



HSML11



HSI
Malls FII

Abril/2024

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

Abril	
Valor de Mercado ¹ R\$ 1.975.450.691 (R\$ 96,75/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,80/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 1.963.184.728 (R\$ 96,15/cota)	Número de Cotistas ¹ 193.174
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 5.259.828	Número de Cotas ¹ 20.418.095

¹ Em 30/04/2024. | ² Em 28/03/2024.

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 181,2 mil m² .	Maior dividend yield ¹ dos últimos 12 meses entre os pares.

¹ Considerando valor de mercado da cota

Comentário do Gestor

O Copom anunciou em 08/05 a redução da Taxa Selic em 0,25 ponto percentual para 10,5% a.a.. A decisão não foi unânime, sendo 5 votos pela redução anunciada e 4 votos por nova redução de 0,50 ponto percentual. Como justificativa para a redução do ritmo de cortes, foram mencionados a maior incerteza do cenário prospectivo, sobretudo no exterior, e a atividade doméstica mais forte do que o esperado. Apesar da divisão, **acreditamos no compromisso da autoridade monetária com a convergência da inflação para a meta, o que permitirá eventualmente a retirada de prêmios de risco da curva de juros do Brasil, conjuntura que favorece o mercado de fundos imobiliários.** A HSI prevê novos cortes da Selic no ritmo dessa reunião finalizando 2024 em 9,75% a.a..

No mercado de FIIs, observamos que o IFIX sofreu leve queda de 0,8%, influenciada, em nossa análise, pelo recente aumento das taxas de juros de longo prazo no país. Esse declínio interrompe uma sequência de cinco meses consecutivos de crescimento. No acumulado do ano, o IFIX registra alta de 2,1%, enquanto as cotas do HSML11 apresentaram um desempenho superior, com retorno ajustado pelos dividendos de 3,6%.

No âmbito operacional, o portfólio segue performando significativamente acima do ano passado, registrando em março variações de NOI e Vendas de **+10%** e **+12%**, respectivamente frente ao mesmo mês de 2023¹. Quatro shoppings do portfólio apresentaram variação de NOI superior a dois dígitos, sendo **SuperShopping Osasco (+26%)**, **Shopping Metrô Tucuruvi (+24%)**, **Via Verde Shopping (+14%)** e **Shopping Granja Vianna (+11%)**. Em relação às Vendas, destaque para o Shopping Granja Vianna, que tem demonstrado uma performance operacional positiva desde o ano passado. Em março, o shopping registrou um aumento de **25%** nas vendas em comparação com o mesmo período do ano anterior, e um crescimento acumulado de **19%** ao longo do ano. A gestão atribui esse desempenho à estratégia de ajuste do mix de lojas do empreendimento, com o objetivo de aumentar o fluxo de clientes e o ticket médio, especialmente através da inclusão de operações gastronômicas.

¹ Variações de NOI e Vendas considerando a participação do Fundo nos shoppings.

Neste mês, firmamos mais um contrato com a rede de restaurantes Coco Bambu, desta vez no Shopping Metrô Tucuruvi, como parte contínua da estratégia adotada pela gestão para atrair o público de passeio ao empreendimento, caracterizado por um ticket médio mais elevado. Essa abordagem já foi implementada com sucesso em outros shoppings, como o SuperShopping Osasco, Shopping Granja Vianna e Shopping Paralela. A previsão é que a inauguração da loja ocorra em setembro de 2024. Entendemos que tais iniciativas só são possíveis devido às características exclusivas do HSI Malls, o único Fundo de Shopping Centers atualmente que atua como **(i) sócio majoritário em todos os empreendimentos (com ao menos 51% de participação), e, (ii) tem administração exclusiva da Alqia, empresa integrante do grupo econômico HSI.**

Conforme divulgado no [Termo de Apuração](#) em 16/04/2024, foi aprovada em AGE a realização da 4ª Emissão de Cotas (quórum de 11,4% das cotas do Fundo sem nenhum voto contrário). **A oferta é restrita a investidores profissionais e atuais cotistas e visa a captação de aprox. R\$ 200 mm podendo ir a aprox. R\$ 300 mm com lote adicional. O preço de exercício aprovado na AGE é de R\$ 96,53 (cota patrimonial de fevereiro/24) + taxa de distribuição primária de até R\$ 1,50 por Nova Cota.** Informações preliminares da alocação pretendida dos recursos foram divulgadas no [Edital de Convocação](#).

A gestão reitera o entendimento, conforme indicado em relatórios anteriores de que é esperada uma reavaliação positiva prevista para refletir no Fundo a partir do Informe Mensal de junho, após reavaliação por empresa especializada independente². O orçamento de 2024 considerando a participação do Fundo nos shoppings é **25% acima** do que previam as premissas para o Ano 1 refletidas nos últimos Laudos de Avaliação, o que resulta em um cap rate implícito atual considerando as premissas do orçamento de **10,3%**. Comparativamente, o cap rate médio de precificação do último laudo realizado em junho de 2023 foi de **8,2%**, ao passo que a taxa básica de juros ainda estava em 13,75% a.a..

Anunciamos a distribuição de **R\$ 0,80 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 30/04/2024 de **9,9% a.a.**. O *guidance* de distribuição para os próximos 6 meses é de valores entre **R\$ 0,80 e R\$ 0,82 por cota**².

Obrigado.

¹ Variações de NOI e Vendas considerando a participação do Fundo nos shoppings. | ² Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas.

Resultado (R\$)

	Abr-24	1S 2024	2024
Receita Imobiliária	18.507.557	103.855.026	103.855.026
Receita com Aluguéis	18.507.557	81.044.729	81.044.729
Ganho de Capital com Vendas	-	22.810.298	22.810.298
Receita Financeira	1.048.833	4.243.581	4.243.581
Despesas	-5.624.062	-33.601.005	-33.601.005
Taxa de Administração	-157.891	-532.244	-532.244
Taxa de Escrituração	-89.359	-369.198	-369.198
Taxa de Gestão	-1.499.965	-5.056.315	-5.056.315
Despesa Financeira ¹	-3.745.703	-27.221.439	-27.221.439
Outras Despesas ²	-131.143	-421.810	-421.810
Resultado	13.932.328	74.497.603	74.497.603
Resultado Realizado/Cota	0,68	3,87	3,87
Rendimento/Cota ³	0,80	3,16	3,16
Resultado Acumulado ⁴	-0,12	0,66	0,66

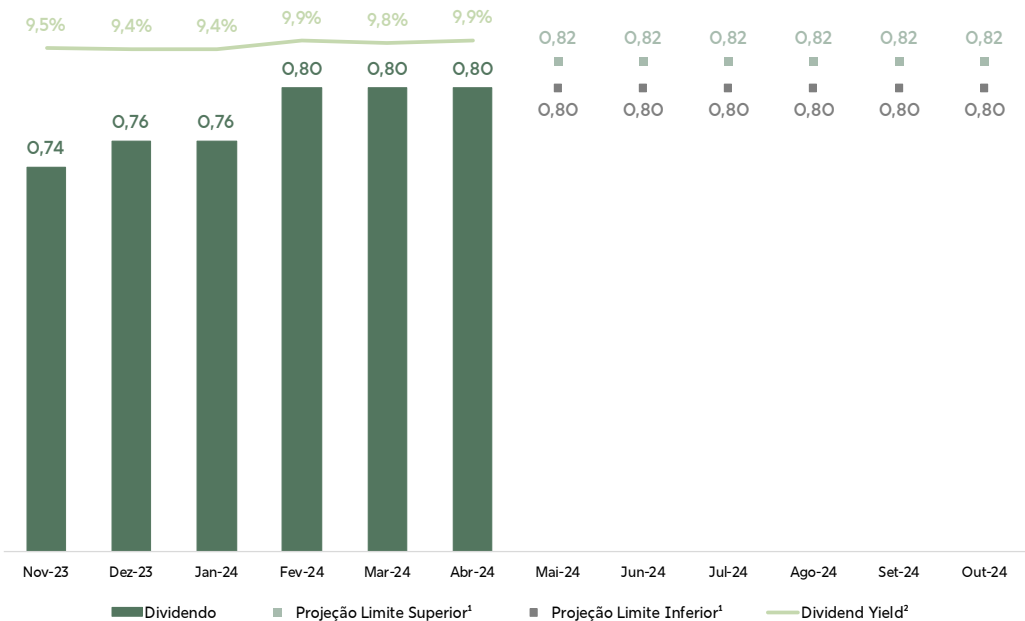
¹ Impactada em fevereiro por custos decorrentes do pré-pagamento divulgado em [Fato Relevante](#). | ² Além de despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros etc, em abril foi impactada por despesas Jurídicas e de Consultoria decorrentes da Venda de 30% do Shopping Pátio Maceió. | ³ Distribuição de dividendos do período. | ⁴ Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Mar-24)	25.423.795	1,25
(+) Realizado - Distribuído	-2.402.148	-0,12
Resultado Acumulado (Abr-24)	23.021.647	1,13

A distribuição de dividendos foi de R\$ 0,80/cota. O desempenho operacional do portfólio segue significativamente acima do ano passado e do projetado para o período, apresentando em março (refletido no caixa de abril) variação de NOI de +10%¹ vs. 2023. Ainda, foi realizado em Fevereiro/2024 R\$ 1,12/cota de ganho de capital decorrente da 1ª parcela da venda de 30% do Shopping Pátio Maceió e a projeção da gestão é de ganho de capital de R\$ 0,63/cota² no próximo semestre, após recebimento da 2ª parcela. O resultado acumulado atual é de R\$ 23.021.647 (R\$ 1,13/cota).

¹ Variações de NOI considerando a participação do Fundo nos shoppings. | ² 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



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

	Abr-24	2024	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	-0,5%	3,6%	25,3%
Dividend Yield Anualizado ²	9,9%	9,8%	9,4%
IFIX	-0,8%	2,1%	18,3%
CDI (Liq.) ³	0,8%	3,0%	10,5%
% CDI ⁴	N/A	119,1%	241,8%

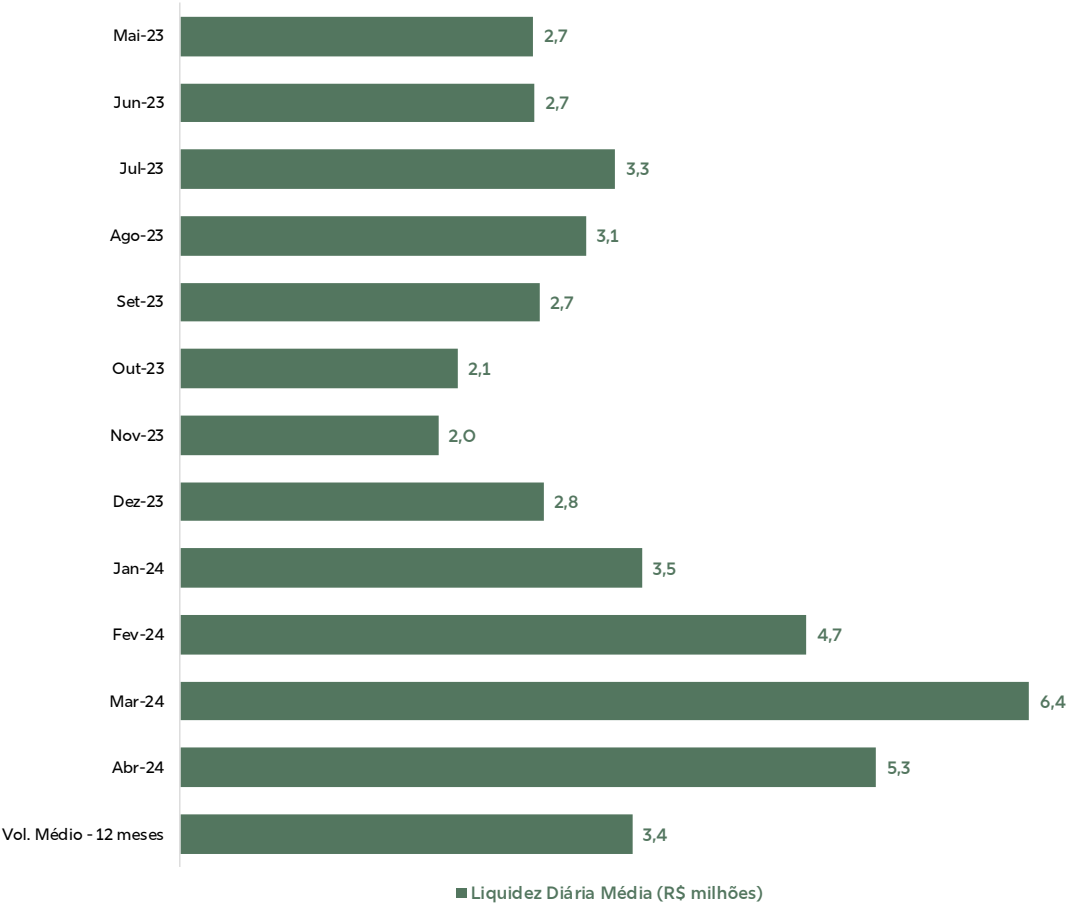
¹ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
² Mensal / 2024: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos pagos 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 abril com **193.174 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 2,0 bilhões**. O volume médio diário de negociações segue acima da média dos últimos 12 meses, registrando no mês **R\$ 5,3 milhões**.

		Abr-24		2024		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	115.716.207	R\$	410.689.987	R\$	858.102.487
Volume Diário Médio	R\$	5.259.828	R\$	4.948.072	R\$	3.432.410
Quant. de Cotas Negociadas		1195.046		4.245.527		9.140.925
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		5,9%		5,6%		4,4%
Presença em Pregões		100,0%		100,0%		100,0%

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



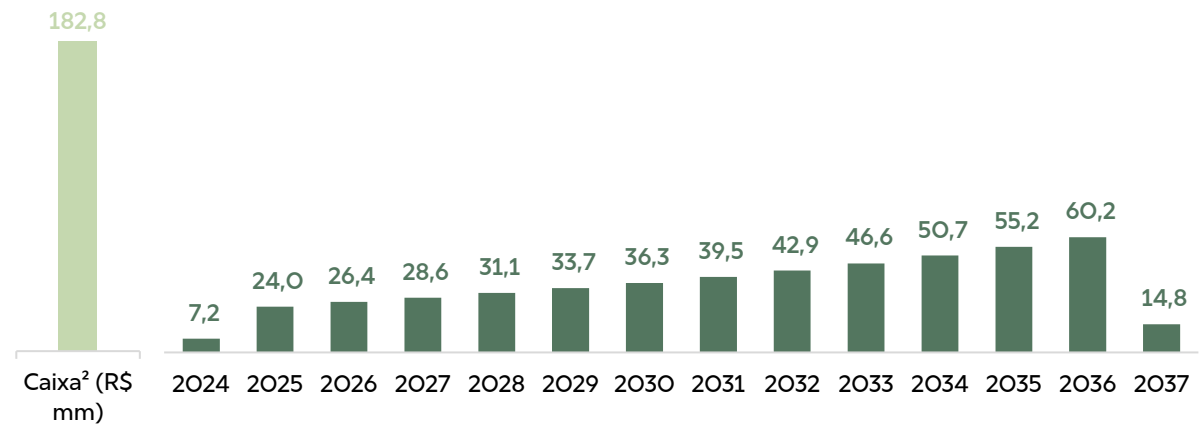
Obrigações HSML11

O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo, após pré-pagamento realizado na 3ª Emissão é de 19,2%. A expectativa é que, uma vez concluídos os recebimentos das parcelas referentes à alienação de 30% do Shopping Pátio Maceió, o índice chegue a 14,8%.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	111,9 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	18CO8O3962	Paralela	1,0 MM	CDI + 1,85%	mar-18	mar-33
CRI - CDI (3)	22FO65861O	Uberaba	120,4 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (1)	22AO118O35	Paralela	151,1 MM	IPCA + 6,80%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19IO275534	Paralela	9,1 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	18CO8O3963	Paralela	10,4 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22FO667465	Uberaba	211,8 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	615,7 MM	(62%) IPCA + 7,25% (38%) CDI + 2,74%	-	-

¹ Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações – Total Mantido para Necessidades de Liquidez)/Saldo em Imóveis. | ² Valor em 28/03/2024. Fonte: Informe Mensal de Março/2024.

Cronograma de Amortizações¹ (R\$ MM)



¹ Baseado no cenário atual do Fundo, sem considerar eventuais pré-pagamentos. | ² Total mantido para Necessidade de Liquidez em 28/03/2024;

KPI's

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

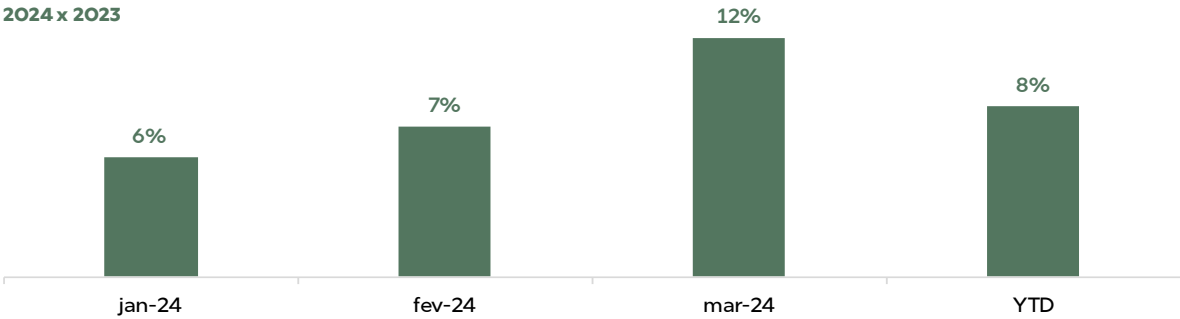
NOI e Vendas cresceram +10% e +12%, em relação ao mesmo mês de 2023. Os destaques do mês em crescimento de NOI frente a março de 2023 foram os shoppings SuperShopping Osasco (+26%), Shopping Metrô Tucuruvi (+24%), Via Verde Shopping (+14%) e Shopping Granja Vianna (+11%). O valor de NOI médio próprio/m² do portfólio em março foi de R\$ 99¹, o que representa uma rentabilidade sobre o valor de aquisição dos ativos do portfólio de 0,8% a.m. ou 9,9% a.a.

O Custo de Ocupação está em níveis usuais e saudáveis para a indústria, apresentando em março percentual de 11,0%.

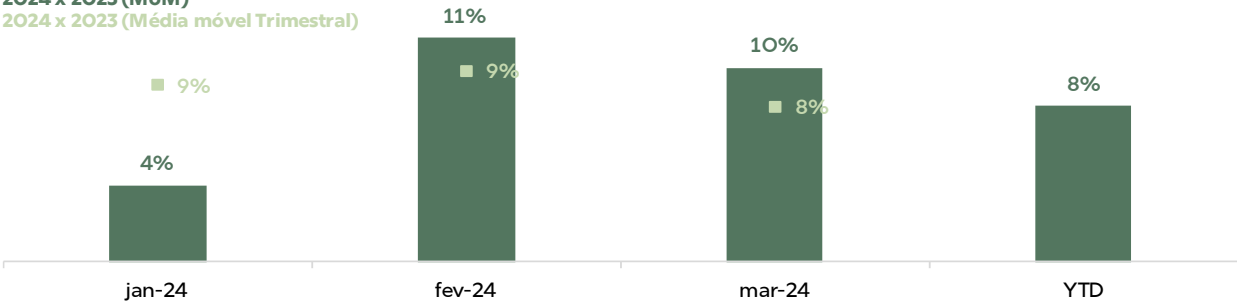
A inadimplência líquida caiu no mês de março, apresentando percentual de 1,3%. Em relação aos descontos, permanecem abaixo de 1%, registrando no mês 0,7% do faturado total. A taxa de ocupação registrada foi de 94,8%.²

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

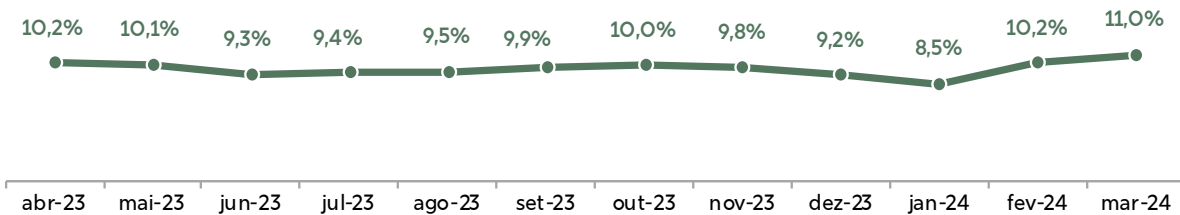
Vendas
2024 x 2023



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

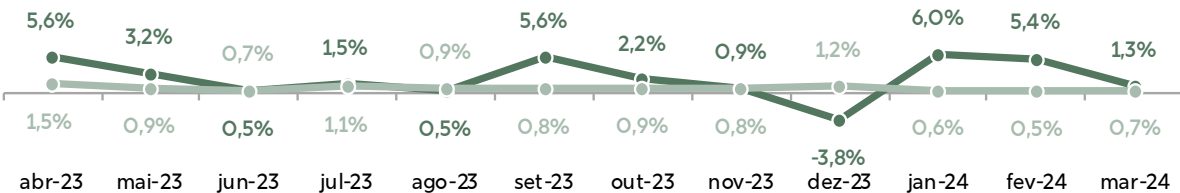


Custo de Ocupação¹ (%)



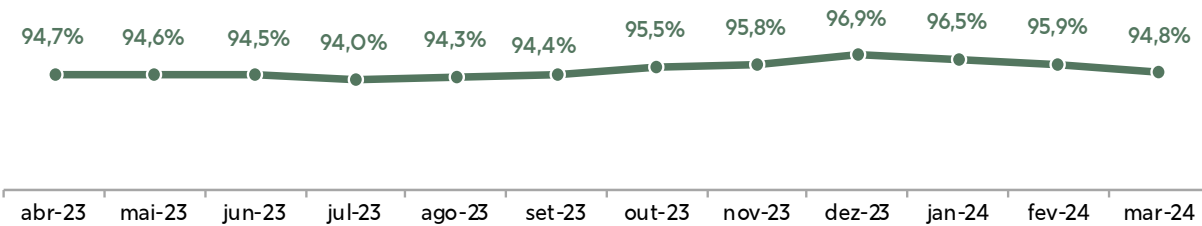
1 Custo de Ocupação = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

Inadimplência Líquida Total (%)
Descontos (%)

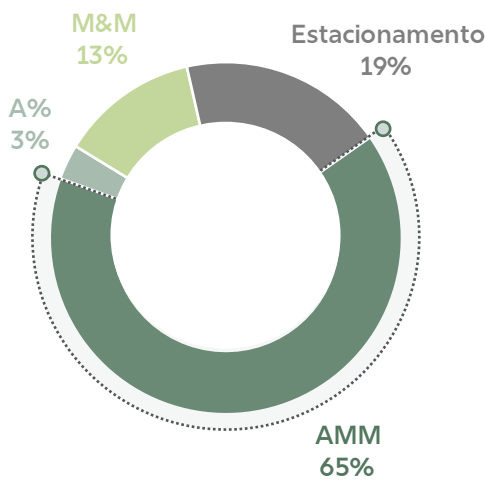


Os dados de Vendas e NOI consideram a participação do Fundo nos Ativos. Custo de Ocupação, Inadimplência e Descontos consideram 100% dos ativos.
NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos atuais do Fundo em 2023. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

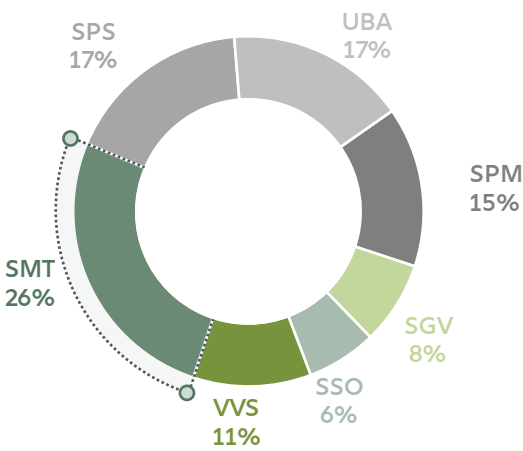
Taxa de Ocupação (%)



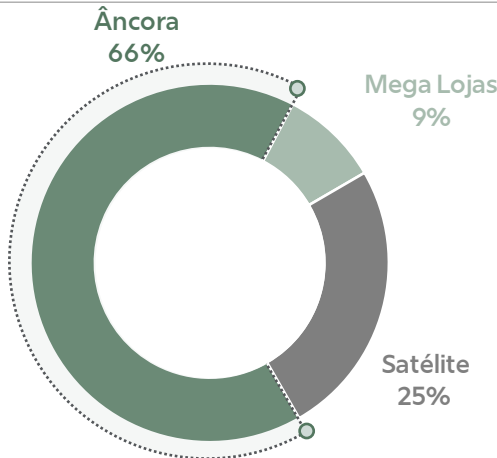
Composição da Receita



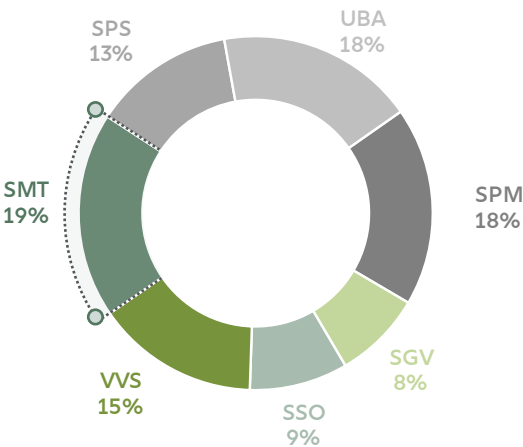
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

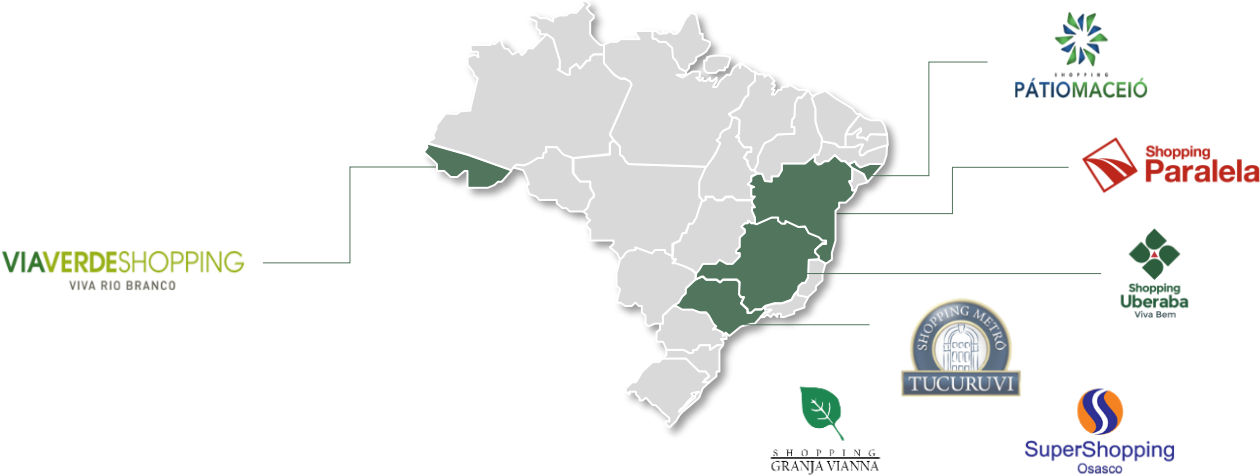


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
Todos os dados contidos nesta página correspondem 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	98,5%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	92,9%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	96,0%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	93,9%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.998	100%	32.998	88,1%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.800	52,2%	38.600	96,6%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	25.111	100%	25.111	97,6%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	236.828	77%	181.195	94,8%⁴	1.200	12.886	-

¹ Considera contratos em assinatura. Para 100% dos ativos | ² Trata-se de um concessão com prazo de direito à exploração até Mar/2054. | ³ ABL Própria: 51% Mall (21.000 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 março de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 57,7 milhões**, representando um aumento de **+16%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+2%** comparado ao mesmo período de 2023.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
70,0%	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 março de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 35,3 milhões**, representando um aumento de **+25%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+11%** comparado ao mesmo período de 2023.

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 março de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 33,9 milhões**, representando um aumento de **+11%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+26%** comparado ao mesmo período de 2023.

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 março de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 41,7 milhões**, representando uma variação de **+2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+24%** comparado ao mesmo período de 2023.

Apesar do metrô ainda não ter retornado aos níveis pré-pandêmicos, 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 e Outback, que vem contribuindo para aumentar o fluxo de passeio e o ticket médio do empreendimento. Em Abril, foi assinado contrato com a rede de restaurantes Coco Bambu, operação considerada pela gestão como determinante para ganho de resultado em outros ativos do portfólio como o SuperShopping Osasco.

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 março de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 32,4 milhões**, representando um aumento de **+17%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+14%** 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



Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em março de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 55,1 milhões**, representando um aumento de **+13%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+5%** comparado ao mesmo período de 2023.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
52,2%	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 março de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 40,3 milhões**, representando um aumento de **+10%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **-5%** comparado ao mesmo período de 2023, impactado por receitas não recorrentes em março de 2023.

O empreendimento, adquirido em junho de 2022 foi um dos destaques do portfólio no ano de 2023 tendo realizado variação de NOI de +40% frente ao ano anterior. Importante destacar que o empreendimento possui viabilidade para expansão no curto prazo, tanto pelo desempenho operacional e demanda, quanto pela viabilidade construtiva.

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



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](#)

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 alugueis 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