



HSI

Fevereiro/2023

Relatório Gerencial

HSI Malls FII

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729 | 7º andar
Itaim Bibi | CEP 04538-905 | São Paulo | SP

www.hsimalls.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: 1,05% 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

Fevereiro 2023

Valor de Mercado¹

R\$ 1.243.354.498 (R\$78,79/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,74/cota

Valor Patrimonial²

R\$ 1.521.256.135 (R\$96,40/cota)

Número de Cotistas¹

149.774

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 1.815.955

Número de Cotas

15.780.613

¹ Em 28/02/2023 | ² Em 31/01/2023

Características

- **CONTROLE:** Único FII de Shopping Centers com posição majoritária em todos os ativos;
- **GESTÃO ATIVA:** Administração exclusiva Saphyr, empresa pertencente ao Grupo HSI;
- **DIVERSIFICAÇÃO:** 7 ativos, 5 estados: ABL Própria 191,4 mil m²;
- **DISTRIBUIÇÃO:** Maior DY¹ corrente e dos últimos 12 meses entre os pares;

¹ Considerando valor de mercado da cota

Comentário do Gestor

Conforme anunciado em Comunicado ao Mercado em 23/02/2023, uma vez alinhado entre Administrador e Gestor, o Fundo concederá um desconto de 0,05% na alíquota da Taxa de Administração¹ pelos próximos 12 meses, sendo vigente no período compreendido entre 01 de fevereiro de 2023 (inclusive) e 31 janeiro de 2024 (inclusive). O resultado adicional projetado no período é de aproximadamente R\$ 0,05/cota. Vale ressaltar ainda, conforme assinado em aditivo de contrato com o agente Escriturador, que o FII deverá apresentar também uma diminuição na Taxa de Escrituração quando atingir mais de 150 mil cotistas (hoje de 149.774), já que o custo variável do serviço sofrerá diminuição de cerca de 19% em relação ao praticado atualmente.

Conforme anunciado no último relatório, a expectativa segue positiva para o portfólio, com orçamento dos shoppings 8,5% acima do realizado em 2022. Iniciamos o ano de 2023 com forte resultado (R\$ 1,02/cota), impactado positivamente pelo recebimento dos aluguéis de maiores valores da competência de Dezembro/2022. Neste mês, os shoppings apresentaram crescimento de Vendas e NOI de +23%² e +22%², respectivamente, vs. mesmo mês de 2022 e +2,2% e +5,5% vs. orçamento do ano.

A distribuição anunciada foi de R\$ 0,74/cota, maior distribuição da história, com o FII acumulando + R\$0,28/cota no mês, contando atualmente com R\$ 20.124.522 (R\$ 1,28/cota) de resultado acumulado. Diante do cenário atual positivo e tendo em vista boas perspectivas, aumentamos nosso *guidance* de distribuição para valores entre R\$ 0,70 e R\$ 0,74/cota para os próximos 6 meses, o que representa, no teto da projeção um *dividend yield* sobre o valor da cota no fechamento de fevereiro de 11,9% a.a..

¹ Percentual compreendido pela soma da remuneração do Gestor e Administrador. Não inclui despesas com escrituração.

² Considera a participação do Fundo nos ativos.

Resultado (R\$)

	Fev-23	1S 2023	2023
Receita Imobiliária	20.671.100	39.017.125	39.017.125
Receita Financeira	567.269	1.227.128	1.227.128
Despesas	-5.135.109	-9.583.863	-9.583.863
Taxa de Administração	-159.525	-325.265	-325.265
Taxa de Escrituração	-104.890	-208.189	-208.189
Taxa de Gestão	-1.010.326	-2.060.010	-2.060.010
Despesa Financeira	-3.832.207	-6.772.073	-6.772.073
Outras Despesas ¹	-28.162	-218.327	-218.327
Resultado	16.103.260	30.660.390	30.660.390
Resultado Realizado/Cota	1,02	1,94	1,94
Rendimento/Cota²	0,74	1,44	1,44
Resultado Acumulado³	0,28	0,50	0,50

¹ Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros etc.

² Distribuição de Dividendos do período.

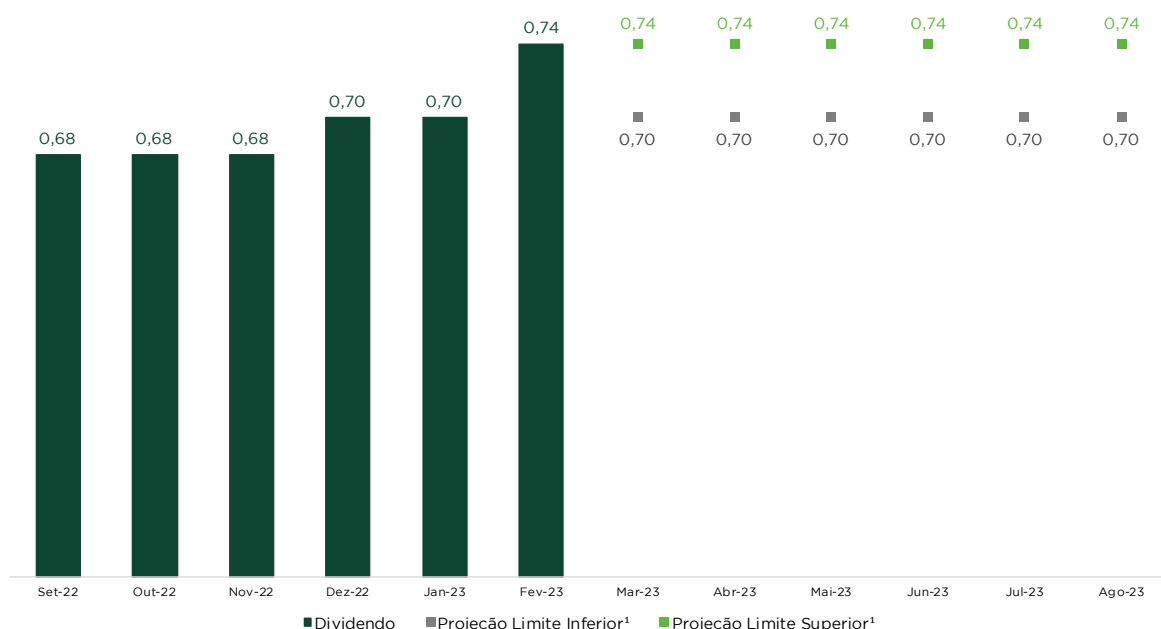
³ Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Jan-23)	15.698.915	0,99
(+) Realizado - Distribuído	4.425.607	0,28
Resultado Acumulado (Fev-23)	20.124.522	1,28

O resultado realizado no período foi de **R\$ 1,02/cota** e a distribuição de dividendos foi de **R\$ 0,74/cota**. O Fundo terminou o mês com resultado acumulado de **R\$ 20.124.522 (R\$ 1,28/cota)**.

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

Rendimentos (R\$) | Projeção de Distribuição (R\$) ¹



¹ Cabe ressaltar, que trata-se de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de distribuição.

Rentabilidade

	Fev-23	2023	Últimos 12 meses
HSML11¹	-0,6%	-2,0%	12,5%
Dividend Yield Anualizado²	11,9%	11,5%	10,1%
IFIX	-0,5%	-2,0%	2,5%
CDI (Líqu.)³	0,8%	1,7%	11,0%
% CDI⁴	N/A	N/A	113,3%

¹ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

² Mensal / 2022: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado supondo reinvestimento. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos pagos no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência.

³ Considerado a incidência de 15% de Imposto.

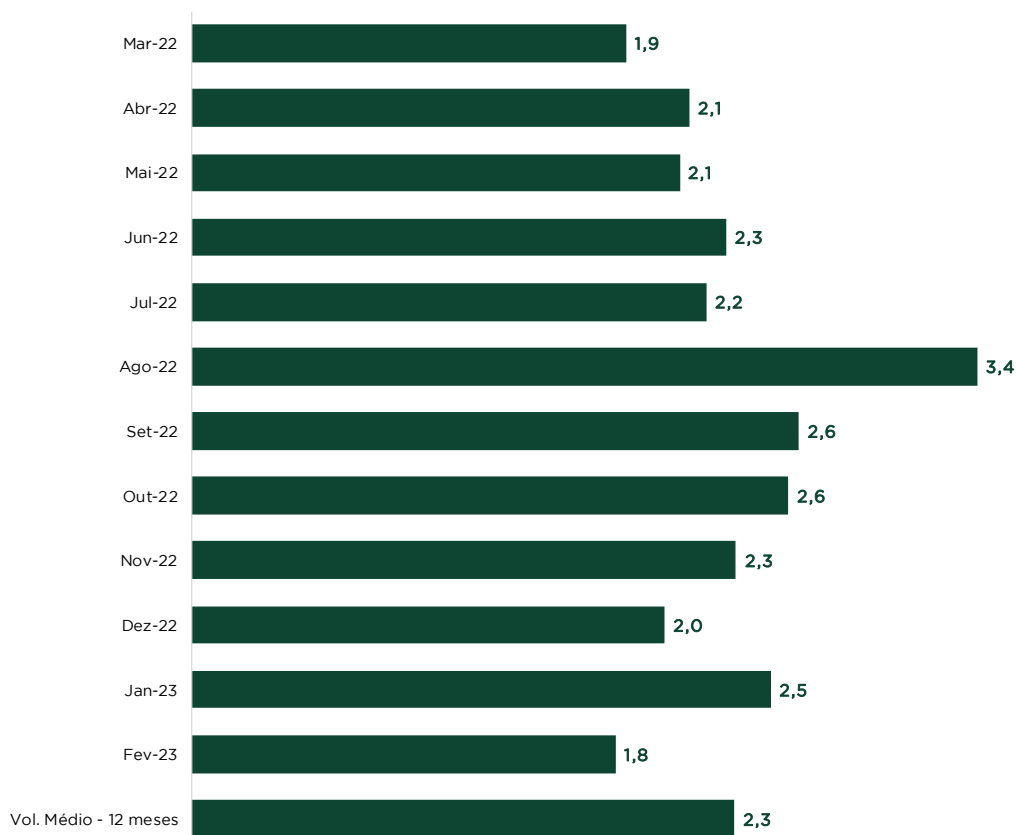
⁴ Retorno Ajustado do Fundo no período em relação ao CDI Líq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do fundo).

Liquidez

O fundo encerrou o mês de Fevereiro com 149.774 cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,2 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 1,8 milhão.

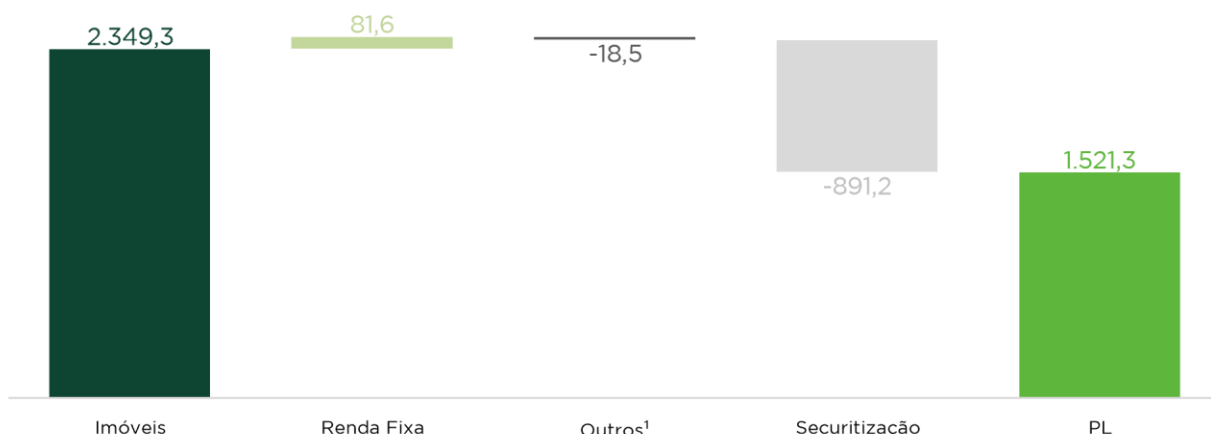
	Fev-23		2023		Últimos 12 meses	
Volume	R\$	32.687.185	R\$	87.178.831	R\$	571.092.537
Quant. de Cotas Negociadas		415.302		1.123.717		7.141.794
% de Cotas Negociadas (Giro)¹		2,6%		3,6%		3,8%
Presença em Pregões		100,0%		100,0%		100,0%

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



■ Liquidez Diária Média (R\$ milhões)

Composição da Carteira (R\$ MM)



¹ Contas a Receber – Contas a Pagar (inclui o valor da retenção da renda mínima garantida do Shopping Uberaba) | ² Obrigações por securitização de recebíveis.

Obrigações HSML11

O índice de alavancagem líquido ¹ do Fundo é de 34%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) até o fim de 2024.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22A0118041	Paralela	160,9 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	18C0803962	Paralela	46,2 MM	CDI + 1,85%	mar-18	mar-33
CRI - CDI (3)	22F0658610	Uberaba	111,2 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - CDI (4)	22F0658594	Uberaba	52,9 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-25
CRI - IPCA (1)	22A0118035	Paralela	214,6 MM	IPCA + 6,87%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19I0275534	Paralela	55,3 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	18C0803963	Paralela	57,7 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22F0667465	Uberaba	192,4 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	891,2 MM	(58%) IPCA + 7,14% (42%) CDI + 2,64%	-	-

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

² Valor na curva em 31/01/2023.

KPI's

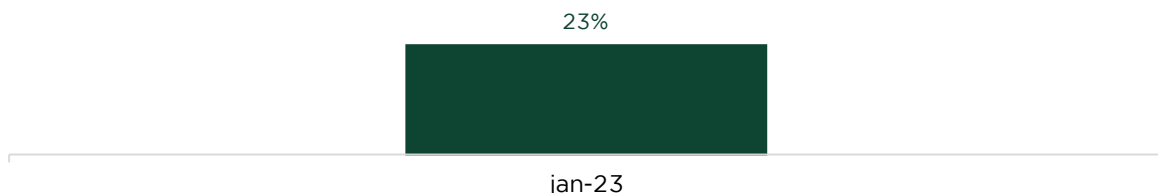
Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações do resultado dos empreendimentos até o mês de Janeiro de 2023, os quais são refletidos no Fundo até o mês de Fevereiro de 2023.

Vendas e NOI estão ambos +23% e +22%, respectivamente em relação ao mesmo mês de 2022. O valor de NOI/m² em janeiro foi de R\$ 119, o que representa uma rentabilidade mensal de 1% sobre o valor de aquisição dos ativos do portfólio.

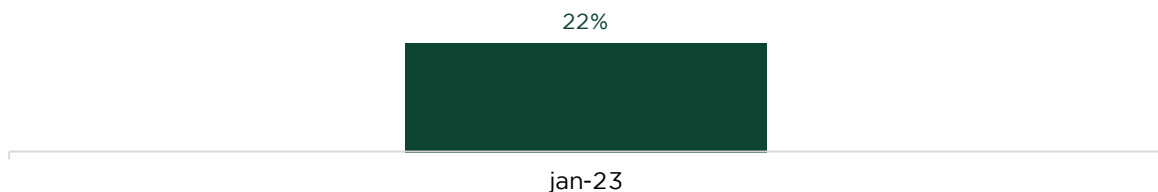
A inadimplência líquida em shoppings é historicamente mais alta nos primeiros meses do ano, quando há o vencimento do aluguel maior da competência de dezembro. De qualquer forma, **houve redução significativa em comparação a janeiro de 2022**, quando a inadimplência líquida foi de 17,6%, confirmando tendência positiva desta linha. Em relação aos descontos, permanecem em níveis baixos e saudáveis para a indústria. A taxa de ocupação em janeiro foi de 95,3%.¹

¹ Considera contratos em assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos Ativos.

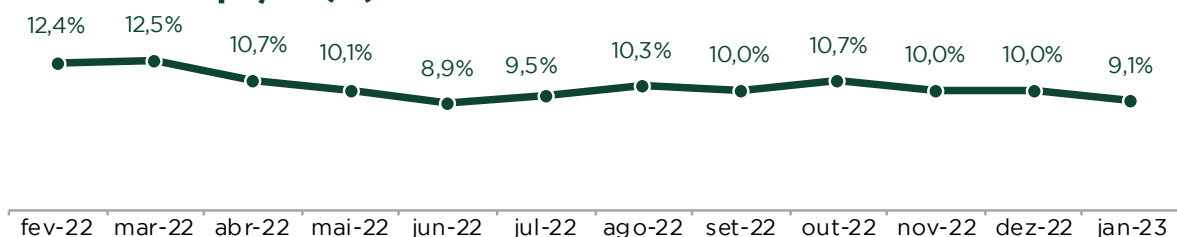
Vendas 2023 x 2022



NOI 2023 x 2022

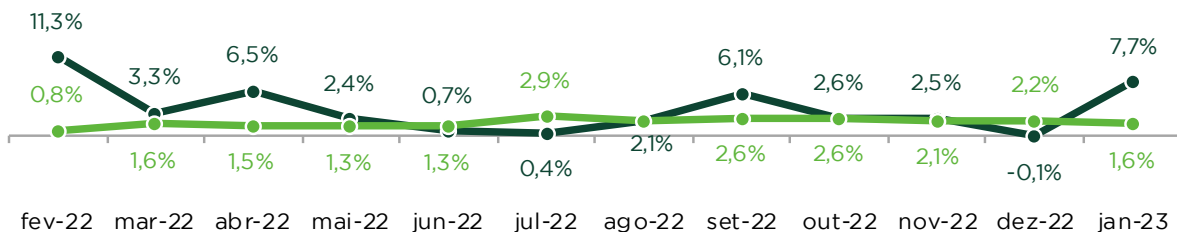


Custo de Ocupação (%)



Inadimplência Líquida Total (%)

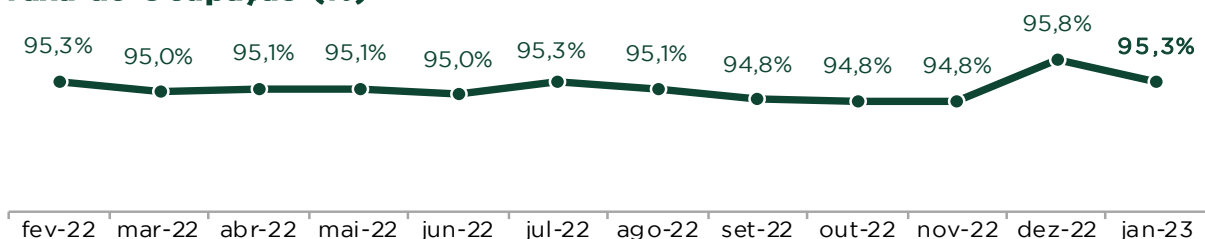
Descontos (%)



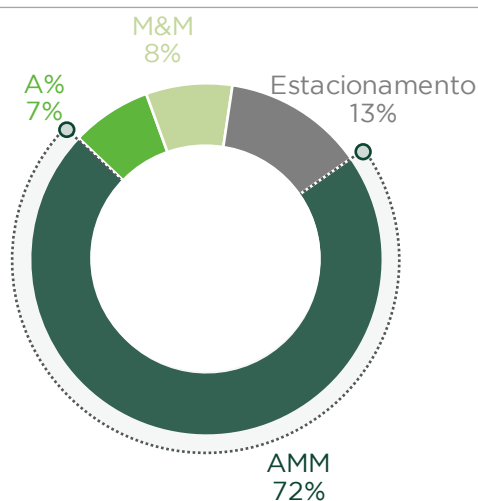
Os dados de Vendas e NOI consideram a participação do Fundo nos Ativos. Custo de Ocupação, Inadimplência e Descontos consideram 100% dos ativos.

NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos do Fundo hoje em 2022. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

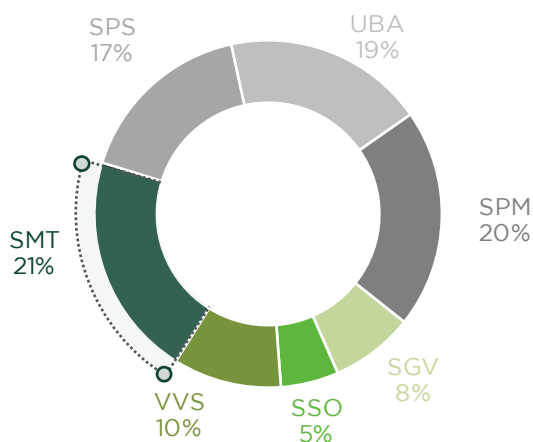
Taxa de Ocupação (%)



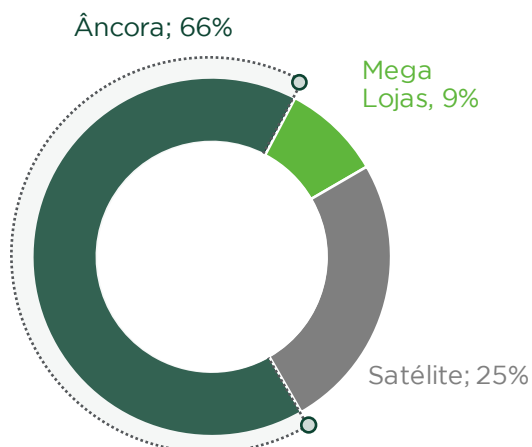
Composição da Receita



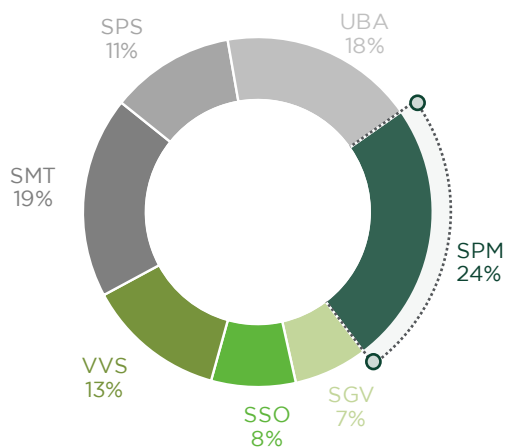
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

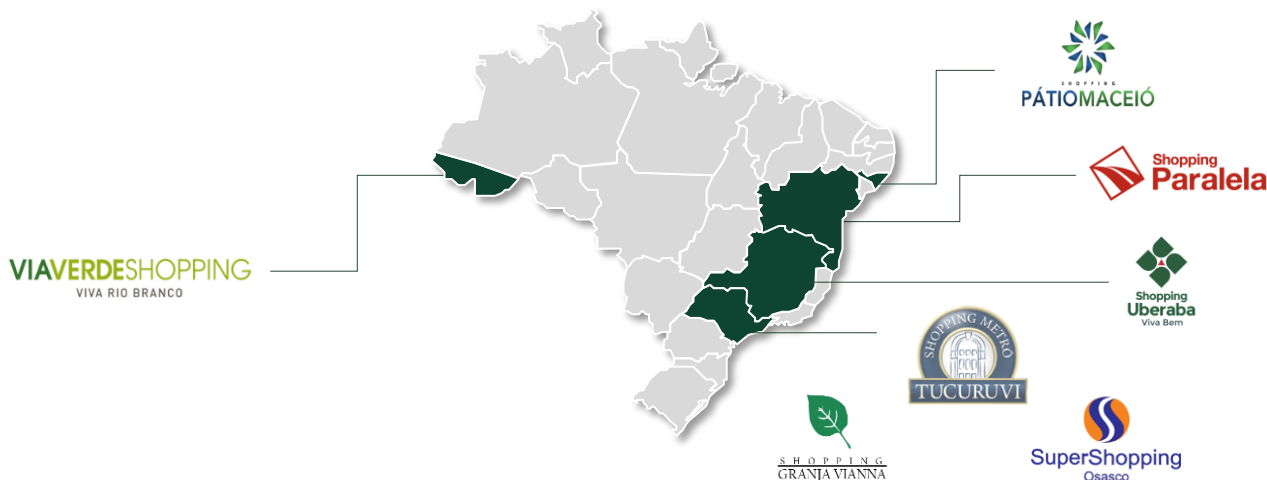


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping
 | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
 AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
 Todos os dados contidos nesta página correspondem 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	98,8%	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	97,2%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	94,1%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.998	100%	32.998	92,0%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.800	51%	38.102	96,3%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	25.111	100%	25.111	95,1%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	234.385	82%	191.449	95,3%⁴	1.200	12.886	-

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.



Vídeo Tour 360º - Shoppings HSI Malls

Disponibilizamos um vídeo para cada ativo do portfólio na tecnologia 360º, sendo possível ter uma visão ainda mais realista dos Shoppings Centers do Fundo. Os vídeos foram gravados pelos próprios superintendentes dos ativos e disponibilizados pela Saphyr Shopping Centers. É possível movimentar o celular para ver diferentes ângulos do shopping ou ainda se estiver com o óculos de Realidade Virtual, basta movimentar o rosto. Acesse aos vídeos pelos links abaixo:

[Tour 360º - Shopping Pátio Maceió - YouTube](#)

[Tour 360º - Shopping Granja Vianna - YouTube](#)

[Tour 360º - SuperShopping Osasco - YouTube](#)

[Tour 360º - Shopping Metrô Tucuruvi - YouTube](#)

[Tour 360º - Via Verde Shopping - YouTube](#)

[Tour 360º - Shopping Paralela - YouTube](#)

[Tour 360º - Shopping Uberaba - YouTube](#)

Shopping Pátio Maceió (Maceió | AL)

Em janeiro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 51,4 milhões**, representando um aumento de **+21%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, o aumento foi de **+25%** se comparado ao mesmo período de 2022.

A inauguração das Lojas da expansão realizada no final do ano passado está prevista para o 1º trimestre de 2023.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	41.540 m²	143	2.058	Saphyr Shopping Center

Único Shopping da parte alta da cidade – Região do Bairro Tabuleiro do Martins, Maceió, AL.



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

Em janeiro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 28,2 milhões**, representando um aumento de **+20%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, o aumento foi de **+19%** se comparado ao mesmo período de 2022.

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 janeiro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 27,9 milhões**, representando um aumento de **+26%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, o aumento foi de **+8%** se comparado ao mesmo período de 2022.

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 janeiro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 39,2 milhões**, representando um aumento de **+23%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, o aumento foi de **+15%** se comparado ao mesmo período de 2022.

A performance ainda abaixo em relação ao período pré-pandemia está relacionada ao fluxo do metrô, que ainda não atingiu por completo o nível apresentado anteriormente, mas continuamos observando uma tendência positiva no mês a mês e uma diminuição do *gap* em relação à 2019 com o passar dos meses. Enquanto isso, a gestão continua investindo na consolidação do Tucuruvi como a melhor alternativa de lazer e gastronomia da região, incluindo novas operações que buscam incrementar o fluxo do público de passeio no empreendimento.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	32.998 m²	221	2.188	Saphyr Shopping Center

Integração com o Term. Rodoviário e Est. de Metrô Tucuruvi (Fluxo de mais de 1,5 milhão de pessoas/mês)



Via Verde Shopping (Rio Branco | AC)

Em janeiro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 28,0 milhões**, representando um aumento de **+8%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, o aumento foi de **+8%** se comparado ao mesmo período de 2022.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
96,7%	28.576 m²	100	1200 Vagas	Saphyr Shopping Center

Único Shopping do estado do Acre



Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em janeiro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 47,4 milhões**, representando um aumento de **+25%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, o aumento foi de **+16%** se comparado ao mesmo período de 2022.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
51,0%	57.800	258	2.150	Saphyr Shopping Center

Integração direta via passarela com Linha 2 Estação Metrô Tamburugy | BTS Universidade Unime (Cogna)



Shopping Uberaba (Uberaba | MG)

Em janeiro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 38,0 milhões**, representando um aumento de **+37%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, o aumento foi de **+59%** se comparado ao mesmo período de 2022.

Cabe ressaltar, que o ativo adquirido em junho do ano passado é dominante na cidade de Uberaba e obteve ganhos imediatos de escala ao integrar ao portfólio do FII (margem NOI atual cerca de 87% vs. 80% pré aquisição). Além disso, a expectativa é que haja também ganhos na comercialização de Lojas, já que a Saphyr, administradora dos ativos do HSI Malls tem alta capacidade de acessar marcas de renome nacional, que cada vez mais vem demonstrando interesse em ocupar o ativo.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	25.111	188	1.190	Saphyr Shopping Center

Shopping dominante da cidade e região de Uberaba



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