



HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório de Resultados - 2º 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

Destaques do Trimestre

Aquisição Shopping Uberaba

O Fundo concluiu em 22/06/2022 a compra de 100% do Shopping Uberaba. Com a transação, o HSML11 passou a contar com 7 ativos e uma ABL total própria de 194 mil m² em 5 Estados (Alagoas, Bahia, Acre, São Paulo e Minas Gerais). Vale ressaltar, que o Fundo possui **controle** de todos os ativos, além de administração exclusiva da **Saphyr Shopping Centers**, empresa controlada pelo Grupo HSI.

A operação foi realizada por meio de uma operação de securitização de recebíveis, melhor detalhada no [Fato Relevante](#) de 22 de Junho de 2022 e na seção “Carteira e Obrigações” do presente relatório. Vale ressaltar, que o repasse advindo do ativo ocorrerá a partir do resultado caixa do Fundo de Ago/22 e, portanto, os dados operacionais não estarão contemplados no presente relatório.



O Shopping Uberaba

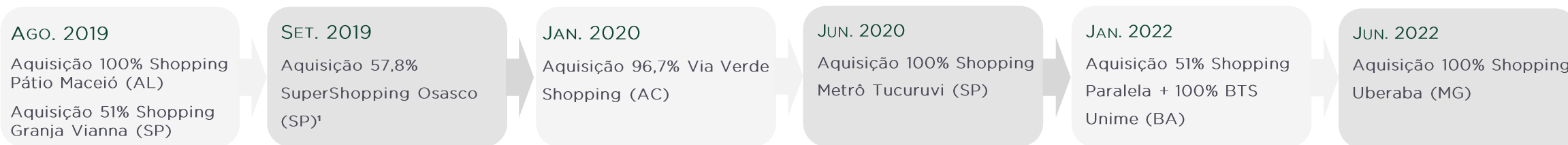
Ativo maduro, regional e dominante na cidade, sendo um centro referência em compras da cidade de Uberaba e região. Possui 188 lojas, 1.190 vagas de estacionamento e está situado em um bairro com alta densidade residencial, próximo ao centro, ao aeroporto, ao maior hospital privado da cidade (hospital Mário Palmério) além de importantes Centros Universitários (Universidade Federal de Medicina e Universidade de Uberaba).

O mix de lojas é democrático e conta com as principais Âncoras, ótimas opções de gastronomia e serviços, além de um Curso Pré-Vestibular da rede Objetivo, que potencializa o fluxo contínuo de pessoas. O Ativo detinha administração própria, o que sugere grande potencial de maximização de valor e eficiência operacional que poderão ser percebidos já no curto prazo. A margem NOI (NOI/Receita Total) do portfólio atual do Fundo é de 93,8%, enquanto o ativo antes de ser adquirido operava em 80,2%.

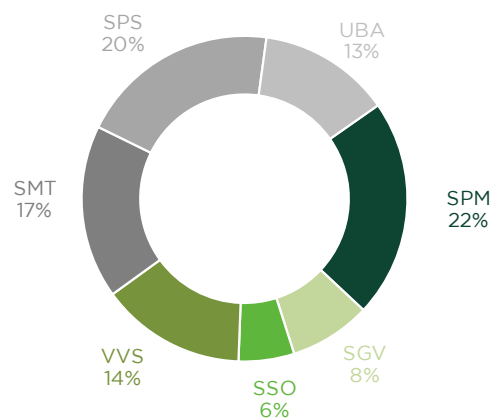
Para uma visão ainda mais realista do shopping center, acesse ao [Tour 360º - Shopping Uberaba](#), vídeo na tecnologia 360º disponibilizado pela Saphyr Shopping Centers.

Histórico Aquisições e Portfólio

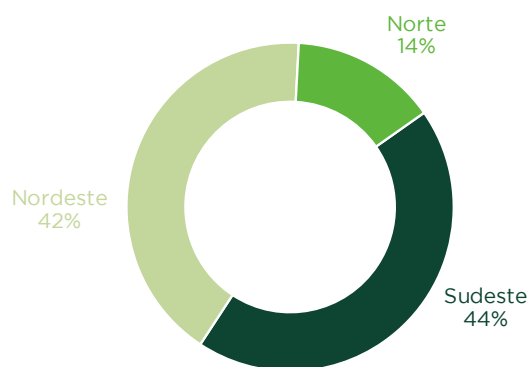
O HSML11 realizou sua primeira emissão de cotas em meados de 2019, com captação de R\$ 675 milhões, sendo até o momento o maior IPO de Fundos Imobiliários de Shoppings da história. Ao final do mesmo ano, realizou a segunda emissão no montante de R\$ 885 milhões. Hoje, o Fundo tem um Patrimônio Líquido de cerca de R\$ 1,6 bilhão e 7 ativos sob gestão que somam aproximadamente R\$ 2,4 bilhões. Abaixo o histórico de aquisições do Fundo:



ABL Própria por Ativo (%)²



ABL Própria por Região (%)



	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Ocupação (%)	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	41.540	100%	41.540	95,9%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	91,8%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	94,3%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	98,2%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi ³	32.998	100%	32.998	90,9%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela ⁴	57.800	51%	38.102	96,6%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba ⁵	25.111	100%	25.111	94,9%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	234.385	82%	191.449	95,0%⁶	1.200	12.886	-

¹ Em nov/20 foi adquirido +1,0% do ativo. Percentual atual: 58,8%. | ² SPM: Shopping Pátio Maceió, UBA: Shopping Uberaba, SPS: Shopping Paralela Salvador, SMT: Shopping Metrô Tucuruvi, VVS: Via Verde Shopping, SSO: SuperShopping Osasco, SGV: Shopping Granja Vianna. | ³ Trata-se de um concessão com prazo de direito à exploração até Mar/2054. | ⁴ ABL Própria: 51% Mall (20.502 m²) + 100% Área de Expansão BTS Faculdade Unime (17.600 m²). | ⁵ Dados operacionais não considerados. Repasse ao Fundo a partir do resultado caixa de Ago/22. | ⁶ Ponderada pela participação dos ativos no Fundo. Considera contratos em assinatura.



2. RESULTADO

Resultado e Distribuição

	2T 2022	2T 2021	2022 x 2021
Receita Imobiliária	38.216.367	12.453.027	207%
Receita Financeira	1.314.389	165.022	696%
Despesas	-8.836.008	-1.194.872	639%
Taxa de Administração	-463.850	-532.210	-13%
Taxa de Escrituração	-392.658	-393.356	0%
Taxa de Gestão	-2.937.720	0	-
Despesa Financeira	-4.669.612	0	-
Outras Despesas	-372.168	-269.306	38%
Resultado	30.694.748	11.423.177	169%
Resultado Realizado/Cota	1,95	0,72	169%
Rendimento/Cota¹	1,87	0,97	93%
Resultado Acumulado²	0,08	-0,25	-

¹ Distribuição de dividendos anunciada do período.

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

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (1T-22)	7.684.936	0,49
(+) Realizado - Distribuído	1.185.001	0,08
Resultado Acumulado (2T-22)	8.869.938	0,56

O resultado do fundo aumentou em **+169% (R\$ 1,23/cota)** no primeiro trimestre de 2022 em relação ao mesmo período 2021. Quanto ao montante distribuído, foi **+93% (R\$0,90/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 **+0,08/cota** no período.

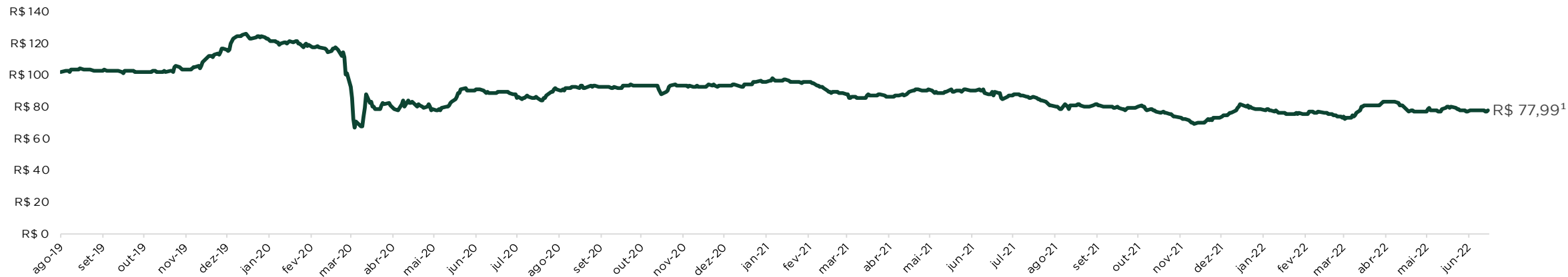
No primeiro trimestre de 2022, a distribuição representou um *dividend yield*³ de **9,9% a.a.**

³ *Dividend Yield* anualizado supondo reinvestimento considerando o total distribuído no trimestre sobre o valor da cota em 30/06/2022.

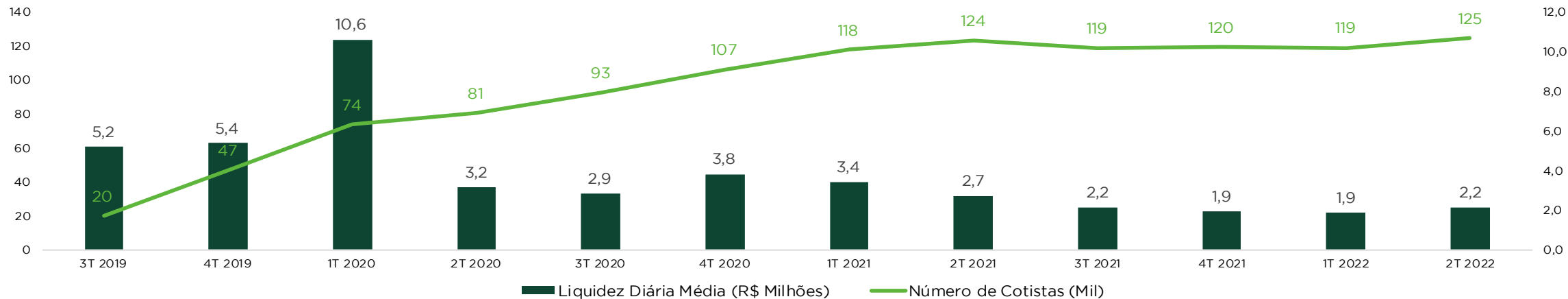


3. DADOS DE MERCADO

Evolução Valor de Mercado da Cota (Desde o início)

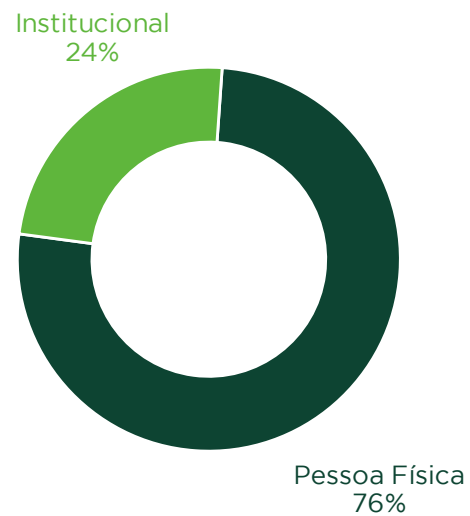


Liquidez e Quantidade de Cotistas



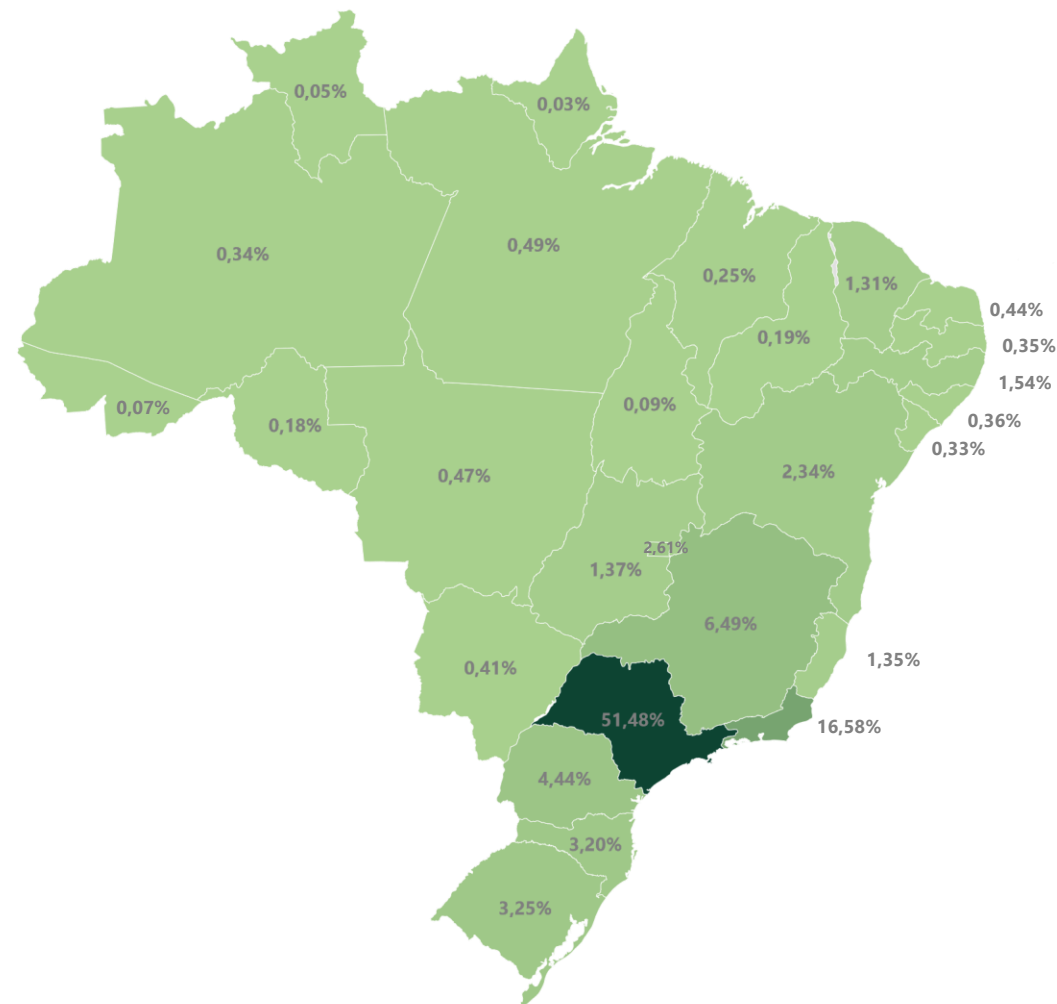
¹ Valor da cota em 30/06/2022

Composição por Tipo de Investidor (% das Cotas)



O HSI Malls encerrou o mês de Junho com 124.660 cotistas distribuídos em todos os estados brasileiros. Pessoas físicas representam 76% e investidores institucionais representam 25% do patrimônio líquido do Fundo.

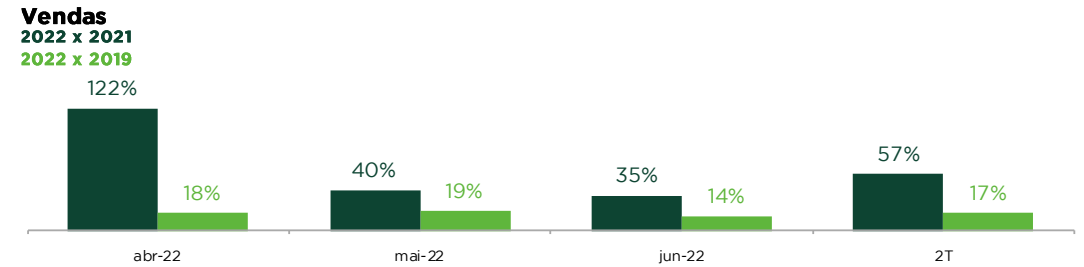
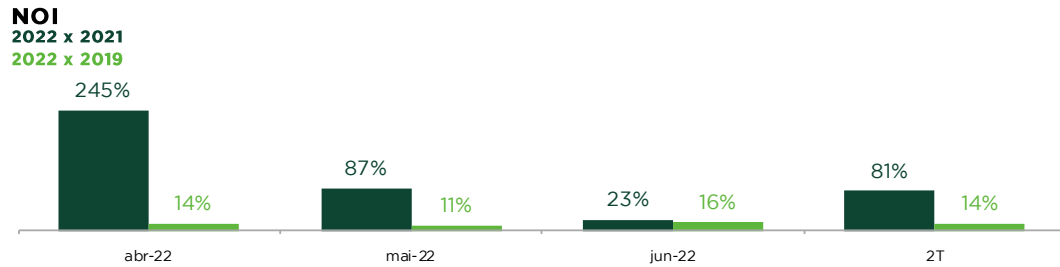
Composição por Estado (% das Cotas)



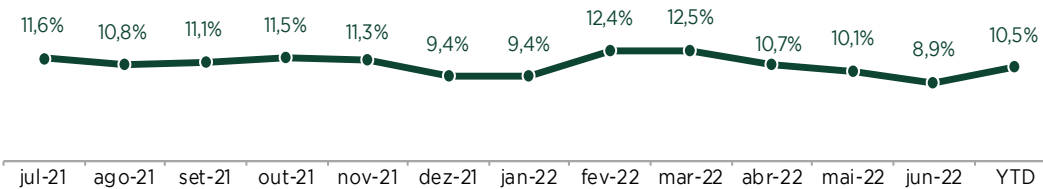


4. DADOS OPERACIONAIS

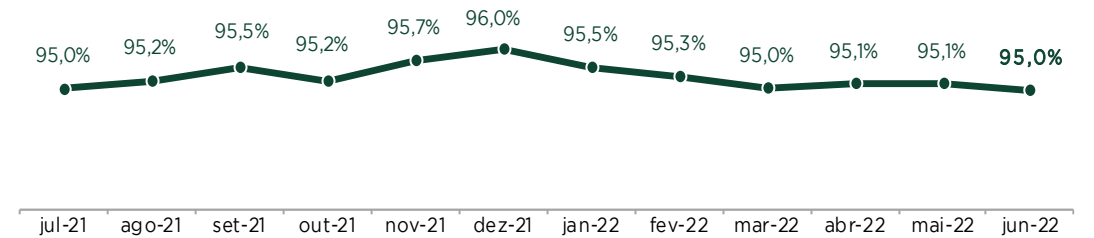
Os dados operacionais dos ativos aceleraram o ritmo de melhora em relação ao último trimestre. NOI e Vendas terminaram o trimestre + 14% e +17% em relação ao mesmo período de 2019, enquanto que no 1º trimestre de 2021 essas mesmas variações foram de +12% e +5%. Destaque para Vendas, que aceleraram de maneira mais acentuada, sobretudo no SuperShopping Osasco e Shopping Pátio Maceió, que apresentaram aumento real (acima do IPCA do período) em todos os meses do 2º trimestre. Ainda, em decorrência do aumento significativo das vendas, o custo de ocupação também caiu no período analisado, finalizando junho no menor patamar dos últimos 12 meses. A taxa de ocupação do portfólio se manteve estável em torno de 95%.



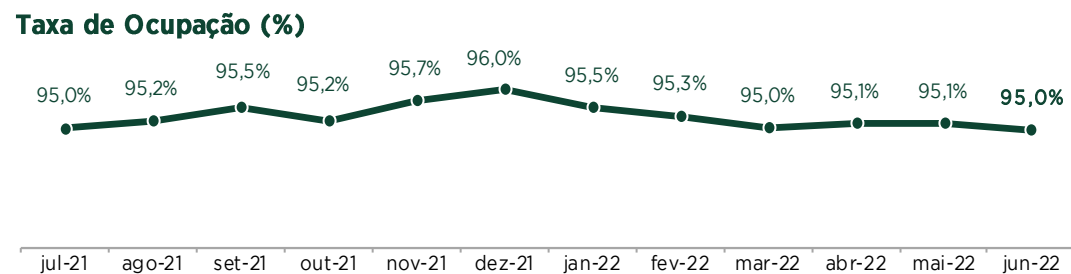
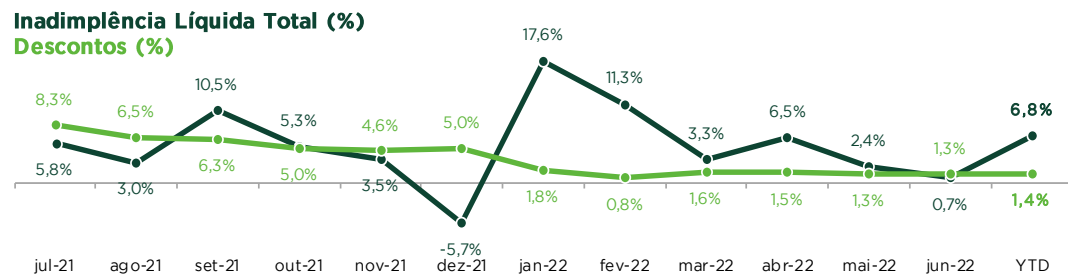
Custo de Ocupação (%)



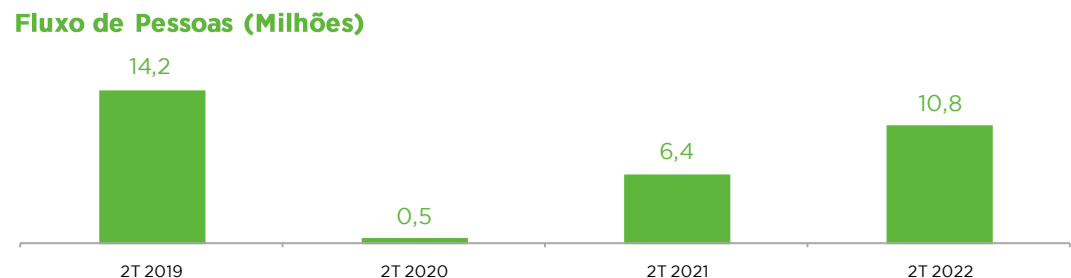
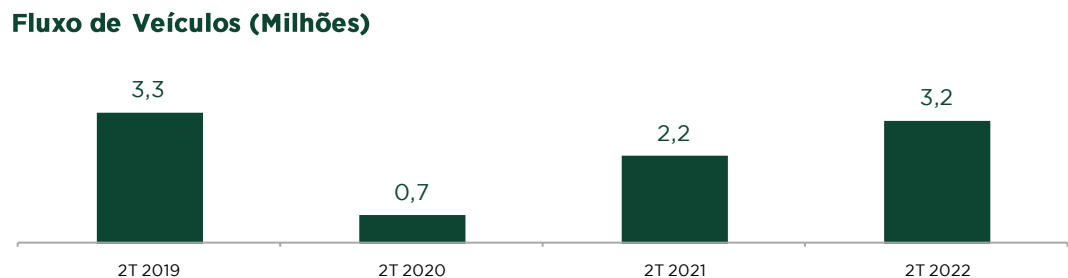
Taxa de Ocupação (%)



Outro indicativo que demonstra a evolução de forma sustentável dos Shoppings Centers do portfólio é o baixo nível de descontos e inadimplência, voltando a níveis pré-pandemia. A inadimplência líquida terminou junho em apenas 0,7% e descontos em 1,3%, mostrando a recuperação plena dos lojistas.



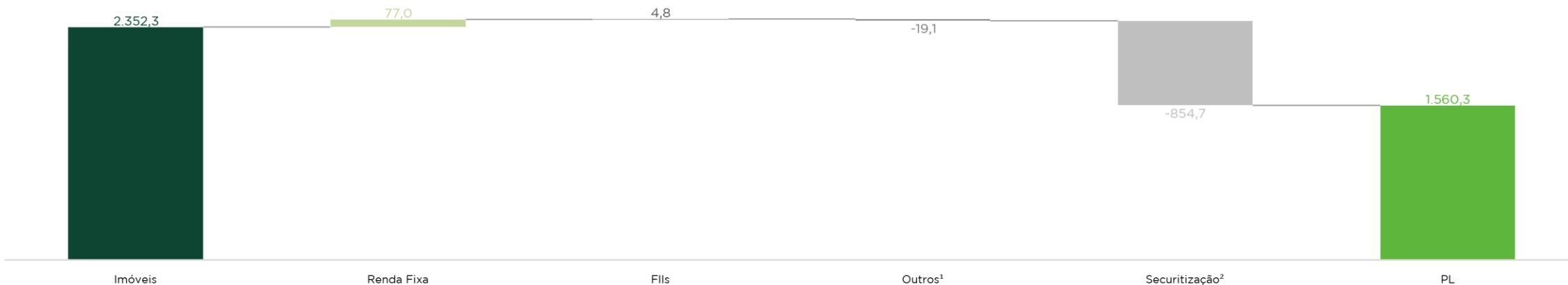
Em relação ao fluxo de veículos e pessoas nos ativos, também estão ganhando ritmo de melhora, conforme mostram os gráficos abaixo, sobretudo o fluxo de veículos que está muito próximo ao obtido em 2019. Entendemos que o fim completo das restrições e medidas sanitárias impostas anteriormente, como obrigatoriedade do uso de máscaras, fará com que esse fluxo aumente ainda mais nos próximos meses com maior sensação de segurança por parte da população.





5. CARTEIRA E OBRIGAÇÕES

Carteira HSML11



Obrigações

Após a operação, o índice de alavancagem líquido do Fundo¹ ficou em 32,9%. 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	Ativo	Saldo²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22A0118041	Paralela	154,0 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	18C0803962	Paralela	43,3 MM	CDI + 1,85%	mar-18	mar-33
CRI - CDI (3)	22F0658610	Uberaba	105,4 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - CDI (4)	22F0658594	Uberaba	50,2 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-25
CRI - IPCA (1)	22A0118035	Paralela	208,7 MM	IPCA + 6,87%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19I0275534	Paralela	53,2 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	18C0803963	Paralela	55,8 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22F0667465	Uberaba	184,2 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	854,7 MM	(59%) IPCA + 7,14% (41%) CDI + 2,64%	-	-

Indicador de Solvência	
Saldo Atual da Securitização	854,7
(-) Caixa Total + Flls (Jun/22)	81,8
Saldo em Imóveis	2.352,3
(=) Alavancagem Líquida	32,9%

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

² Valor na curva em 30/06/2022.



6. OPERAÇÕES EM DESTAQUE

Inaugurações | SuperShopping Osasco e Shopping Paralela

Inauguramos em junho mais uma loja âncora no Shopping Paralela, a Pernambucanas, além de mais uma importante operação de gastronomia no Super Shopping Osasco, o Bullguer. Ambas as operações contribuem para qualificação do mix de lojas dos ativos, além de possuírem grande potencial de crescimento do fluxo



Pernambucanas Shopping Paralela.



Bullguer SuperShopping Osasco.

Vivara Life | Shopping Granja Vianna

Inauguramos em junho mais uma loja que contribui para a qualificação do mix de lojas do Shopping Granja Vianna, a Vivara Life. Com uma área de 102 m², a marca foi criada em 2011 e é composta por joias colecionáveis personalizadas



Vivara Life Shopping Granja Vianna.



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.hsifi.com

www.hsinvest.com

Cadastre-se em nosso mailing

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729 | 7º andar

Itaim Bibi | São Paulo | SP | 04543-000