

Fevereiro 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

Fevereiro 2022

Valor de Mercado¹

R\$ 1.215.107.201

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,60/cota

Valor Patrimonial²

R\$ 1.500.339.671

Número de Cotistas¹

119.226

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 1.793.173

Quantidade de Cotas

15.780.613

¹ Em 25/02/2022 | ² Em 31/01/2022

Comentário do Gestor

O resultado do Fundo apresentou crescimento relevante no mês, sobretudo devido ao vencimento do aluguel maior dos ativos de competência Dezembro 2021. Além disso, recebemos um adiantamento proveniente do Shopping Paralela, ativo adquirido em Janeiro 2022 e que só teria impacto no caixa a partir de Março.

Conforme mencionado em relatório anterior, tivemos vendas e indicadores operacionais ao final de 2021 bem próximos a 2019 e no mês de Janeiro já ultrapassamos levemente os números de 2019 se considerarmos Vendas, Aluguéis e Mall & Mídia. A expectativa para o restante do ano é boa tendo em vista a menor incerteza sobre a pandemia.

Por fim, cabe ressaltar que a inadimplência foi negativamente impactada neste mês devido ao vencimento do aluguel de maior valor, mas a expectativa é que estabilize nos próximos meses.

Muito obrigado!

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

Resultado (R\$)

	Fev-22	2022	Desde a 1ª Emissão
Receita Imobiliária	14.747.092	25.727.057	201.042.451
Receita Financeira	320.962	621.682	13.814.424
Despesas	-2.645.003	-4.972.024	-18.688.787
Taxa de Administração	-154.616	-313.852	-4.972.674
Taxa de Escrituração	-111.746	-223.461	-4.010.067
Taxa de Gestão	-979.236	-1.987.730	-5.877.302
Despesa Financeira	-1.323.521	-2.219.154	-2.219.154
Outras Despesas	-75.884	-227.827	-1.609.591
Resultado	12.423.051	21.376.715	196.168.088
Resultado Realizado/Cota	0,79	1,35	12,43
Resultado Orçado/Cota	0,59	1,13	14,30
Rendimento/Cota¹	0,60	1,15	11,85
Resultado Acumulado²	0,19	0,20	0,58

² Distribuição de dividendos anunciada do período.

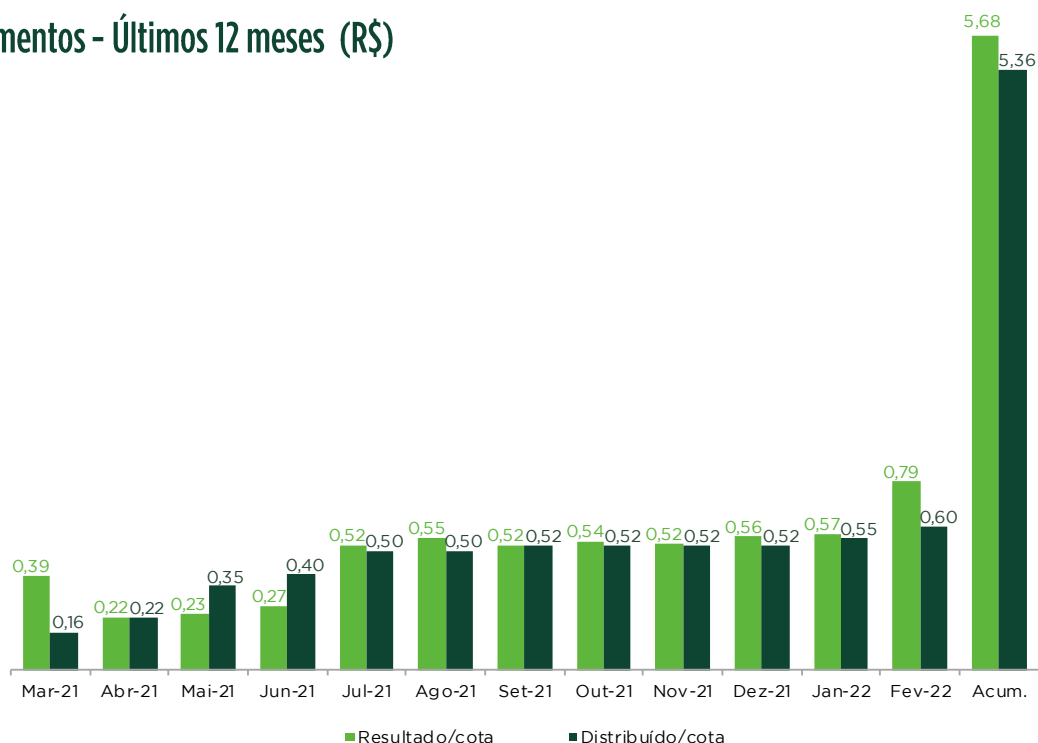
³ Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Jan-22)	6.208.856	0,39
(+) Realizado - Distribuído	2.954.683	0,19
Resultado Acumulado (Fev-22)	9.163.539	0,58

O resultado realizado no período foi de **R\$ 0,79/cota** e a distribuição de dividendos foi de **R\$ R\$0,60/cota**, confirmando a tendência positiva do resultado imobiliário do fundo. O resultado acumulado ao final de Janeiro ficou em **R\$ 9.163.539 (R\$0,58/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\$)



Acum.: Valores acumulados dos últimos 12 meses

HSI Investimentos - www.hsml.hsifii.com

Rentabilidade

	Fev-22	2022	Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado	1.215.107.201	1.201.535.874	-
Valor Cota (Mercado) ¹	77,00	76,14	-
HSML11 ²	1,9%	-4,3%	-11,3%
IFIX	-1,3%	-2,3%	3,9%
CDI (Líqu.) ³	0,6%	1,3%	9,3%
Dividend Yield ⁴	0,8%	1,4%	13,6%
% CDI	124,6%	113,0%	143,0%

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.

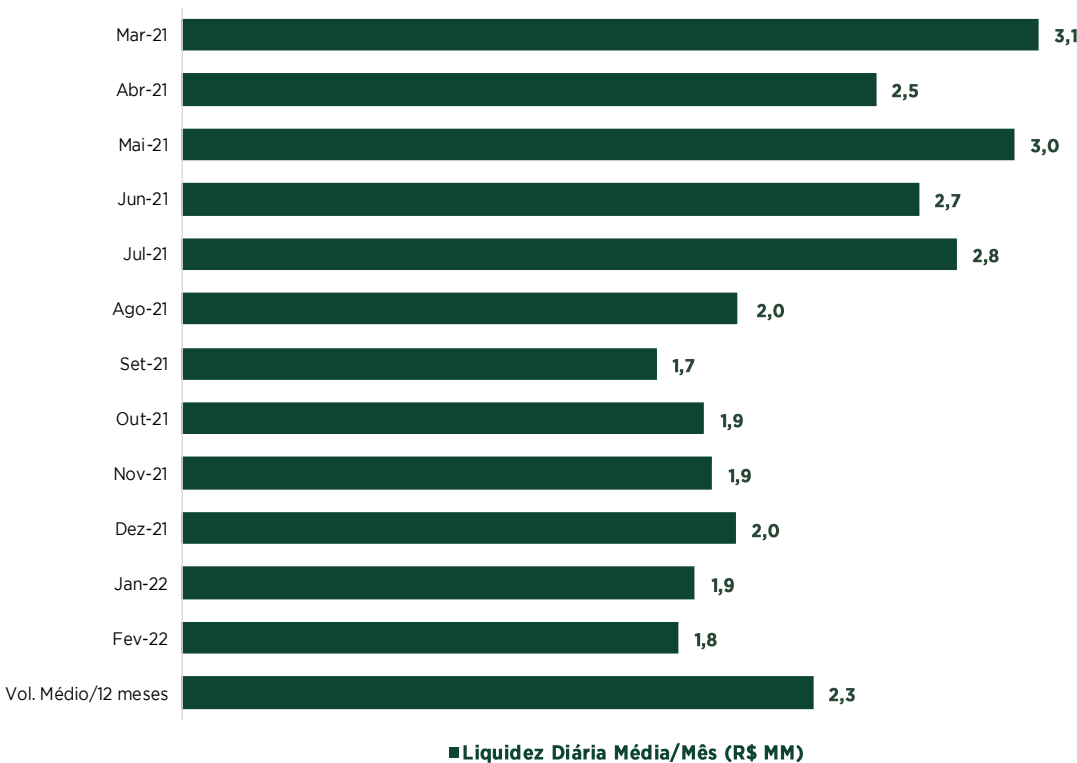
³ Considerado a incidência de 15% de Imposto.

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

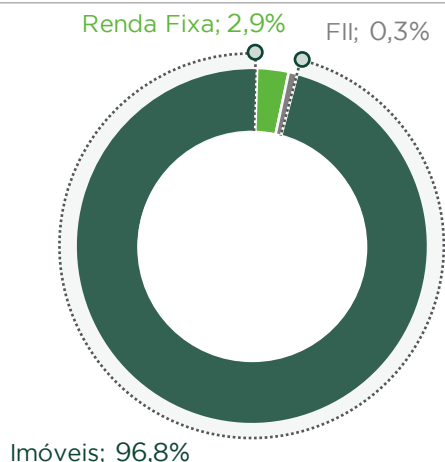
O fundo encerrou o mês de Fevereiro com 119.226 cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,2 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 1,8 milhão.

	Fev-22	2022	Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$ 34.070.281	R\$ 72.990.233	R\$ 2.474.869.285
Quant. de Cotas Negociadas	447.870	944.230	25.795.113
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹	2,8%	3,0%	6,3%
Presença em Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

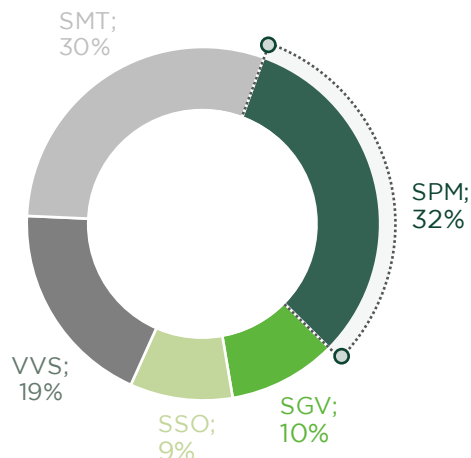


Indicadores

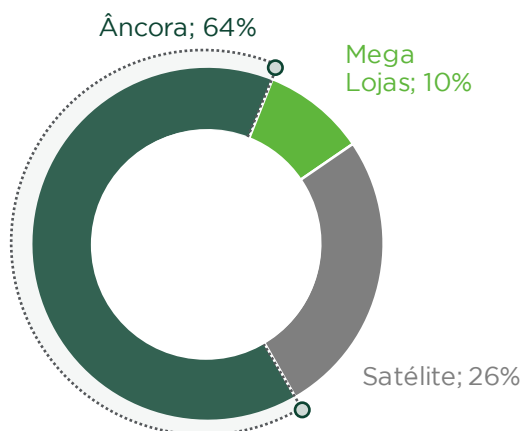
Composição do Portfolio



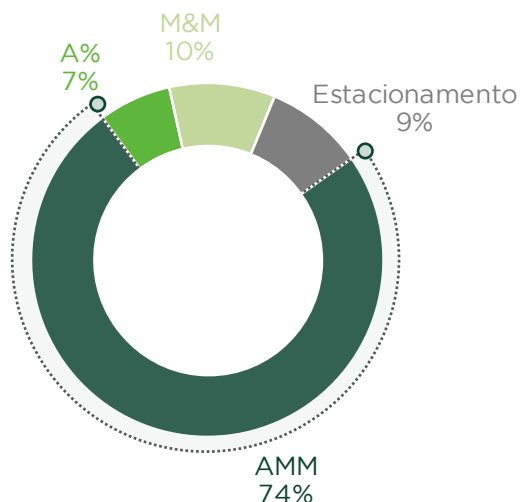
Composição do NOI



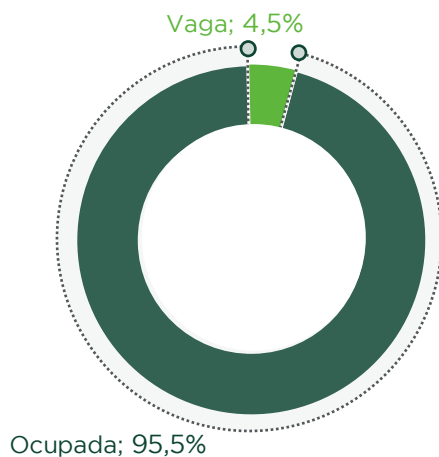
Tipologia - Lojas | ABL



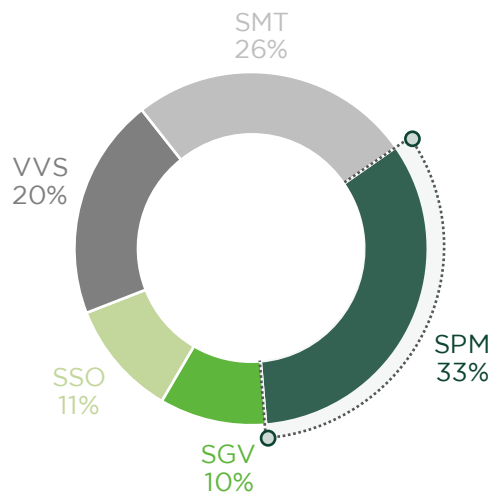
Composição da Receita



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 Janeiro de 2022, os quais são refletidos no Fundo até o mês de Fevereiro de 2022.

Neste mês, os indicadores de vendas, receitas com aluguéis e Mall & Mídia, ponderadas pela participação do fundo nos ativos ultrapassaram 2019, quando comparados no mês a mês. Vendas e Aluguéis estão +1% em relação ao mesmo período de 2019. Já Mall & Mídia apresentou +31% em relação a janeiro de 2019.

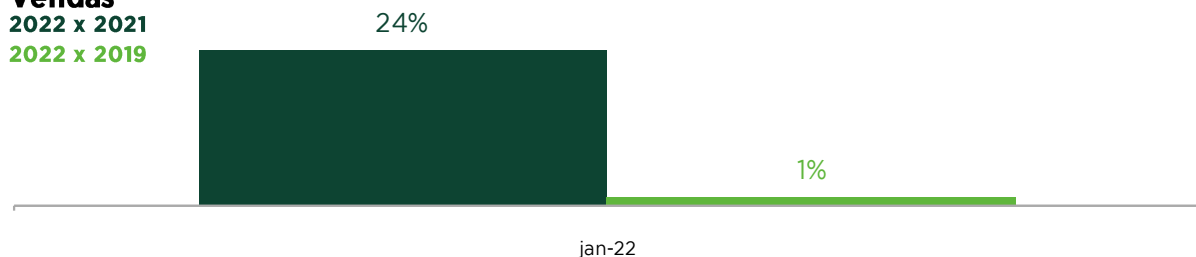
A inadimplência líquida em shoppings é historicamente mais alta nos primeiros meses do ano, quando há o vencimento do aluguel maior da competência de dezembro. A tendência é que parte relevante desta inadimplência seja recuperada nos próximos meses. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram de 0,4%. A taxa de ocupação¹ se manteve estável em relação ao mês anterior (95,5%).

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

Vendas

2022 x 2021

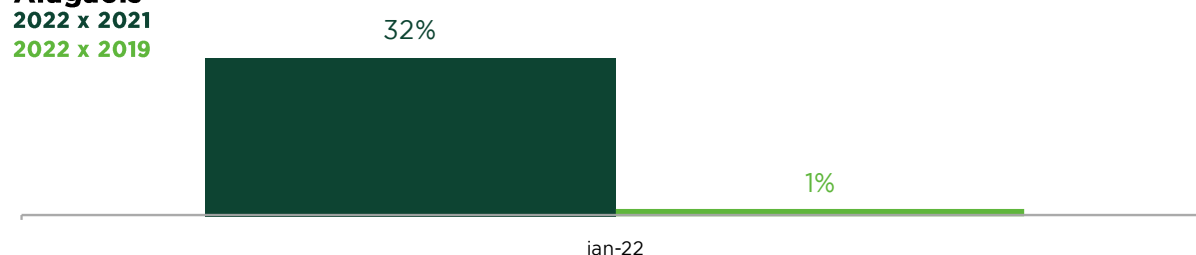
2022 x 2019



Aluguéis

2022 x 2021

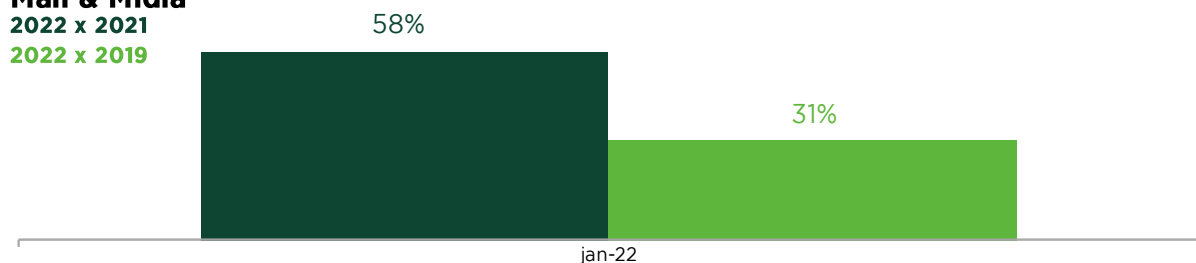
2022 x 2019



Mall & Mídia

2022 x 2021

2022 x 2019



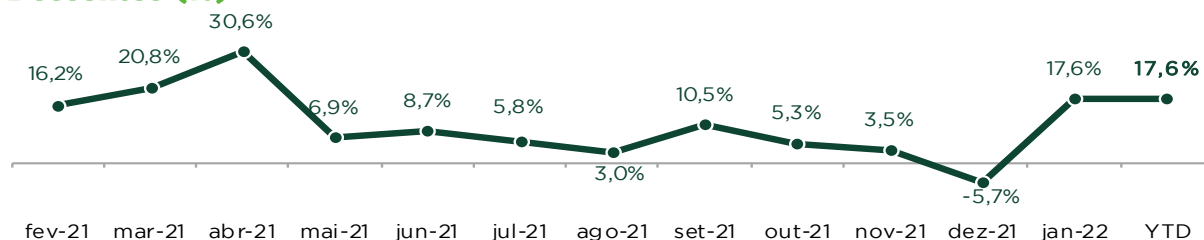
Valores referentes a % do Fundo.

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

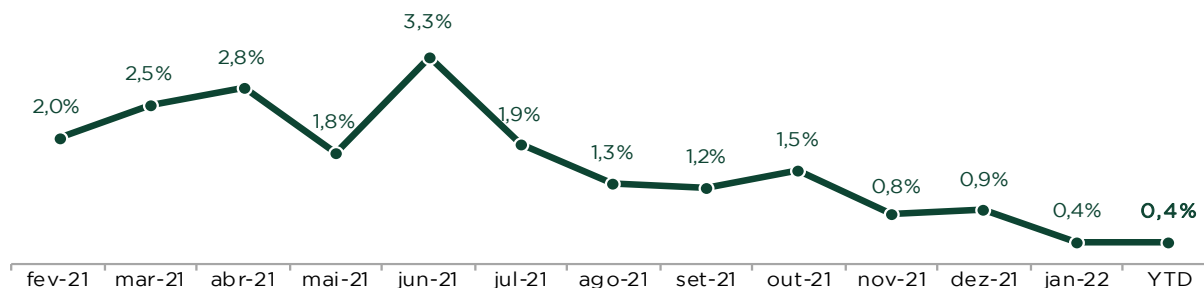
HSI Investimentos - www.hsml.hsifii.com

Inadimplência Líquida Total (%)

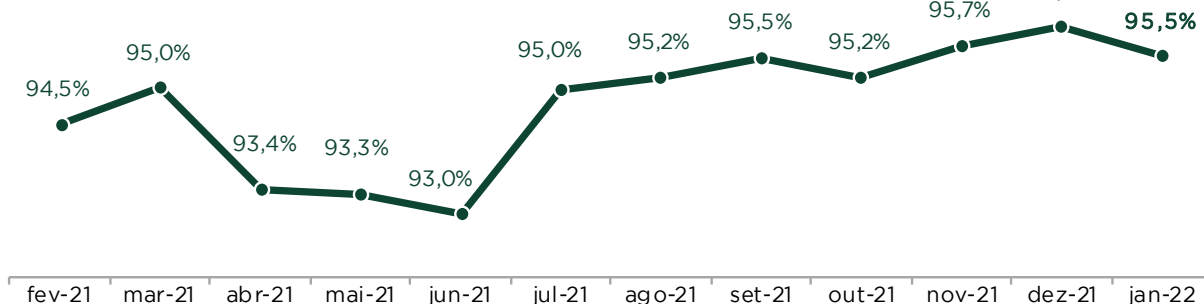
Descontos (%)



Encargos Lojas Vagas (%)



Taxa de Ocupação (%)



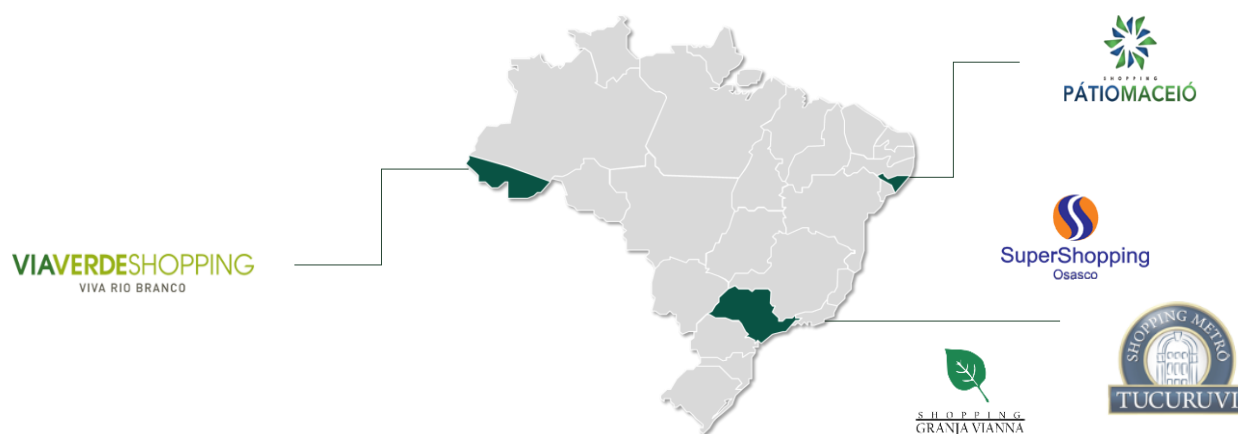
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Jan/22).

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	98,7%	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	95,3%	155	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	98,3%	109	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi	32.998	100%	32.998	91,4%	225	2.188	Abril 2013
Total/Média	151.474	85%	128.236	95,5%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 Janeiro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 42,4 milhões**, representando um aumento de **+24,4%** em relação mesmo mês do ano anterior e **+18,2%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+24,3%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+12,7%** em relação a janeiro 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 Janeiro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 23,6 milhões**, representando um aumento de **+29,1%** em relação mesmo mês do ano anterior e **-7,4%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+25,2%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+0,9%** em relação a janeiro 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 Janeiro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 22,2 milhões**, representando um aumento de **+60,7%** em relação mesmo mês do ano anterior e **+20,7%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+47,9%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+0,3%** em relação a janeiro 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 Janeiro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 31,8 milhões**, representando um aumento de **+27,4%** em relação mesmo mês do ano anterior e **-18,5%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+35,0%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **-14,8%** em relação a janeiro 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 Janeiro de 2022, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 25,8 milhões**, representando um aumento de **+5,6%** em relação mesmo mês do ano anterior e **+4,6%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+37,1%** se comparado ao mesmo período de 2021 e **+20,9%** em relação a janeiro 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



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