



HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório de Resultados - 1º Trimestre de 2022

Sumário

1

Highlights

2

Resultado

3

Dados de Mercado

4

Dados Operacionais

5

Carteira e Obrigações

6

Operações em Destaque



1. HIGHLIGHTS

Eventos Subsequentes

Em 11/05/2022 divulgamos um [Fato Relevante](#) informando que o Fundo firmou um Protocolo de Intenções por meio do qual se comprometeu, uma vez superadas as condições precedentes, a adquirir a integralidade de um Shopping Center na região Sudeste do país. Os demais termos e condições do negócio, bem como os impactos nas receitas do Fundo, e mais informações sobre o Imóvel serão detalhadas pela Gestora e Administradora por ocasião da assinatura do instrumento definitivo.

Transações do Trimestre

Aquisição Shopping Paralela + BTS Unime

O Fundo concluiu em 13/01/2022 a compra de 51% do Shopping Paralela + BTS Faculdade Unime. Com a transação, o HSML11 passou a contar com 6 ativos e uma ABL total própria de 166 mil m² em 4 Estados (Alagoas, Bahia, Acre e São Paulo). Vale ressaltar, que o Fundo possui **controle** de todos os ativos, além de administração exclusiva da **Saphyr Shopping Centers**, empresa controlada pela HSI.

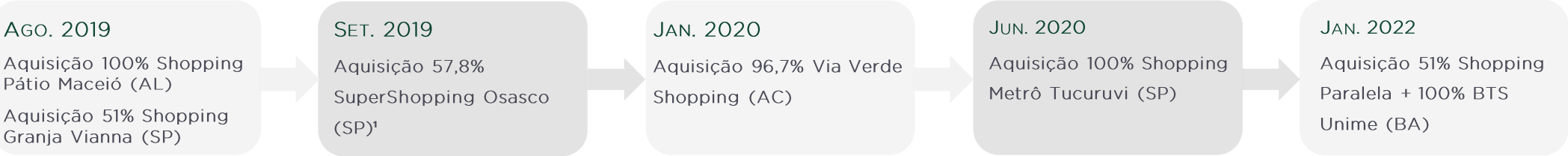
A operação foi realizada por meio de uma operação de securitização de recebíveis, melhor detalhada no [Fato Relevante](#) de 26 de Outubro de 2021 e na seção “Carteira e Obrigações” do presente relatório.



Principais Vetores de Crescimento

- Metrô: Ligação direta entre o estação Tamburugy com o piso 2 do Shopping.
- Faculdade Unime: inaugurada em 2019 tem potencial, com a normalização da operação, de atender +10.000 alunos, oferecendo grande sinergia com o shopping.
- Desenvolvimento Imobiliário: Região primária é um dos principais vetores de desenvolvimento residencial da capital, incluindo projetos da Alphaville tangente ao empreendimento.
- Centro Administrativo da Bahia: Shopping mais próximo ao Centro Administrativo da Bahia, região corporativa importante da cidade com potencial de ganho de fluxo ao ativo.

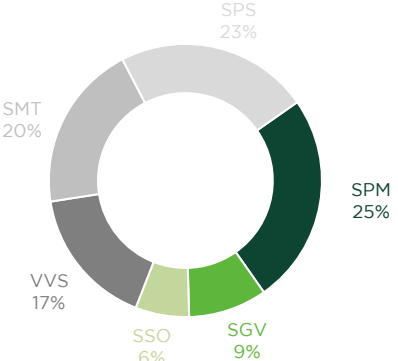
Histórico Aquisições e Portfólio



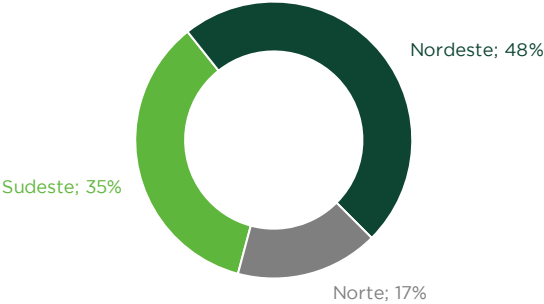
	ABL Total (m²)	Participação (%)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%) ²	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	41.540	100%	41.540	97,9%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	91,5%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	96,0%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	97,6%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi	32.998	100%	32.998	89,7%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela ³	57.800	51%	38.102	95,7%	258	2.150	Abril 2009
Total/Média	209.274	79%	166.338	95,0% ⁴	1012	11.696	-



ABL Própria por Ativo (%)



ABL Própria por Região (%)



¹ Em nov/20 foi adquirido +1,0% do ativo. Percentual atual: 58,8%. | ² Considera os contratos em assinatura. Para 100% dos ativos. | 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



2. RESULTADO

Resultado e Distribuição

	1T 2022	1T 2021	2022 x 2021
Receita Imobiliária	36.036.376	22.932.069	57%
Receita Financeira	1.054.270	438.906	140%
Despesas	-7.724.166	-1.130.963	583%
Taxa de Administração	-449.632	-509.159	-12%
Taxa de Escrituração	-334.776	-551.558	-39%
Taxa de Gestão	-2.847.670	0	-
Despesa Financeira	-3.723.555	0	-
Outras Despesas	-368.534	-70.247	425%
Resultado	29.366.480	22.240.011	32%
Resultado Realizado/Cota	1,86	1,41	32%
Rendimento/Cota¹	1,75	1,06	65%
Resultado Acumulado²	0,11	0,35	-68%

¹Distribuição de dividendos anunciada do período.

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

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (4T-21)	5.934.528	0,38
(+) Realizado - Distribuído	1.750.407	0,11
Resultado Acumulado (1T-22)	7.684.936	0,49

O resultado do fundo aumentou em **+32% (R\$ 0,45/cota)** no primeiro trimestre de 2022 em relação a 2021. Quanto ao montante distribuído, foi **+65% (R\$0,69/cota)** a mais em relação ao mesmo período de 2021, mostrando solidez na recuperação dos ativos. Apesar do aumento da despesas devido ao início da cobrança de juros da operação de securitização, o Fundo acumulou **+0,11/cota** no período.

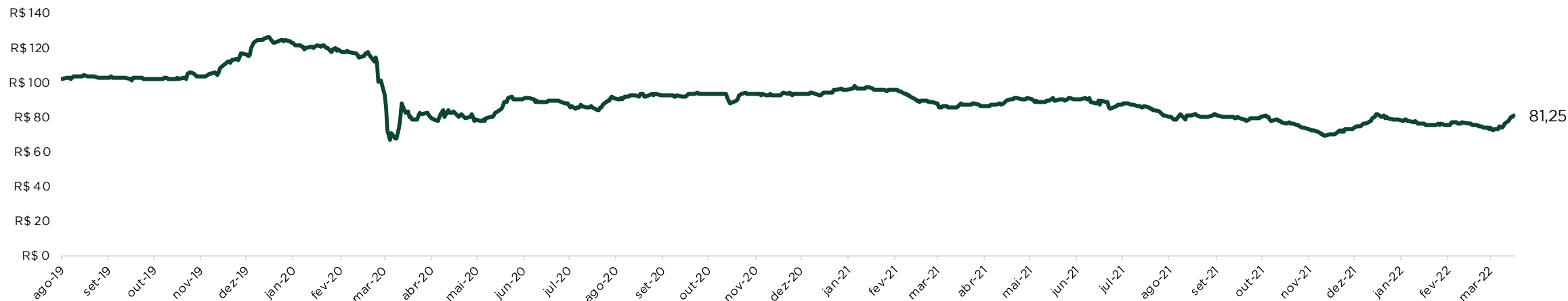
No primeiro trimestre de 2022, a distribuição representou um *dividend yield*¹ de **8,9% a.a.**, o equivalente a **103%** do CDI líquido de impostos para o período.

¹*Dividend Yield* anualizado supondo reinvestimento considerando o total distribuído no trimestre sobre o valor da cota em 31/03/2022.

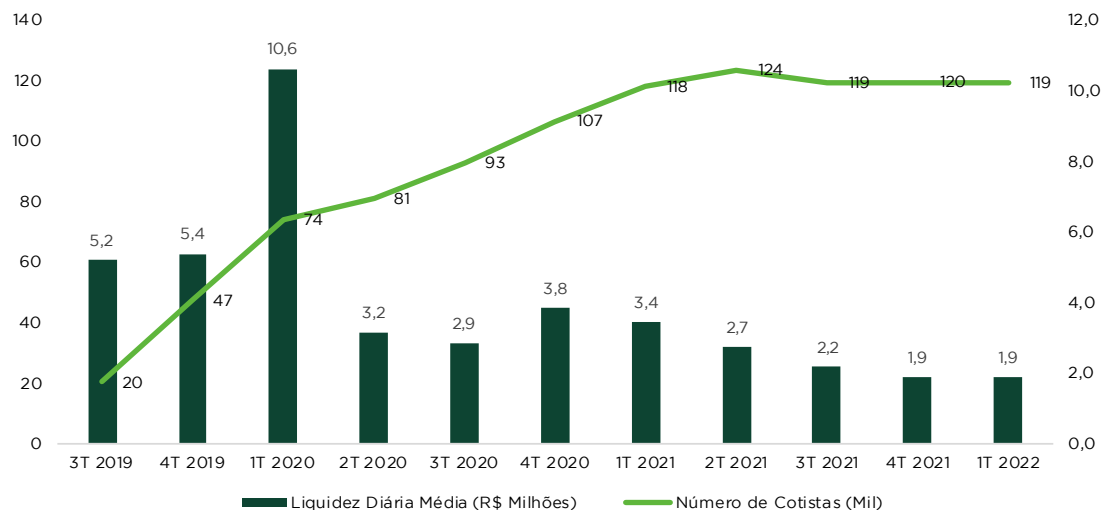


3. DADOS DE MERCADO

Evolução Valor de Mercado da Cota (Desde o início)



Liquidez e Quantidade de Cotistas

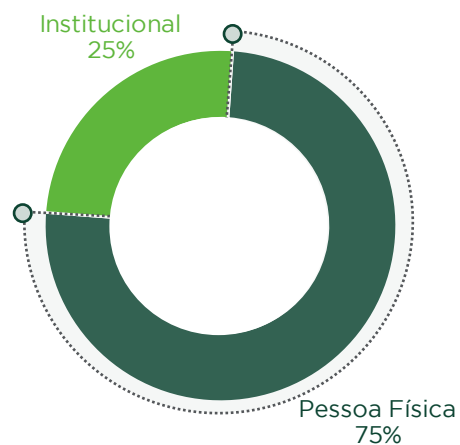


A cota do HSML11 fechou em R\$ 81,25 em 31/03/2022, contra 81,60 em 30/12/2021 (-0,43%). Apesar da queda acentuada em janeiro, a cota apresentou alta de +1% e +6% em fevereiro e março, respectivamente, praticamente zerando as perdas no valor das cotas em relação ao fechamento do ano de 2021.

Entendemos que houve uma melhora na percepção de risco com o setor de Shopping Centers ao final do 1º trimestre de 2021, sobretudo pelo controle da pandemia e o fim completo das restrições nos ativos.

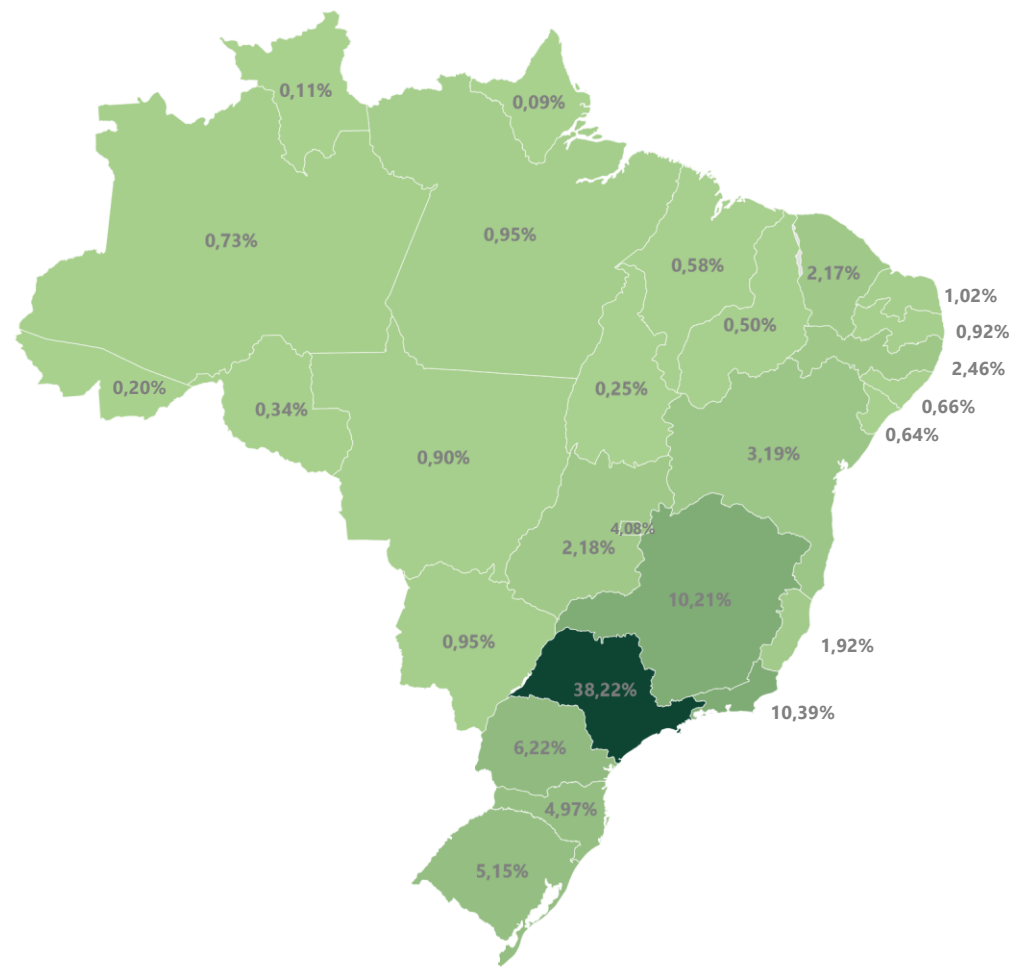
A liquidez diária média foi de R\$ 1,9 milhão, mantendo o valor do último trimestre de 2021. O Fundo apresentou em 31/03/2021 119.420 cotistas, com cotas negociadas em 100% dos pregões.

Composição por Tipo de Investidor (% das Cotas)



O HSI Malls encerrou o mês de Março com 119.420 cotistas distribuídos em todos os estados brasileiros. Pessoas físicas representam 75% e investidores institucionais representam 25% do patrimônio líquido do Fundo.

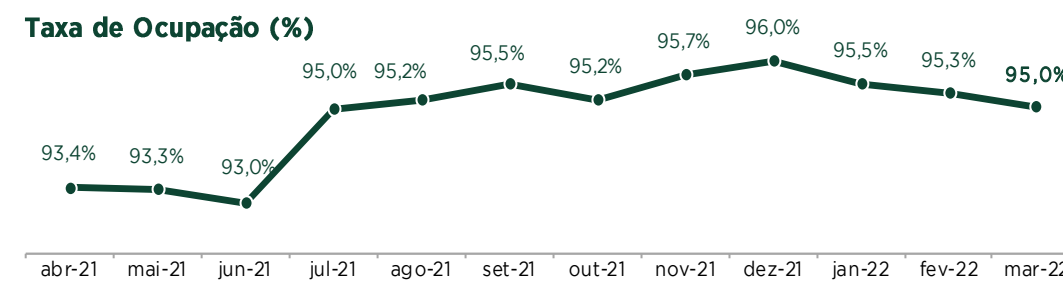
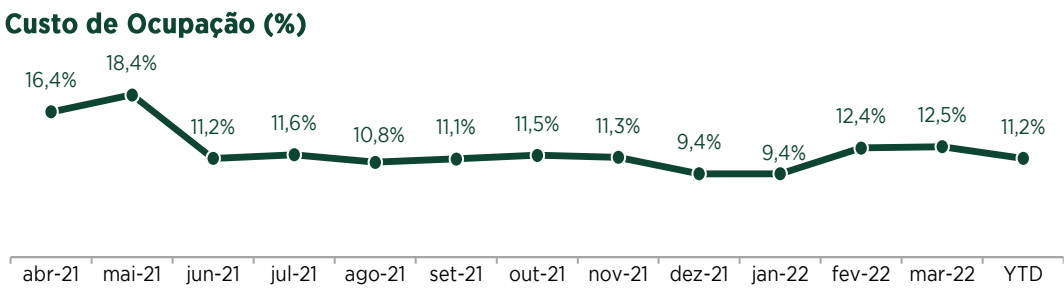
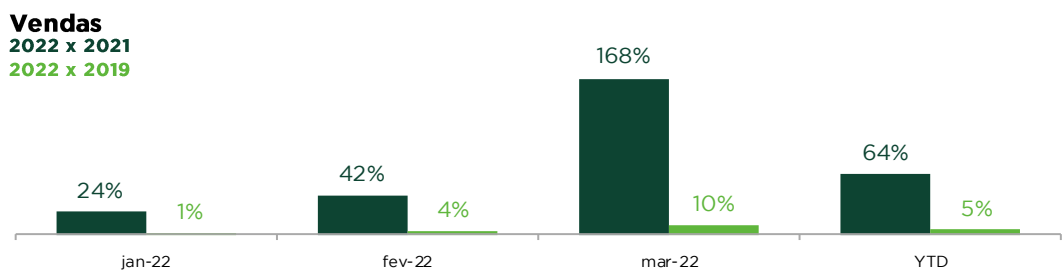
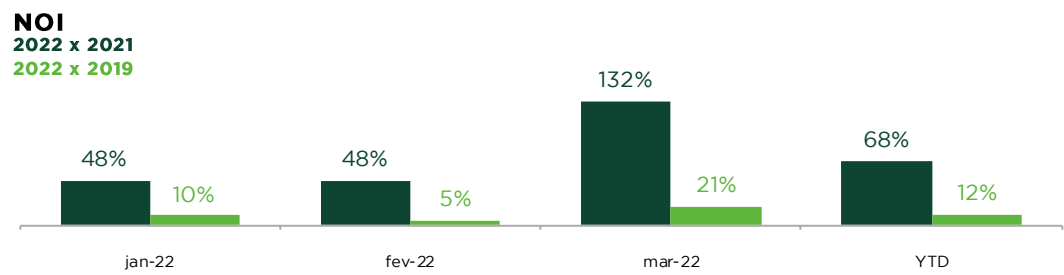
Composição por Estado (% das Cotas)





4. DADOS OPERACIONAIS

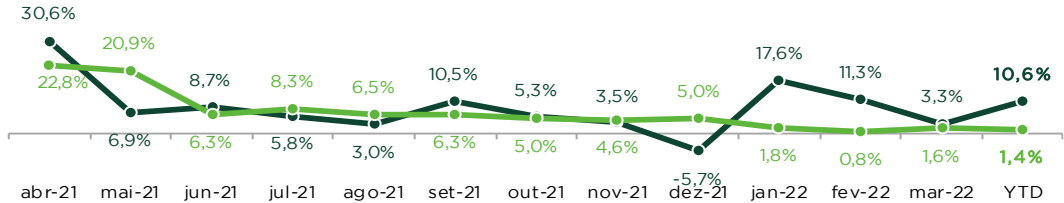
Os dados operacionais dos ativos seguem em ritmo acelerado de melhora e já ultrapassam comparativamente o mesmo período de 2019, anterior à pandemia. Nos 3 primeiros meses do ano, verificamos uma aceleração do crescimento vs. 2019. Vendas e NOI acumulados, considerando a participação do Fundo nos ativos estão em +5% e +12%, respectivamente.



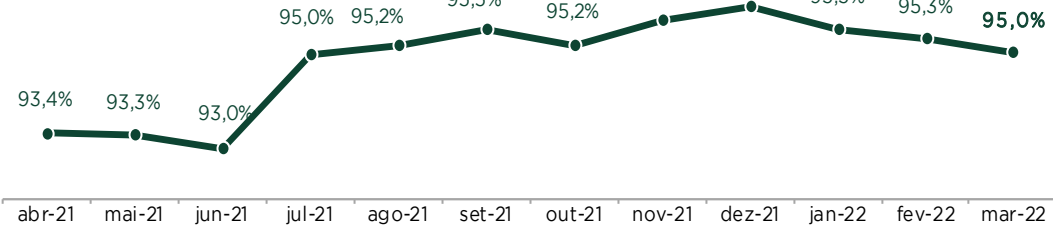
Os dados acima consideram a participação do Fundo nos ativos, com exceção de Custo de Ocupação. | Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

Outro indicativo que demonstra a evolução de forma sustentável dos Shoppings Centers do portfólio é o baixo nível de descontos, voltando para patamares pré-pandemia, sem afetar relevantemente a ocupação e inadimplência líquida. Apesar da inadimplência líquida ter tido um pico no início do ano, isso é historicamente observado, ocasionado principalmente no vencimento do aluguel maior de competência dezembro.

Inadimplência Líquida Total (%)
Descontos (%)

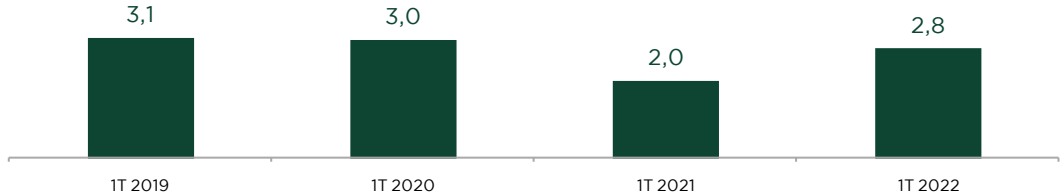


Taxa de Ocupação (%)

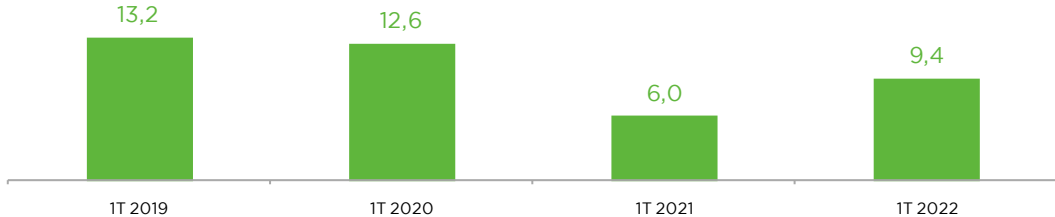


Em relação ao fluxo de veículos e pessoas nos ativos, também estão ganhando ritmo de melhora, conforme mostram os gráficos abaixo. Entendemos que o fim completo das restrições e medidas sanitárias impostas anteriormente, como obrigatoriedade do uso de máscaras, fará com que esse fluxo aumente ainda mais nos próximos meses com maior sensação de segurança por parte da população.

Fluxo de Veículos (Milhões)



Fluxo de Pessoas (Milhões)





5. CARTEIRA E OBRIGAÇÕES

Carteira HSML11



Obrigações

Após a operação, o índice de alavancagem líquido do Fundo¹ ficou em 22,6%.
O saldo em caixa atual do Fundo é de R\$ 61,8 milhões, 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	151,4 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	18C0803962	Cibrasec	41,9 MM	CDI + 1,85%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (1)	22A0118035	Virgo	199,6 MM	IPCA + 6,87%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19I0275534	Cibrasec	50,6 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	18C0803963	Cibrasec	53,0 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
Consolidado	-	-	496,6 MM	(61%) IPCA + 6,89% (39%) CDI + 2,60%	-	-

Indicador de Solvência	
Saldo Atual da Securitização	496,6 MM
(-) Caixa Total Mar-22	61,8 MM
Saldo em Imóveis	1921,1 MM
(=) Alavancagem Líquida	22,6%

¹ Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - Renda Fixa)/Saldo em Imóveis.
² Valor na curva em 31/03/2022.



6. OPERAÇÕES EM DESTAQUE

Novas Operações Super Shopping Osasco

Seguindo o plano estratégico de qualificação do mix de lojas do Super Shopping Osasco idealizado pela Saphyr Shopping Centers, administradora de todos os ativos do Fundo, em conjunto com a Gestão do HSI Malls, em março foi inaugurada a Vivara, posicionada como a maior rede de joalherias do Brasil. Além disso, o Shopping hoje conta com importantes operações gastronômicas como Coco Bambu, Outback Steakhouse e a rede de hamburguerias Bullguer, loja em obra com inauguração prevista em breve.



Inauguração Parque da Mônica Shopping Paralela

Localizada em quatro cidades do país: Goiânia/GO, Olinda/PE, Rio de Janeiro/RJ e João Pessoa/PB, e agora Salvador/BA, é considerada um Centro de Entretenimento Familiar. As Estações Turma da Mônica variam entre 800 m² e 3 mil m², com atrações inspiradas no incrível mundo das histórias em quadrinhos e desenvolvidas com base em conceitos temáticos, interativos e educativos. A área ocupada no ativo é de cerca de 1.028 m².





Glossário

ABL Área Bruta Locável	Soma das áreas de um Shopping Center disponíveis para locação (exclui-se quiosques);
ABL Próprio	ABL de propriedade do FII;
Aluguel Mínimo	É o aluguel mínimo do contrato de locação de um lojista;
Aluguel percentual ou aluguel complementar	É a diferença, se positiva, entre o aluguel mínimo e o aluguel com base na porcentagem de vendas destinadas à aluguel;
Custo de Ocupação	Trata-se do valor de locação de uma loja como aluguel fixo e/ou porcentagem das vendas. São incluídos o aluguel e outras despesas (gastos com o condomínio e Fundo promocional, por exemplo);
Inadimplência Líquida	Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores;
NOI	Net Operating Income ou Resultado Operacional Líquido, é o resultado após a dedução das despesas;
Outras Despesas	Inclui despesas como auditorias, despesas jurídicas, laudos de avaliação, tarifas bancárias, etc.;
Outras Receitas	Inclui receitas como receitas de aplicação financeira, ganho de capital, receitas provenientes dos imóveis, etc.;
Satélites	Lojas com ABL inferior à 500 m ² sem características especiais, destinadas ao comércio em geral;

Tel/WhatsApp Business: +55 11 3127-5544

RI-FII@hsinvest.com

www.hsifii.com

www.hsinvest.com

Cadastre-se em nosso mailing

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729 | 7º andar
Itaim Bibi | São Paulo | SP | 04543-000