



HSI

Março/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

Março 2023

Valor de Mercado¹

R\$ 1.256.925.825 (R\$ 79,65/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,74/cota

Valor Patrimonial²

R\$ 1.515.549.039 (R\$ 96,04/cota)

Número de Cotistas¹

150.575

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 2.214.964

Número de Cotas

15.780.613

¹ Em 31/03/2023 | ² Em 28/02/2023

Destaques do Portfólio

Controle

Único FII de Shopping Centers com posição majoritária em todos os ativos.

Gestão Ativa

Administração exclusiva Saphyr, empresa do Grupo HSI.

Diversificação

Portfólio com 7 shopping centers em 5 estados: ABL Própria 191,4 mil m².

Distribuição

Maior *dividend yield*¹ corrente e dos últimos 12 meses entre os pares.

¹ Considerando valor de mercado da cota

Comentário do Gestor

Disponibilizamos extraordinariamente neste mês um Estudo de Caso das aquisições realizadas em 2022 (Shopping Paralela e Uberaba). No Estudo Teórico, estimamos a Taxa Interna de Retorno (TIR) dos investimentos por método similar ao frequentemente usado nos laudos de avaliação de ativos imobiliários (baseado na projeção de fluxo de caixa esperado para os ativos). O Estudo compara a TIR das aquisições como foram realizadas vs. o que seriam caso fossem feitas 100% via recursos próprios (de emissão) com as mesmas premissas de crescimento. **O Estudo na íntegra pode ser verificado a partir da próxima página.**

Continuamos observando uma performance operacional significativamente acima do ano passado e da expectativa para o período. **Vendas e NOI do portfólio apresentaram variação de +15% e +20%, respectivamente em relação ao mesmo mês do ano passado e +19% e +21% no acumulado do ano.**¹

Conforme adiantado no último relatório, uma vez alcançado a marca de + 150 mil cotistas, o FII apresentará uma nova **diminuição na Taxa de Escrituração** (a ser refletida no próximo mês), conforme assinado em Aditivo com Escriturador (custo variável -19% em relação ao praticado até o mês passado). Cabe ressaltar, que além da Taxa de Escrituração, o **FII anunciou no mês passado diminuição também da Taxa de Administração de 0,05% pelos próximos 12 meses, que resultará em um resultado adicional ao FII de aproximadamente R\$ 0,05/cota.**^{2,3}

A **distribuição** anunciada foi de **R\$ 0,74/cota**, com o FII contando atualmente com **R\$ 19.534.132 (R\$ 1,24/cota) de resultado acumulado**. Mantivemos o *guidance* de distribuição para valores entre **R\$ 0,70 e R\$ 0,74/cota para os próximos 6 meses**³, o que representa, no teto da projeção um *dividend yield* sobre o valor da cota no fechamento de março de **11,7% a.a.**

Obrigado.

¹ Considera a participação do Fundo nos ativos.

² Percentual compreendido pela soma da remuneração do Gestor e Administrador. Não inclui despesas com escrituração.

³ Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas

Estudo de Caso – Aquisições 2022 HSML11

Destacamos abaixo o Estudo de Caso teórico realizado para as 2 aquisições do HSML11 em 2022 (Shopping Paralela e Uberaba), considerando os seguintes cenários:

1. Com 100% Operação de Securitização de Recebíveis (Estrutura de Aquisição Realizada)
2. Com 100% de Recursos próprios (Emissão de Cotas - Cenário Hipotético)

Estimamos a Taxa Interna de Retorno (TIR) para ambas as aquisições nos 2 cenários acima utilizando método similar ao frequentemente usado na avaliação de ativos, projetando o fluxo de caixa por horizonte de 10 anos baseado nas premissas da gestão e posteriormente simulando um desinvestimento do ativo ao final. Como forma de enriquecer ainda mais a análise, calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) das operações como foram realizadas utilizando como taxa de desconto a rentabilidade líquida de um título do Tesouro Prefixado com pagamento de cupom e vencimento em 2033 (rentabilidade líquida 10,68%)¹.

Partimos do fluxo de caixa realizado em 2022, do *forecast* dos shoppings para o ano de 2023 e projetamos os próximos 9 anos sem crescimento orgânico de ABL com crescimento real médio de 0,5% a.a., o que entendemos ser uma premissa conservadora, com exceção do BTS Unime, em que foi considerado apenas renovação no fim do contrato pelos mesmos valores reais. No fim do período, utilizamos a premissa de desinvestir esses ativos a um cap rate de 7,5% sobre NOI corrente 2032, percentual que é consistente com a correlação históricas entre taxa de juros e cap rates assumindo curvas atuais de juros previstas pelo mercado.

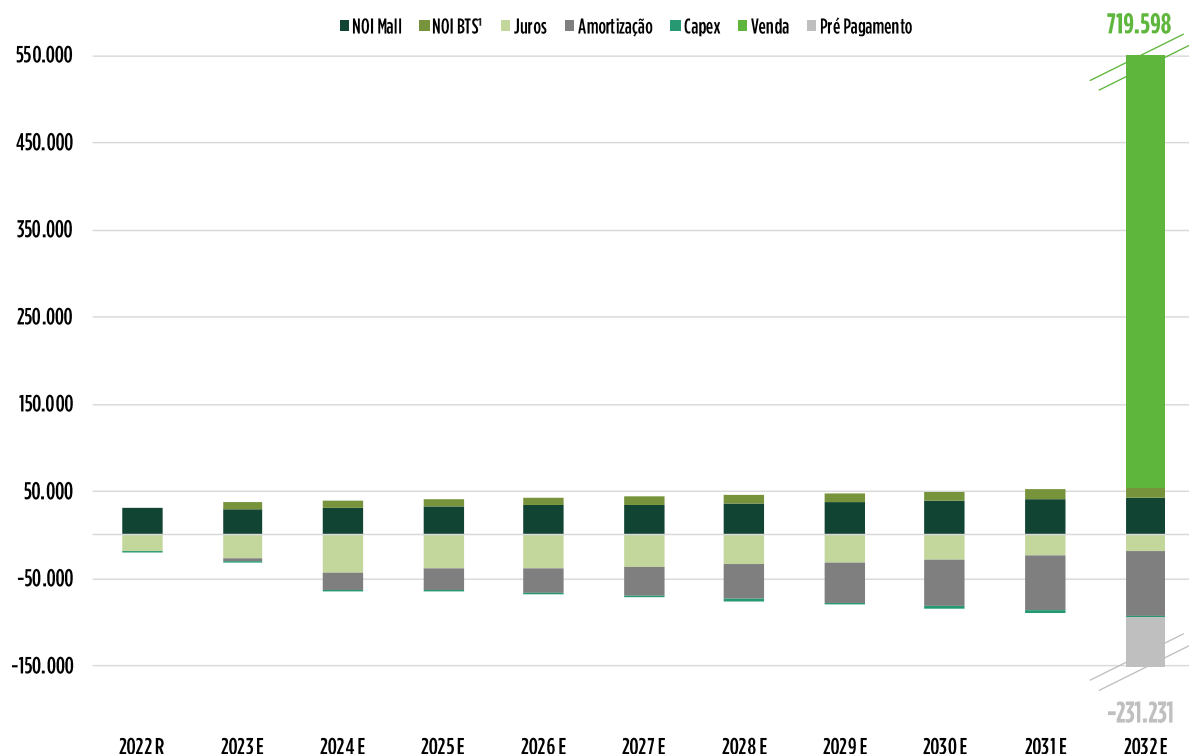
Utilizamos ainda, a projeção de IPCA e CDI de 23/03/2023 realizadas pela LCA Consultoria Econômica. Por fim, disponibilizamos a Análise de Sensibilidade considerando a variação de crescimento real médio e *cap rate* de saída resultando na TIR do projeto e a comparação entre os resultados obtidos nos cenários 1 e 2.

¹ Supondo alíquota de imposto de 15%. Taxa em 04/04/2023. Fonte: Tesouro Direto.

Disclaimer: Cabe ressaltar, que trata-se de um Estudo teórico baseado em premissas da gestão, não configurando, portanto, garantia ou promessa de rentabilidade.

Shopping Paralela

Projeção de Fluxo de Caixa (R\$ Mil) – Cenário 1 (estrutura de aquisição realizada)



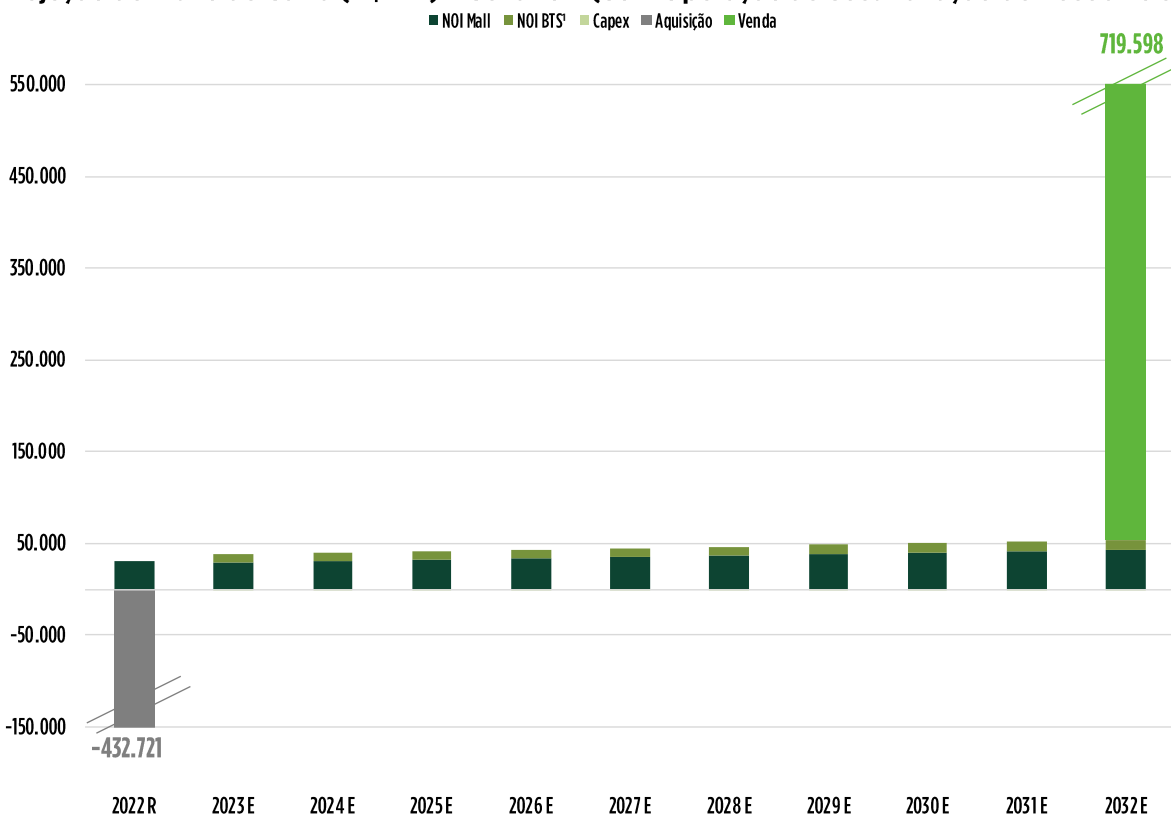
¹ Contrato BTS com Instituição de Ensino Unime (área de expansão parte superior do ativo).

TIR (a.a.)	21,0%
Multiplo ²	2,0
Tx. Crescimento (a.a.) ³	0,5%
Cap Rate Saída	7,5%

Análise de Sensibilidade - TIR (a.a.)

		Tx. Crescimento (a.a.) ³				
		0,0%	0,3%	0,5%	0,8%	1,0%
Cap Saída	7,00%	22,1%	23,2%	24,4%	25,5%	26,6%
	7,25%	20,4%	21,5%	22,6%	23,8%	24,9%
	7,50%	18,7%	19,9%	21,0%	22,1%	23,3%
	7,75%	17,1%	18,2%	19,4%	20,5%	21,7%
	8,00%	15,5%	16,7%	17,8%	19,0%	20,1%

Projeção de Fluxo de Caixa (R\$ mil) - Cenário 2 (Sem Operação de Securitização de Recebíveis)



TIR (a.a.)	14,5%
Multiplo ²	2,9
Tx. Crescimento (a.a.) ³	0,5%
Cap Rate Saída	7,5%

Análise de Sensibilidade - TIR (a.a.)

		Tx. Crescimento (a.a.) ³				
		0,0%	0,3%	0,5%	0,8%	1,0%
Cap Saída	7,00%	14,6%	14,8%	15,0%	15,1%	15,3%
	7,25%	14,4%	14,5%	14,7%	14,9%	15,0%
	7,50%	14,1%	14,3%	14,5%	14,6%	14,8%
	7,75%	13,9%	14,1%	14,2%	14,4%	14,5%
	8,00%	13,7%	13,8%	14,0%	14,2%	14,3%

¹ Contrato BTS com Instituição de Ensino Unime (área de expansão parte superior do ativo). | ² Valor total de entrada de Caixa / Valor total de saída de Caixa. | ³ Taxa de crescimento real anual (descontando a inflação projetada) a partir de 2024.

Dessa forma, baseado nas premissas da Gestão, conclui-se: (i) estrutura de aquisição realizada agrega valor aos cotistas, (ii) o ativo vem superando a performance esperada, e (iii) VPL projetado da operação descontando a rentabilidade líquida de um título do Tesouro Préfixado com vencimento em 2033 (taxa de 10,68%) equivalente a R\$ 43,5 milhões. Cabe ressaltar ainda, que por exceção à estrutura de capital, todas as outras premissas utilizadas foram idênticas.

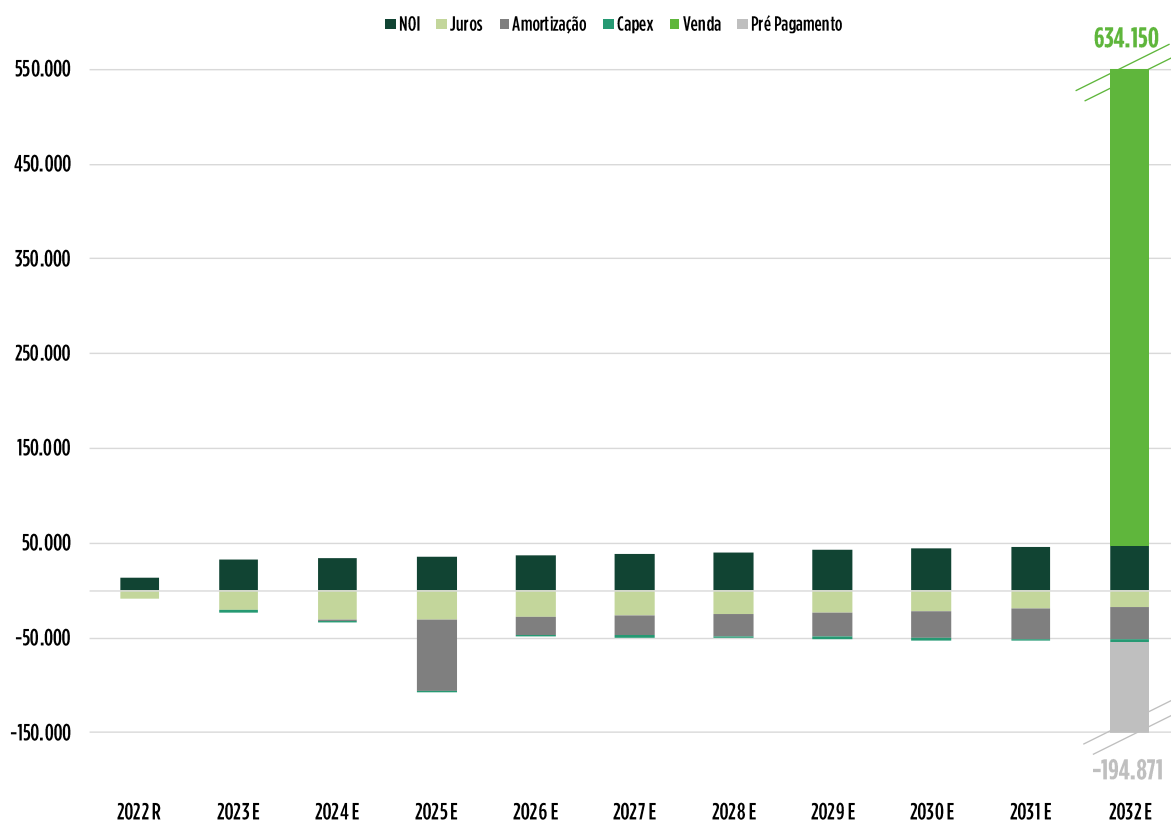
Informações Adicionais do Ativo

Gostaríamos de destacar também algumas características do ativo que sustentam a tese de investimento, sendo parte delas já divulgadas à época da aquisição no [Material de Apoio](#).

- **BTS Unime:** também foi parte da transação o BTS com a Faculdade Unime, com estrutura para atender +10.000 alunos. O contrato vai até 2029 e além de ser uma das receitas, contribui significativamente para o aumento de fluxo de pessoas no ativo.
- **Metrô:** Integração direta via passarela com Linha 2 Estação Metrô Tamburugy em Salvador, que contribui significativamente para o aumento do fluxo de pessoas no ativo.
- **Desenvolvimento Imobiliário:** Região primária é um dos principais vetores de desenvolvimento residencial da capital, incluindo projetos da Alphaville, tangente ao empreendimento.
- **Superação da RMG em 2022:** conforme informado em relatórios anteriores, o NOI superou a RMG (+ aprox. R\$ 400 mil), sendo **+24% vs. 2019**. A expectativa de **crescimento em 2023 é de +7% vs. 2022**.
- **Diminuição relevante de descontos concedidos:** assim como todo o portfólio, o Shopping Paralela também vem apresentando diminuição relevante dos descontos concedidos aos lojistas, sendo inferior ao apresentado no período pré-pandemia (<2% do total faturado em Fev/23).
- **Atividade Comercial:** Em 2022, o ativo apresentou leasing spread nas renovações de 19,1%.

Shopping Uberaba

Projeção de Fluxo de Caixa (R\$ Mil) - Cenário 1 (estrutura de aquisição realizada)

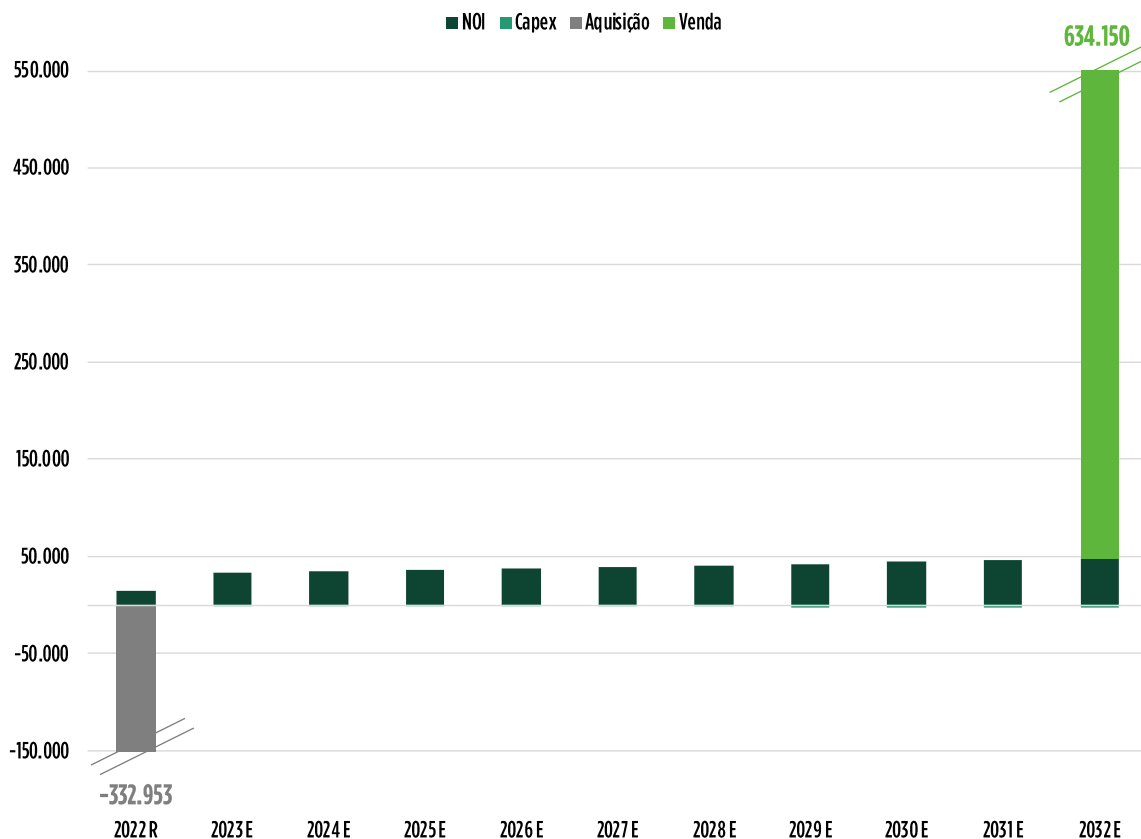


TIR (a.a.)	30,2%
Múltiplo ¹	3,5
Tx. Crescimento (a.a.) ²	0,5%
Cap Rate Saída	7,5%

Análise de Sensibilidade - TIR (a.a.)

Cap Saída	Tx. Crescimento (a.a.) ²				
	0,0%	0,3%	0,5%	0,8%	1,0%
7,00%	30,4%	31,6%	32,8%	34,0%	35,3%
7,25%	29,1%	30,3%	31,5%	32,7%	33,9%
7,50%	27,8%	29,0%	30,2%	31,4%	32,6%
7,75%	26,5%	27,7%	29,0%	30,2%	31,4%
8,00%	25,3%	26,5%	27,7%	29,0%	30,2%

Projeção de Fluxo de Caixa (R\$ mil) - Cenário 2 (Sem Operação de Securitização de Recebíveis)



TIR (a.a.)	16,0%
Múltiplo ¹	3,2
Tx. Crescimento (a.a.) ²	0,5%
Cap Rate Saída	7,5%

Análise de Sensibilidade (TIR)

Cap Saída	Tx. Crescimento (a.a.) ²				
	0,0%	0,3%	0,5%	0,8%	1,0%
7,00%	16,1%	16,3%	16,5%	16,7%	16,9%
7,25%	15,8%	16,0%	16,3%	16,5%	16,7%
7,50%	15,6%	15,8%	16,0%	16,2%	16,4%
7,75%	15,3%	15,6%	15,8%	16,0%	16,2%
8,00%	15,1%	15,3%	15,5%	15,7%	16,0%

¹ Valor total de entrada de Caixa / Valor total de saída de Caixa ² Taxa de crescimento real anual (descontando a inflação projetada) a partir de 2024.

Dessa forma, assim como no Shopping Paralela, baseado nas premissas da Gestão, conclui-se: (i) estrutura de aquisição realizada agrega valor aos cotistas, (ii) o ativo vem superando a performance esperada, e (iii) VPL projetado da operação descontando a rentabilidade líquida de um título do Tesouro Préfixado com vencimento em 2033 (taxa 10,68%) equivalente a R\$ 80,4 milhões. Cabe ressaltar ainda, que por exceção à estrutura de capital, todas as outras premissas utilizadas foram idênticas.

Informações Adicionais do Ativo

Gostaríamos de destacar também algumas características do ativo que sustentam a tese de investimento, já sinalizadas anteriormente:

- **Ganhos de margem:** elevação relevante de margem NOI após entrada ao portfólio para cerca de **87,5% (vs. aprox. 80% pré-aquisição)**, devido sobretudo à otimização da estrutura de custos do ativo (anteriormente sob administração própria). Um exemplo é a troca da administração do Estacionamento para empresa terceirizada, que promoveu aumento relevante de resultado.
- **Shopping dominante da região de Uberaba.**
- **Forecast 2023:** NOI aprox. R\$ 31 milhões, acima de RMG (*cap rate* 9,3% vs. 8,75% RMG)
- **Potencial de Expansão:** ativo com demanda comercial para expansão imediata.
- **Potencial Comercial:** expectativa de que haja ganhos na comercialização de Lojas, devido à alta capacidade da Saphyr de acessar marcas de renome nacional, que cada vez mais vem demonstrando interesse em ocupar o ativo.
- **CDU (Concessão de Direito de Uso):** corresponde a um valor pago do lojista ao shopping a título de direto de uso do espaço. Desde a aquisição houve a cobrança desse valor em 7 contratos, totalizando aprox. **R\$ 560 mil (1.202/m²)**
- **Maior diligência e auditoria dos lojistas:** intensificação do trabalho de auditoria de vendas dos lojistas em relação ao que era praticado antes da aquisição, o que fornece potencial de ganhos de aluguel percentual.

Base Comparativa TIR (a.a)

Portanto, baseado nas premissas adotadas no presente Estudo, conclui-se que as aquisições da forma como foram realizadas propiciam uma Taxa Interna de Retorno maior ao que seriam caso fossem realizadas via recursos próprios. Abaixo a Tabela comparativa com a TIR realizada para cada um dos cenários simulados.

	Paralela	Uberaba
TIR Projetada - Cenário 1 (realizado)	21,0%	30,2%
TIR Projetada - Cenário 2 (sem securitização)	14,5%	16,0%
Dif. Cenário 1 - Cenário 2	+ 653 bps	+ 1.419 bps

Disclaimer: Cabe ressaltar, que o Estudo acima é baseado em premissas realizadas pela Gestão, não sendo uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configurando isenção de riscos aos Cotistas. Ressalta-se ainda, que utilizamos como base um arcabouço teórico de cálculo de Taxa Interna de Retorno comumente usado em análises similares, sendo que o conteúdo é meramente informativo. A Gestão reitera que está à disposição para esclarecer quaisquer pontos de questionamento referente ao Estudo acima e recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos.

Glossário:

Taxa Interna de Retorno (TIR): A taxa interna de retorno (TIR) é uma medida financeira utilizada para avaliar a rentabilidade de um projeto de investimento. Ela representa a taxa de juros que iguala o valor presente dos fluxos de caixa de um projeto com o valor inicial do investimento, ou seja, a taxa de juros na qual o valor presente líquido (VPL) de um projeto de investimento é igual a zero.

Valor Presente Líquido (VPL): Valor presente de um investimento descontado por uma taxa de juros que representa o custo de oportunidade do investidor.

Resultado (R\$)

	Mar-23	1S 2023	2023
Receita Imobiliária	15.617.151	54.634.276	54.634.276
Receita Financeira	729.408	1.956.536	1.956.536
Despesas	-5.259.297	-14.843.159	-14.843.159
Taxa de Administração	-94.334	-419.599	-419.599
Taxa de Escrituração	-105.266	-313.454	-313.454
Taxa de Gestão	-836.025	-2.896.035	-2.896.035
Despesa Financeira	-4.188.809	-10.960.883	-10.960.883
Outras Despesas ¹	-34.862	-253.189	-253.189
Resultado	11.087.263	41.747.653	41.747.653
Resultado Realizado/Cota	0,70	2,65	2,65
Rendimento/Cota²	0,74	2,18	2,18
Resultado Acumulado³	-0,04	0,47	0,47

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

² Distribuição de Dividendos do período.

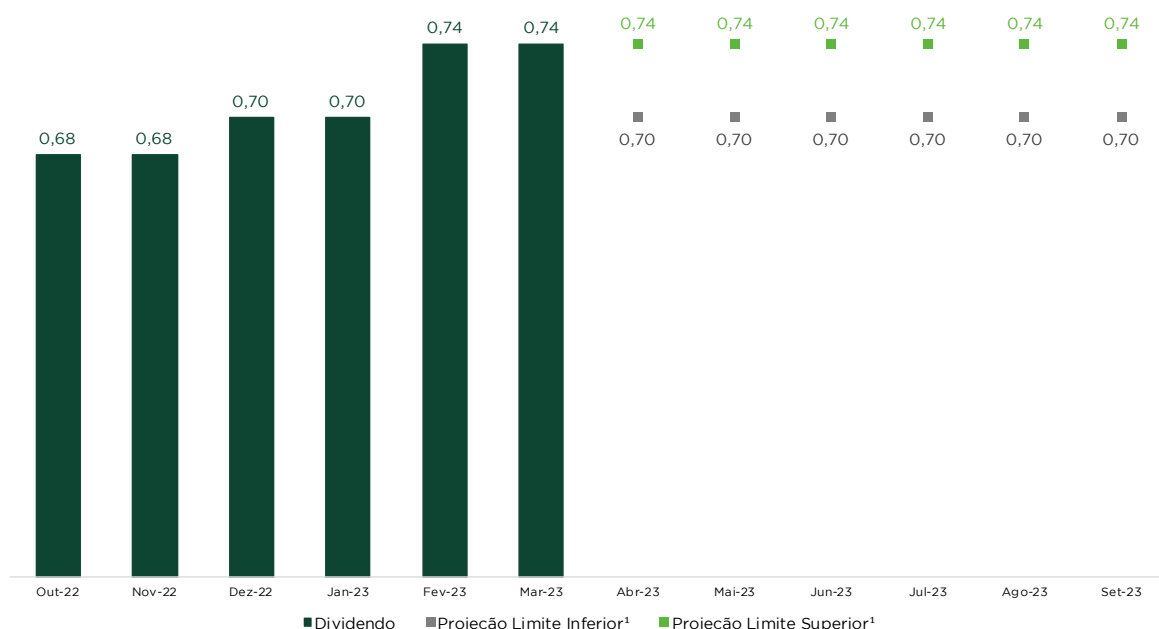
³ Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Fev-23)	20.124.522	1,28
(+) Realizado - Distribuído	-590.390	-0,04
Resultado Acumulado (Mar-23)	19.534.132	1,24

O resultado realizado no período foi de **R\$ 0,70/cota** e a distribuição de dividendos foi de **R\$ 0,74/cota**. O Fundo terminou o mês com resultado acumulado de **R\$ 19.534.132 (R\$ 1,24/cota)**.

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

Rendimentos | 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

	Mar-23	2023	Últimos 12 meses
HSML11¹	2,0%	0,0%	8,0%
Dividend Yield Anualizado²	11,7%	11,4%	10,2%
IFIX	-1,7%	-3,7%	-0,7%
CDI (Líqu.)³	1,0%	2,8%	11,3%
% CDI⁴	205,3%	N/A	70,6%

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

² Mensal / 2023: 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.

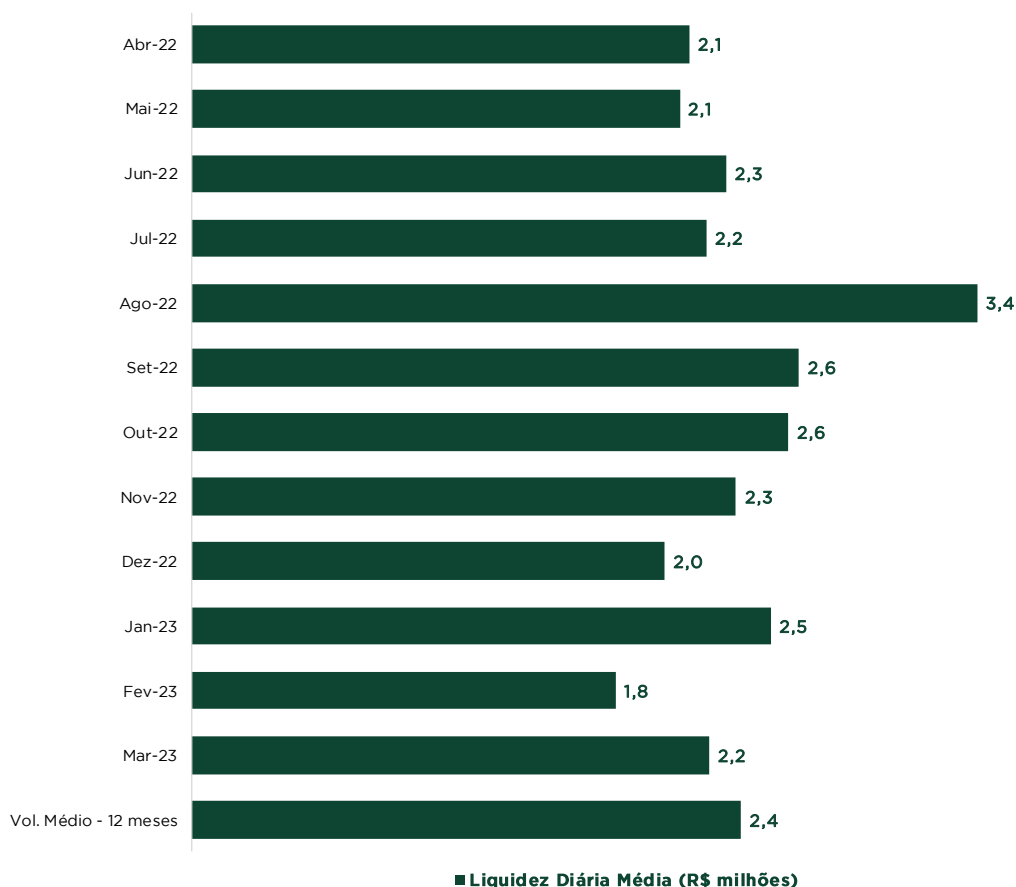
⁴ Retorno Ajustado do Fundo no período em relação ao CDI Líq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do fundo).

Liquidez

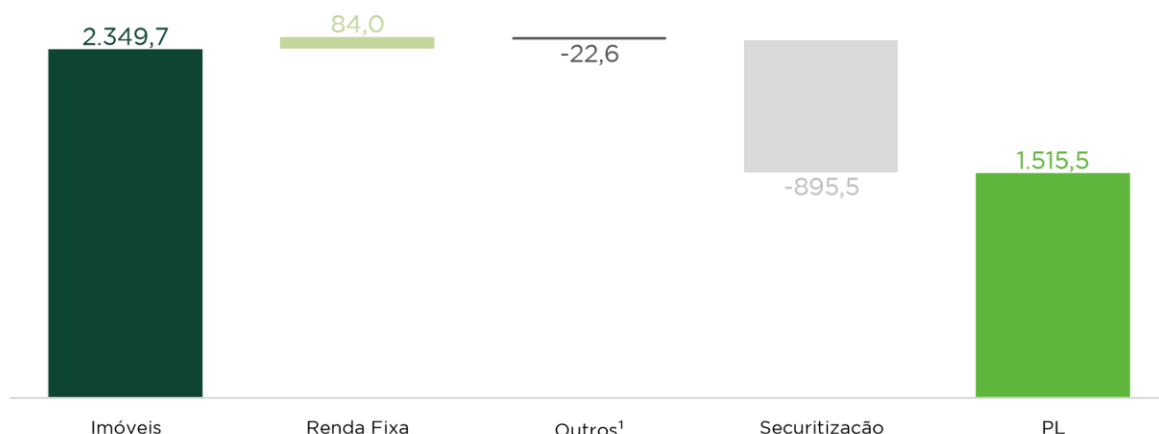
O fundo encerrou o mês de Março com 150.575 cotistas e o valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,3 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 2,2 milhões.

	Mar-23		2023		Últimos 12 meses	
Volume	R\$	50.944.172	R\$	138.123.004	R\$	571.897.078
Quant. de Cotas Negociadas		648.884		1.772.601		7.268.700
% de Cotas Negociadas (Giro)¹		4,1%		3,7%		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.



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. Dados da carteira em 28/02/2023

Obrigações HSML11

O índice de alavancagem líquido ¹ do Fundo é de 34,5%, 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	161,8 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	18C0803962	Paralela	46,1 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	216,4 MM	IPCA + 6,87%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19I0275534	Paralela	55,5 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	18C0803963	Paralela	58,0 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22F0667465	Uberaba	193,6 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	895,5 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 28/02/2023.

KPI's

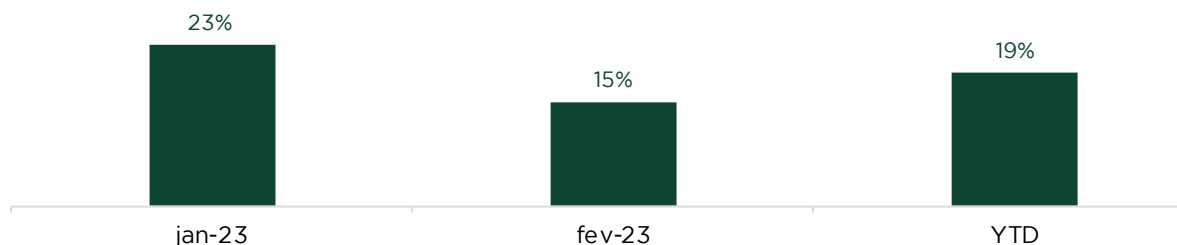
Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações do resultado dos empreendimentos até o mês de Fevereiro de 2023, os quais são refletidos no Fundo até o mês de Março de 2023.

Vendas e NOI estão +15% e +20%, respectivamente em relação ao mesmo mês de 2022 e +19% e +21% no acumulado do ano. O valor de NOI/m² em fevereiro foi de R\$ 87, o que representa uma rentabilidade mensal de 0,8% sobre o valor de aquisição dos ativos do portfólio.

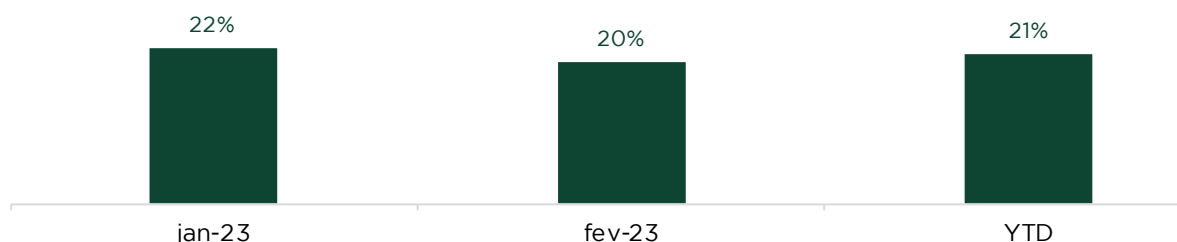
A inadimplência líquida em shoppings é historicamente mais alta nos primeiros meses do ano, quando há o vencimento do aluguel maior da competência de dezembro, mas já houve redução relevante em fevereiro, **4,4% vs. 7,7% em janeiro**. Em relação ao ano passado, **houve redução significativa**, quando a inadimplência líquida foi de 17,6% e 11,3% em janeiro e fevereiro, respectivamente, confirmando tendência positiva desta linha. Em relação aos descontos, permanecem em níveis baixos e saudáveis para a indústria. A taxa de ocupação em fevereiro foi de 94,8%.¹

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

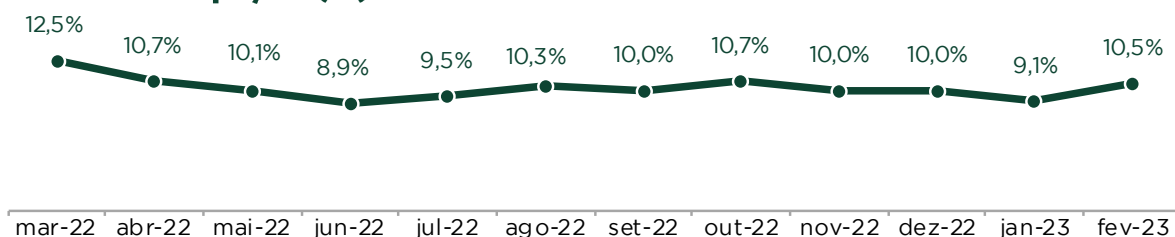
Vendas 2023 x 2022



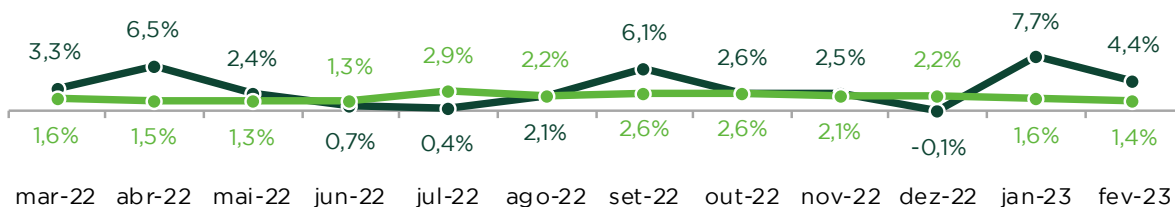
NOI 2023 x 2022



Custo de Ocupação (%)

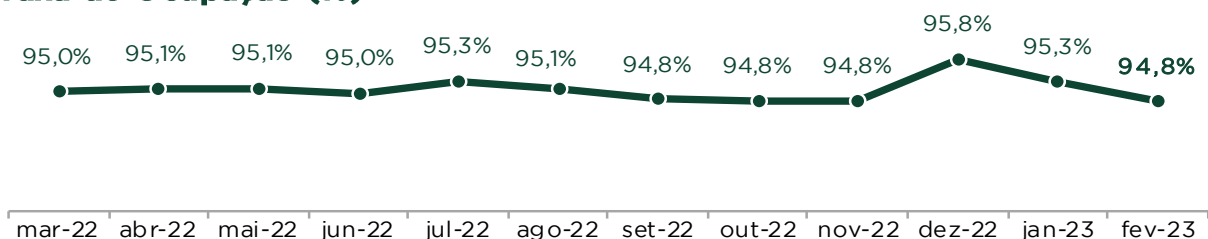


Inadimplência Líquida Total (%) Descontos (%)

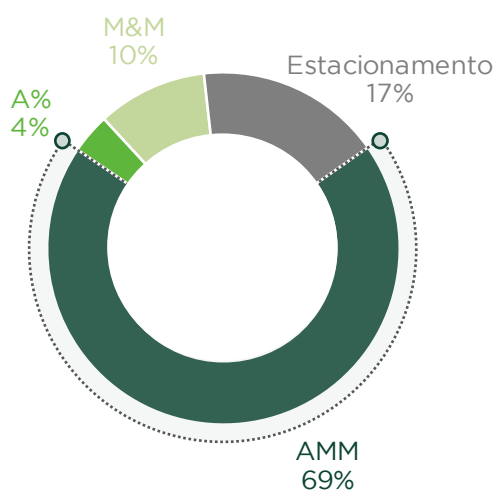


Os dados de Vendas e NOI consideram a participação do Fundo nos Ativos. Custo de Ocupação, Inadimplência e Descontos consideram 100% dos ativos.
NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos do Fundo hoje em 2022. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

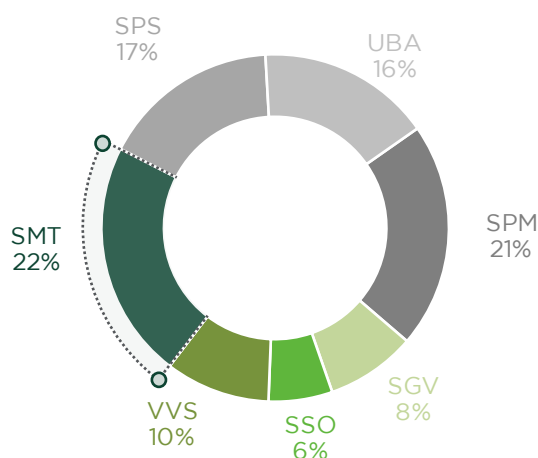
Taxa de Ocupação (%)



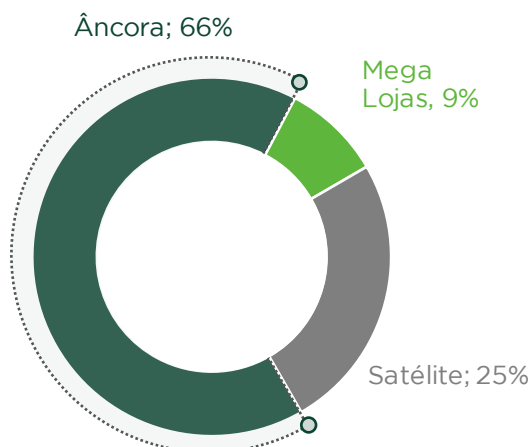
Composição da Receita



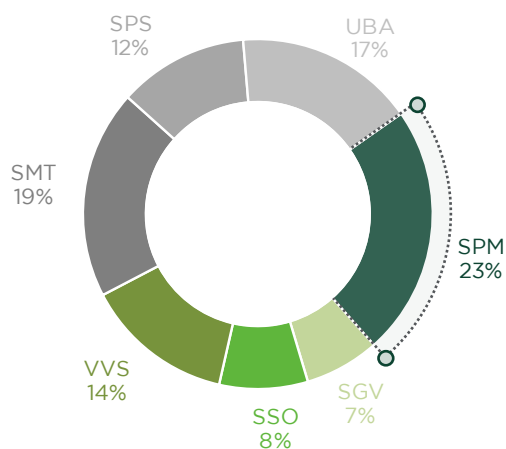
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

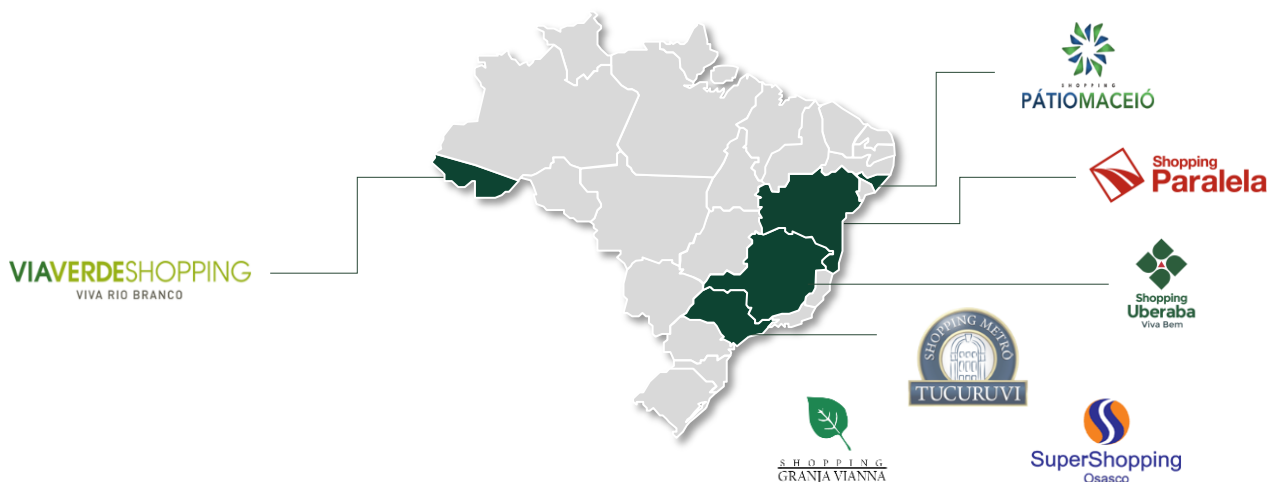


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping
 | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
 AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
 Todos os dados contidos nesta página correspondem 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	97,6%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	90,1%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	96,1%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	94,0%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.998	100%	32.998	91,7%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.800	51%	38.102	96,0%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	25.111	100%	25.111	95,5%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	234.385	82%	191.449	94,8%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 fevereiro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 44,3 milhões**, representando um aumento de **+10%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, o aumento foi de **+32%** se comparado ao mesmo período de 2022.

A inauguração das Lojas da expansão realizada no final do ano passado (aprox. 2.500 m²) está prevista para as próximas semanas.

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 fevereiro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 25,2 milhões**, representando um aumento de **+10%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, o aumento foi de **+22%** 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 fevereiro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 25,8 milhões**, representando um aumento de **+27%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, o aumento foi de **+17%** 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 fevereiro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 35,8 milhões**, representando um aumento de **+18%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, o aumento foi de **+3%** 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 3 Term. Rodoviários e Est. de Metrô Tucuruvi (Fluxo de mais de 1,5 milhão de pessoas/mês)



Via Verde Shopping (Rio Branco | AC)

Em fevereiro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 26,5 milhões**, representando um aumento de **+13%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, o aumento foi de **+22%** 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 fevereiro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 43,7 milhões**, representando um aumento de **+21%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, o aumento foi de **+5%** 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 fevereiro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 30,9 milhões**, representando um aumento de **+12%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, o aumento foi de **+57%** 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