

Janeiro 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



HSI Malls FII

HSML11 - Fundo de Investimento Imobiliário

Janeiro 2022

Valor de Mercado¹

R\$ 1.201.535.874

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,55/cota

Valor Patrimonial¹

R\$ 1.553.107.745

Número de Cotistas¹

119.655

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 1.853.331

Quantidade de Cotas

15.780.613

¹ Em 31/01/2022.

Comentário do Gestor

O resultado do Fundo apresentou crescimento relevante no mês, apesar da receita de locação do Shopping Paralela ainda não ter sido integralizada, o que ocorrerá a partir do resultado caixa do mês de Março, conforme informado em [Fato Relevante](#) da conclusão da compra divulgado em 13/01/2022. Isso confirma a recuperação dos ativos do portfólio, registrando indicadores operacionais muito próximos ao mesmo período de 2019. Dessa maneira, elevamos a distribuição de rendimentos no mês e a perspectiva é de um novo aumento programado para Março quando o Fundo passará a receber o repasse do novo ativo.

Não observamos perdas de fluxo e vendas no primeiro mês do ano em consequência do aumento das contaminações da nova variante do vírus Ômicron, que até o momento vem se mostrando mais amena em relação às anteriores. A taxa de ocupação registrada no mês foi de 96,0%¹ e estamos observando boa atividade comercial em nossos ativos.

Muito obrigado!

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

Resultado (R\$)

	Jan-22	2022	Desde a 1ª Emissão
Receita Imobiliária	10.979.965	10.979.965	186.295.359
Receita Financeira	300.720	300.720	13.493.462
Despesas	-2.327.021	-2.327.021	-16.043.784
Taxa de Administração	-159.236	-159.236	-4.818.058
Taxa de Escrituração	-107.100	-107.100	-3.893.706
Taxa de Gestão	-1.008.494	-1.008.494	-4.898.066
Despesa Financeira	-895.633	-895.633	-895.633
Outras Despesas	-156.558	-156.558	-1.538.322
Resultado	8.953.664	8.953.664	183.745.037
Resultado Realizado/Cota	0,57	0,57	11,64
Resultado Orçado/Cota	0,55	0,55	13,71
Rendimento/Cota¹	0,55	0,55	11,25
Resultado Acumulado²	0,02	0,02	0,39

¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

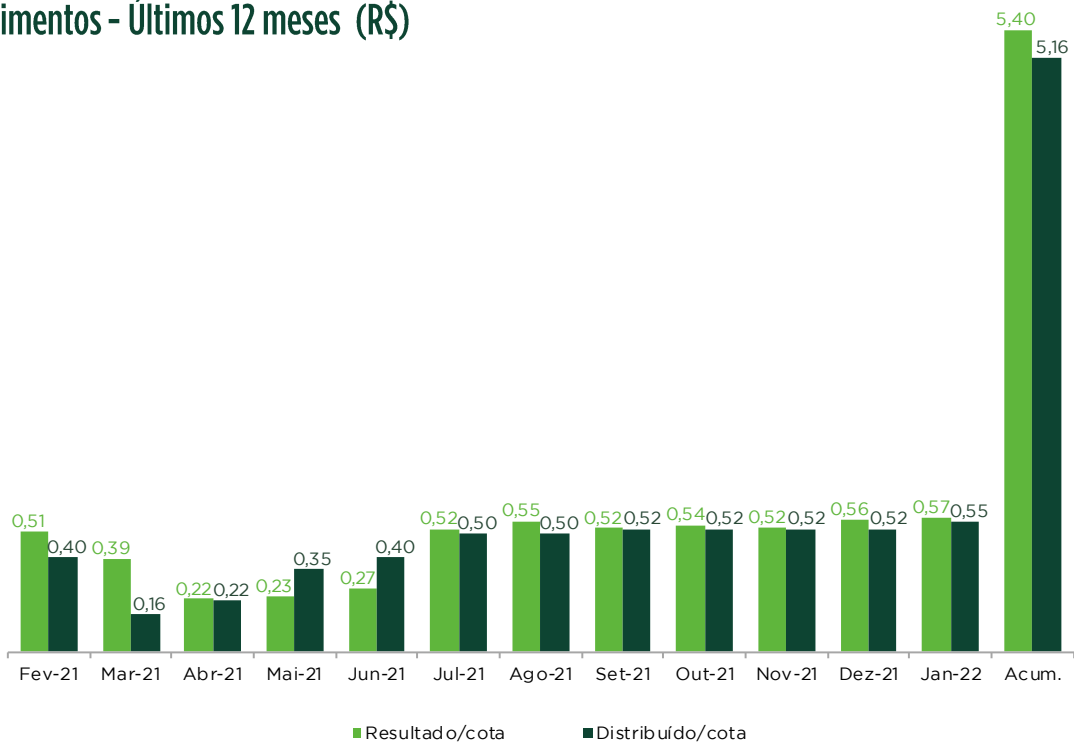
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Dez-21)	5.934.529	0,38
(+) Realizado - Distribuído	274.327	0,02
Resultado Acumulado (Jan-22)	6.208.856	0,39

O resultado realizado no período foi de **R\$ 0,57/cota** e a distribuição de dividendos foi de **R\$ R\$0,55/cota**, confirmando a tendência positiva do resultado imobiliário do fundo. O resultado acumulado ao final de Janeiro ficou em **R\$ 6.208.856 (R\$0,39/cota)**.

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

Rendimentos - Últimos 12 meses (R\$)



Rentabilidade

	Jan-22	2022	Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado	1.201.535.874	1.201.535.874	-
Valor Cota (Mercado)¹	76,14	76,14	-
HSML11²	-6,1%	-6,1%	-12,3%
IFIX	-1,0%	-1,0%	5,3%
CDI (Líq.)³	0,6%	0,6%	8,6%
Dividend Yield⁴	0,7%	0,7%	13,0%
% CDI	109,0%	109,0%	147,7%

¹ Para o cálculo acumulado do valor de cota de mercado ("2022"), 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.

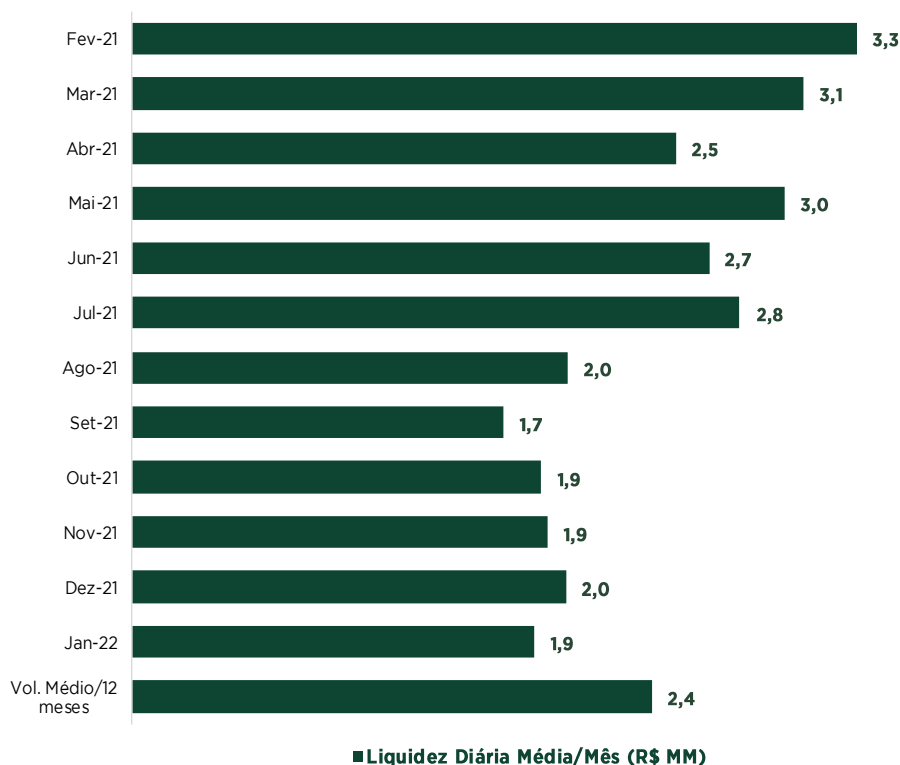
³ Considerado a incidência de 15% de Imposto.

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

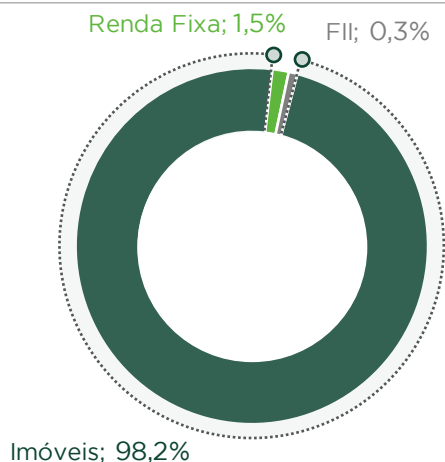
O fundo encerrou o mês de Janeiro com 119.655 cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,2 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 1,9 milhões.

	Jan-22	2022	Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$ 38.919.952	R\$ 38.919.952	R\$ 2.440.799.004
Quant. de Cotas Negociadas	496.360	496.360	25.347.243
% de Cotas Negociadas (Giro)¹	3,1%	3,1%	6,4%
Presença em Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

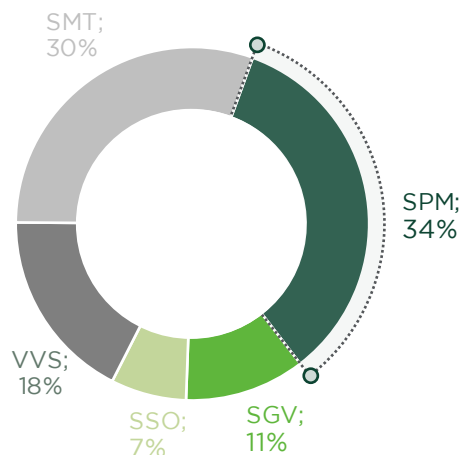


Indicadores

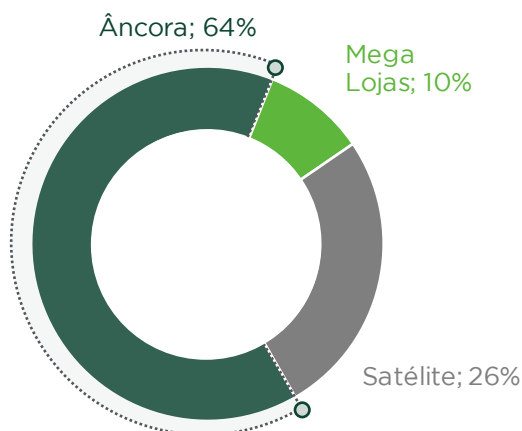
Composição do Portfolio



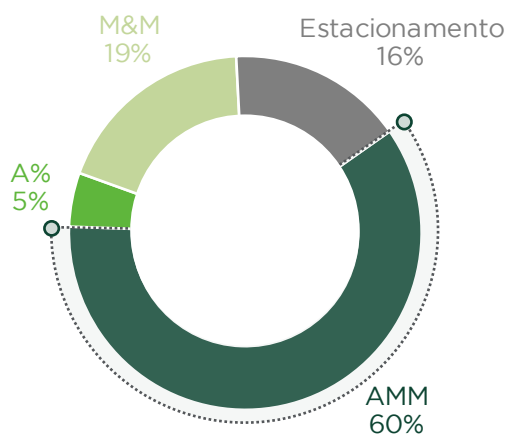
Composição do NOI



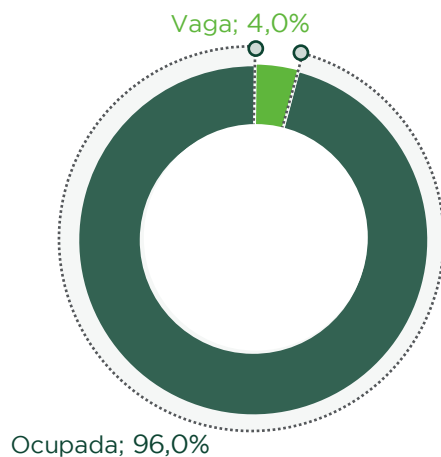
Tipologia - Lojas | ABL



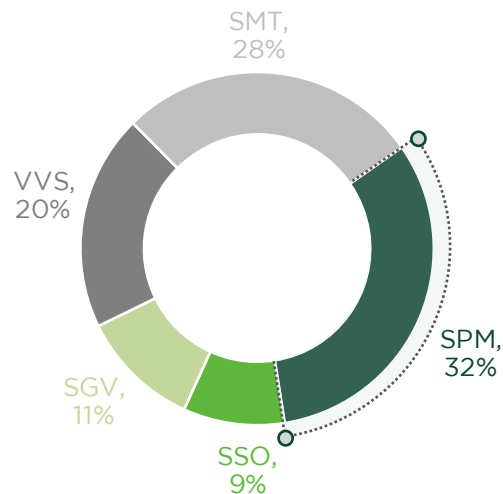
Composição da Receita



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

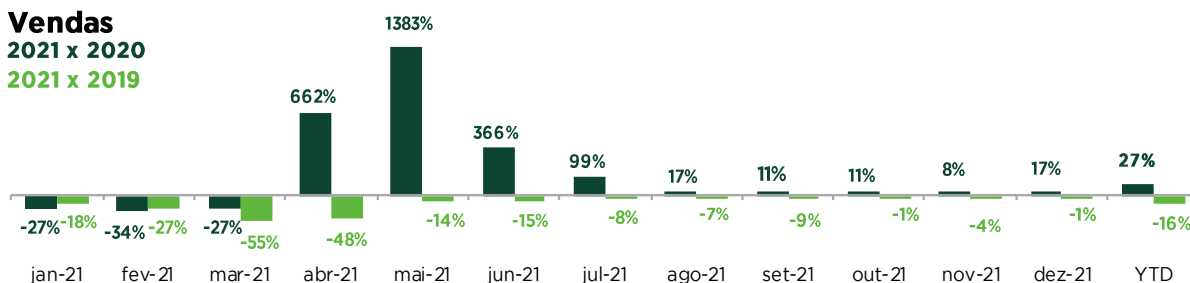
Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações do resultado dos empreendimentos até mês de Dezembro de 2021, os quais são refletidos no Fundo até o mês de Janeiro de 2022.

Neste mês, os indicadores de vendas, receitas com aluguéis e Mall & Mídia, ponderadas pela participação do fundo nos ativos praticamente se igualaram a 2019, quando comparados no mês a mês. Vendas e Aluguéis estão apenas -1%, -5%, respectivamente, em relação ao mesmo período de 2019. Já Mall & Mídia apresentou -15% em relação a dezembro de 2019.

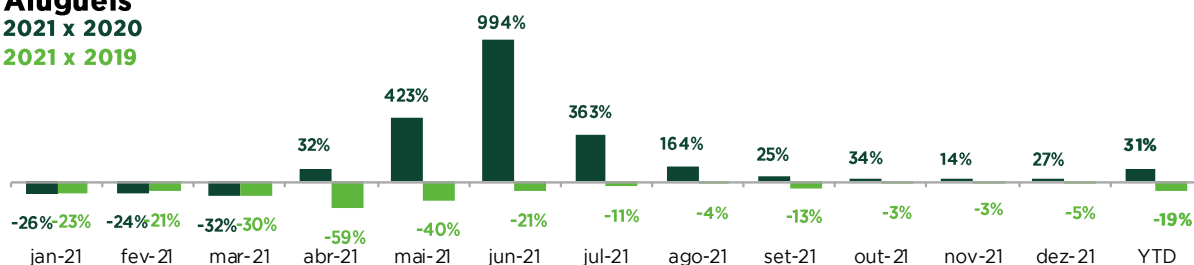
Houve diminuição da inadimplência líquida total, apresentando valor em dezembro de -5,7%, ou seja, houve recuperação líquida da inadimplência no período. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram de 0,9%. A taxa de ocupação¹ apresentou leve aumento em relação ao mês anterior (96,0%).

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

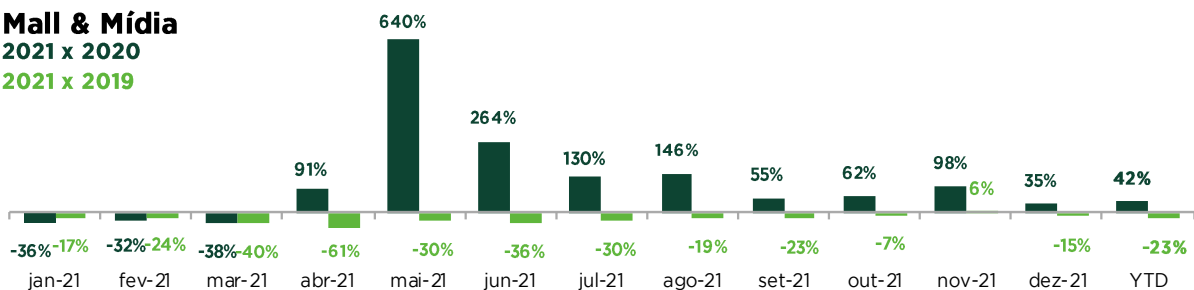
Vendas 2021 x 2020 2021 x 2019



Aluguéis 2021 x 2020 2021 x 2019



Mall & Mídia 2021 x 2020 2021 x 2019



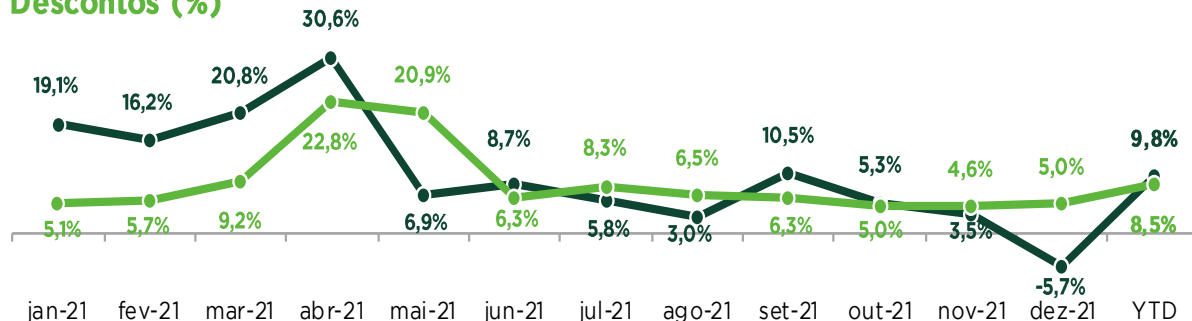
Valores referentes a % do Fundo.

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

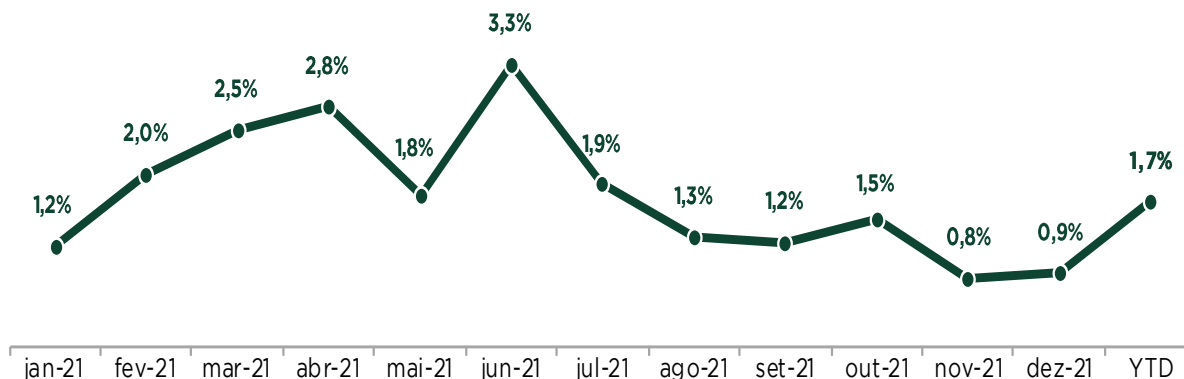
HSI Investimentos - www.hsml.hsifii.com

Inadimplência Líquida Total (%)

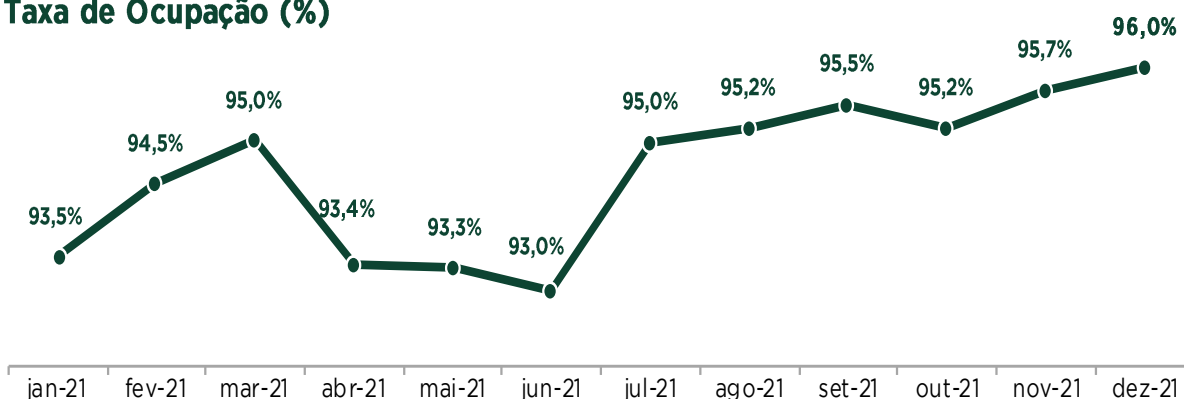
Descontos (%)



Encargos Lojas Vagas (%)



Taxa de Ocupação (%)



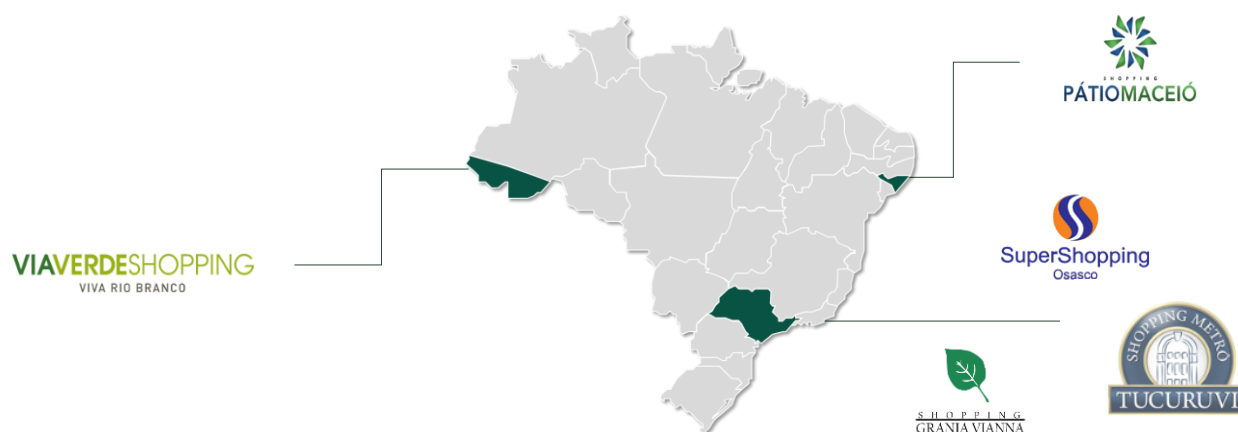
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Dez/21).

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

Portfólio

	ABL Total (m²)	Participação (%)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%) ¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	41.540	100%	41.540	99,4%	131	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	91,0%	161	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	95,4%	155	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	98,7%	109	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi	32.998	100%	32.998	91,9%	225	2.188	Abril 2013
Total/Média	151.474	85%	128.236	96,0%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 Dezembro de 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 70,4 milhões**, representando um aumento de **+10,0%** em relação mesmo mês do ano anterior e **+7,4%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+26,4%** se comparado ao mesmo período de 2020 e **+2,8%** em relação a dezembro de 2019.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	41.540 m²	131	2.058	Saphyr Shopping Center

Kroton Educacional | 1 unidade - 5 mil alunos



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

Em Dezembro de 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 47,1 milhões**, representando um aumento de **+25,1%** em relação mesmo mês do ano anterior e **-0,3%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+25,3%** se comparado ao mesmo período de 2020 e **-5,7%** em relação a dezembro de 2019.

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 Dezembro de 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 34,4 milhões**, representando um aumento de **+51,5%** em relação mesmo mês do ano anterior e **+13,9%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+50,7%** se comparado ao mesmo período de 2020 e **+11,5%** em relação a dezembro de 2019.

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 Dezembro de 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 60,4 milhões**, representando um aumento de **+20,9%** em relação mesmo mês do ano anterior e **-14,9%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+28,4%** se comparado ao mesmo período de 2020 e **-19,3%** em relação a dezembro de 2019.

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 Dezembro de 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 44,8 milhões**, representando um aumento de **+7,8%** em relação mesmo mês do ano anterior e **+0,3%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+12,5%** se comparado ao mesmo período de 2020 e **+6,5%** em relação a dezembro de 2019.

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



Destaques Fim de Ano – Dezembro 2021

Os últimos dias do ano proporcionaram grande aumento no fluxo de pessoas e veículos nos shoppings do portfólio. Em dezembro de 2021, o fluxo de pessoas de todos os ativos do Fundo ultrapassou a marca de 3,5 milhões, 24% acima de 2020. Já o fluxo de veículos foi de cerca de 1,0 milhão, 13% acima de dezembro de 2020. O mesmo movimento foi observado nas vendas, com montante ponderado pela participação dos ativos no Fundo 8% acima de 2020 e apenas 1% abaixo de 2019, período pré-pandemia.

Shopping Pátio Maceió	
Fluxo de Pessoas	Fluxo de Veículos
673 K	252 K

Shopping Granja Vianna	
Fluxo de Pessoas	Fluxo de Veículos
363 K	104 K

Super Shopping Osasco	
Fluxo de Pessoas	Fluxo de Veículos
356 K	403 K

Shopping Metrô Tucuruvi	
Fluxo de Pessoas	Fluxo de Veículos
1,7 MM	67 K

Shopping Via Verde	
Fluxo de Pessoas	Fluxo de Veículos
392 K	170 K

Total	
Fluxo de Pessoas	Fluxo de Veículos
3,5 MM	996 K

Valores referentes a Dez/21.



Shopping Pátio Maceió.



Shopping Granja Vianna.



Super Shopping Osasco.
Fonte: Saphyr Shopping Centers.
Imagens de Dez/21.

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