



# HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório de Resultados - 3º Trimestre de 2022



# Sumário

---

1

Highlights

2

Resultado

3

Dados de Mercado

4

Dados Operacionais

5

Carteira e Obrigações



## 1. HIGHLIGHTS

# Destaques do Trimestre

## HSML11 – FII de Shopping Center mais rentável do mercado

O HSML11 encerrou o trimestre (período até 30/09/2022) como o Fundo Imobiliário de shoppings gestão ativa com o maior retorno ajustado pelos dividendos no ano e nos últimos 12 meses, com +23,6% e +28,8%, respectivamente.

A forte alta também foi acompanhada pelo aumento da liquidez diária média, alcançando R\$ 2,7 milhões no período com o Fundo ultrapassando os 140 mil cotistas (maior desde o início do Fundo).

	HSML11	IFIX	Ibovespa	CDI (Líq.)
3º Trimestre	23,8%	7,0%	11,7%	2,8%
2022	23,6%	6,6%	5,0%	7,6%
Últimos 12 meses	28,8%	10,1%	-0,9%	9,3%

Considera o período até o encerramento do 3º Trimestre (30/09/2022). Variação da cota ajustada pelos dividendos distribuídos. CDI (Líq.) considera a incidência de alíquota de 15% de imposto

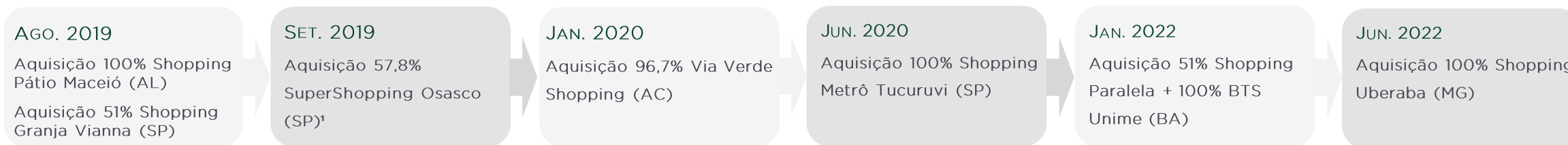
## Expansão Shopping Pátio Maceió

Recebemos ao longo do trimestre atualizações referente à expansão do Shopping Pátio Maceió iniciada no começo de Julho. O desempenho físico da obra está em cerca de 79%, em linha com a expectativa da gestão para o período. Vale ressaltar, que se trata de uma expansão que adicionará ABL superior a 2.000 m<sup>2</sup> e a expectativa de término da obra é para o fim de Novembro com ocupação e inauguração das lojas no início de 2023.

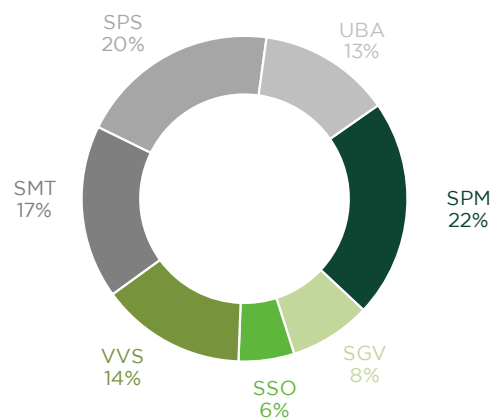


# Histórico Aquisições e Portfólio

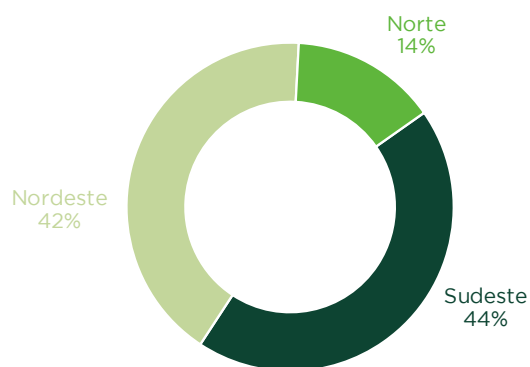
O HSML11 realizou sua primeira emissão de cotas em meados de 2019, com captação de R\$ 675 milhões, sendo até o momento o maior IPO de Fundos Imobiliários de Shoppings da história. Ao final do mesmo ano, realizou a segunda emissão no montante de R\$ 885 milhões. Hoje, o Fundo tem um Patrimônio Líquido de cerca de R\$ 1,5 bilhão e 7 ativos sob gestão que somam aproximadamente R\$ 2,4 bilhões. Abaixo o histórico de aquisições do Fundo:



ABL Própria por Ativo (%)<sup>2</sup>



ABL Própria por Região (%)



	ABL Total (m <sup>2</sup> )	Participação (%)	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Ocupação (%)	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	41.540	100%	41.540	96,1%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	92,8%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	94,2%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	95,9%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi <sup>3</sup>	32.998	100%	32.998	91,5%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela <sup>4</sup>	57.800	51%	38.102	97,1%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	25.111	100%	25.111	94,0%	188	1.190	Abril 1999
<b>Total/Média</b>	<b>234.385</b>	<b>82%</b>	<b>191.449</b>	<b>94,8%<sup>5</sup></b>	<b>1.200</b>	<b>12.886</b>	-

<sup>1</sup> Em nov/20 foi adquirido +1,0% do ativo. Percentual atual: 58,8%. | <sup>2</sup> 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. | <sup>3</sup> Trata-se de um concessão com prazo de direito à exploração até Mar/2054. | <sup>4</sup> ABL Própria: 51% Mall (20.502 m<sup>2</sup>) + 100% Área de Expansão BTS Faculdade Unime (17.600 m<sup>2</sup>). | <sup>5</sup> Ponderada pela participação dos ativos no Fundo. Considera contratos em assinatura.



## 2. RESULTADO

## Resultado e Distribuição

	3T 2022	3T 2021	2022 x 2021
<b>Receita Imobiliária</b>	45.383.177	27.133.031	67%
<b>Receita Financeira</b>	1.952.992	256.807	660%
<b>Despesas</b>	-13.828.850	-2.286.742	505%
<b>Taxa de Administração</b>	-488.090	-527.011	-7%
<b>Taxa de Escrituração</b>	-490.010	-400.657	22%
<b>Taxa de Gestão</b>	-3.091.235	-1.069.953	189%
<b>Despesa Financeira</b>	-9.416.151	0	-
<b>Outras Despesas</b>	-343.365	-289.121	19%
<b>Resultado</b>	33.507.319	25.103.096	33%
<b>Resultado Realizado/Cota</b>	2,12	1,59	33%
<b>Rendimento/Cota<sup>1</sup></b>	2,00	1,52	32%
<b>Resultado Acumulado<sup>2</sup></b>	0,12	0,07	74%

<sup>1</sup> Distribuição de dividendos anunciada do período.

<sup>2</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

	Total	R\$/cota
<b>Resultado Acumulado (2T-22)</b>	8.869.938	0,56
<b>(+) Realizado - Distribuído</b>	1.946.092	0,12
<b>Resultado Acumulado (3T-22)</b>	10.816.030	0,69

O resultado do fundo no 3º trimestre aumentou em **+33%** em relação ao mesmo período 2021 (**resultado médio mensal de R\$ 0,71/cota**). Quanto ao montante distribuído, foi **+32%** 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 referente às operações de securitização, o Fundo acumulou **+0,12/cota** no período.

No 3º trimestre de 2022, a distribuição representou um *dividend yield*<sup>3</sup> de **8,8% a.a.**

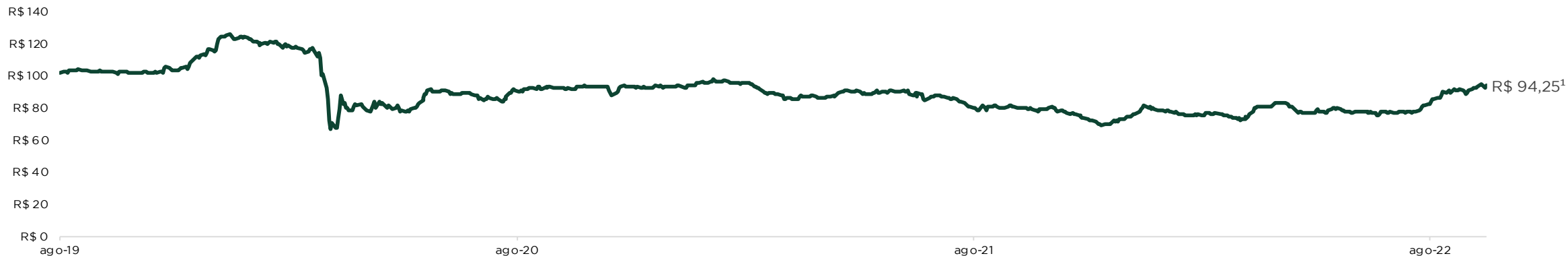
<sup>3</sup> *Dividend Yield* anualizado supondo reinvestimento considerando o total distribuído no trimestre sobre o valor da cota em 30/09/2022.



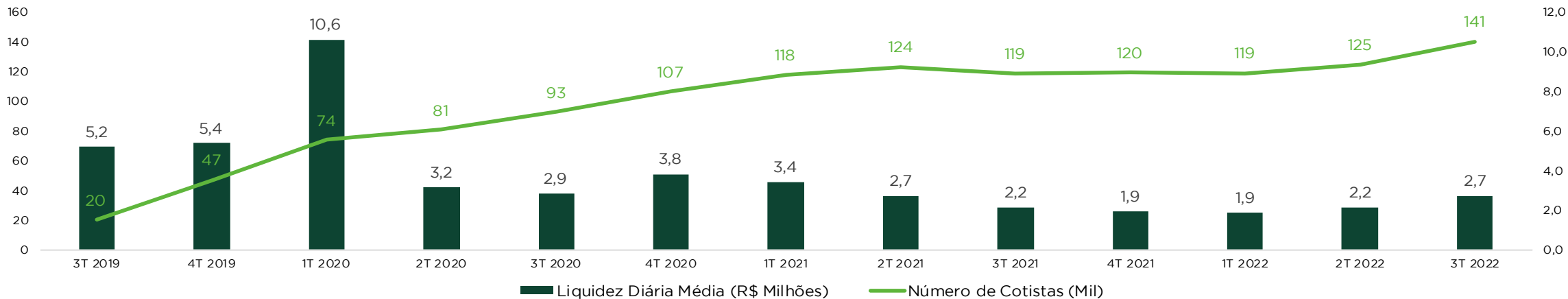
### 3. DADOS DE MERCADO



## Evolução Valor de Mercado da Cota (Desde o início)

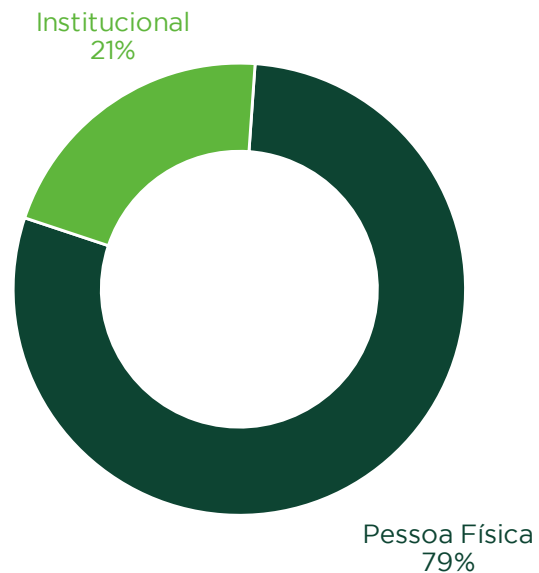


## Liquidez e Quantidade de Cotistas



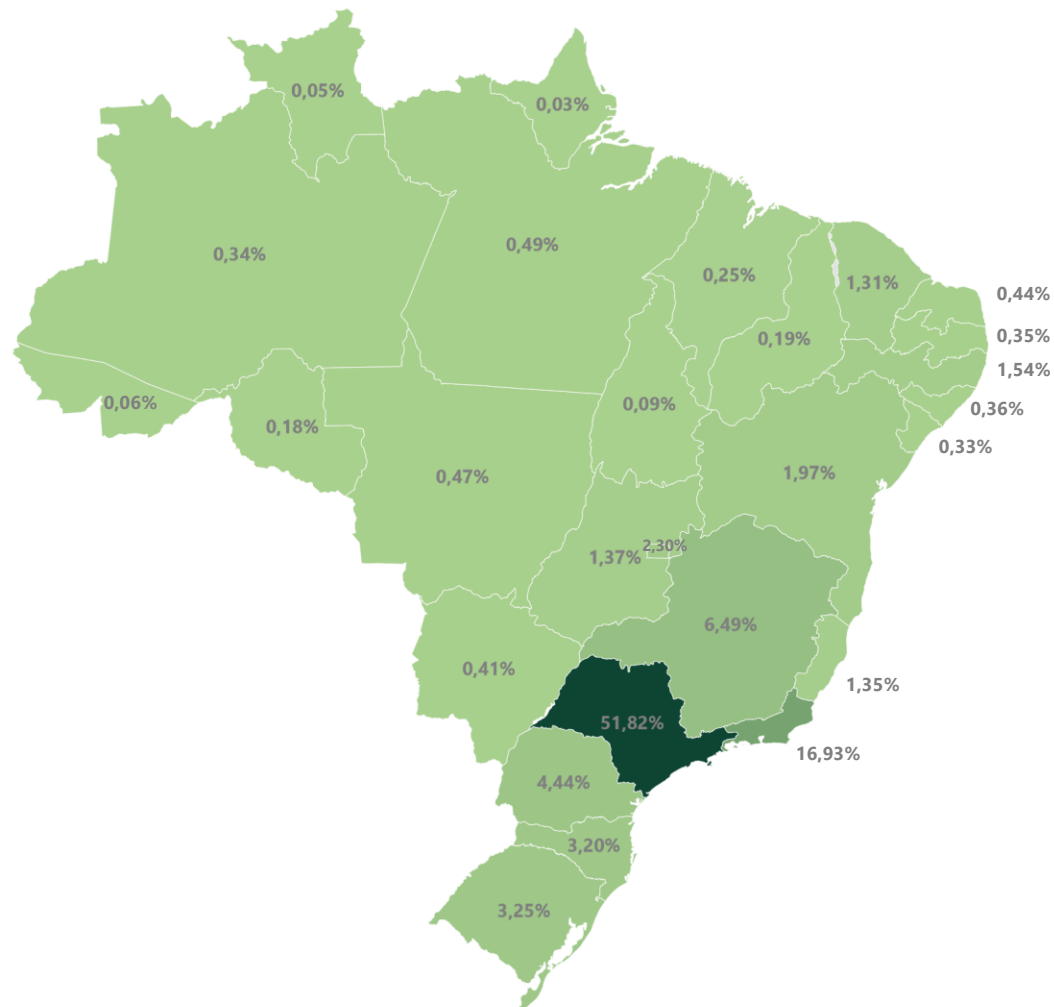
<sup>1</sup> Valor da cota em 30/09/2022

## Composição por Tipo de Investidor (% das Cotas)



O HSI Malls encerrou o mês de Setembro com 140.681 cotistas distribuídos em todos os estados brasileiros. Pessoas físicas representam 79% e investidores institucionais representam 21% do patrimônio líquido do Fundo.

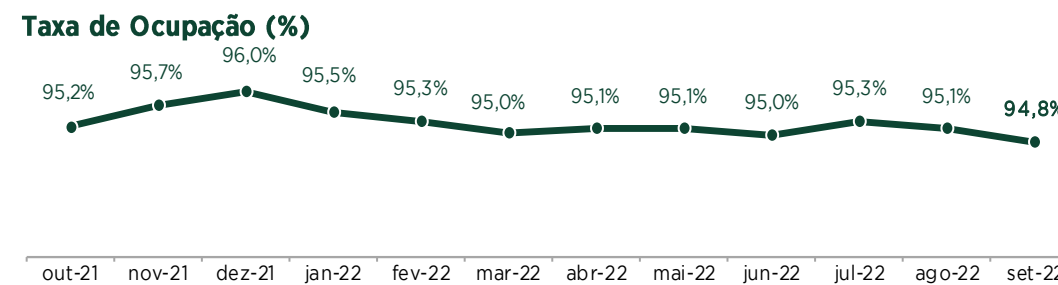
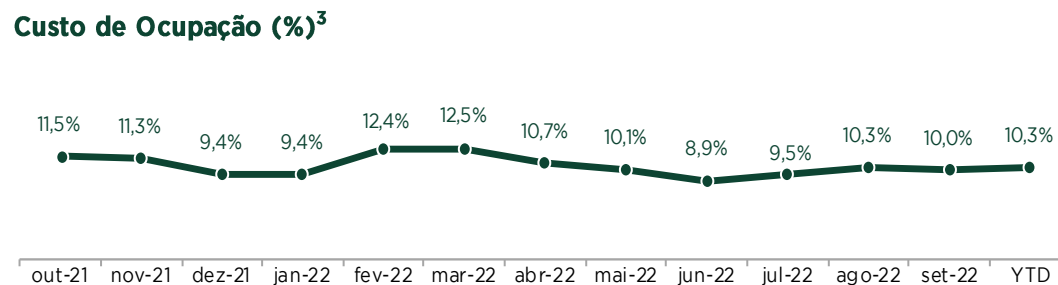
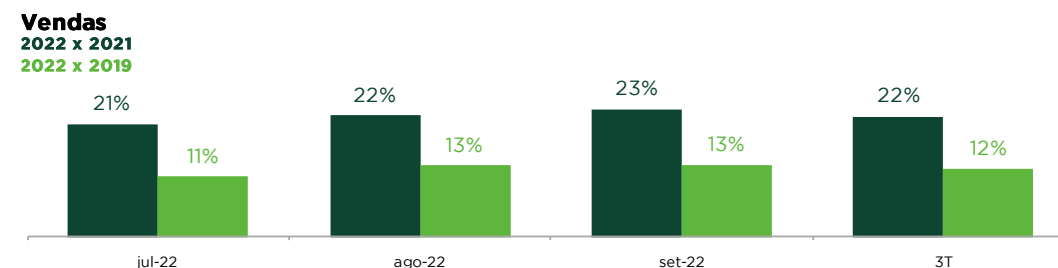
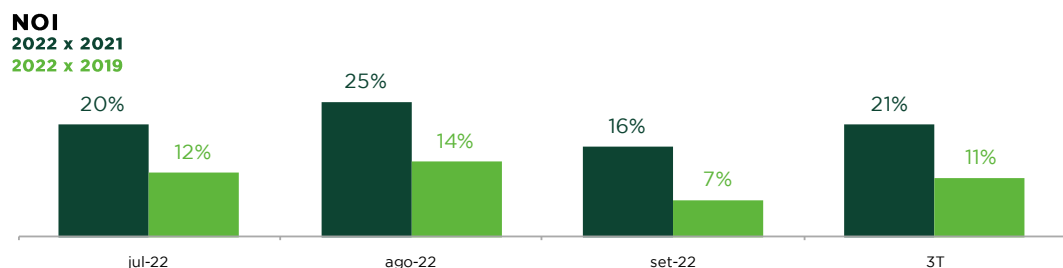
## Composição por Estado (% das Cotas)





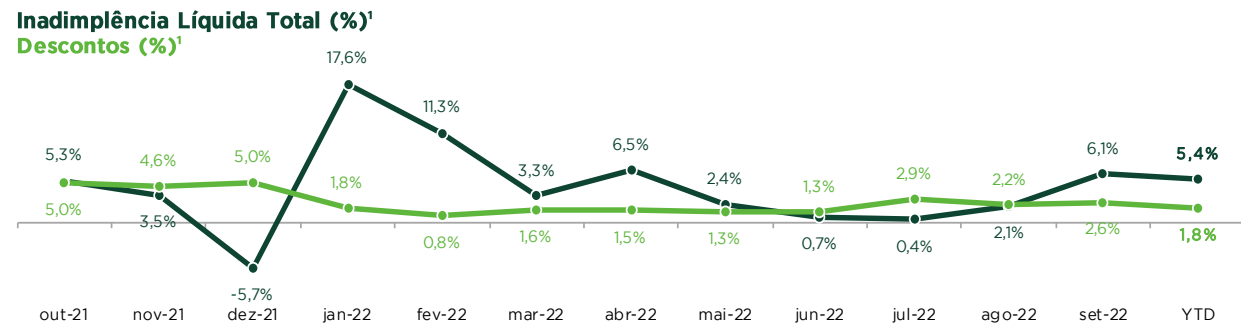
## 4. DADOS OPERACIONAIS

Encerramos o 3º trimestre do ano com o portfólio mantendo a consistência na melhora da performance em relação ao período pré-pandemia e ao orçamento original para os ativos, com indicadores de Vendas e NOI no acumulado do 3º trimestre de 2022 +12% e +11% em relação ao mesmo período de 2019<sup>1</sup>. Destaque para os shoppings SuperShopping Osasco e Shopping Pátio Maceió que apresentaram crescimento em vendas no acumulado do trimestre de +42% e +31% vs. mesmo período de 2019, ao passo que a inflação média do período foi de 22% (Variação média do IPCA de jul - set. de 19 x 22).<sup>2</sup> O custo de ocupação se manteve estável (~10%), percentual considerado positivamente baixo comparado ao percentual médio da indústria.



<sup>1</sup> Vendas NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos do Fundo hoje em 2019. Ponderados pela participação. | <sup>2</sup> Variação média do IPCA de jul - set. de 19 x 22. | <sup>3</sup> Não considera os dados do Shopping Uberaba.

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. Em setembro, a inadimplência líquida total do portfólio aumentou de forma mais acentuada, devido à conclusão da reorganização societária resultando na posse direta do Shopping Uberaba pelo HSI Malls, que demandou diversos aditivos em contratos para regularizar o pagamento do aluguel, provocando aumento transitório do indicador. Já no início de novembro, grande parte dessa inadimplência foi recuperada, voltando aos patamares saudáveis, similares aos observados nos últimos meses e no período pré-pandemia.



<sup>1</sup> Para 100% dos ativos.



## 5. CARTEIRA E OBRIGAÇÕES

## Carteira HSML11



Data base 30/09/2022.

## Obrigações

O índice de alavancagem líquido do Fundo¹ está em 34,2%. O saldo em caixa atual do Fundo é de R\$ 73,6 milhões, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) até Outubro de 2024.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22A0118041	Paralela	156,9 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	18C0803962	Paralela	44,9 MM	CDI + 1,85%	mar-18	mar-33
CRI - CDI (3)	22F0658610	Uberaba	107,8 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - CDI (4)	22F0658594	Uberaba	51,3 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-25
CRI - IPCA (1)	22A0118035	Paralela	211,3 MM	IPCA + 6,87%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19I0275534	Paralela	53,8 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	18C0803963	Paralela	56,8 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22F0667465	Uberaba	187,7 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
<b>Consolidado</b>	-	-	<b>870,5 MM</b>	<b>(59%) IPCA + 7,14%</b> <b>(41%) CDI + 2,64%</b>	-	-

Indicador de Solvência	
Saldo Atual da Securitização	870,5
(-) Caixa Total (Set/22)	73,6
Saldo em Imóveis	2.332,8
<b>(=) Alavancagem Líquida</b>	<b>34,2%</b>

¹ Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - (Renda Fixa + Fills))/Saldo em Imóveis. | ² Valor na curva em 30/09/2022.



## Glossário

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

Tel/WhatsApp Business: +55 11 3127-5544

RI-FII@hsinvest.com

[www.hsifi.com](http://www.hsifi.com)

[www.hsinvest.com](http://www.hsinvest.com)

**Cadastre-se em nosso mailing**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729 | 7º andar

Itaim Bibi | São Paulo | SP | 04543-000