



HSML11



HSI
Malls FII

Janeiro/2025

Relatório Gerencial

Fundos
Imobiliários

HSI

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. I. 7º andar
Itaim Bibi. I CEP 04538-905. I São Paulo. I SP

hsml.hsifii.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: S3 Caceis Brasil DTVM S.A

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 / > 100 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 / > 100 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

INR (PJ): 15% sobre Rendimentos; 15% 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

Janeiro	
Valor de Mercado¹ R\$ 1.524.852.156 (R\$ 73,28/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,65/cota
Valor Patrimonial² R\$ 2.272.953.176 (R\$ 109,23/cota)	Número de Cotistas¹ 192.821
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 3.617.503	Número de Cotas¹ 20.808.572

Notas: (1) Em 31/01/2025. (2) Em 31/12/2024.

Destaques do Portfólio

Controle	Gestão Ativa	Diversificação
Único FII de Shopping Centers com posição majoritária em todos os ativos.	Administração exclusiva Alqia, empresa do Grupo HSI.	Portfólio com 7 shopping centers em 5 estados: ABL Própria 179,8 mil m².

Comentário do Gestor

Em reunião realizada em 29 de janeiro de 2025, o Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu, por unanimidade, elevar a taxa Selic em 1,00 ponto percentual, estabelecendo-a em 13,25% ao ano, conforme esperado pelo mercado. O Banco Central também indicou a possibilidade de um novo aumento de mesma magnitude na reunião de abril de 2025, mas não forneceu orientações sobre as reuniões subsequentes, destacando que a continuidade do ciclo de alta dependerá de dados econômicos, como a inflação, as expectativas de mercado, a atividade econômica e o balanço de riscos. Atualmente, a HSI projeta um IPCA de 5,83% para 2025, acima da estimativa de 5,50% divulgada no Boletim Focus de 24/01/2025. Essa é a contrapartida de uma previsão para a Selic de 14,75% no final do ano, ligeiramente abaixo da projeção de mercado (15,00%).

Conforme antecipado no relatório anterior, divulgaremos este mês os resultados consolidados dos shoppings em 2024, além das expectativas para os resultados operacionais líquidos (NOI) de 2025. Também apresentaremos o desempenho das vendas e os principais indicadores operacionais, incluindo a evolução dos últimos três anos (2022, 2023 e 2024). Além disso, incluímos uma subseção com uma visão geral da atividade comercial dos empreendimentos em 2024, a qual a gestora considera positiva.

Todos os indicadores operacionais que serão mencionados são divulgados trimestralmente em nossa Planilha de Fundamentos, disponível na [Central de Resultados - HSI Malls](#). Os dados do 4º trimestre de 2024 serão publicados em 14 de fevereiro de 2025, conforme o cronograma habitual da gestora.

Por fim, revisaremos os desinvestimentos de participações minoritárias realizados em 2024 nos shoppings Pátio Maceió e Uberaba, detalhando a lógica por trás dessas operações, especialmente no que se refere às estruturas de opções. Em resposta a questões recebidas sobre essas operações, utilizaremos este espaço para fornecer os devidos esclarecimentos aos investidores e ao mercado em geral.

Resultado Operacional Líquido (NOI): 2024 e Orçamento 2025

A tabela abaixo apresenta os resultados consolidados, a variação em relação a 2023, o orçamento para 2025 e as respectivas projeções de variação em relação a 2024. A linha “Total HSML11” considera as participações atuais do Fundo e por isso está ligeiramente diferente do que divulgamos no corpo do relatório, onde foi utilizada a variação *proforma*, considerando a participação do mês de referência igual ao do ano anterior. O orçamento dos shoppings é

elaborado pela Alqia (administradora de shoppings pertencente ao grupo HSI), e aprovado pela gestão do Fundo em Assembleia dos shoppings. Ressaltamos que os resultados apresentados para o orçamento de 2025 são estimativas da gestora e não devem ser considerados como garantia ou promessa de rentabilidade futura.

Shopping	NOI 2024 (R\$)	Var. vs. 2023	Orç. 2025 (R\$)	Var. vs. 2024
Pátio Maceió	54.355.744	13%	59.668.941	10%
Granja Vianna	36.041.823	6%	41.169.207	14%
SuperShopping Osasco	24.095.543	12%	26.849.900	11%
Via Verde	26.861.146	8%	29.206.296	9%
Metrô Tucuruvi ¹	55.590.802	15%	57.354.884	3%
Paralela (Mall + BTS)	69.668.021	4%	76.829.272	10%
Uberaba	41.020.145	11%	45.957.642	12%
Total (100%)	307.633.224	10%	337.036.141	10%
Total HSML11 ²	223.420.300	10%	243.058.551	9%

Cap Rate 2025E (Laudo)	9,93%
Cap Rate 2025E (Mercado) ³	13,93%
Valor de mercado ³ (shoppings)/m ²	R\$ 9.707

Notas: (1) Considera o NOI pré-outorga. (2) Considerando as participações atuais do Fundo nos shoppings (3) Considerando o valor de mercado do Fundo em 31/01/2025.

Em 2024, o portfólio do HSML11 registrou um crescimento de NOI de 10% em relação a 2023. Para 2025, o orçamento prevê uma variação nominal de 9% em relação a 2024². Os destaques de crescimento em 2024 foram: Shopping Metrô Tucuruvi (+15%), Shopping Pátio Maceió (+13%), SuperShopping Osasco (+12%) e Shopping Uberaba (+11%). Para 2025, os principais destaques esperados são: Shopping Granja Vianna (+14%), Shopping Uberaba (+12%), SuperShopping Osasco (+11%), Shopping Paralela (+10%) e Shopping Pátio Maceió (+10%).

Com base nos últimos laudos de avaliação, refletidos no patrimônio líquido do Fundo, o *cap rate* implícito esperado para o HSML11 em 2025 é de 9,93%. Considerando o valor de mercado do Fundo em 31 de janeiro de 2025, esse percentual sobe para 13,93%. O valor de mercado por metro quadrado dos shoppings pertencentes ao Fundo em 31/01/2025 é de R\$ 9.707.

Desempenho em Vendas Portfólio - 2024

Abaixo apresentamos a tabela com o resultado das vendas totais de 2024 dos shoppings do portfólio e as respectivas variações percentuais frente ao ano de 2023. Do mesmo modo que fizemos com o NOI, o resultado consolidado do Fundo considera as participações atuais nos empreendimentos, e, por isso, está ligeiramente diferente da apresentada no corpo do relatório, em que se considera a variação *proforma* (mesma participação do mês de referência no ano passado).

Shopping	Vendas 2024 (R\$)	Var. Nominal vs. 2023	Var. Real vs. 2023
Pátio Maceió	755.121.607	11%	6%
Granja Vianna	444.350.946	11%	6%
SuperShopping Osasco	413.931.659	7%	2%
Via Verde	486.961.154	22%	16%
Metrô Tucuruvi	543.304.846	5%	0,2%
Paralela	693.861.684	13%	8%
Uberaba	516.521.122	7%	2%

Total (100%)	3.854.053.018	11%	6%
Total HSML11 ¹	2.762.675.874	11%	6%

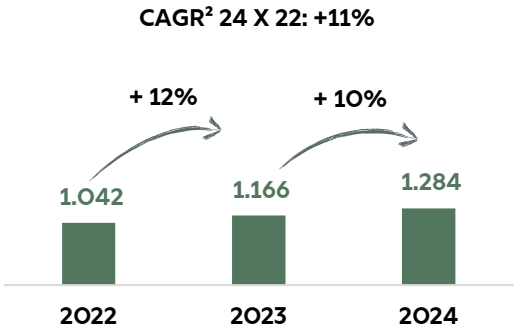
Notas: (1) Considerando as participações atuais do Fundo nos shoppings.

Em 2024, o portfólio do HSML11 registrou um crescimento de vendas de 11% em relação a 2023. Todos os shoppings apresentaram variação real positiva em Vendas, tendo o portfólio como um todo apresentando crescimento real de +6% (IPCA de 2024 de 4,83%). Os principais destaques do ano de 2024 foram os shoppings: Via Verde (+22%), Paralela (+13%), Pátio Maceió (+11%) e Granja Vianna (+11%).

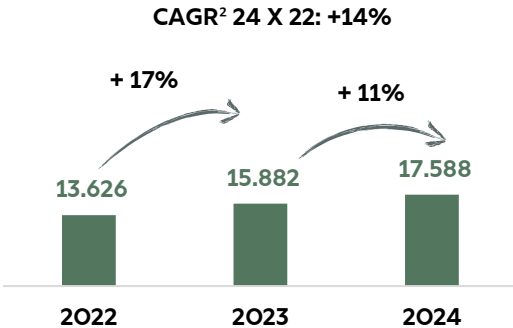
Demais indicadores operacionais

Abaixo os indicadores operacionais do portfólio dos últimos 3 anos completos. Com exceção de Custo de Ocupação, Inadimplência Líquida e Descontos, que consideram 100% dos shoppings, todos os outros são ponderados pela participação do Fundo nos respectivos períodos analisados. Comparando os dados do HSML11 com outros fundos imobiliários de shoppings (gestão ativa) que disponibilizaram os dados até novembro/2024, o HSI Malls foi o FII que apresentou a maior variação de NOI/m² (+10%) e Vendas/m² (+10%) em 2024, sendo a média dos concorrentes +6% e +5%, respectivamente¹. Em relação ao custo de ocupação, a média apresentada pelos comparáveis que disponibilizaram publicamente os dados foi de 11,3% frente a 9,4% do HSI Malls¹.

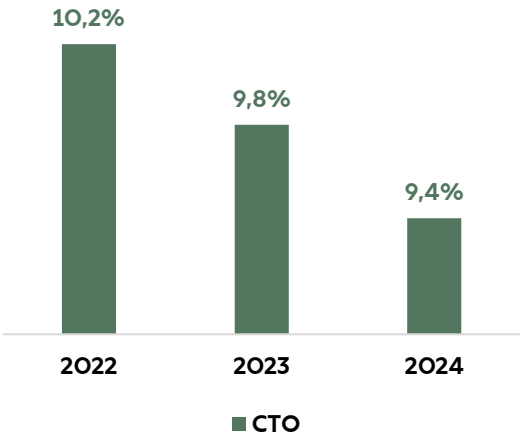
NOI/m² (R\$)



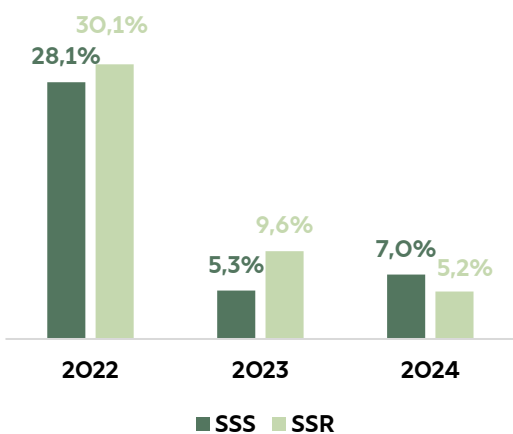
Vendas/m² (R\$)



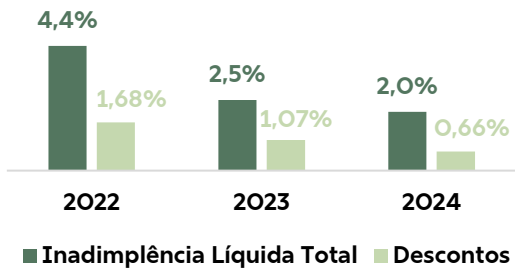
Custo de Ocupação (100%)



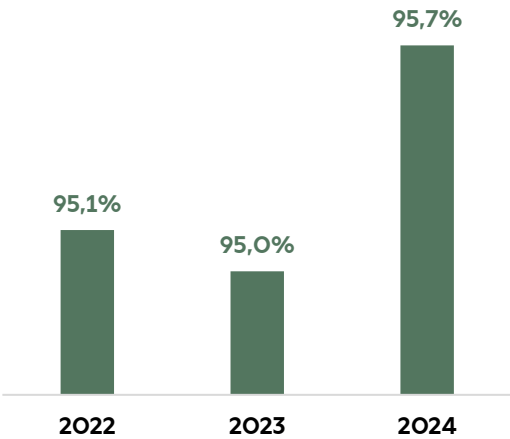
SSS e SSR



Inadimplência Líquida Total e Descontos (100%)



Ocupação Média



Notas: (1) Dados comparativos acumulados até novembro/2024. Para os indicadores de NOI/m² e Vendas/m² foram usados como comparativo outros 4 fundos imobiliários de shopping (gestão ativa) que compõem o IFIX e cujos dados mensais são divulgados publicamente. Já para Custo de Ocupação foram utilizados outros 2 fundos imobiliários do mesmo segmento como comparativo. Fonte: RI Gestoras. (2) CAGR (Taxa de Crescimento Anual Composta): mede a taxa de crescimento médio de um investimento ao longo de um período, supondo um crescimento constante ano a ano.

Atividade Operacional do Portfólio

Foi um ano positivo para a atividade comercial do portfólio do HSML11. Segundo os dados informados pela Alqia, considerando os 7 shoppings do portfólio em conjunto foram assinados em 2024 114 contratos, que resultaram em uma ABL total locada de 12.595 m². Uma métrica comumente utilizada para avaliar a capacidade de geração de receita dos contratos é o VGLC, que representa o valor total pago pelos locatários para utilização do espaço, incluindo Aluguel Mínimo, Aluguel Percentual, Mall e Mídia, Condomínio, Fundo de Promoção e Propaganda, dentre outros, multiplicado pelo número de meses até o vencimento. O total do VGLC em 2024, considerando 100% dos shoppings do portfólio foi de R\$ 146.961.535.

A principal estratégia adotada pela Gestora e Administradora dos shoppings ao longo do ano foi priorizar operações renomadas de gastronomia, com a expectativa de elevar o ticket médio e o fluxo de visitantes nos empreendimentos. Essa iniciativa já gerou resultados positivos em outros shoppings como o SuperShopping Osasco e, atualmente, está sendo replicada nos demais empreendimentos do portfólio. Em 2024, segundo os dados disponibilizados pela Alqia, aproximadamente 29% da ABL total assinada foi destinada a operações de gastronomia. As vendas desse segmento, considerando 100% dos ativos, cresceram 16% em 2024, enquanto a ABL voltada à gastronomia registrou um aumento de 8% em dezembro de 2024 em relação a dezembro de 2023. A seguir, destacamos algumas das operações inauguradas no ano:

1. **Coco Bambu Shopping Paralela Salvador e Shopping Metrô Tucuruvi**, inaugurados em fevereiro e setembro de 2024, respectivamente. Operação considerada pela gestão como vencedora, sendo uma das responsáveis, no entendimento da gestão, como determinantes para a melhora do resultado e fluxo de outros shoppings do portfólio. Com estas assinaturas, o Coco Bambu passou a ocupar 4 dos 7 shoppings do portfólio.



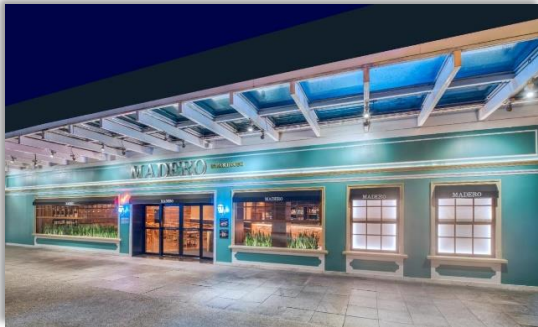
Coco Bambu Shopping Paralela. Fonte: Alqia.





Coco Bambu Shopping Metrô Tucuruvi. Fonte: Alqia.

2. **Madero, Shopping Granja Vianna**, inaugurado em outubro de 2024. Operação gastronômica que vem sendo um dos destaques em vendas no empreendimento.



Madero Shopping Granja Vianna. Fonte: Alqia.

3. **Loja própria Adidas SuperShopping Osasco**, inaugurada em novembro de 2024. É a primeira loja própria da marca na cidade de Osasco. A nova operação representou mais um passo importante no trabalho que vem sendo realizado de qualificação do mix de lojas do empreendimento, além de ser esperado um aumento significativo nas vendas, ticket médio e fluxo do empreendimento.



Loja própria Adidas SuperShopping Osasco. Fonte: Alqia.

4. **Bahrem Grill Via Verde Shopping**, inaugurada em novembro de 2024. Rede de gastronomia e lazer originária da região Centro-Oeste, agora em expansão para a região Norte. Operação com potencial de gerar aumento de vendas e fluxo de visitantes no shopping, já que há uma escassez de operações deste segmento na região, comparativamente a outros ativos do portfólio.



Loja Bahrem Grill ViaVerde Shopping. Fonte: Alqia.

5. **Polícia Federal Shopping Paralela Salvador**, inaugurada em 04/02/2025. A gestão considera que essa operação trará um importante ganho qualitativo e de fluxo para o empreendimento, uma vez que 100% das emissões de passaportes em Salvador serão realizadas no local. O espaço é de 769 m².



Polícia Federal Shopping Paralela Salvador. Fonte: Alqia.

Desinvestimentos 30% Shopping Pátio Maceió e 25% Shopping Uberaba

Em 2024, o HSI Malls desinvestiu participações minoritárias de dois shopping centers do portfólio, sendo, (i) 30% do Shopping Pátio Maceió (mais terreno anexo) – *cap rate* de 7,50% calculado a partir do NOI projetado para o ano de 2024, e, (ii) 25% do Shopping Uberaba (contemplando também o *deck parking* e área do complexo locada para a rede de supermercados) – *cap rate* de 8,00% calculado com base no NOI projetado para os próximos doze meses a contar do fechamento do negócio (novembro/2024). **As vendas somadas geraram até o momento um ganho de capital R\$ 50.658.996,68, o equivalente a R\$ 2,43 por cota com base no número atual de cotas. A expectativa é que seja realizado um ganho de capital de mais R\$ 112.910.094,94, equivalente a R\$ 5,43 por cota, uma vez recebidas todas as parcelas e já considerando a projeção das correções monetárias futuras. Os cronogramas dos recebimentos foram divulgados nos Fatos Relevantes: [Fato Relevante - Assinatura CCV Alienação 30% Shopping Pátio Maceió](#) e [Fato Relevante - CCV Alienação 25% Shopping Uberaba](#).**

Temos recebido muitas questões a respeito da estrutura de opções negociadas nas operações e gostaríamos de ressaltar primeiramente que **ambas as operações se tratam, efetivamente, de vendas de participações minoritárias**. Esclarecemos que tanto a opção de compra quanto a posterior opção de venda cedida ao comprador não constituem obrigações automáticas para nenhuma das partes.

A opção de compra nos prazos pré-determinados (conforme divulgado nos Fatos Relevantes) foi uma iniciativa da Gestora, fundamentada na visão de que ambos os empreendimentos apresentam grande potencial de crescimento, incluindo demanda para futuras expansões. No caso do Shopping Uberaba, essa expansão já foi viabilizada com a venda, devendo ocorrer no curto prazo (conforme abordado mais adiante) e no Pátio Maceió com expectativa de concretização no médio prazo. Dessa forma, esclarecemos que, em nosso cenário-base atual, está previsto o exercício da opção de compra dentro das janelas estabelecidas, a um *cap rate* superior ao da venda, considerando o crescimento de NOI realizado até o momento e as nossas premissas para shoppings. Cabe ressaltar, no entanto, que se trata de projeções da gestora, não devendo ser consideradas, em hipótese alguma, como garantia ou promessa de rentabilidade.

Além disso, os prazos para o exercício das opções foram negociados com janelas longas: para o Shopping Pátio Maceió, entre fevereiro de 2026 e julho de 2027, e para o Shopping Uberaba, entre maio de 2027 e julho de 2028. Assim, entendemos que não haverá restrição de *funding* para concretizar o exercício da opção, seja através de emissões primárias de cotas, reciclagem do portfólio ou antecipação de recebíveis em janelas esperadas de juros significativamente menores que os atuais. Vale lembrar ainda, conforme já sinalizado pela Gestora em outras ocasiões, que não há a intenção de realizar emissões a preço abaixo do valor patrimonial, visando um maior alinhamento com os atuais cotistas.

Por fim, a opção de venda foi uma contrapartida à opção de compra e só pode ser exercida mediante o cumprimento de condições suspensivas previamente negociadas, que, por razões de confidencialidade, não podem ser divulgadas.

Vale ressaltar também que no caso do shopping Uberaba, o desinvestimento viabilizou a 1ª fase da expansão do empreendimento, já que parte dos recursos serão utilizados para obras. As

projeções da gestora indicam um **yield on cost** de **15,8%, sendo a venda realizada a um cap de 8,00%, conforme também informado em Fato Relevante**. A expectativa do NOI do shopping para 100% nos 12 meses subsequentes ao término da expansão é de R\$ 64,8 milhões, o que daria um **yield on cost** para o Fundo, considerando todas as aquisições e custo de obra, de 13,6%. Importante destacar que se trata de projeções realizadas pela gestão, não devendo ser consideradas, em hipótese alguma, como garantia ou promessa de rentabilidade. Lembrando que o shopping foi precificado à época da aquisição, em junho de 2022 ao cap rate de 8,75% com base no NOI de R\$ 29.133.376,46 ([Fato Relevante - Conclusão Aquisição Shopping Uberaba](#)). Em 2024 o shopping realizou NOI de R\$ 41.020.144,83, o que resulta em variação acumulada de +41%.

Abaixo as tabelas de sensibilidade divulgadas nos Fatos Relevantes apresentando possíveis cenários de **cap rates** na opção de compra a depender do mês de exercício. Para o Shopping Pátio Maceió atualizamos a Tabela de Sensibilidade com os dados atuais, já passados 12 meses da venda. Em 2024, o Shopping Pátio Maceió e Uberaba obtiveram crescimento nominal de NOI frente a 2023 de +13% e +11%, respectivamente, o que resulta em um crescimento real (descontando o IPCA de 4,83% em 2024) de +8% e +6%, respectivamente. **Olhando o histórico de crescimento dos shoppings Pátio Maceió e Uberaba desde suas aquisições (2019 e 2022, respectivamente) temos que, no caso do Shopping Pátio Maceió o crescimento nominal de NOI acumulado em 2024 frente a 2019 é de 58,75% frente a um IPCA acumulado de 33,46%, o que resulta em um CAGR¹ real de 3,53% no período marcado por uma pandemia. Já o Shopping Uberaba apresentou um crescimento nominal de NOI em 2024 frente a 2022 de +55,90% em 2024, o que equivale a um CAGR¹ real de 19,23%.** Destacamos, no entanto, que resultados passados não influenciam resultados futuros, e, portanto, não devem ser considerados como indicativos para os desempenhos futuros dos empreendimentos.

Shopping Pátio Maceió (Aquisição)

Cap Rate da Recompra ²		Crescimento Real de NOI ³		
		0%	3%	6%
Mês Exercício Opção	24º	7,7%	8,2%	8,7%
	36º	7,7%	8,4%	9,2%
	41º	7,6%	8,5%	9,5%

Shopping Pátio Maceió (Cenário Atual)

Cap Rate da Recompra ²		Crescimento Real de NOI ³		
		0%	3%	6%
Mês Exercício Opção	24º	8,2%	8,5%	8,8%
	36º	8,3%	8,8%	9,4%
	41º	8,8%	9,2%	9,6%

Shopping Uberaba (Cenário Atual)

Cap Rate da Recompra ²		Crescimento Real de NOI ³		
		0%	3%	6%
Mês Exercício Opção	30º	9,0%	9,6%	10,2%
	37º	9,0%	9,8%	10,5%
	44º	9,0%	9,9%	10,8%

Notas: (1) CAGR (Taxa de Crescimento Anual Composta): mede a taxa de crescimento médio de um investimento ao longo de um período, supondo um crescimento constante ano a ano. (2) *Cap Rate* calculado com base na projeção do NOI para os 12 meses seguintes ao mês de exercício da opção, considerando a execução do orçamento projetado para 2025. (3) Refere-se à projeção do crescimento real (descontado o IPCA) a partir de 2026.

Distribuição e Guidance

Ajustamos a distribuição do Fundo em janeiro para R\$ 0,65 por cota, conforme sinalizado com antecedência no Relatório de novembro. Esta distribuição representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 31/01/2024 de 10,6% ao ano. O *guidance* de distribuição até o final do semestre é de valores entre R\$ 0,65 e R\$ 0,82 por cota¹.

A decisão foi tomada de forma alinhada entre os fundos de tijolo sob gestão da HSI, com o objetivo único e exclusivo de preservar o resultado em um cenário de maior incerteza, marcado pela deterioração do ambiente macroeconômico e pelo aumento dos descontos nos ativos. Diante desse contexto, a gestão considera a preservação de capital dentro do Fundo a abordagem mais adequada para o horizonte de longo prazo em um veículo de prazo indeterminado, reforçando a segurança para os investidores e contribuindo positivamente para o patrimônio do Fundo, já que o resultado excedente permanece no caixa. Uma vez revertida esta tendência negativa de curto prazo – fim do ciclo de alta e início do ciclo de baixa da taxa de juros – a gestão prevê a retomada dos patamares anteriores aos ajustes¹.

Obrigado.

Notas: (1) Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas.

Resultado (R\$)

	Jan-25	1S 2025	2025
Receita Imobiliária	22.679.101	22.679.101	22.679.101
Receita com Aluguéis	22.679.101	22.679.101	22.679.101
Ganho de Capital com Vendas	-	-	-
Receita Financeira	906.720	906.720	906.720
Despesas	-7.372.278	-7.372.278	-7.372.278
Taxa de Administração	-128.242	-128.242	-128.242
Taxa de Escrituração	-94.826	-94.826	-94.826
Taxa de Gestão	-1.218.298	-1.218.298	-1.218.298
Taxa de Performance	-	-	-
Despesa Financeira¹	-5.853.264	-5.853.264	-5.853.264
Outras Despesas²	-77.647	-77.647	-77.647
Resultado Operacional	16.213.544	16.213.544	16.213.544
Resultado Operacional/Cota	0,78	0,78	0,78
Despesa Financeira Não Recorrente³	-	-	-
Resultado	16.213.544	16.213.544	16.213.544
Resultado Realizado/Cota	0,78	0,78	0,78
Rendimento/Cota⁴	0,65	0,65	0,65
Resultado Acumulado⁵	0,13	0,13	0,13

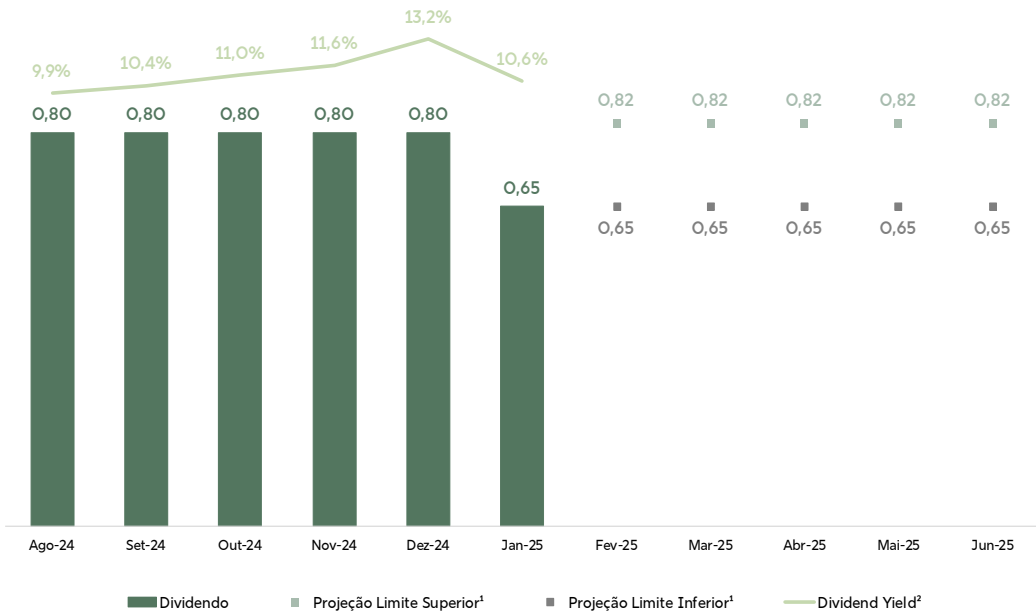
Notas: (1) Despesas recorrentes dos CRIs (PMTs). (2) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros, formador de mercado etc. (3) Despesas relacionadas aos pagamentos não recorrentes dos CRIs. (4) Distribuição de dividendos do período. (5) Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período dividido pela quantidade de cotas atual do Fundo.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Dez-24)	10.999.263	0,53
(+) Realizado - Distribuído	2.687.972	0,13
Resultado Acumulado (Jan-25)	13.687.235	0,66

A distribuição de dividendos do Fundo foi de **R\$ 0,65 por cota**. Em 2024, o Fundo alcançou um ganho de capital de **R\$ 50.658.997 com a venda de ativos, equivalente a R\$ 2,43 por cota**. Para 2025, está previsto o recebimento de 2 parcelas pela venda de 30% do Shopping Pátio Maceió e 2 parcelas pela venda de 25% do Shopping Uberaba, totalizando um ganho de capital projetado de **R\$ 34.431.842**, equivalente a **R\$ 1,65 por cota**, já considerando a projeção das correções monetárias futuras¹. **O resultado acumulado do Fundo ao final do mês foi de R\$ 0,66 por cota.**

Notas: (1) Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas.

Rendimentos | Projeção de Distribuição (R\$) ¹



Notas: (1) Cabe ressaltar, que trata-se de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de distribuição. (2) Dividend Yield anualizado.

Rentabilidade

	Jan-25	2025	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	1,6%	1,6%	-15,9%
Dividend Yield Anualizado ²	10,6%	10,6%	12,9%
IFIX	-3,1%	-3,1%	-9,4%
CDI (Liq.) ³	0,9%	0,9%	9,3%
% CDI ⁴	189,1%	189,1%	N/A

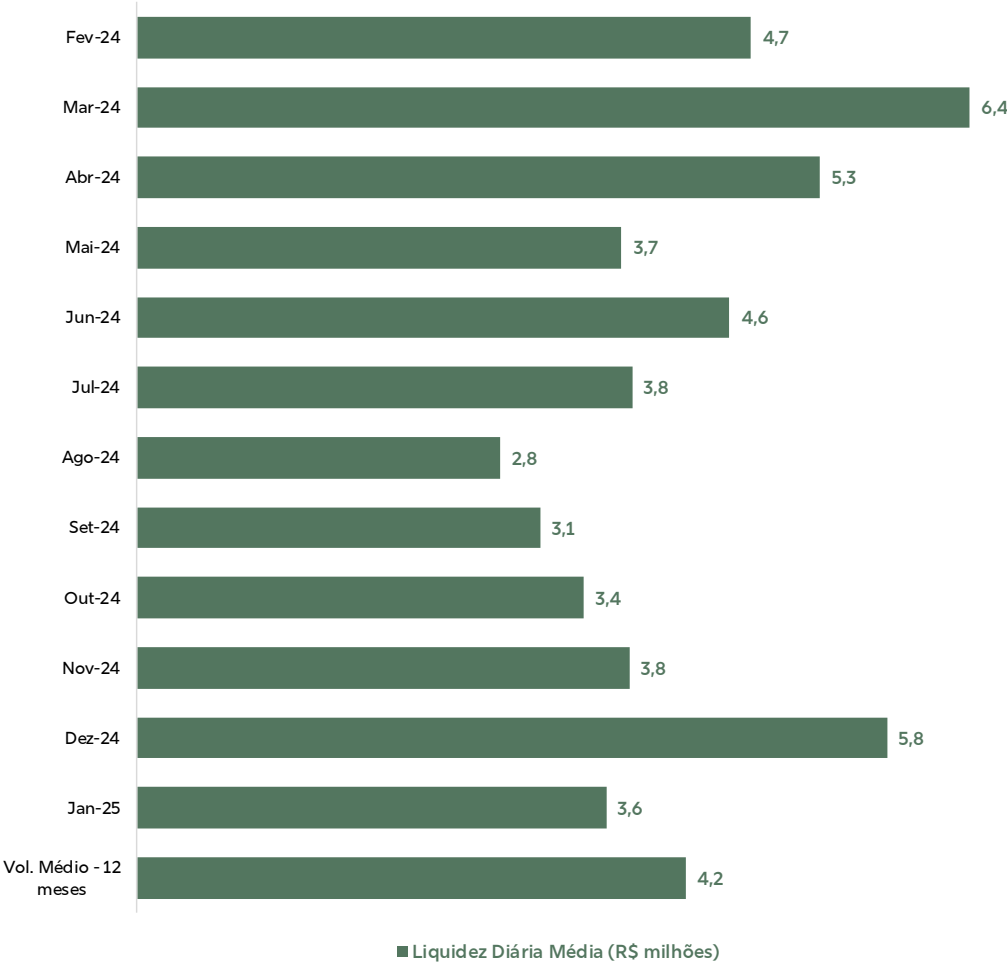
Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
(2) Mensal / 2024: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos 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

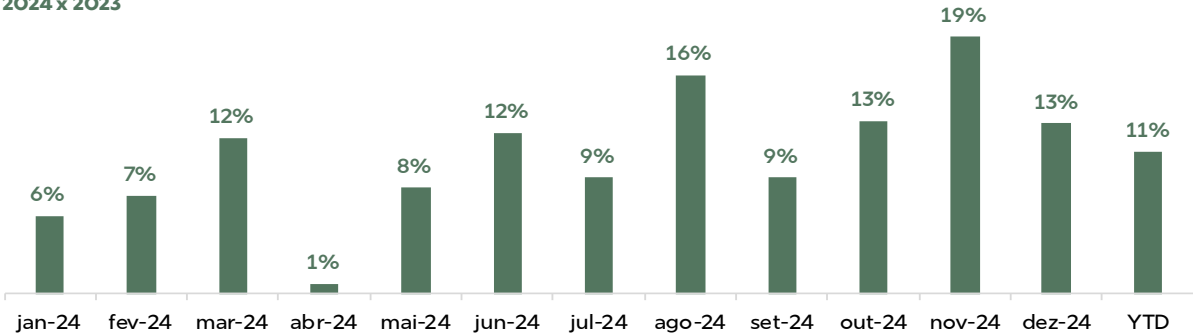
O Fundo encerrou o mês de janeiro com **192.821 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,5 bilhão**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 3,6 milhões**.

		Jan-25		2025		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	79.585.064	R\$	79.585.064	R\$	1.074.643.617
Volume Diário Médio	R\$	3.617.503	R\$	3.617.503	R\$	4.281.449
Quant. de Cotas Negociadas		1.103.391		1.103.391		12.022.809
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		5,3%		5,3%		4,9%
Presença em Pregões		100,0%		100,0%		100,0%

Notas: (1) Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada a média entre os meses.

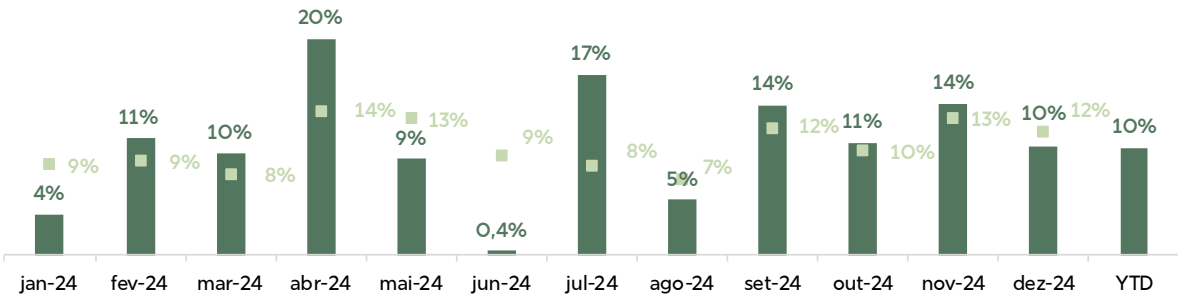


Vendas ¹
2024 x 2023

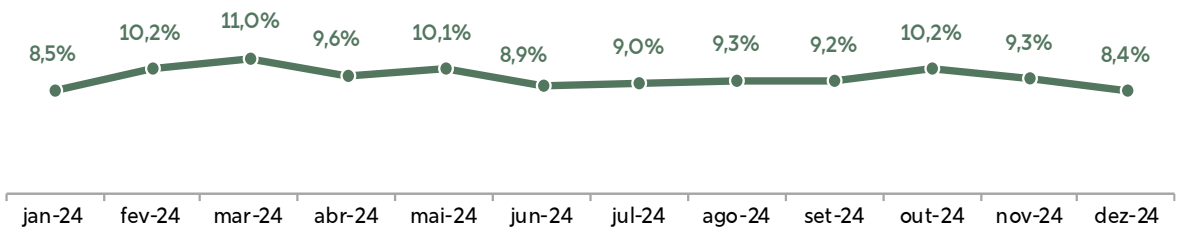


Variações de março e abril (YoY) com efeitos do descasamento na data da Páscoa em 2024 vs. 2023.

NOI
2024 x 2023 (MoM)
2024 x 2023 (Média móvel Trimestral)

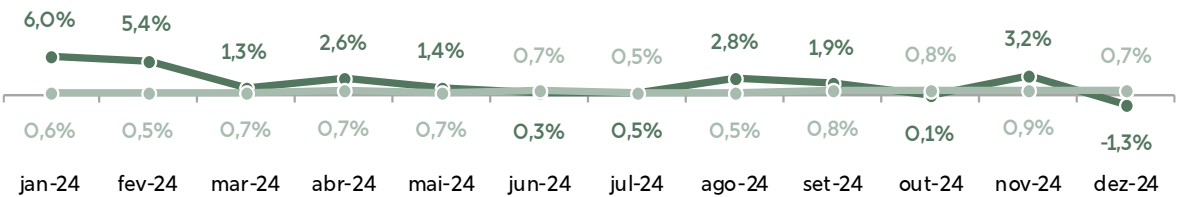


Custo de Ocupação¹ (%)



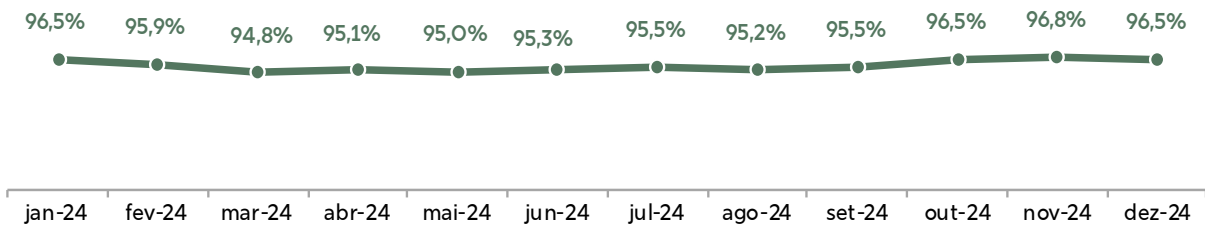
Notas: (1) Custo de Ocupação = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

Inadimplência Líquida Total (%)
Descontos (%)

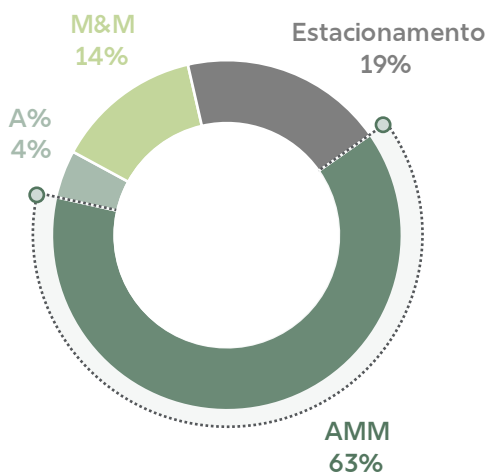


Os dados de Vendas e NOI consideram a participação do Fundo nos Ativos. Custo de Ocupação, Inadimplência e Descontos consideram 100% dos ativos.
NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos atuais do Fundo em 2023. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

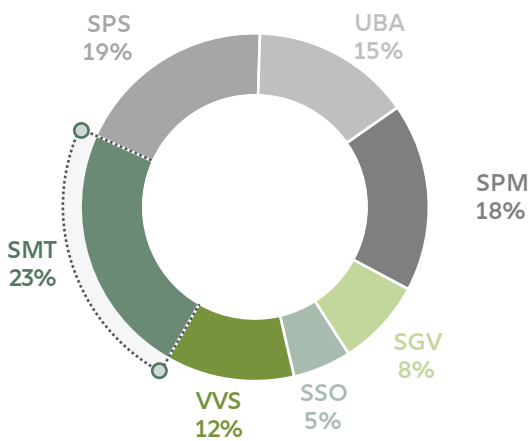
Taxa de Ocupação (%)



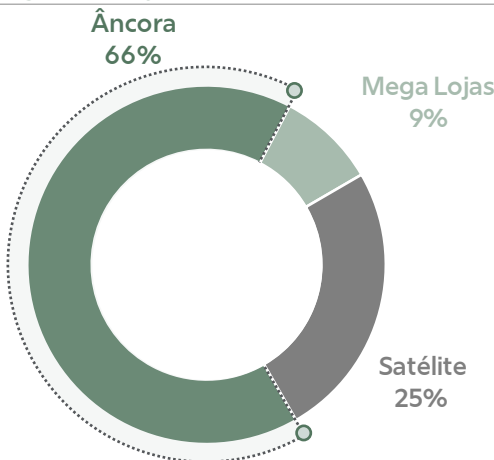
Composição da Receita



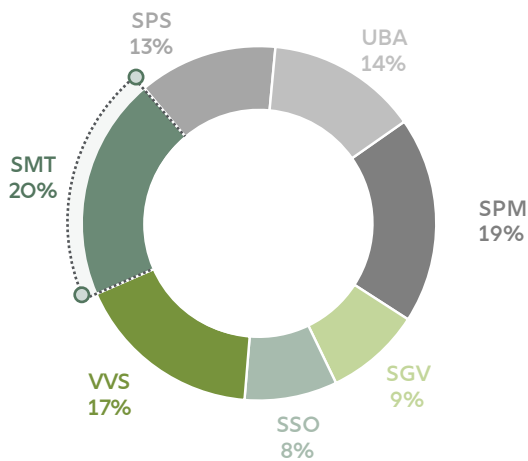
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

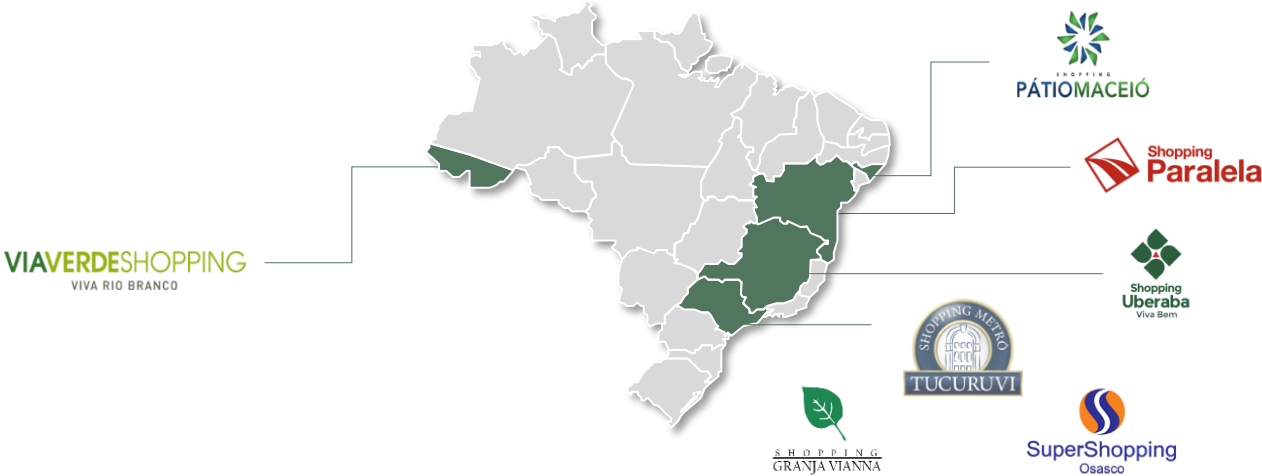


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
Todos os dados contidos nesta página correspondem 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	70%	30.788	98,7%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	95,8%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	96,3%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.633	98,3%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.998	100%	32.998	92,1%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.800	52,2%	38.600	97,4%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba⁴	31.575	75%	23.681	97,0%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	243.292	74%	179.775	96,5%⁵	1.200	12.886	-

Notas: (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: 52,2% Mall + 100% Área de Expansão BTS Faculdade Unime (17.600 m²). (4) 75% do Mall + Área do Complexo adquirida em 02/10/2024 integralmente locada a uma rede de supermercados. (5) 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:

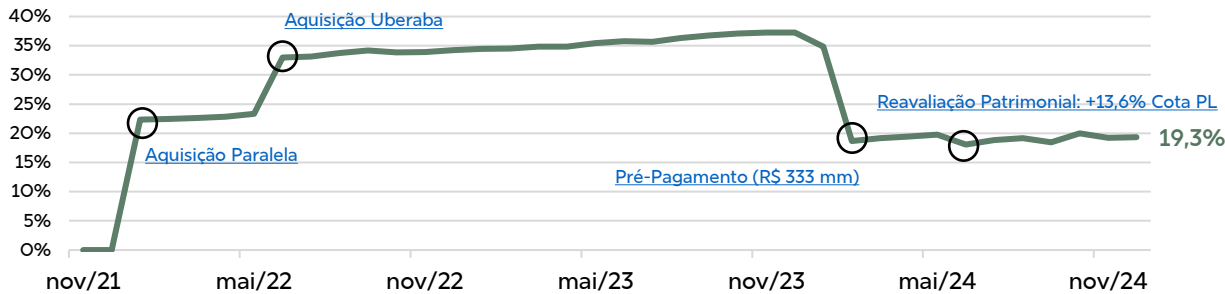
- [Tour 360º - Shopping Pátio Maceió - YouTube](#)
- [Tour 360º - Shopping Granja Vianna - YouTube](#)
- [Tour 360º - SuperShopping Osasco - YouTube](#)
- [Tour 360º - Shopping Metrô Tucuruvi - YouTube](#)
- [Tour 360º - Via Verde Shopping - YouTube](#)
- [Tour 360º - Shopping Paralela - YouTube](#)
- [Tour 360º - Shopping Uberaba - YouTube](#)

Obrigações HSML11

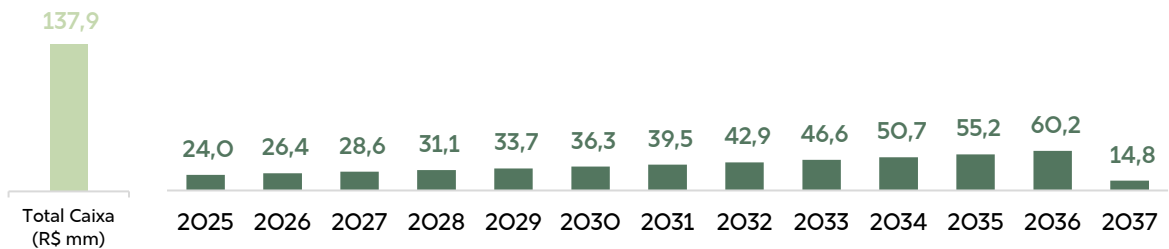
O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo é de 19,3%.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	115,0 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	22FO65861O	Uberaba	122,0 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (1)	22AO118O35	Paralela	150,4 MM	IPCA + 6,80%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19IO275534	Paralela	9,2 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	18CO803963	Paralela	9,1 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22FO667465	Uberaba	220,7 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	626,3 MM	(62%) IPCA + 7,25% (38%) CDI + 2,75%	-	-

Histórico – Índice de Alavancagem Líquido¹



Cronograma de Amortizações³ (R\$ MM)



Notas: (1) Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações - Total Mantido para Necessidades de Liquidez - Total em FIIs com alta liquidez) / Saldo em Imóveis. (2) Valor em 31/12/2024. Fonte: Informe Mensal de Dezembro/2024. (3) Baseado no cenário atual do Fundo, sem considerar eventuais pré-pagamentos.

KPI's

Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações do resultado dos empreendimentos até o mês de dezembro de 2024, os quais são refletidos no Fundo até o mês de janeiro de 2025.

Em dezembro de 2024, o NOI registrou crescimento de 10% em relação ao mesmo mês de 2023¹, alcançando R\$ 134/m², comparado a R\$ 125/m² no ano anterior². Os destaques de dezembro foram os shoppings Uberaba (+17%), Pátio Maceió (+13%) e Metrô Tucuruvi (+13%).

Em relação às vendas, foram +13% em relação ao mesmo mês do ano anterior¹. Os destaques de dezembro foram os shoppings Via Verde (+30%), Paralela Salvador (+15%), SuperShopping Osasco (+12%) e Shopping Metrô Tucuruvi (+12%). O desempenho forte das vendas tem contribuído para que o custo de ocupação do portfólio esteja em níveis estáveis, registrando 8,4% em dezembro e 9,4% no acumulado de 2024.

Houve recuperação de inadimplência líquida em dezembro, apresentando percentual de -1,3%, enquanto os descontos registraram 0,7%. A taxa de ocupação³ finalizou o mês em 96,5%, apresentando média no ano de 95,7% frente a uma média de 95,0% em 2023.

Notas: (1) Variação considerando a participação do Fundo nos ativos. (2) NOI Total do portfólio, considerando a participação do Fundo nos shoppings / ABL Própria do Fundo. (3) Considera contratos em assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos Ativos.

Shopping Pátio Maceió (Maceió| AL)

Em dezembro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 96,9 milhões**, representando um aumento de **+6%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+13%** comparado ao mesmo período de 2023.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
70,0%	43.983 m ²	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 dezembro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 61,7 milhões**, representando uma variação de **+4%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+8%** comparado ao mesmo período de 2023.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
51,0%	30.377 m ²	159	1.300	Alqia

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



Super Shopping Osasco (Osasco | SP)

Em dezembro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 51,8 milhões**, representando uma variação de **+12%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **-5%** comparado ao mesmo período de 2023, impactado por um ganho não recorrente decorrente de uma ação judicial no ano passado. Desconsiderando esse efeito, a variação teria sido de **+2%**.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
58,8%	17.984 m²	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 dezembro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 73,3 milhões**, representando uma variação de **+12%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+13%** comparado ao mesmo período de 2023.

A gestão continua investindo na consolidação do shopping como referência em lazer e gastronomia de sua região. A estratégia, bem-sucedida em outros shoppings do portfólio como SuperShopping Osasco e Granja Vianna, está sendo replicada com sucesso. O empreendimento já possui importantes operações gastronômicas, incluindo Pecorino, Outback e mais recentemente o Coco Bambu, com loja inaugurada em setembro de 2024. Entendemos que os investimentos estão sendo determinantes para a melhora do desempenho operacional do empreendimento, que em 2024 foi o shopping do portfólio que apresentou a maior variação percentual acumulada de NOI do frente ao ano anterior, sendo +15%.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	32.998 m²	221	2.188	Alqia

Integração com 3 Term. Rodoviários e Est. de Metrô Tucuruvi (Fluxo médio de 1,7 milhão de pessoas/mês)



Via Verde Shopping (Rio Branco | AC)

Em dezembro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 67,8 milhões**, representando um aumento de **+30%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+4%** comparado ao mesmo período de 2023.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
96,7%	28.576 m²	100	1.200 Vagas	Alqia

Único Shopping do estado do Acre



O Via Verde Shopping tem se destacado ao longo de 2024, registrando a maior variação acumulada em vendas do portfólio em relação ao ano anterior, com um crescimento de **+22%**. A gestão atribui esse desempenho à estratégia de realização de eventos no shopping e à adequação do mix de lojas, incluindo inaugurações de destaque nos segmentos de lazer e gastronomia – ainda pouco explorados na região – como o Bahrem Burger Grill.

Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em dezembro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 87,4 milhões**, representando um aumento de **+15%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+9%** comparado ao mesmo período de 2023.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
52,2%	57.800 m²	258	2.150	Alqia

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



Shopping Uberaba (Uberaba | MG)

Em dezembro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 71,0 milhões**, representando uma variação de **+9%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou aumento de **+17%** comparado ao mesmo período de 2023.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
75,0%	31.575 m²	188	1.190	Alqia

Shopping dominante da cidade e região de Uberaba



HSML nas Mídias

07/02/2023: [HSI Malls levanta R\\$ 437 milhões em oferta | Mercado | pipelinevalor \(globo.com\)](#)

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?](#)

04/10/2023: [Oriz Talks: Conversa com a HSI Corporate sobre mercado imobiliário e varejo.](#)

15/03/2024: [Live Clube FII: Como a HSI se preparou para a recuperação dos shoppings centers](#)

09/09/2024: [Live HSI: Papel da Política Global e doméstica na dinâmica econômica – Christopher Garman e Maximo Lima.](#)

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 HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.539.353/0001-52 ("HSI") 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.

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. I. 7º andar
Itaim Bibi. I CEP 04538-905. I São Paulo. I SP

hsml.hsifii.com
www.hsinvest.com

HSI