



HSI

Agosto/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

Agosto 2023

Valor de Mercado¹

R\$ 1.522.829.155 (R\$ 96,50/cota)

Distribuição de Dividendos

R\$ 0,74/cota

Valor Patrimonial²

R\$ 1.503.214.578 (R\$ 95,26/cota)

Número de Cotistas¹

163.853

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 3.070.278

Número de Cotas

15.780.613

¹ Em 31/08/2023 | ² Em 31/07/2023

Destaques do Portfólio

Controle

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

Gestão Ativa

Administração exclusiva Alqia, empresa do Grupo HSI.

Diversificação

Portfólio com 7 shopping centers em 5 estados: ABL Própria 193,9 mil m².

Distribuição

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

¹ Considerando valor de mercado da cota

Comentário do Gestor

O PIB brasileiro cresceu 0,9% no segundo trimestre de 2023 (acima das estimativas de mercado próximas a 0,3%), após avanço de 1,8% no trimestre anterior¹. Apesar da desaceleração, os números mais recentes não foram ruins, pois o avanço foi disseminado, com todos os setores industriais e de serviços apresentando crescimento. O crescimento econômico, portanto, segue surpreendendo, já que mesmo com uma política monetária contracionista bem-sucedida no controle inflacionário, o país não entrou em recessão, registrando indicadores positivos como aumento da confiança de consumidores e empresários, e expansão do número de pessoas empregadas, dados esses sustentados sobretudo por uma política fiscal expansionista e ganhos de produtividade com reformas estruturantes implementadas nos últimos anos como trabalhista, previdência, privatizações, saneamento, dentre outras. Entendemos que tal conjuntura, aliada a uma sinalização de mais cortes subsequentes de 0,50 ponto percentual, deve continuar contribuindo para a expansão do crédito e consumo das famílias, bem como contribuir para o crescimento de empresas e do país. Reflexo disso são as projeções de crescimento econômico para 2023 da Pesquisa Focus do Banco Central, que na última semana subiram de 2,31% para 2,56%².

O mercado de FIIs segue apresentando resiliência com o IFIX registrando 5ª alta consecutiva (apesar de menos intensa) em agosto (+0,5%) vs. Ibovespa retraindo -5,1%³. No ano, o IFIX acumula alta de +12,1% vs. +5,5% do Ibovespa. Paralelamente a isso, temos observado um aumento significativo de emissões bem-sucedidas no mercado, sobretudo em fundos imobiliários de tijolo, o que entendemos que deve se intensificar mantida a tendência atual. O HSML11, por sua vez, segue performando significativamente acima do IFIX com retorno em agosto de +2,9% (vs. +0,5% IFIX) e alta acumulada em 2023 de +26,3% (vs. +12,1% IFIX)³ com o valor da cota a mercado atingindo o valor patrimonial (P/VP de 101% na data de fechamento do relatório).

No âmbito operacional, o portfólio segue apresentando performance significativamente superior ao projetado para o período e ao ano passado. Em julho, as variações de NOI e Vendas foram de + 9% e +11% vs. julho de 2022 e de +16% e +11% no acumulado do ano⁴, respectivamente. Destaques para

¹ Fonte: IBGE; | ² Relatório Focus de 01/09/2023; | ³ Fonte: Quantum Axis; | ⁴ Considerando a participação do Fundo nos ativos;

HSI Gestora de Fundos Imobiliários - www.hsml.hsifii.com

os shoppings Uberaba, Granja Vianna e Via Verde, com variação de NOI de +25%, +14% e +13%, respectivamente, frente ao mesmo mês do ano passado. Os cinemas se destacaram nos últimos meses, conforme adiantado no último relatório, com grandes produções como Barbie e Oppenheimer que surtiram efeito em cadeia nos ativos pelo aumento do fluxo ocasionando crescimento em vendas na praça de alimentação de +21% vs. mesmo período de 2022.

Dando continuidade à estratégia de tornar os ativos do portfólio as melhores opções de gastronomia e lazer de suas regiões, assinamos recentemente contratos com a rede de restaurantes Coco Bambu em mais 2 ativos, Granja Vianna e Paralela (imagens ilustrativas na página 14), com inaugurações previstas para novembro deste ano e início do ano que vem, respectivamente. Com as assinaturas, a rede passa a ocupar 3 de nossos ativos e esperamos o mesmo efeito que tivemos no Osasco (loja já em operação), em que, após requalificação do mix de lojas com operações gastronômicas de renome, como Coco Bambu, **acumula ganho de resultado vs. 2019 (período anterior à execução da estratégia) de +63% em NOI e +70% em vendas. Estamos replicando a estratégia em outros ativos do portfólio como os shoppings Granja Vianna e Metrô Tucuruvi.**

Alguns de nossos shoppings anteciparam custos neste mês, o que impactará positivamente o resultado dos ativos no restante do ano. Mantivemos o *guidance* de distribuição para os próximos 6 meses para valores entre **R\$ 0,72 e R\$ 0,74/cota**⁵.

Obrigado.

¹ Fonte: IBGE; | ² Relatório Focus de 01/09/2023; | ³ Fonte: Quantum Axis; | ⁴ Considerando a participação do Fundo nos ativos; | ⁵ Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas;

HSI na Expert XP 2023

Participamos nos dias 31/08, 01 e 02/09 do maior evento de investimentos do mundo, a feira Expert XP 2023. Além de ampliarmos o conhecimento dos profissionais assessores de investimentos e o público em geral sobre o grupo HSI, áreas de atuação e nossos fundos imobiliários, foi possível expor o nosso modelo de gestão genuinamente ativa e proprietária. Fizemos algumas publicações disponíveis em nosso Instagram [@hsinvest](https://www.instagram.com/hsinvest).



Resultado (R\$)

	Ago-23	2S 2023	2023
Receita Imobiliária	17.200.735	34.812.044	135.332.345
Receita Financeira	415.661	895.806	4.406.041
Despesas	-6.536.858	-12.752.613	-43.033.225
Taxa de Administração	-122.249	-242.178	-987.046
Taxa de Escrituração	-91.952	-181.751	-757.434
Taxa de Gestão	-1.161.366	-2.300.690	-8.262.433
Despesa Financeira	-5.032.905	-9.861.859	-32.468.351
Outras Despesas ¹	-128.385	-166.135	-557.961
Resultado Operacional	11.079.538	22.955.238	96.705.161
Resultado Operacional/Cota	0,70	1,45	6,13
Despesa Financeira Não Recorrente²	0	0	-8.000.000
Resultado	11.079.538	22.955.238	88.705.161
Resultado/Cota	0,70	1,45	5,62
Rendimento/Cota³	0,74	1,48	5,88
Resultado Acumulado⁴	-0,04	-0,03	-0,26

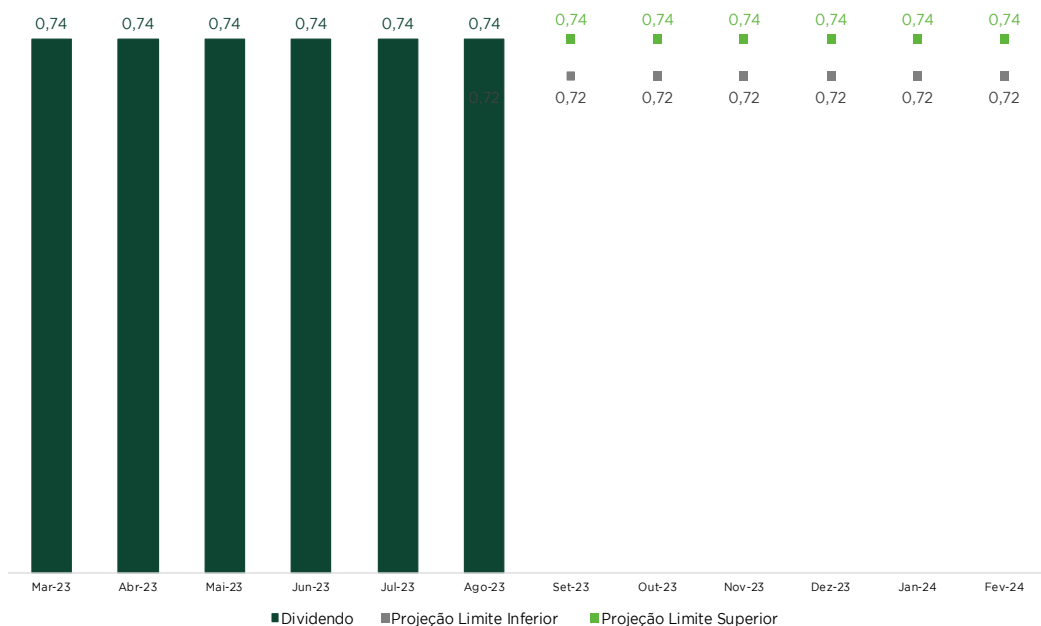
¹ Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros etc. | ² Liquidação Extraordinária de juros realizada em 13/06/2023 ([Fato Relevante](#)). | ³ Distribuição de dividendos do período. | ⁴ Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Jul-23)	8.701.487	0,55
(+) Realizado - Distribuído	-598.115	-0,04
Resultado Acumulado (Ago-23)	8.103.371	0,51

O resultado do Fundo 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\$ **0,51/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

	Ago-23	2023	Últimos 12 meses
HSML11¹	2,9%	26,3%	16,6%
Dividend Yield Anualizado²	9,6%	9,3%	8,9%
IFIX	0,5%	12,1%	7,9%
CDI (Líqu.)³	1,0%	7,5%	11,5%
% CDI⁴	301,8%	349,6%	144,4%

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.

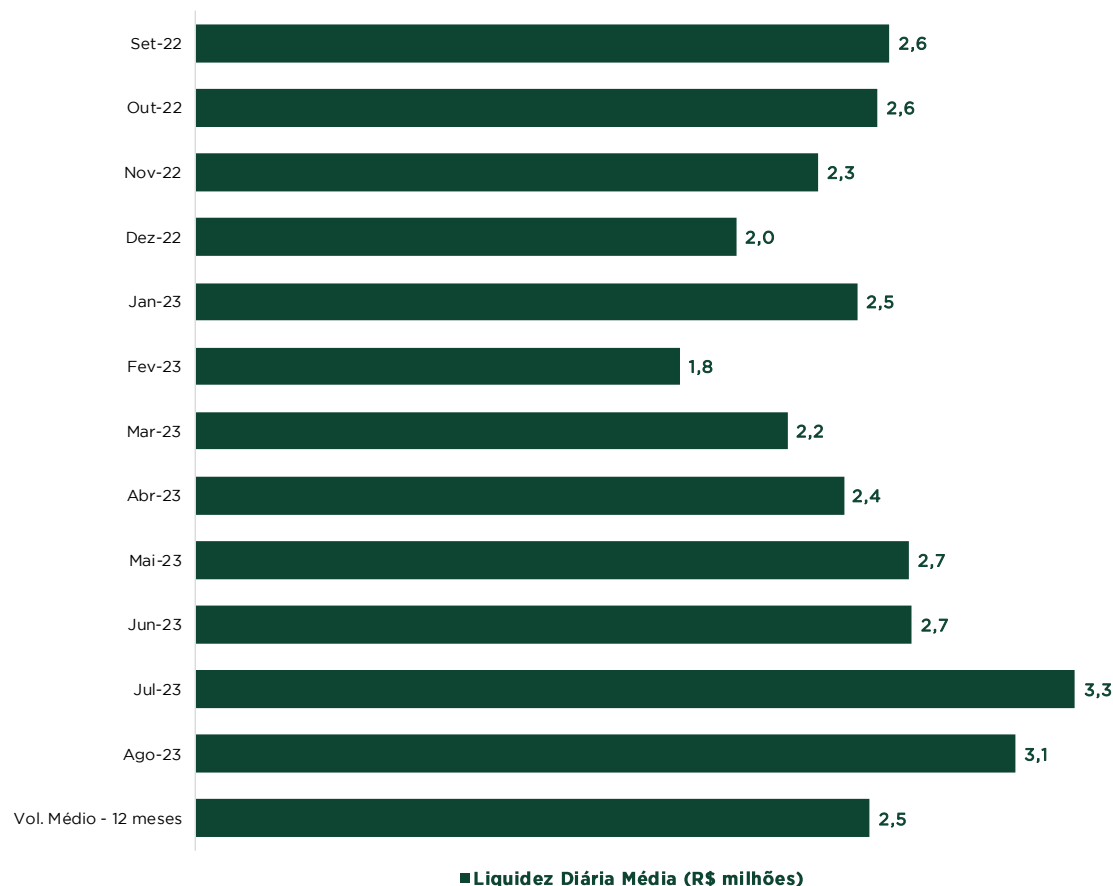
⁴ Retorno Ajustado do Fundo no período em relação ao CDI Líq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do Fundo).

Liquidez

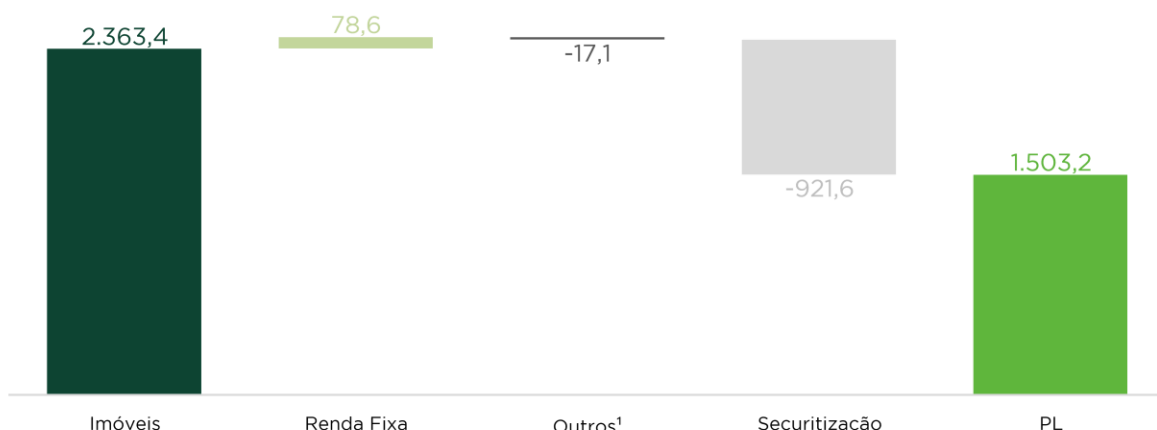
O Fundo encerrou o mês de agosto com **163.853 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,5 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 3,1 milhões**.

	Ago-23	2023	Últimos 12 meses
Volume Total	R\$ 70.616.401	R\$ 436.585.108	R\$ 633.316.207
Volume Diário Médio	R\$ 3.070.278	R\$ 2.598.721	R\$ 2.533.265
Quant. de Cotas Negociadas	737.620	5.094.489	7.366.581
% de Cotas Negociadas (Giro)¹	4,7%	4,0%	3,9%
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)
Dados da carteira em 31/07/2023.

Obrigações HSML11

O índice de alavancagem líquido ¹ do Fundo é de 35,7%, 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	159,4 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	18C0803962	Paralela	45,9 MM	CDI + 1,85%	mar-18	mar-33
CRI - CDI (3)	22F0658610	Uberaba	116,0 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - CDI (4)	22F0658594	Uberaba	55,3 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-25
CRI - IPCA (1)	22A0118035	Paralela	225,8 MM	IPCA + 6,87%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19I0275534	Paralela	56,5 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	18C0803963	Paralela	59,2 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22F0667465	Uberaba	203,5 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	921,6 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 31/07/2023.

KPI's

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

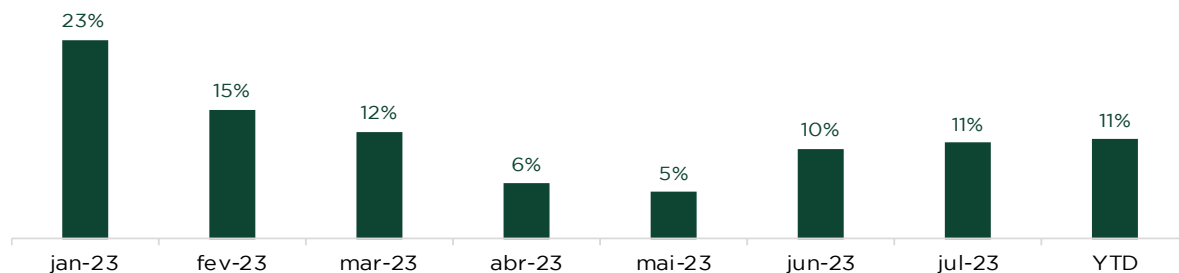
Vendas e NOI cresceram +11% e +9%, respectivamente, em relação ao mesmo mês de 2022 e +11% e +16% no acumulado do ano. Os destaques do mês foram os shoppings de Uberaba, Granja Vianna e Via Verde, com variação de NOI de +25%, +14% e +13%, respectivamente frente ao mesmo mês do ano passado. O valor de NOI médio próprio/m² do portfólio em julho foi de R\$ 89, o que representa uma rentabilidade sobre o valor de aquisição dos ativos do portfólio de 0,8% a.m. ou 9,8% a.a.¹

O Custo de Ocupação está em níveis usuais e saudáveis para a indústria, apresentando em julho percentual de 9,4%.

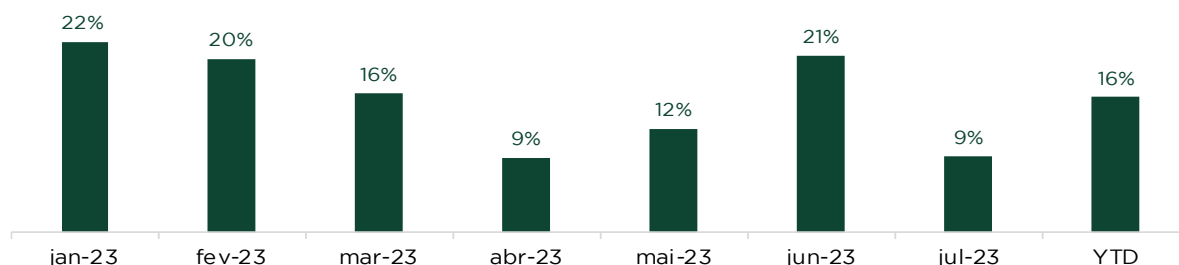
A inadimplência líquida total em julho foi de 1,5% e descontos 1,1% do faturado total, patamares considerados baixos e sustentáveis para a indústria. A taxa de ocupação registrada foi de 94,0%.²

¹ NOI FII (Share) / Preço total de aquisição de todos os ativos. | ² Considera contratos em assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos Ativos.

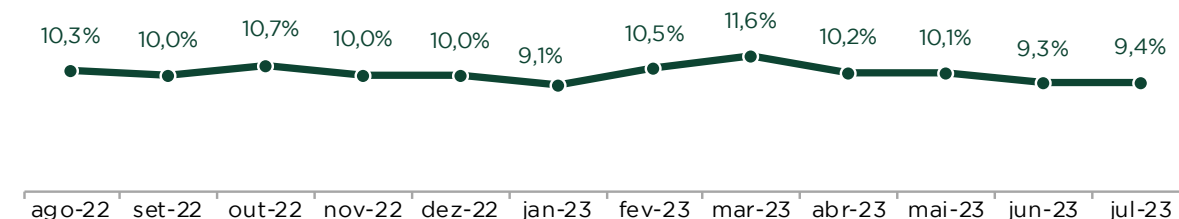
Vendas 2023 x 2022



NOI 2023 x 2022

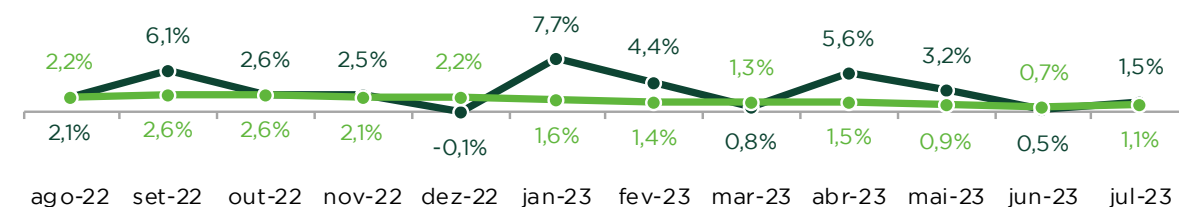


Custo de Ocupação¹ (%)



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

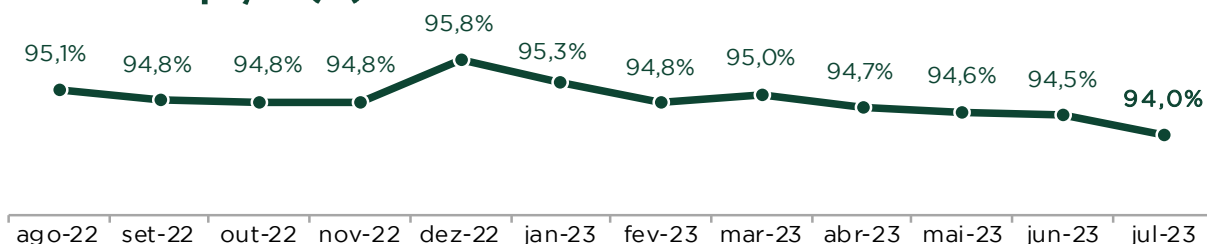
Inadimplência Líquida Total (%) Descontos (%)



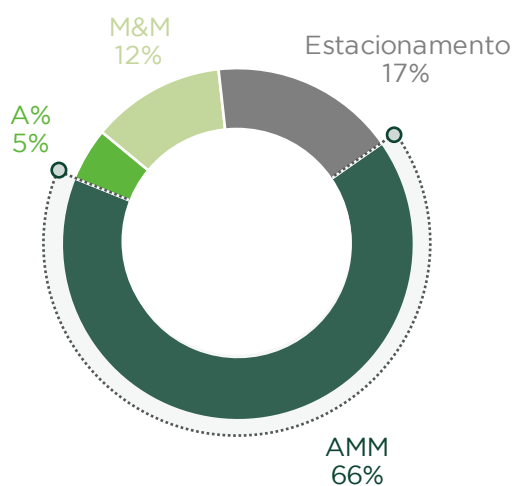
Os dados de Vendas e NOI consideram a participação do Fundo nos Ativos. Custo de Ocupação, Inadimplência e Descontos consideram 100% dos ativos.

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.

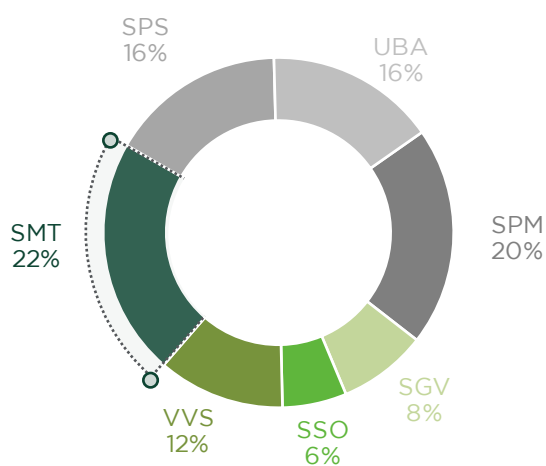
Taxa de Ocupação (%)



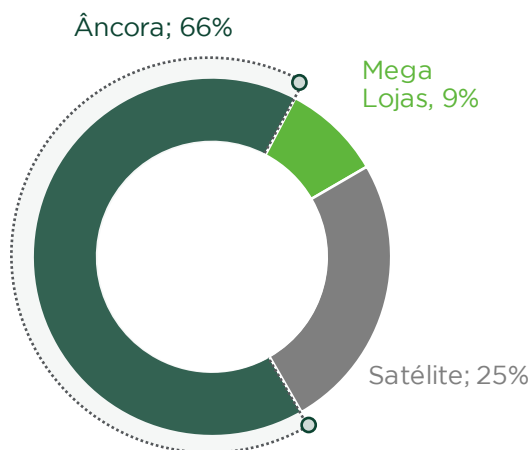
Composição da Receita



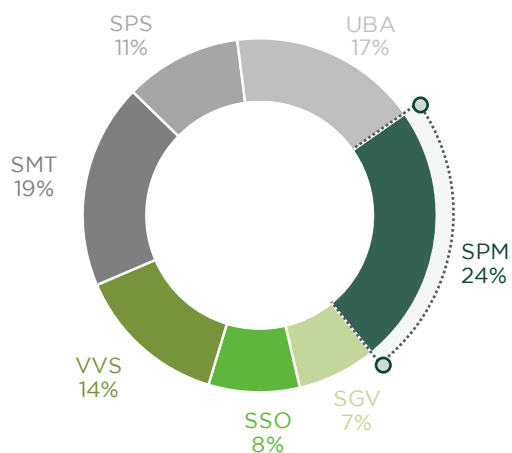
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

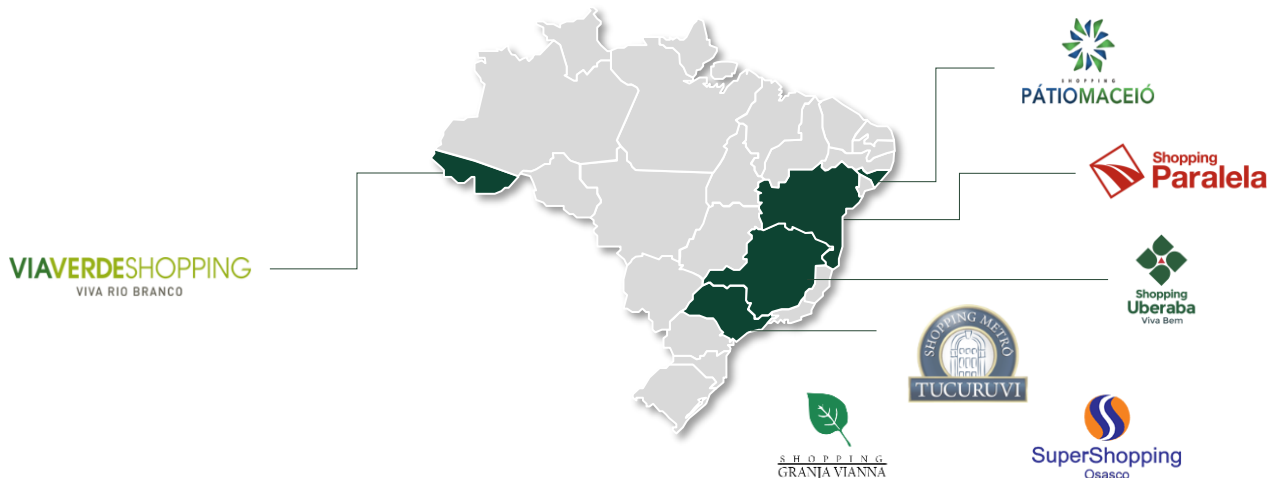


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping
 SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
 AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
 Todos os dados contidos nesta página correspondem 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	96,0%	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	96,1%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	93,1%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.998	100%	32.998	87,2%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.800	51%	38.102	97,1%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	25.111	100%	25.111	95,9%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	236.828	82%	193.891	94,0%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 Alqia. 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 julho de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 55,7 milhões**, representando um aumento de **+14%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI cresceu **+11%** 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	Alqia

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 julho de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 33,1 milhões**, representando uma variação de **+10%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI cresceu **+14%** 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	Alqia

5 salas de cinema da rede Cinemark | 2 salas com tecnologia 3D



Super Shopping Osasco (Osasco | SP)

Em julho de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 33,0 milhões**, representando um aumento de **+13%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **-4%** comparado ao mesmo período de 2022. Cabe ressaltar, que as taxas de comercializações vieram acima do usual, devido a assinaturas de contratos relevantes em julho. Eliminando tal efeito, a variação seria de **+6%** vs. 2022.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
58,8%	17.984 m ²	131	2.800	Alqia

Interligado ao Power Center Osasco que possui mais de 70.000 m² de ABL



Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo | SP)

Em julho de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 43,7 milhões**, representando um aumento de **+8%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI cresceu **+7%** comparado ao mesmo período de 2022.

Apesar do fluxo do metrô ainda abaixo do período pré-pandemia, já estamos observando no mês a mês uma melhora consistente operacional em relação ao ano anterior (já sem efeitos da pandemia). Em paralelo, 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. Um exemplo recente foi a assinatura de contrato em maio com a rede de restaurantes Pecorino (inauguração da loja prevista para o final do ano).

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	32.998 m ²	221	2.188	Alqia

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 julho de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 33,6 milhões**, representando um aumento de **+9%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI cresceu **+13%** 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	Alqia

Único Shopping do estado do Acre



Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em julho de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 48,8 milhões**, representando um aumento de **+12%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI a variação foi de **-4%** comparado ao mesmo período de 2022, impactado sobretudo pela inadimplência líquida, já que o mês de julho de 2022 houve um volume relevante de recuperações de inadimplência.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
51,0%	57.800	258	2.150	Alqia

Integração direta via passarela com Linha 2 Estação Metrô Tamburugy | BTS Universidade Unime (Cogna)



Shopping Uberaba (Uberaba | MG)

Em julho de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 40,4 milhões**, representando um aumento de **+12%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI cresceu **+25%** 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 Alqia, 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	Alqia

Shopping dominante da cidade e região de Uberaba



Operações Coco Bambu (Paralela e Granja Vianna)

Conforme anunciado no início do relatório, assinamos contrato com o Coco Bambu em mais 2 ativos do portfólio (shoppings Paralela e Granja Vianna). A operação contribui significativamente para a estratégia de consolidar os nossos ativos como referências em gastronomia e lazer. Hoje, o Coco Bambu já opera no SuperShopping Osasco e foi um dos responsáveis pela melhora operacional e qualitativa do ativo, efeito este que entendemos que deva se replicar no Paralela e Granja Vianna.



Projeto Coco Bambu Granja Vianna (443 m²)



Loja Coco Bambu em obra, Shopping Paralela (670 m²).

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?](#)

Glossário

Ativos Alvo: Refere-se a shopping centers;

NOI: *Net Operating Income* ou Resultado Operacional Líquido, é o resultado após a dedução das despesas;

ABL Própria: ABL de propriedade do FII;

AMM (Aluguel Mínimo): É o aluguel mínimo do contrato de locação de um lojista;

A% (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;

M&M (Mall Mídia): Receita de publicidade nos shoppings aos lojistas e aluguéis de quiosques;

Custo de Ocupação: Trata-se do percentual em relação ao faturamento de vendas que é custo de ocupação ao lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda);

Inadimplência Líquida: Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores;

Descontos: Desconto concedido aos lojistas referente ao aluguel mínimo;

Satélites, Megalojas e Âncoras: Lojas com tamanho de até 500 m², entre 500 e 999 m² e acima de 1.000 m² respectivamente;

CRI: Certificado de Recebível Imobiliário;

FII: Fundo de Investimento Imobiliário;

Mercado Secundário: Modalidade dedicada à compra e venda de valores lançados anteriormente em uma primeira oferta pública ou privada (mercado primário);

PL: Patrimônio Líquido do Fundo;

Renda Fixa: Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais;

Taxa Selic: Taxa básica de juros do país definida pelo Banco Central;

IPCA: Índice utilizado para medir a variação de preços de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo;

IGPM: Índice utilizado para medir a variação de preços englobando diversas etapas de uma cadeia produtiva;

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