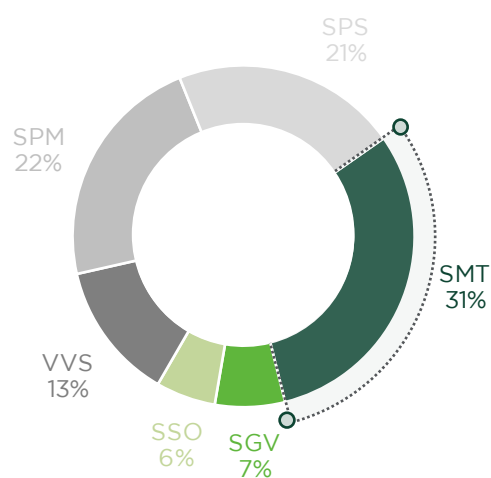
Taxa de Ocupação (%)



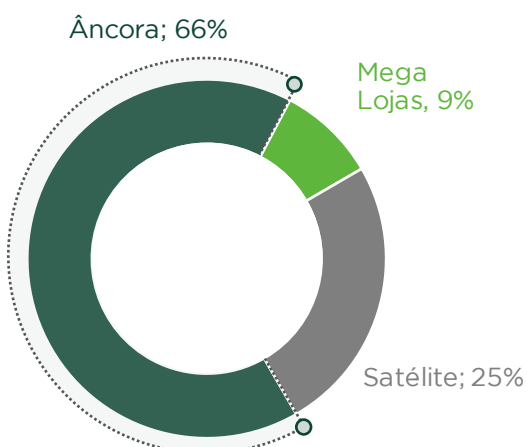
Composição da Receita



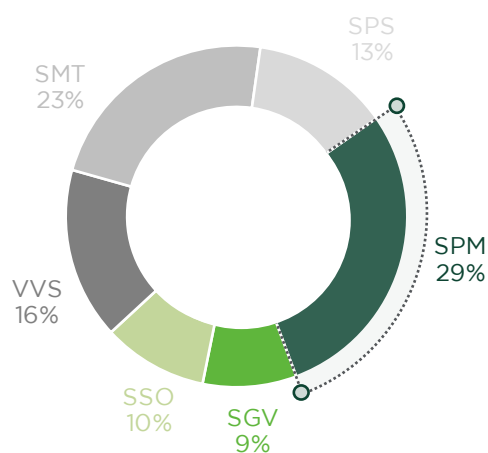
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

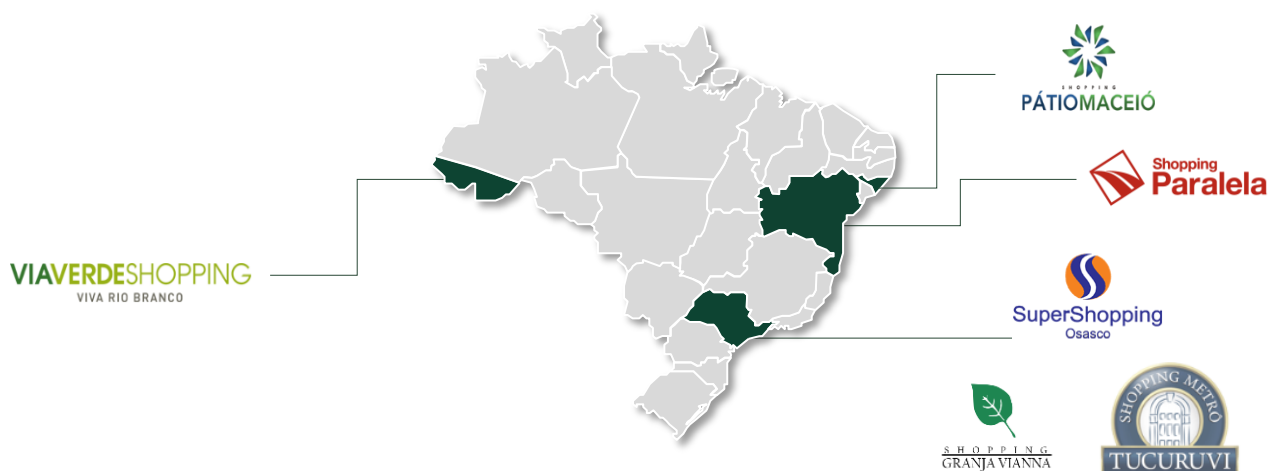


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela
 AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
 Todos os dados contidos nesta página correspondem à participação 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	97,9%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	91,5%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	96,0%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	97,6%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.998	100%	32.998	89,7%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.800	51%	38.102	95,7%	258	2.150	Abril 2009
Total/Média	209.274	79%	166.338	95,1%⁴	1012	11.696	-

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.



Shopping Pátio Maceió (Maceió | AL)

Em abril de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 49,3 milhões**, representando um aumento de **+112,5%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+39,2%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+60,7%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+24,3%** em relação a abril 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



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

Em abril de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 29,6 milhões**, representando um aumento de **+208,9%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+14,6%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+486,6%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+7,7%** em relação a abril 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 abril de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 27,0 milhões**, representando um aumento de **+248,0%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+55,2%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+391,5%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+14,8%** em relação a abril 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 abril de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 38,8 milhões**, representando um aumento de **+209,1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **-6,7%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+394,7%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **-6,4%** em relação a abril 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 abril de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 28,5 milhões**, representando um aumento de **+44,9%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+14,7%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+132,1%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+29,1%** em relação a abril 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 abril de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 43,4 milhões**, representando um aumento de **+88,6%** em relação ao mesmo mês do ano anterior e **+16,7%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis¹, o aumento foi de **+192,1%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+23,0%** em relação a abril 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)



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