



# HSI

**Junho/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](http://www.hsimalls.com)

[www.hsinvest.com](http://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](mailto:RI-FII@hsinvest.com)

**WhatsApp Business:** (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

## Redes Sociais



# HSI Malls FII

## HSML11 - Fundo de Investimento Imobiliário

Junho 2023

Valor de Mercado<sup>1</sup>

R\$ 1.477.065.377 (R\$ 93,60/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,74/cota

Valor Patrimonial<sup>2</sup>

R\$ 1.500.072.741 (R\$ 95,06/cota)

Número de Cotistas<sup>1</sup>

157.079

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 2.670.218

Número de Cotas

15.780.613

<sup>1</sup> Em 30/06/2023 | <sup>2</sup> Em 31/05/2023

### 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 193,9 mil m<sup>2</sup>.

#### Distribuição

Maior *dividend yield*<sup>1</sup> corrente e dos últimos 12 meses entre os pares.

<sup>1</sup> Considerando valor de mercado da cota

### Comentário do Gestor

Conforme informado em [Fato Relevante](#), a gestão decidiu realizar em 13/06/2023 uma liquidação extraordinária de juros acumulados no valor de **R\$ 8 milhões (R\$ 0,51/cota)**. A liquidação facultativa envolveu a série 313 do CRI Paralela (código IF 22A0118035) e ocorreu graças à performance operacional acima da esperada do portfólio, de maneira a também não oscilar de forma abrupta o patamar de distribuição atual, abrindo ainda espaço para um potencial de distribuição de dividendos mais elevados no próximo ano, já que a liquidação antecipada foi acompanhada de uma extensão da carência de juros para o ano de 2024. Utilizando como premissa projeções de IPCA e CDI da LCA Consultoria Econômica<sup>1</sup>, **a extensão da carência significaria uma redução de 10% nas despesas financeiras do Fundo em 2024**. Cabe ressaltar, no entanto, que a projeção é baseada em premissas que não necessariamente se concretizarão e que este potencial mais elevado não representa, de qualquer forma, promessa ou garantia de distribuições futuras mais elevadas.

No lado operacional, o portfólio continua entregando resultado significativamente superior ao ano passado, sobretudo com as últimas duas aquisições realizadas em 2022 via Operação de Securitização de Recebíveis (shoppings Paralela e Uberaba). O Shopping Uberaba apresentou até o momento crescimento acumulado de NOI de **+52%** vs. 2022. Já o Shopping Paralela, está com NOI acumulado de **+8%** vs. mesmo período de 2022 e vem superando a RMG (Renda Mínima Garantida) dos últimos 12 meses firmada com os vendedores. Vale destacar ainda, que no mês de maio, três shoppings do portfólio tiveram variações acima de dois dígitos vs. 2022, sendo Uberaba, **+46%**, Pátio Maceió, **+22%** e Metrô Tucuruvi, que vem acelerando a melhora da performance operacional mensalmente apresentando variação de NOI de **+18%**. Todos os shoppings do portfólio, exceto o Metrô Tucuruvi, estão com crescimento de vendas acima do IPCA no período acumulado de janeiro a maio.

Observamos mais um mês de forte desempenho dos fundos imobiliários, com o IFIX apresentando retorno ajustado em junho de **+4,7%** e **+10,1%**<sup>2</sup> no acumulado do ano. Os FIIs de shopping centers seguem sendo os que mais estão performando com média anual de **+18,7%**<sup>2</sup>. O HSML11 por sua vez,

apresentou retorno ajustado de **+7,3%** no mês e acumula no ano **+20,6%**, **maior retorno ajustado entre os fundos comparáveis**. Em paralelo, as projeções de juros, inflação e PIB vêm melhorando constantemente a cada Boletim Focus divulgado, sendo o último, publicado em 30/06, com novas reduções de projeções do IPCA (**4,98% vs. 5,69% há 4 semanas**) e Taxa Selic (**12,00% vs. 12,50% há 4 semanas**), contando ainda com novo aumento da projeção para o PIB em 2023 (**2,19% vs. 1,68% há 4 semanas**). O Índice de Confiança do Consumidor (ICC<sup>3</sup>), indicador relevante ao Varejo, **registrou maior alta desde fevereiro de 2019, atingindo patamar de 92,3 pontos**.

Entendemos que o cenário favorável aos FIs refletido na recente apreciação das cotas, já antecipando o início do corte de juros, viabilizam uma nova janela de emissões aos Fundos, sobretudo de ativos reais, à medida em que as cotas se aproximam dos valores patrimoniais, conforme já vem ocorrendo em alguns FIs do mercado. No caso do HSML11, após a forte alta recente, a relação P/VP alcançou **98,5%** ao final de junho (data base do relatório). Importante ressaltar, que o Fundo já conta com lastro dos ativos adquiridos em 2022 em eventual oferta, sendo que a performance de ambos vem mostrando agregar valor aos cotistas. O *guidance* de distribuição para os próximos 6 meses é entre **R\$ 0,70 e R\$ 0,74/cota**<sup>4</sup>.

Participamos no dia 04/07/2023 do programa “Liga de FIs” (Infomoney) que abordou o cenário atual e perspectivas para os FIs de shopping centers. A transmissão na íntegra pode ser acessada através do [link](#).

Obrigado.

<sup>1</sup> LCA Consultoria Econômica: serviço de consultoria utilizado pelo Grupo HSI para projeções de índices e indicadores econômicos. As projeções são de junho/2023.

<sup>2</sup> Fonte: Quantum Axis. Retorno ajustado médio dos FIs de Shopping Centers se refere à média aritmética do retorno dos FIs de Shopping Centers - Gestão Ativa no ano de 2023 até a data base do relatório (30/06/2023).

<sup>3</sup> Fonte: FGV IBRE.

<sup>4</sup> Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

## Resultado (R\$)

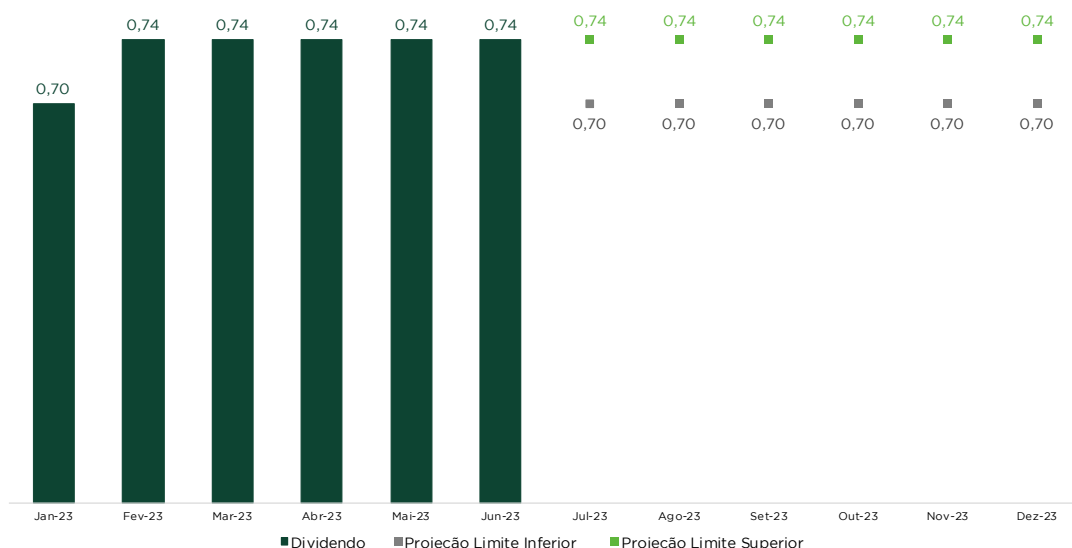
|                                                      | Jun-23            | 1S 2023           | 2023              |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Receita Imobiliária</b>                           | 15.630.644        | 100.520.301       | 100.520.301       |
| <b>Receita Financeira</b>                            | 426.527           | 3.489.397         | 3.489.397         |
| <b>Despesas</b>                                      | -5.028.289        | -30.280.612       | -30.280.612       |
| Taxa de Administração                                | -117.841          | -744.868          | -744.868          |
| Taxa de Escrituração                                 | -88.694           | -575.683          | -575.683          |
| Taxa de Gestão                                       | -1.119.490        | -5.961.743        | -5.961.743        |
| Despesa Financeira                                   | -3.686.544        | -22.606.492       | -22.606.492       |
| Outras Despesas <sup>1</sup>                         | -15.719           | -391.826          | -391.826          |
| <b>Resultado Operacional</b>                         | 11.028.882        | 73.729.085        | 73.729.085        |
| <b>Resultado Operacional/Cota</b>                    | 0,70              | 4,67              | 4,67              |
| <b>Despesa Financeira Não Recorrente<sup>2</sup></b> | <b>-8.000.000</b> | <b>-8.000.000</b> | <b>-8.000.000</b> |
| <b>Resultado</b>                                     | 3.028.882         | 65.729.085        | 65.729.085        |
| <b>Resultado/Cota</b>                                | 0,19              | 4,17              | 4,17              |
| <b>Rendimento/Cota<sup>3</sup></b>                   | 0,74              | 4,40              | 4,40              |
| <b>Resultado Acumulado<sup>4</sup></b>               | -0,55             | -0,23             | -0,23             |

<sup>1</sup> Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros etc. | <sup>2</sup> Liquidação Extraordinária de juros realizada em 13/06/2023. | <sup>3</sup> Distribuição de dividendos do período. | <sup>4</sup> Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período.

|                                     | Total      | R\$/cota |
|-------------------------------------|------------|----------|
| <b>Resultado Acumulado (Mai-23)</b> | 17.131.374 | 1,09     |
| <b>(+) Realizado - Distribuído</b>  | -8.627.933 | -0,55    |
| <b>Resultado Acumulado (Jun-23)</b> | 8.503.441  | 0,54     |

O resultado operacional do Fundo foi de R\$ 0,70/cota. Conforme indicado em [Fato Relevante](#), tivemos neste mês um impacto de despesa de juros antecipados de R\$ 8 milhões referente à liquidação extraordinária realizada de forma facultativa pela gestão, justificada sobretudo pela atual performance acima da esperada dos ativos e pelo aumento do potencial de distribuição futuro do Fundo, já que fez parte da negociação a extensão da carência da série para o ano de 2024. Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de distribuição mais elevada, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas. Além disso, foi paga a 2ª e última parcela referente à devolução de parte da RMG adiantada pelos vendedores (período de Mar/22 a Jun/22) do Shopping Paralela no valor de R\$ 624,4 mil, já que o ativo ainda no primeiro ano da aquisição passou a realizar resultado superior a Renda Mínima Garantida. **Sem as referidas despesas não recorrentes o resultado do Fundo teria sido de R\$ 0,74/cota.**

## Rendimentos | Projeção de Distribuição (R\$) <sup>1</sup>



<sup>1</sup> Cabe ressaltar, que trata-se de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de distribuição.

## Rentabilidade

|                                              | Jun-23      | 2023        | Últimos 12 meses |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|------------------|
| <b>HSML11<sup>1</sup></b>                    | 7,3%        | 20,6%       | 32,7%            |
| <b>Dividend Yield Anualizado<sup>2</sup></b> | <b>9,9%</b> | <b>9,6%</b> | <b>9,0%</b>      |
| <b>IFIX</b>                                  | 4,7%        | 10,1%       | 12,9%            |
| <b>CDI (Líqu.)<sup>3</sup></b>               | 0,9%        | 5,5%        | 11,5%            |
| <b>% CDI<sup>4</sup></b>                     | 798,7%      | 373,5%      | 284,1%           |

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Considerado a incidência de 15% de Imposto.

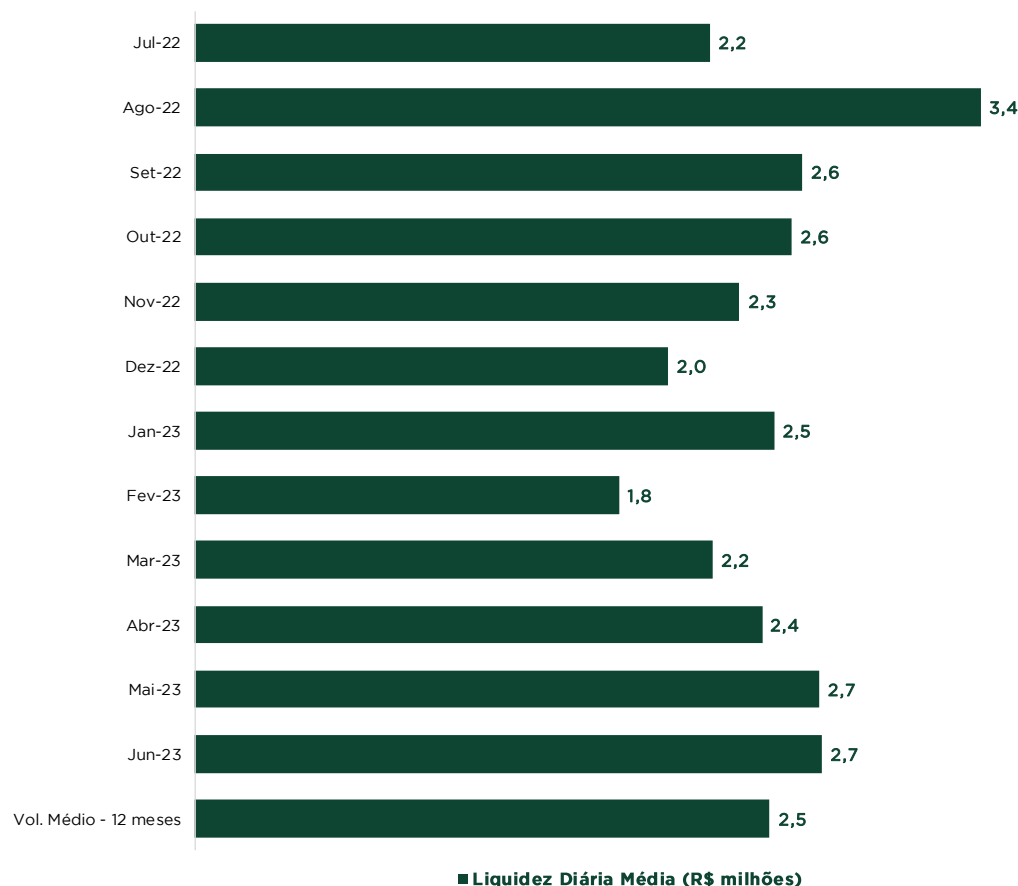
<sup>4</sup> Retorno Ajustado do Fundo no período em relação ao CDI Líq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do Fundo).

## Liquidez

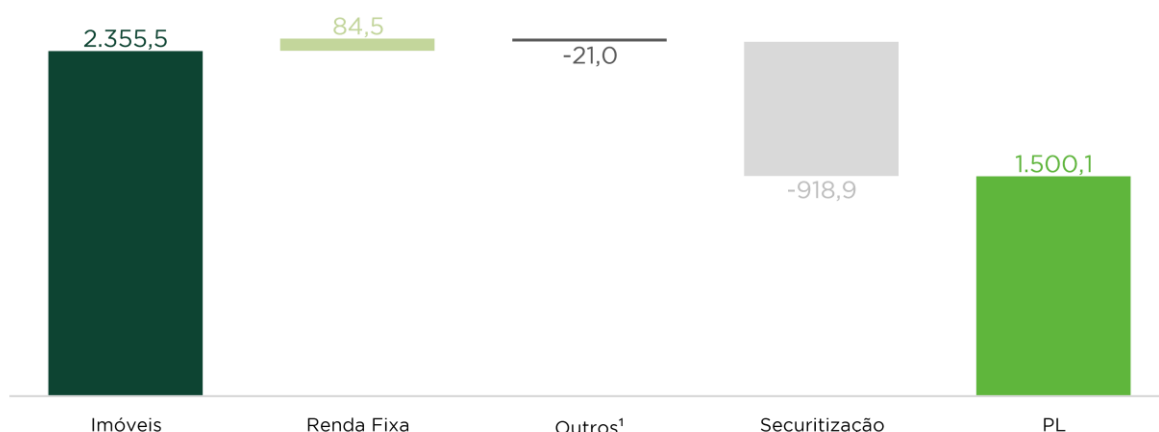
O Fundo encerrou o mês de junho com 157.079 cotistas e valor de mercado de aproximadamente R\$ 1,5 bilhão. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente R\$ 2,7 milhões.

|                                                 | Jun-23         | 2023            | Últimos 12 meses |
|-------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| <b>Volume Total</b>                             | R\$ 56.315.336 | R\$ 296.864.820 | R\$ 617.167.265  |
| <b>Volume Diário Médio</b>                      | R\$ 2.681.683  | R\$ 2.394.071   | R\$ 2.468.669    |
| <b>Quant. de Cotas Negociadas</b>               | 617.845        | 3.613.409       | 7.399.715        |
| <b>% de Cotas Negociadas (Giro)<sup>1</sup></b> | 3,9%           | 3,8%            | 3,9%             |
| <b>Presença em Pregões</b>                      | 100,0%         | 100,0%          | 100,0%           |

<sup>1</sup> 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)  
Dados da carteira em 31/05/2023 (antes da liquidação extraordinária de juros).

## Obrigações HSML11

O índice de alavancagem líquido <sup>1</sup> do Fundo é de 34,8%, 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)      | <a href="#">22A0118041</a> | Paralela | 165,2 MM        | CDI + 2,80%                                           | jan-22          | dez-36 |
| CRI - CDI (2)      | <a href="#">18C0803962</a> | Paralela | 46,0 MM         | CDI + 1,85%                                           | mar-18          | mar-33 |
| CRI - CDI (3)      | <a href="#">22F0658610</a> | Uberaba  | 114,5 MM        | CDI + 2,70%                                           | jun-22          | jun-37 |
| CRI - CDI (4)      | <a href="#">22F0658594</a> | Uberaba  | 54,5 MM         | CDI + 2,70%                                           | jun-22          | jun-25 |
| CRI - IPCA (1)     | <a href="#">22A0118035</a> | Paralela | 222,7 MM        | IPCA + 6,87%                                          | jan-22          | dez-36 |
| CRI - IPCA (2)     | <a href="#">19I0275534</a> | Paralela | 56,4 MM         | IPCA + 6,90%                                          | set-19          | mar-33 |
| CRI - IPCA (3)     | <a href="#">18C0803963</a> | Paralela | 59,0 MM         | IPCA + 6,90%                                          | mar-18          | mar-33 |
| CRI - IPCA (4)     | <a href="#">22F0667465</a> | Uberaba  | 200,6 MM        | IPCA + 7,60%                                          | jun-22          | jun-37 |
| <b>Consolidado</b> | -                          | -        | <b>918,9 MM</b> | <b>(58%) IPCA + 7,14%</b><br><b>(42%) CDI + 2,64%</b> | -               | -      |

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

² Valor na curva em 31/05/2023.

## KPI's

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

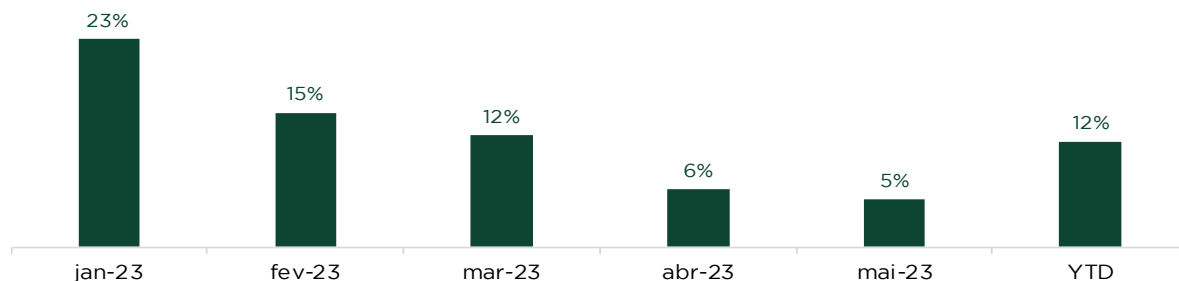
**Vendas e NOI cresceram 5% e 12%**, respectivamente, em relação ao mesmo mês de 2022 e **+12% e +16% no acumulado do ano**. O valor de NOI médio próprio/m² do portfólio em maio foi de **R\$ 91**, o que representa uma rentabilidade sobre o valor de aquisição dos ativos do portfólio de **0,8% a.m.** ou **10,1% a.a.**

O Custo de Ocupação está em níveis usuais e saudáveis para a indústria, apresentando em maio percentual de **10,1%**.

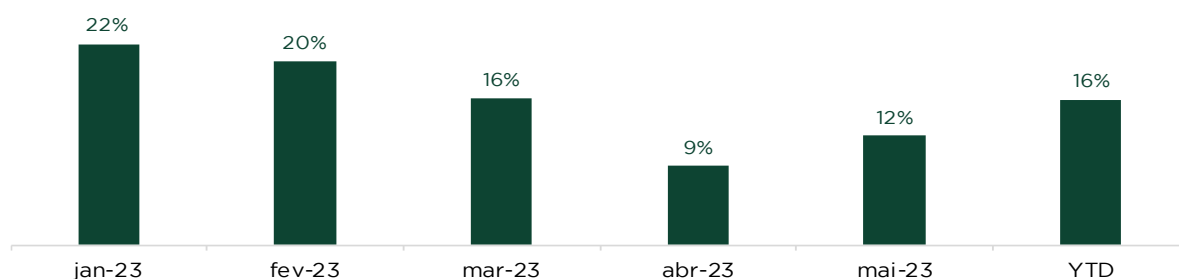
A **inadimplência líquida total** caiu em maio comparado ao mês anterior, registrando percentual de **3,2%** do total faturado. Em relação aos **descontos**, o percentual em maio foi de **0,9%**, o menor dos últimos 12 meses. A taxa de ocupação alcançou **94,6%**.<sup>1</sup>

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

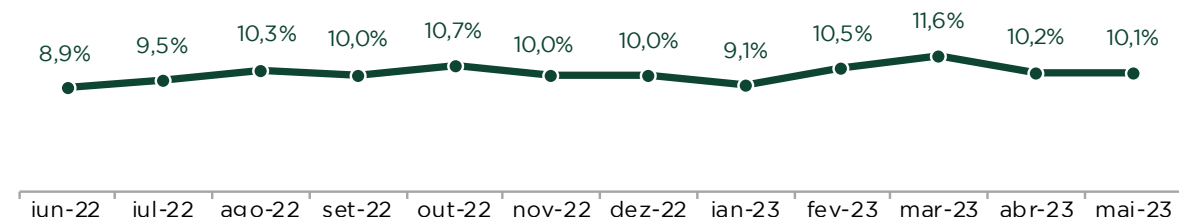
**Vendas**  
2023 x 2022



**NOI**  
2023 x 2022

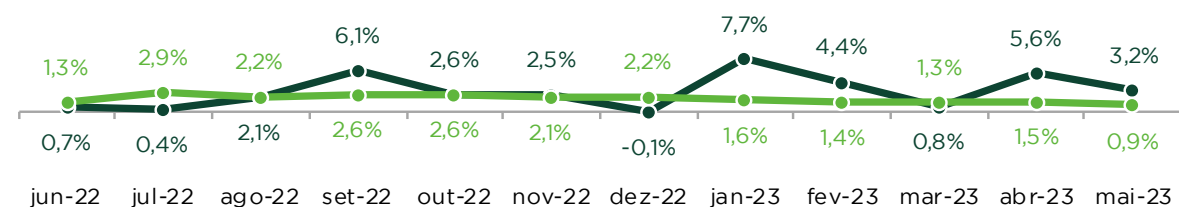


**Custo de Ocupação<sup>1</sup> (%)**



<sup>1</sup> Custo de Ocupação = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, Fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

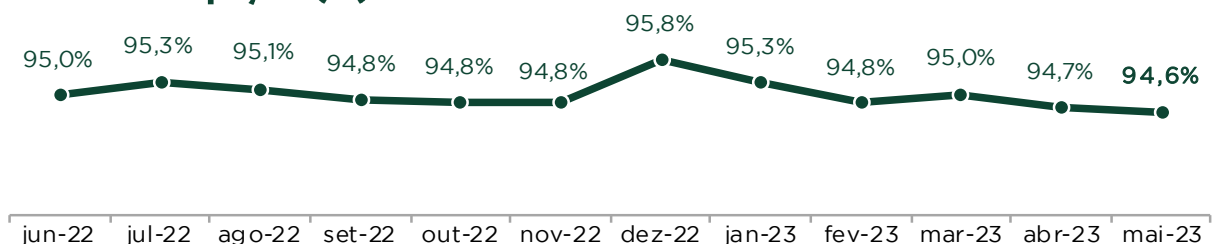
**Inadimplência Líquida Total (%)**  
**Descontos (%)**



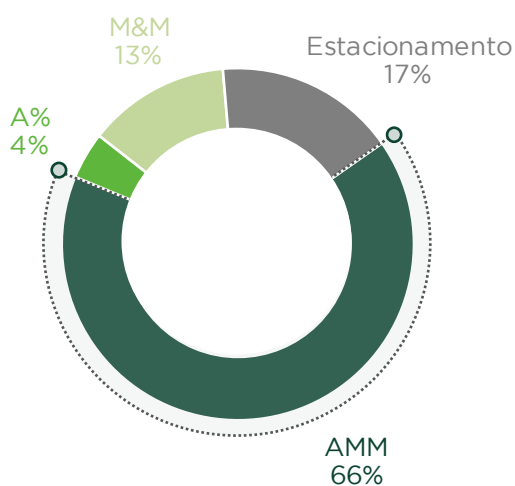
Os dados de Vendas e NOI consideram a participação do Fundo nos Ativos. Custo de Ocupação, Inadimplência e Descontos consideram 100% dos ativos.

NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos atuais do Fundo em 2022. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

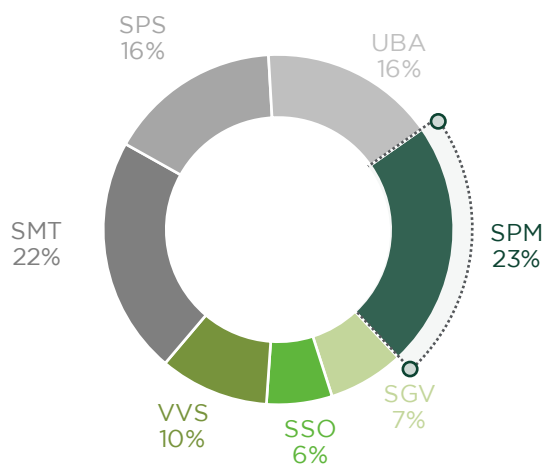
## Taxa de Ocupação (%)



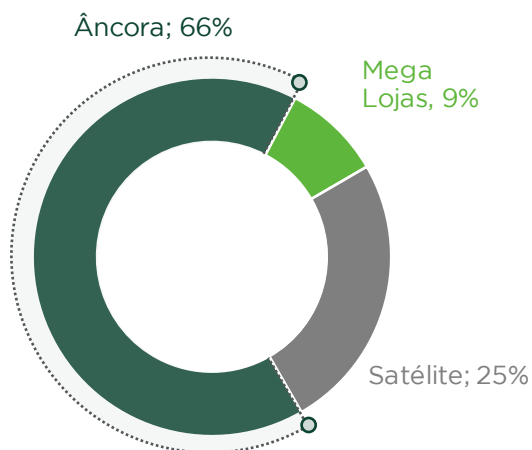
## Composição da Receita



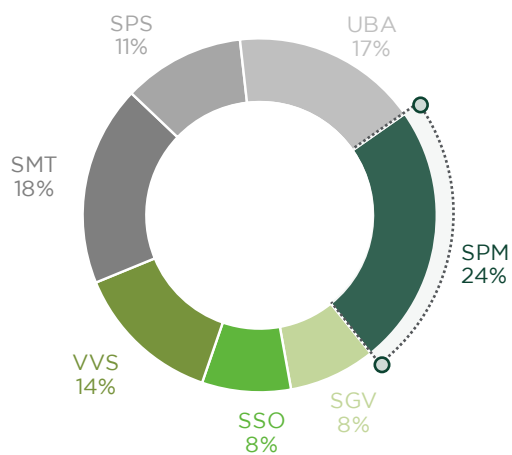
## Composição do NOI



## Tipologia - Lojas | ABL



## Composição das Vendas

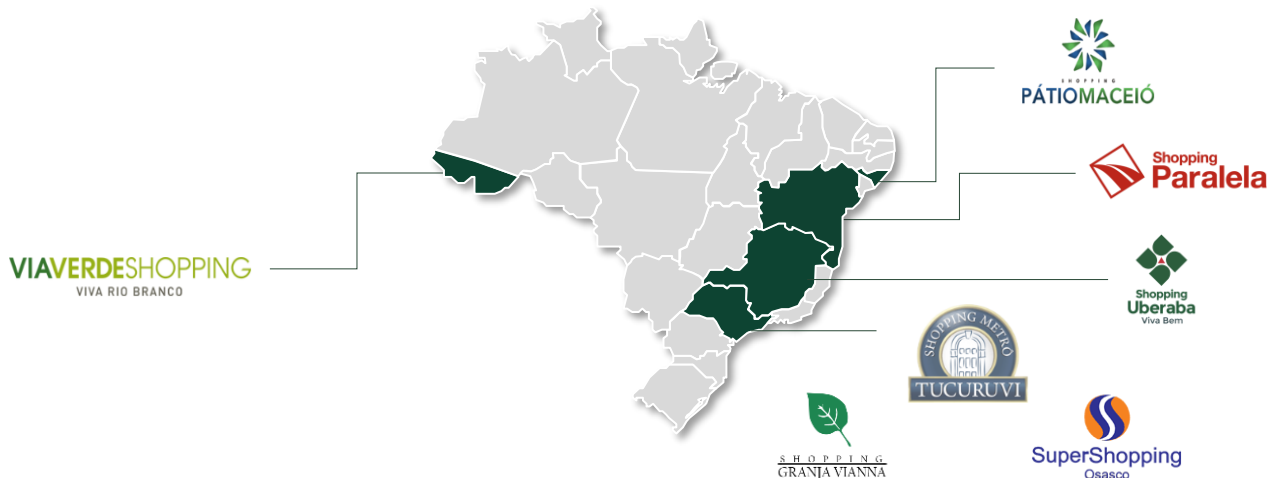


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping  
 SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.  
 AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.  
 Todos os dados contidos nesta página 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    | 43.983         | 100%             | 43.983           | 98,0%         | 143      | 2.058                   | Novembro 2009 |
| Shopping Granja Vianna   | 30.377         | 51%              | 15.492           | 88,3%         | 159      | 1.300                   | Novembro 2010 |
| Super Shopping Osasco    | 17.984         | 58,8%            | 10.583           | 96,5%         | 131      | 2.800                   | Outubro 2005  |
| Via Verde Shopping       | 28.576         | 96,7%            | 27.623           | 93,7%         | 100      | 1.200                   | Novembro 2011 |
| Shopping Metrô Tucuruvi² | 32.998         | 100%             | 32.998           | 89,7%         | 221      | 2.188                   | Abril 2013    |
| Shopping Paralela³       | 57.800         | 51%              | 38.102           | 95,8%         | 258      | 2.150                   | Abril 2009    |
| Shopping Uberaba         | 25.111         | 100%             | 25.111           | 97,2%         | 188      | 1.190                   | Abril 1999    |
| Total/Média              | 236.828        | 82%              | 193.891          | 94,6%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 maio de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 57,6 milhões**, representando um aumento de **+5%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI cresceu **+22%** comparado ao mesmo período de 2022.

| Participação do Fundo | ABL Total | No de Lojas | No Vagas Estac. | Operadora              |
|-----------------------|-----------|-------------|-----------------|------------------------|
| 100,0%                | 43.983 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 maio de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 33,9 milhões**, representando uma variação de **-1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI cresceu **+1%** 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 maio de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 33,2 milhões**, representando um aumento de **+12%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **-24%** comparado ao mesmo período de 2022. Cabe ressaltar, que a variação negativa se deu devido a uma receita não recorrente recebida pelo ativo em maio de 2022. Eliminando tal efeito, a variação seria de **+7%** vs. 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 maio de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 44,1 milhões**, representando um aumento de **+2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI cresceu **+18%** 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, embora se observe uma tendência positiva no mês a mês e uma diminuição do *gap* em relação a 2019 com o passar dos meses. Enquanto isso, a gestão continua investindo na consolidação do Metrô Tucuruvi como a melhor alternativa de lazer e gastronomia da região, incluindo novas operações que buscam aumentar o fluxo do público de passeio e ticket médio de compras do 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 maio de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 33,7 milhões**, representando um aumento de **+2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, pontualmente, diminuiu **-4%** se comparado ao mesmo período de 2022, devido a um aporte condominial acima do usual feito no mês pelo Fundo em benefício das despesas correntes do condomínio. Os aportes foram programados para abril e maio. A expectativa é que a devolução dos valores ocorrerá ainda em 2023. Caso não fosse realizado o aporte, o NOI de maio teria sido **9%** maior comparado ao mesmo período de 2022.

| Participação do Fundo | ABL Total | No de Lojas | No Vagas Estac. | Operadora              |
|-----------------------|-----------|-------------|-----------------|------------------------|
| 96,7%                 | 28.576 m² | 100         | 1.200 Vagas     | Saphyr Shopping Center |

### Único Shopping do estado do Acre



## Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em maio de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 52,4 milhões**, representando um aumento de **+9%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI cresceu **+4%** 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 maio de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 41,1 milhões**, representando um aumento de **+9%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI cresceu **+46%** 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 média 2023 alcançou cerca de 92% 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 shopping.

| 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



## HSML nas Mídias

**23/06/2022:** [HSML11: Saiba tudo sobre os últimos acontecimentos do Fundo](#)

**26/01/2023:** [Conexão FIIs | Entrevista com Felipe Gaiad, gestor dos Fundos HSLG11 e HSML11](#)

**31/05/2023:** [Evento FIISummit dia 31/05/2023 | EQI \(Painel de Shopping Centers\)](#)

**05/07/2023:** [FIIs de shopping sobem, em média, 18% no 1º semestre de 2023; ainda vale a pena investir?](#)

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