

Dezembro 2021

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

Dezembro 2021

Valor de Mercado¹

R\$ 1.287.698.021

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,52/cota

Valor Patrimonial¹

R\$ 1.510.071.511

Número de Cotistas¹

119.583

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 1.999.697

Quantidade de Cotas

15.780.613

¹ Em 30/12/2021.

Comentário do Gestor

Em 17/12/2021 aprovamos em Assembleia Geral Extraordinária a compra dos ativos: (i) 51% do Shopping Paralela, em Salvador, e (ii) 100% (cem por cento) da área de expansão do ativo, que conta com a Unime, faculdade do grupo Cogna, como locatária sob um contrato de locação BTS. As informações detalhadas sobre os impactos da operação podem ser consultadas em [Fato Relevante](#) e no [Material de Apoio](#), ambos divulgados pela gestão. Vale ressaltar que a origem dos recursos para a compra é da antecipação de recebíveis, em um momento em que o custo do capital próprio está bem acima do usual. Além disso, vale ressaltar que a estrutura conta com Renda Mínima Garantida de 8% a.a. por 3 anos e possui carência total de amortização e parcial de juros por 2 anos. A operação deve ser concluída em breve e informaremos os nossos cotistas em momento oportuno.

Em relação ao desempenho do atual portfólio, conforme já adiantado em relatórios anteriores, estamos caminhando ao final do ano com performance similar ao observado ao final de 2019, período pré-pandemia. A recente subida do número de casos de Covid-19 não representou até o momento uma sobrecarga do sistema de saúde e aumento no número de mortes, com autoridades sinalizando que não haverão mais novos fechamentos mantida a realidade atual.

Temos observado boa performance comercial em nossos ativos, sobretudo em Maceió e Via Verde, que se encaminham para 100% de ocupação. Informaremos os cotistas e o mercado em geral quanto ao andamento da futura expansão iminente no ativo de Maceió. Em novembro, o portfólio aumentou ligeiramente a taxa de ocupação, fechando o mês em 95,7%¹.

Muito obrigado!

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

Resultado (R\$)

	Dez-21	2021	Desde a 1ª Emissão
Receita Imobiliária	9.795.434	91.419.511	175.365.648
Receita Financeira	142.806	1.220.962	13.192.742
Despesas	-1.157.555	-8.348.940	-13.716.763
Taxa de Administração	-137.467	-2.013.583	-4.658.822
Taxa de Escrituração	-111.637	-1.704.531	-3.786.605
Taxa de Gestão	-870.624	-3.889.572	-3.889.572
Outras Despesas	-37.827	-741.254	-1.381.763
Resultado	8.780.686	84.291.533	174.841.627
Resultado Realizado/Cota	0,56	5,34	11,08
Resultado Orçado/Cota	0,51	4,65	13,17
Rendimento/Cota¹	0,52	5,11	10,70
Resultado Acumulado²	0,04	0,23	0,38

¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

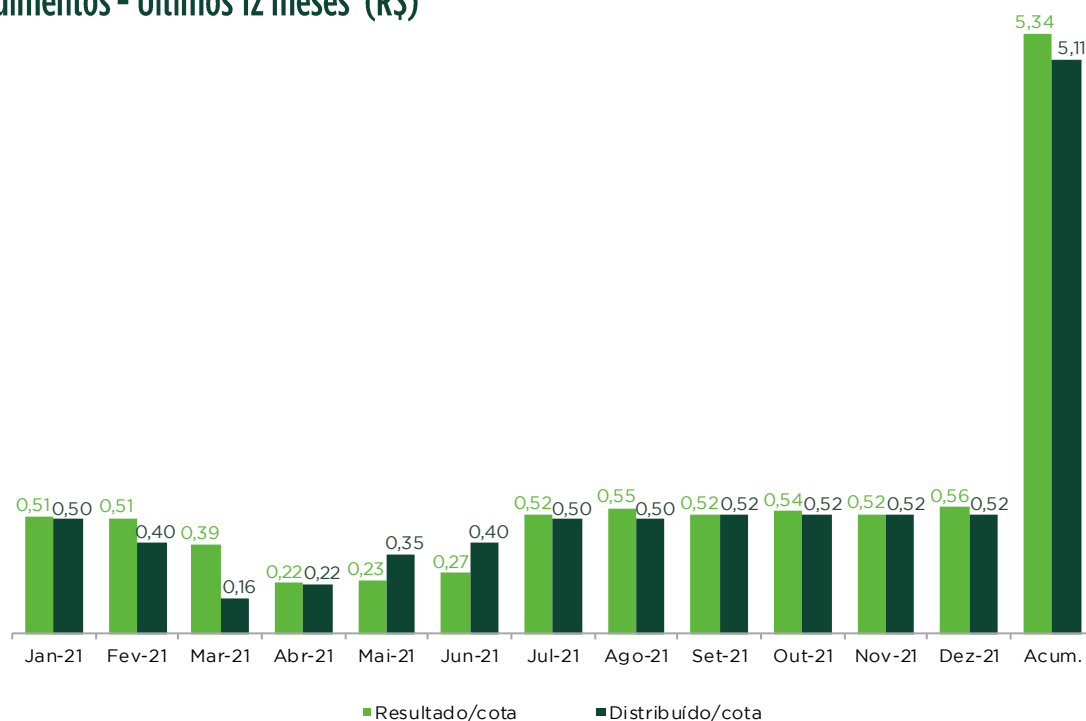
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Nov-21)	5.359.762	0,34
(+) Realizado - Distribuído	574.767	0,04
Resultado Acumulado (Dez-21)	5.934.529	0,38

A distribuição de dividendos do período foi de **R\$ 8.205.919 (R\$0,52/cota)**, confirmando a tendência positiva do resultado imobiliário do fundo. O resultado acumulado ao final de Dezembro ficou em **R\$ 5.934.529 (R\$0,38/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

	Dez-21	2021	Desde a 1ª Emissão
Valor de Mercado	1.287.698.021	1.358.346.611	-
Valor Cota (Mercado)¹	81,60	85,39	-
HSML11²	17,3%	-8,1%	-6,7%
IFIX	8,8%	-2,3%	6,4%
CDI (Líqu.)³	0,62%	3,7%	7,9%
Dividend Yield⁴	0,75%	5,4%	12,5%
% CDI	120,6%	145,1%	154,0%

¹ Para o cálculo acumulado do valor de cota de mercado ("2021"), 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.

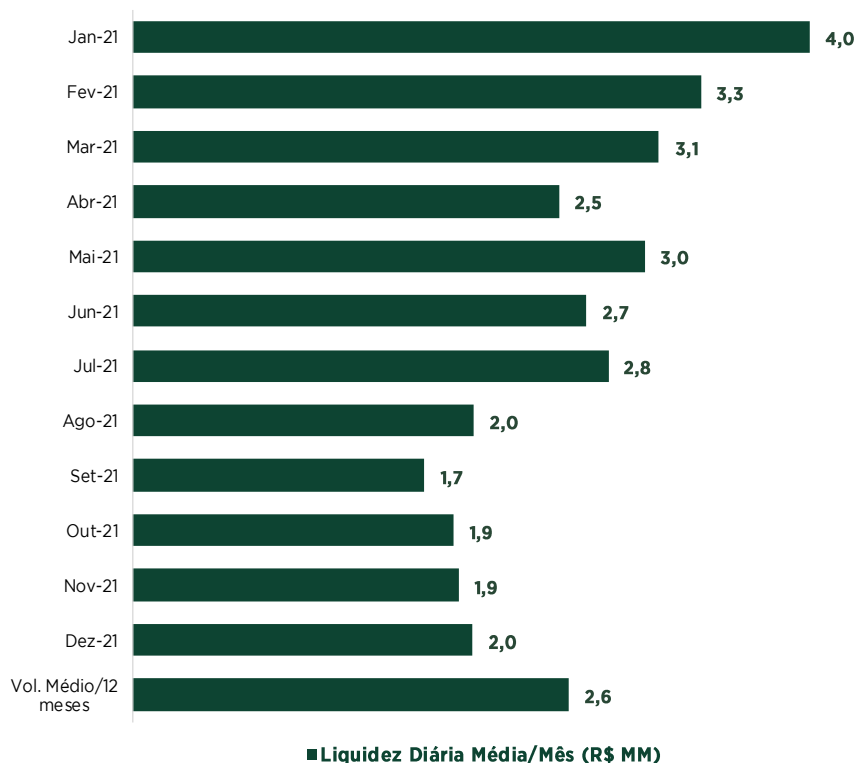
⁴ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos no período definido divididos pelo valor da cota na data de fechamento do mês anterior ao de referência.

Liquidez

O fundo encerrou o mês de Dezembro com 119.583 cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,3 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 2,0 milhões.

	Dez-21	2021	Desde a 1ª Emissão
Volume	R\$ 41.993.628	R\$ 633.201.142	R\$ 2.401.879.053
Quant. de Cotas Negociadas	571.074	7.352.140	24.850.883
% de Cotas Negociadas (Giro)¹	4%	4%	7%
Presença em Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

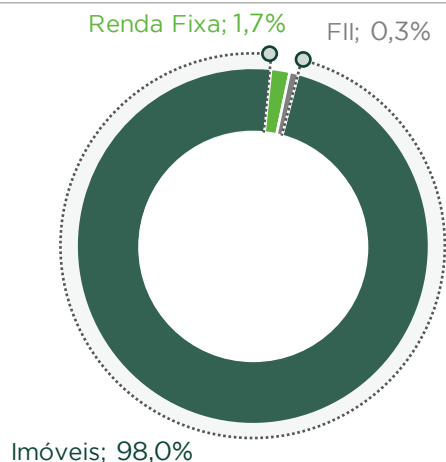
¹ Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.



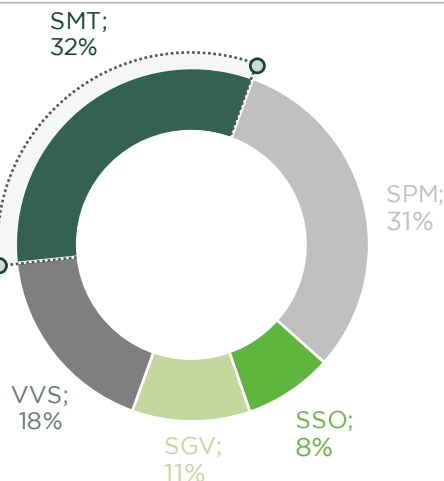
■ Liquidez Diária Média/Mês (R\$ MM)

Indicadores

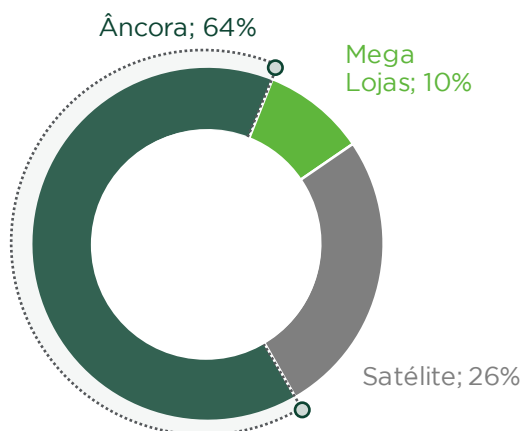
Composição do Portfolio



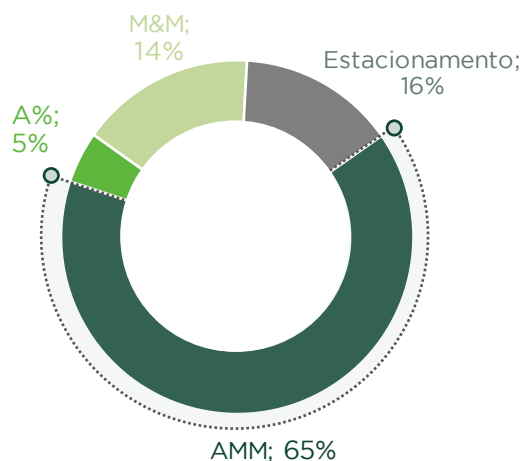
Composição do NOI



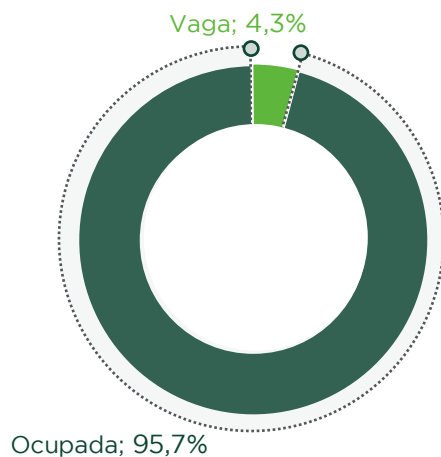
Tipologia - Lojas | ABL



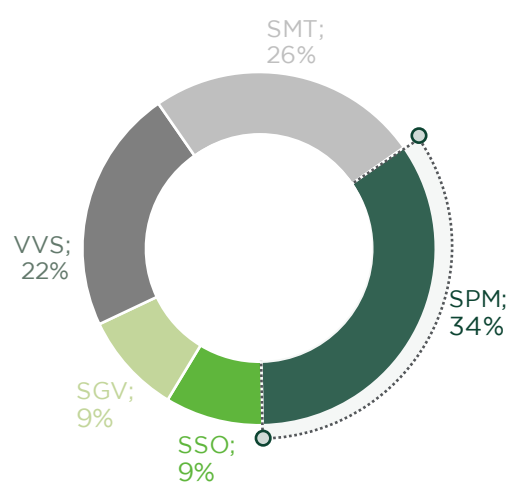
Composição da Receita



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

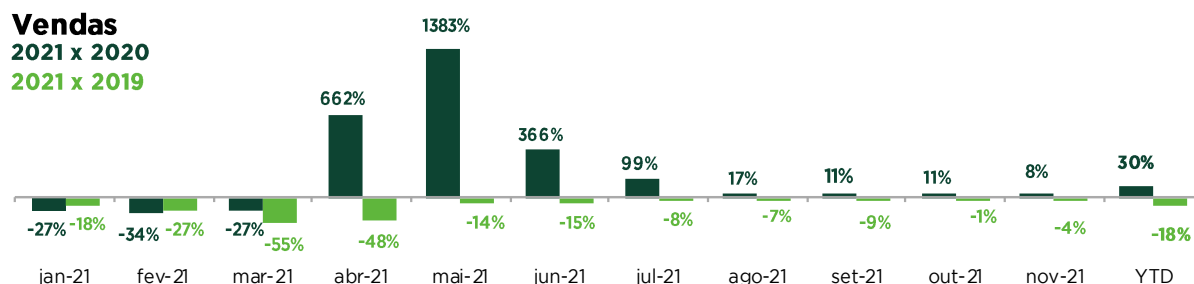
Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações do resultado dos empreendimentos até mês de Novembro de 2021, os quais são refletidos no Fundo até o mês de Dezembro de 2021.

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 -4%, -3%, respectivamente, em relação ao mesmo período de 2019. Já Mall & Mídia, houve um aumento de +6% em relação a novembro de 2019.

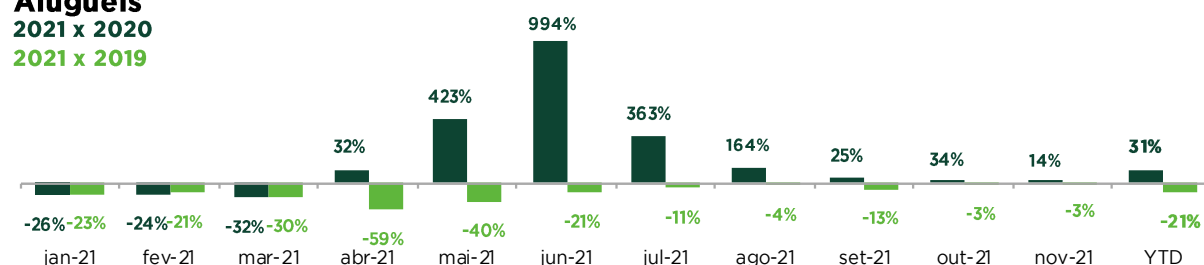
Houve diminuição da inadimplência líquida total e descontos concedidos, apresentando valores de 3,5% e 4,6% respectivamente. Já os gastos com os encargos de lojas vagas foram 0,8%. A taxa de ocupação¹ apresentou leve aumento em relação ao mês anterior (95,7%).

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

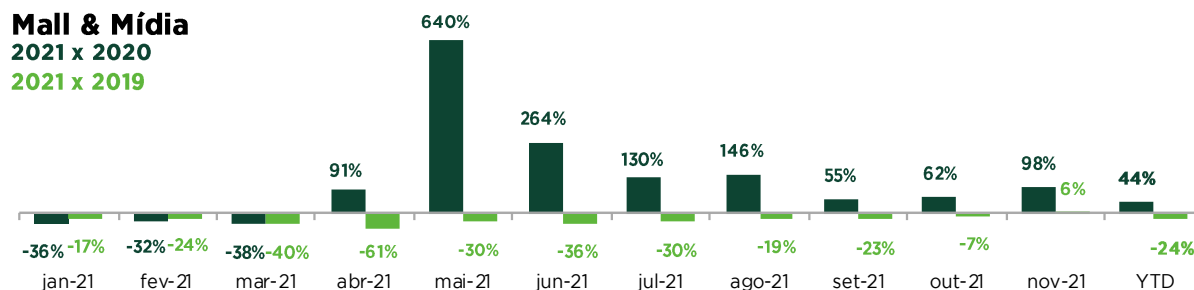
Vendas 2021 x 2020 2021 x 2019



Aluguéis 2021 x 2020 2021 x 2019



Mall & Mídia 2021 x 2020 2021 x 2019

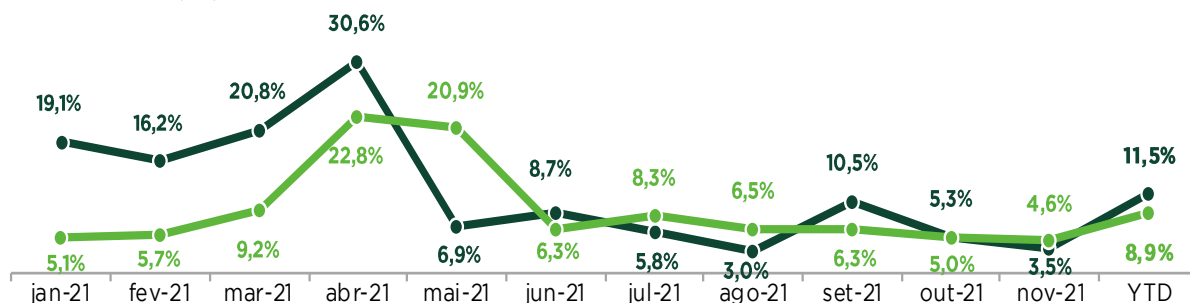


Valores referentes a % do Fundo.

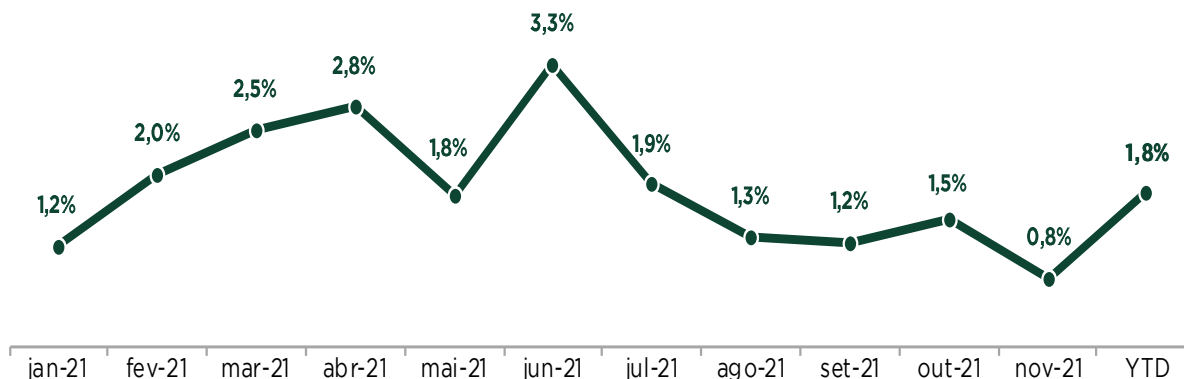
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Nov/21).

Inadimplência Líquida Total (%)

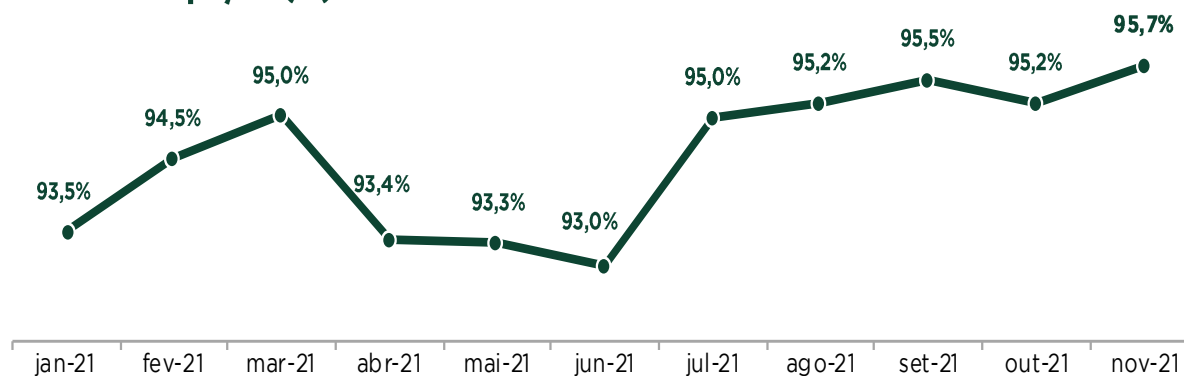
Descontos (%)



Encargos Lojas Vagas (%)



Taxa de Ocupação (%)



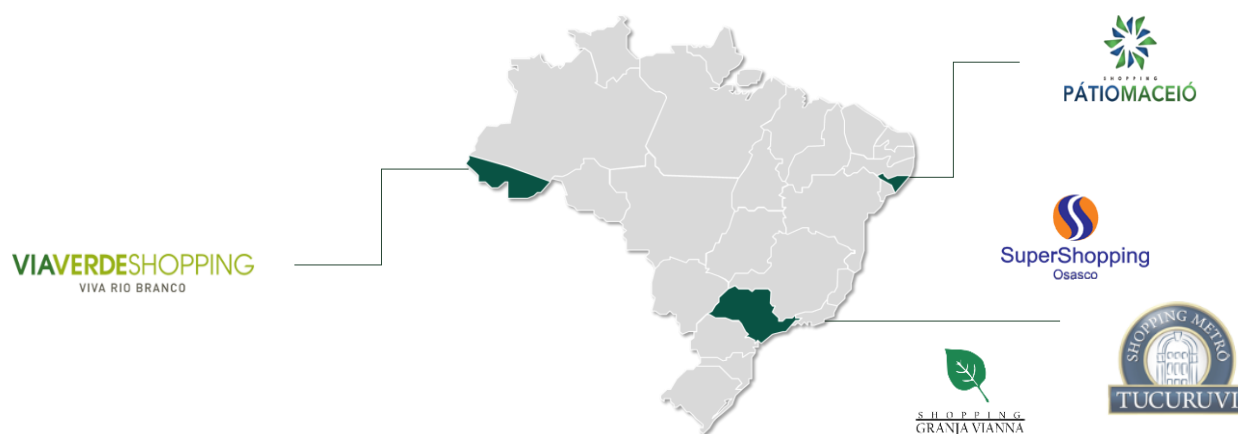
Valores YTD: Valores acumulados desde o início do ano até a data-base (Nov/21).

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	99,6%	131	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	87,9%	161	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	95,0%	155	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	98,6%	109	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi	32.998	100%	32.998	92,2%	225	2.188	Abril 2013
Total/Média	151.474	85%	128.236	95,7%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 Novembro de 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 52,9 milhões**, representando um aumento de **+8,4%** em relação mesmo mês do ano anterior e **+13,9%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+12,7%** se comparado ao mesmo período de 2020 e **+11,9%** em relação a novembro 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 Novembro de 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 28,1 milhões**, representando um aumento de **+13,0%** em relação mesmo mês do ano anterior e **-10,4%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+16,1%** se comparado ao mesmo período de 2020 e **-10,3%** em relação a novembro 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 Novembro de 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 23,4 milhões**, representando um aumento de **+25,9%** em relação mesmo mês do ano anterior e **+3,2%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+25,8%** se comparado ao mesmo período de 2020 e **+3,3%** em relação a novembro 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 Novembro de 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 38,4 milhões**, representando um aumento de **+8,4%** em relação mesmo mês do ano anterior e **-24,0%** em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+15,5%** se comparado ao mesmo período de 2020 e **-15,0%** em relação a novembro 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 Novembro de 2021, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 35,6 milhões**, representando um aumento de **+1,4%** em relação mesmo mês do ano anterior e sem alterações em relação à 2019. Já a receita com Aluguéis, o aumento foi de **+8,0%** se comparado ao mesmo período de 2020 e **-3,3%** em relação a novembro 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