



HSML11

HSI

Malls FII

Novembro/2023

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 / > 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

Novembro	
Valor de Mercado ¹ R\$ 1.475.487.316 (R\$ 93,50)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,74/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 1.489.512.920 (R\$ 94,39)	Número de Cotistas ¹ 166.127
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 1.955.660	Número de Cotas 15.780.613

¹ Em 30/11/2023

|

² Em 31/10/2023.

Destaques do Portfólio

Controle	Gestão Ativa	Diversificação	Distribuição
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 193,9 mil m².	Maior dividend yield ¹ dos últimos 12 meses entre os pares.

¹ Considerando valor de mercado da cota

Comentário do Gestor

O IPCA-15 registrado para o mês de novembro (0,33%) foi mais um indicador do avanço do processo de desinflação pelo qual passa a economia Brasileira. O indicador acumulado nos últimos 12 meses passou de **5,05%** para **4,84%**, reforçando a expectativa do IPCA ficar abaixo do limite superior de 4,75% em 2023, conforme estabelecido no intervalo da meta de inflação para 2023. A manutenção desse cenário deve continuar permitindo cortes na Taxa Selic. **A HSI prevê novas reduções de 0,50% a.a. a cada reunião do Copom até maio de 2024, seguidas por uma redução de 0,25% a.a., estabilizando-se em 8,5% a.a. em março de 2025.**

A desaceleração recente da atividade econômica, particularmente na segunda metade de 2023, não alterou nossa visão em relação ao crescimento econômico esperado para os próximos anos. Nossas estimativas para o PIB são crescimentos de **2,4%, 2,0% e 2,5%** para os anos de 2024, 2025 e 2026, respectivamente, e superam as projeções de 1,5%, 1,9% e 2,0%, para os respectivos anos, divulgadas no último Boletim Focus de 01/12/2023.

Em relação ao mercado de Fundos Imobiliários, importante destacar que o IFIX registrou alta de **+0,7%** em novembro, contribuindo para uma valorização acumulada de **+10,8%** ao longo de 2023. As quotas do **HSML11**, por sua vez, superaram o IFIX e registraram uma valorização de **+2,8% em novembro e de +25,4% no acumulado de 2023.**

No âmbito operacional, o portfólio apresentou crescimento tanto do NOI, quanto de Vendas, que registraram **+3%** e **+2%**, respectivamente, em comparação com outubro de 2022¹. No acumulado do ano, esses indicadores continuam apresentando variações

¹ Variação de NOI dos shoppings em conjunto considerando a participação do fundo nos ativos;

significativas de **+14% e +9%** respectivamente¹. Destaque aos shoppings Uberaba, Granja Vianna e Pátio Maceió, que acumulam no ano variação positiva de NOI vs. 2022 de **+43%, +17% e +16%**, respectivamente².

Dando continuidade à nossa estratégia de tornar os ativos do HSML11 referências em gastronomia e lazer para as regiões em que estão inseridos, foram inauguradas duas operações gastronômicas: (i) Coco Bambu, no Granja Vianna (já em operação no SuperShopping Osasco e com inauguração prevista para o início de 2024 no Shopping Paralela), e (ii) Pecorino, no Shopping Metrô Tucuruvi. Importante recordar que essa estratégia, iniciada no SuperShopping Osasco, foi determinante para o crescimento acumulado de NOI e Vendas do empreendimento que, até outubro de 2023, apresentou variação de **+52% e +64%**, respectivamente, em relação ao mesmo período de 2019 (anterior ao início da estratégia). As imagens das operações inauguradas nos shoppings Granja Vianna e Metrô Tucuruvi estão disponíveis nas páginas 12 e 13 deste relatório. Por último, vale destacar o início das iniciativas de Natal em todos os empreendimentos que compõe a carteira do HSML11 e a verificação de aumento relevante do fluxo de pessoas no período, conforme ilustrado na página 15.

Divulgamos a Planilha de Fundamentos do FII com o histórico dos indicadores operacionais do portfólio até o 3º Trimestre de 2023, disponível em nosso site pelo link [Central de Resultados - HSI Malls \(hsifii.com\)](https://hsifii.com/central-de-resultados). Entre os indicadores, destaca-se o crescimento do NOI/m² ao longo do período, superior ao de outros FIIs comparáveis, fruto da combinação da expertise do time de gestão e a gestão ativa dos ativos que compõem o portfólio.

Sobre novas emissões, a Gestão aguarda serenamente o melhor momento para oferecer ao mercado a oportunidade de novos aportes, podendo ser nos próximos meses ou não. Os investimentos de quase 1 bilhão de reais, feitos em 2022 através da antecipação de recebíveis, deverão render sobre o valor acumulado dos CRIs ~9,6% em 2024 com perspectiva de ganhos adicionais nos anos seguintes considerando o rápido crescimento do shoppings e a queda da inflação e Selic.

A distribuição anunciada foi de R\$ 0,74/cota, que representa um *dividend yield* de 9,9%³ a.a. sobre o valor de mercado da cota em 30/11/2023. O *guidance* de distribuição para os próximos meses é entre R\$ 0,72 e R\$ 0,74/cota até dezembro, aumentando para entre R\$ 0,73 e R\$ 0,76/cota nos meses subsequentes (janeiro a maio de 2024)⁴.

Obrigado.

¹ Variação de NOI dos shoppings em conjunto considerando a participação do fundo nos ativos; | ² Variação de NOI considerando 100% dos ativos; | ³ *Dividend Yield* supondo reinvestimento no próprio Fundo; | ⁴ Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas;

Resultado (R\$)

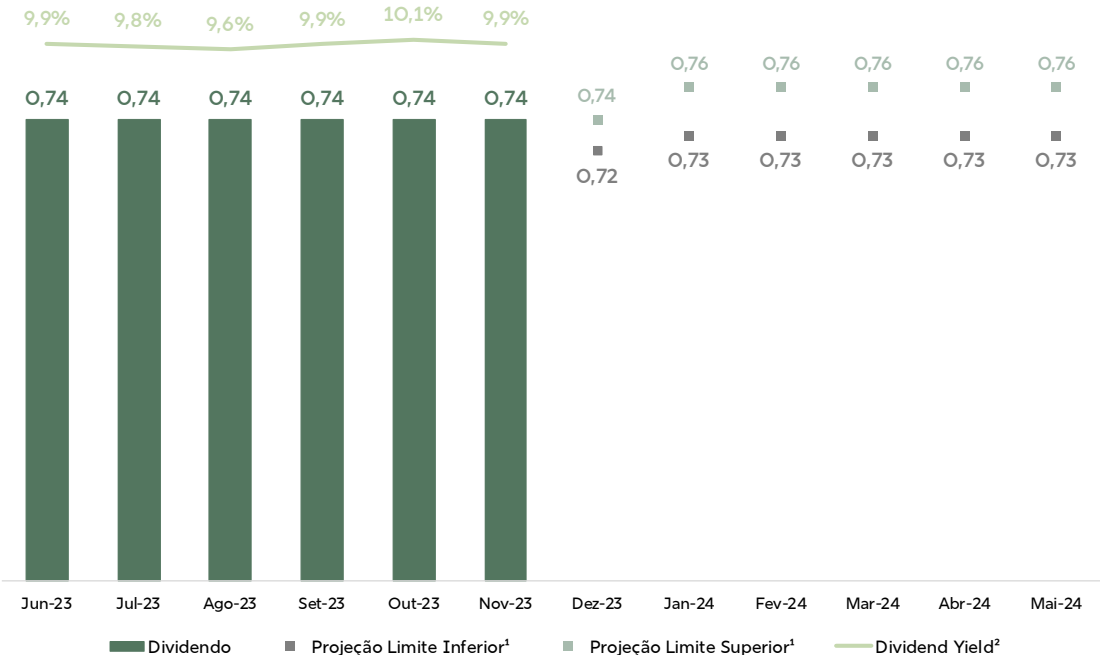
	Nov-23	2S 2023	2023
Receita Imobiliária	17.383.329	87.090.911	187.611.211
Receita Financeira	271.702	1.778.698	5.288.933
Despesas	-6.061.953	-31.162.933	-61.443.545
Taxa de Administração	-121.320	-619.921	-1.364.790
Taxa de Escrituração	-94.563	-464.213	-1.039.897
Taxa de Gestão	-1.152.544	-5.889.253	-11.850.996
Despesa Financeira	-4.581.342	-23.857.756	-46.464.248
Outras Despesas ¹	-112.183	-331.789	-723.615
Resultado Operacional	11.593.079	57.706.675	131.456.598
Resultado Operacional/Cota	0,73	3,66	8,33
Despesa Financeira Não Recorrente ²	0	0	-8.000.000
Resultado	11.593.079	57.706.675	123.456.598
Resultado/Cota	0,73	3,66	7,82
Rendimento/Cota ³	0,74	3,70	8,10
Resultado Acumulado ⁴	-0,01	-0,04	-0,28

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 (Out-23)	7.906.423	0,50
(+) Realizado - Distribuído	-84.575	-0,01
Resultado Acumulado (Nov-23)	7.821.848	0,50

A distribuição de dividendos foi de **R\$ 0,74/cota** e o resultado realizado foi de **R\$ 0,73/cota**. O Fundo finalizou o mês com resultado acumulado de **R\$ 0,50/cota**. Revisamos nosso *guidance* para o início do ano considerando resultados correntes acima do esperado e discussões iniciais do orçamento de 2024¹.

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. | ² Dividend Yield anualizado supondo reinvestimento.

Rentabilidade

	Nov-23	2023	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	2,8%	25,4%	26,9%
Dividend Yield Anualizado ²	9,9%	9,5%	9,4%
IFIX	0,7%	10,8%	10,8%
CDI (Líqu.) ³	0,8%	10,2%	11,3%
% CDI ⁴	360,9%	247,7%	238,3%

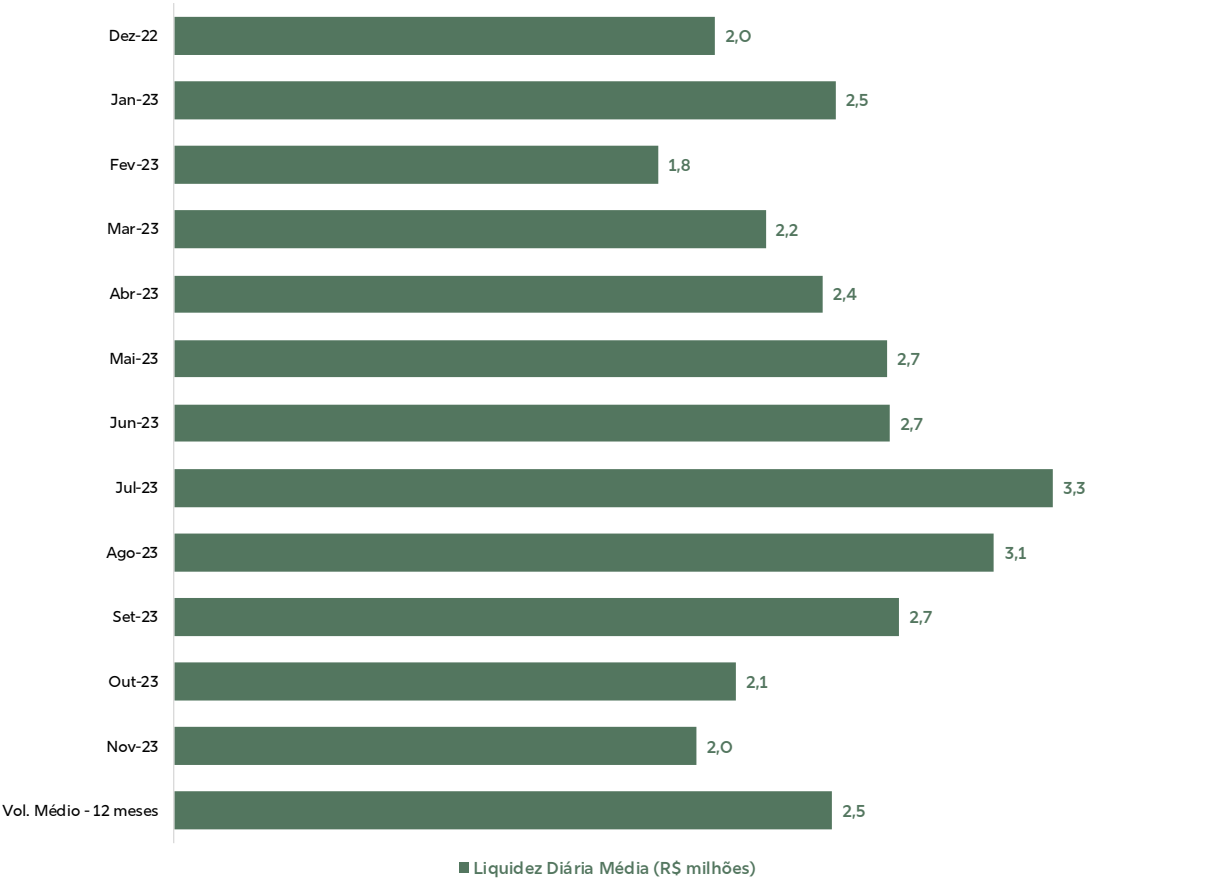
¹ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
² Mensal / 2023: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado supondo reinvestimento. | Últimos 12 meses: soma 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

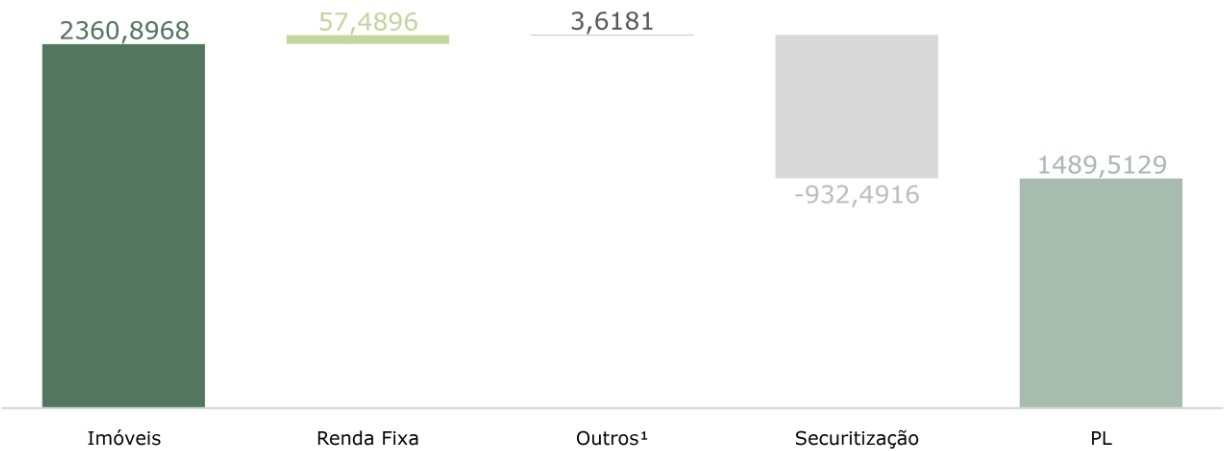
O Fundo encerrou o mês de novembro com **166.127 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,5 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 2,0 milhões**.

		Nov-23		2023		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	39.113.197	R\$	574.182.139	R\$	770.913.238
Volume Diário Médio	R\$	1.955.660	R\$	2.507.346	R\$	3.083.653
Quant. de Cotas Negociadas		422.688		6.570.592		7.152.466
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		2,7%		3,8%		3,8%
Presença em Pregões		100,0%		100,0%		100,0%

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



Composição da Carteira (R\$ MM)



¹ Contas a Receber – Contas a Pagar (inclui o valor da retenção da renda mínima garantida do Shopping Uberaba) Dados da carteira em 31/10/2023.

Obrigações HSML11

O índice de alavancagem líquido ¹ do Fundo é de 36,8%, 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)	22A0118041	Paralela	162.7 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	18C0803962	Paralela	45.8 MM	CDI + 1,85%	mar-18	mar-33
CRI - CDI (3)	22F0658610	Uberaba	117.8 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - CDI (4)	22F0658594	Uberaba	56.1 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-25
CRI - IPCA (1)	22A0118035	Paralela	228.9 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	205.5 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	932.5 MM	(59%) IPCA + 7,14% (41%) CDI + 2,64%	-	-

¹ Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações – Renda Fixa)/Saldo em Imóveis. | ² Valor na curva em 29/09/2023.

KPI's

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

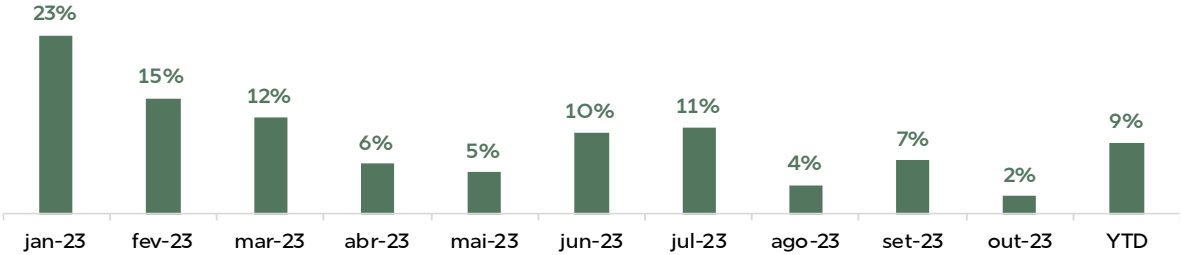
Vendas e NOI cresceram +2% e +3%, respectivamente, em relação ao mesmo mês de 2022 e +9% e +14% no acumulado do ano. Destaque para o shopping Granja Vianna, que realizou NOI +44% vs. outubro de 2022, devido ao recebimento de uma receita extraordinária pela concessão de direito de uso do estacionamento. O valor de NOI médio próprio/m² do portfólio em outubro foi de R\$ 96, o que representa uma rentabilidade sobre o valor de aquisição dos ativos do portfólio de 0,8% a.m. ou 10,6% a.a.¹

O Custo de Ocupação está em níveis usuais e saudáveis para a indústria, apresentando em outubro percentual de 10,0%.

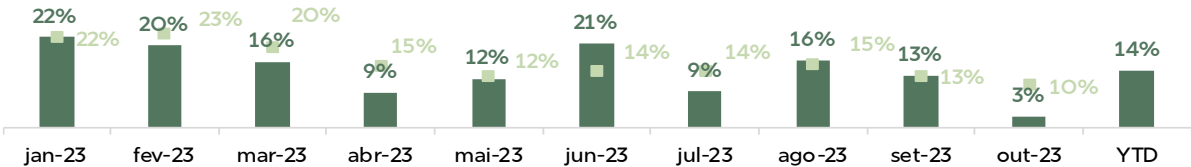
A inadimplência líquida caiu em relação ao mês passado registrando 2,2% do faturado líquido total. Os descontos se mantêm em patamares baixos e saudáveis para a indústria, sendo em outubro 0,9% do faturado total. A taxa de ocupação registrada foi a maior do ano até então, 95,5%.²

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

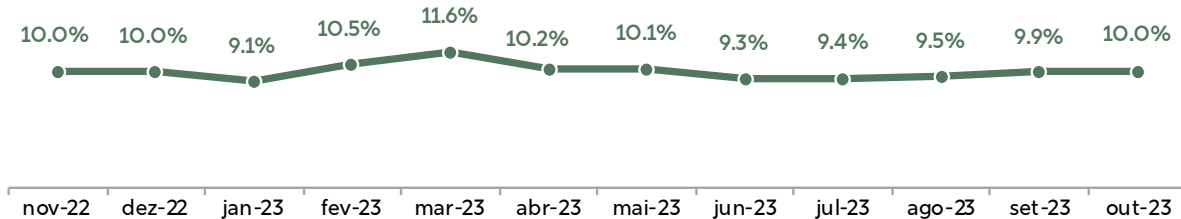
Vendas
2023 x 2022



NOI
2023 x 2022 (MoM)
2023 x 2022 (Média móvel Trimestral)

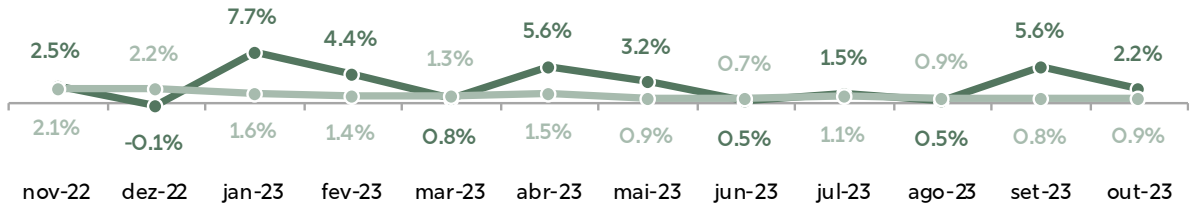


Custo de Ocupação¹ (%)



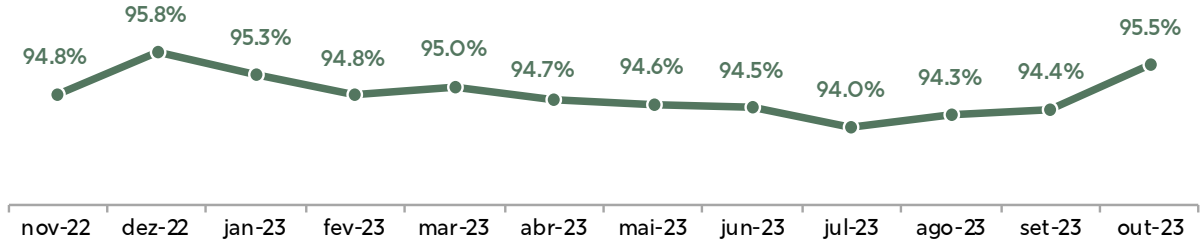
¹ Custo de Ocupação = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

Inadimplência Líquida Total (%)
Descontos (%)

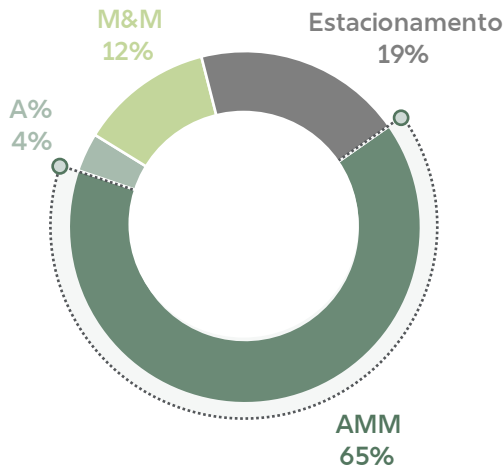


Os dados de Vendas e NOI consideram a participação do Fundo nos Ativos. Custo de Ocupação, Inadimplência e Descontos consideram 100% dos ativos.
NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos atuais do Fundo em 2022. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

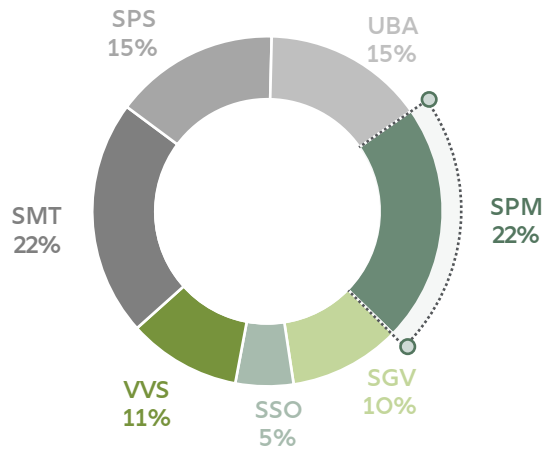
Taxa de Ocupação (%)



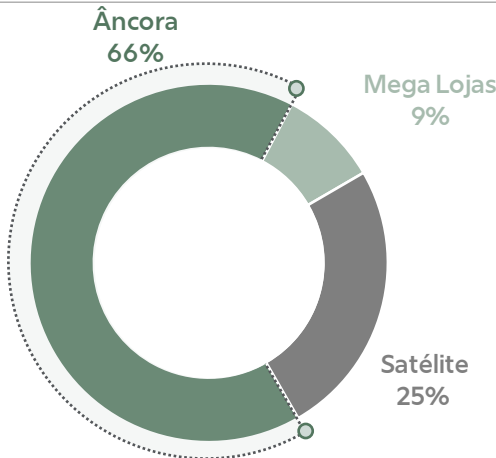
Composição da Receita



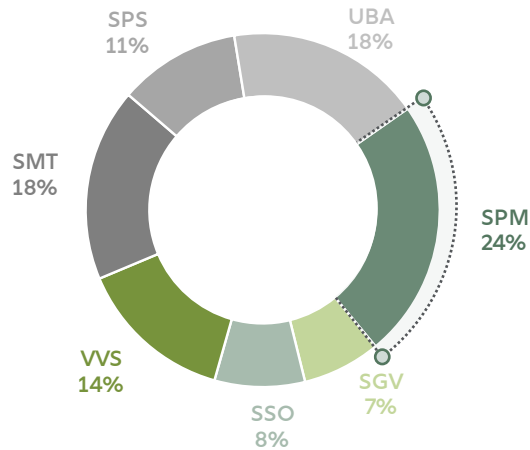
Composição do NOI



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.

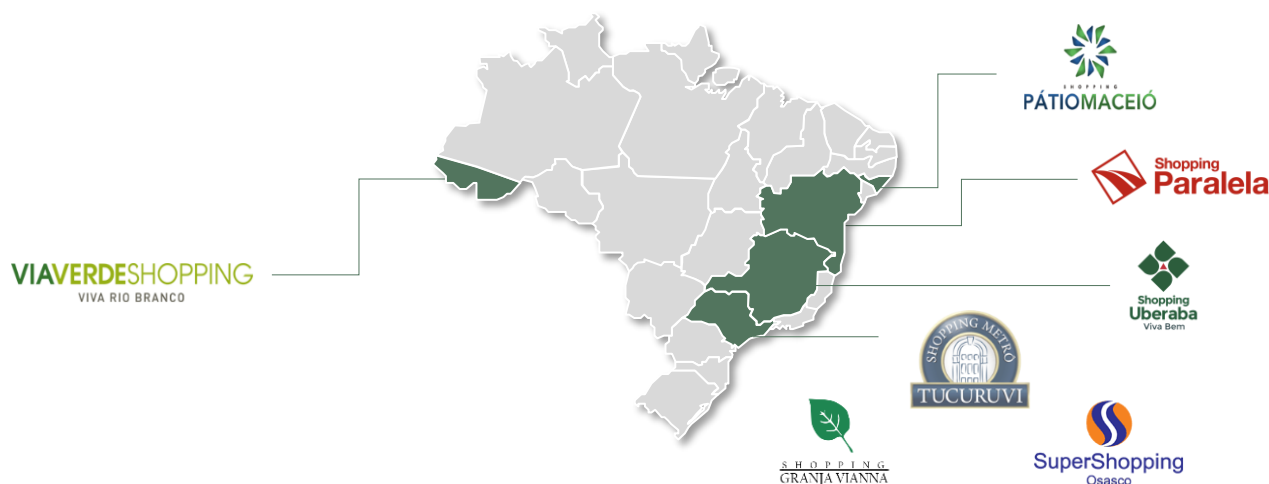
Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

HSI Gestora de Fundos Imobiliários - hsmf.hsfii.com

Portfólio

	ABL Total (m²)	Participação (%)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%) ¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	43,983	100%	43,983	97.3%	143	2,058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30,377	51%	15,492	92.1%	159	1,300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17,984	58.8%	10,583	96.7%	131	2,800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28,576	96.7%	27,623	95.6%	100	1,200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi ²	32,998	100%	32,998	90.4%	221	2,188	Abril 2013
Shopping Paralela ³	57,800	51%	38,102	98.2%	258	2,150	Abril 2009
Shopping Uberaba	25,111	100%	25,111	96.6%	188	1,190	Abril 1999
Total/Média	236,828	82%	193,891	95,5%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 outubro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 54,1 milhões**, representando um aumento de **+1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI cresceu **+3%** comparado ao mesmo período de 2022.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	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 outubro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 32,0 milhões**, representando uma variação de **+6%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI cresceu **+44%** comparado ao mesmo período de 2022. A variação relevante deveu-se ao recebimento de uma receita extraordinária pela concessão de direito de uso do estacionamento.

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



Inauguração restaurante Coco Bambu

Foi inaugurado nos últimos dias mais uma operação gastronômica no shopping Granja Vianna, o Coco Bambu. A operação é considerada pela gestão como vencedora e foi uma das grandes responsáveis pelo crescimento acelerado do resultado nos últimos anos do Supershoping Osasco. Atualmente, além de Osasco e Granja Vianna, lojas já inauguradas, a rede de restaurantes tem contrato assinado em Salvador (shopping Paralela), com loja já em obra e inauguração prevista para o 1º trimestre de 2024.



Super Shopping Osasco (Osasco | SP)

Em outubro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 32,0 milhões**, representando um aumento de **+5%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+6%** comparado ao mesmo período de 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 outubro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 40,2 milhões**, representando uma variação de **-3%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **-12%** comparado ao mesmo período de 2022. Cabe ressaltar que em outubro de 2022 houve receitas não recorrentes, o que impactou a variação do mês. Caso não houvesse tal efeito a variação seria de **+2%**.

Apesar do fluxo do metrô ainda abaixo do período pré-pandemia, estamos observando no acumulado do ano 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.**

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 de mais de 1,5 milhão de pessoas/mês)



Inauguração restaurante Pecorino

Foi inaugurado em novembro mais uma operação gastronômica no Shopping Metrô Tucuruvi, o Pecorino. A nova operação reflete a estratégia adotada de atrair o público de passeio ao shopping.



Via Verde Shopping (Rio Branco | AC)

Em outubro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 33,7 milhões**, representando um aumento de **+3%** 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
96,7%	28.576 m²	100	1.200 Vagas	Alqia

Único Shopping do estado do Acre



Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em outubro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 49,8 milhões**, representando um aumento de **+1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **-2%** comparado ao mesmo período de 2022. Cabe ressaltar que em outubro de 2022 houve receitas não recorrentes, o que impactou a variação do mês. Caso não houvesse tal efeito a variação seria de **+1,5%**.

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 outubro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 38,9 milhões**, representando um aumento de **+8%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI cresceu **+11%** comparado ao mesmo período de 2022.

Após a aquisição, em junho do ano passado, já houve ganhos de escala relevantes imediatos após o ativo integralizar o portfólio HSI/Alqia. **Atualmente, estamos ganhando valor também nas linhas de receitas do shopping, sobretudo por meio de novas locações, com alugueis de até R\$ 300/m² e CDU de até R\$ 2.000/m²**

¹ Valor cobrado do lojista à título de Concessão de Direito de Uso de infraestrutura técnica do empreendimento.

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



Iniciativas de Natal – Portfólio HSML11

Iniciamos as nossas campanhas de Natal em todos os nossos ativos, que vem contribuindo de forma relevante para aumento do fluxo. Abaixo fotos tiradas no Shopping Pátio Maceió.



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?](#)

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

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.

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