



HSML11



HSI

Malls FII

Maio/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

Maio	
Valor de Mercado ¹ R\$ 1.975.450.691 (R\$ 96,75/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,80/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 1.957.824.496 (R\$ 95,89/cota)	Número de Cotistas ¹ 196.040
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 3.734.868	Número de Cotas ¹ 20.418.095

¹ Em 31/05/2024. | ² Em 30/04/2024.

Destaques do Portfólio

Controle	Gestão Ativa	Diversificação	Retorno Ajustado
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 retorno ajustado pelos dividendos dentre os comparáveis ¹ em 2024.

¹ Considerando outros 4 fundos imobiliários de gestão ativa do segmento de shopping centers que compõem o IFIX.

Comentário do Gestor

Conforme exposto no último relatório, o Copom anunciou na reunião de maio a redução da Taxa Selic em 0,25 ponto percentual para 10,5% a.a.. A volatilidade nos mercados internacionais e as incertezas sobre a desinflação global, além de preocupações com o crescimento salarial no Brasil, influenciaram essa decisão. Apesar da divisão entre os diretores, a **Ata da reunião enfatizou o compromisso de atingir a meta de inflação de 3,0%**. A HSI ajustou suas projeções para mais um corte da Selic de 0,25 ponto percentual na próxima reunião, prevendo que outros 5 cortes futuros de 0,25 ponto percentual possam ocorrer a partir de meados de 2025 desde que o processo de desinflação global ocorra de forma bem-sucedida e assim se inicie o ciclo de cortes de juros nos EUA. Desse modo, a Selic se estabilizaria em 9,00% a.a. a partir de dezembro de 2025.

No mercado de fundos imobiliários, observamos que o IFIX se manteve estável apresentando em maio leva alta de +0,02%. As cotas do HSML11, por sua vez, apresentaram um desempenho superior, com retorno ajustado pelos dividendos de +0,8%. **No acumulado do ano, as cotas do HSML11 são as que apresentaram o maior retorno ajustado pelos dividendos dentre os fundos comparáveis do mesmo segmento¹, registrando +4,4%, o equivalente a 118,8% do CDI líquido do período².**

No âmbito operacional, o portfólio segue performando significativamente acima do ano passado, registrando em abril **variação de NOI +20%** frente ao mesmo mês de 2023³. **Todos os shoppings apresentaram variação percentual de NOI no mês de abril superiores a dois dígitos frente ao mesmo período de 2023**, sendo Shopping Granja Vianna (+31%), Shopping Metrô Tucuruvi (+26%), Via Verde Shopping (+21%), Shopping Pátio Maceió (+21%), Shopping Uberaba (+18%), SuperShopping Osasco (+15%) e Shopping Paralela Salvador (+11%). Devido ao descasamento da data da Páscoa este ano em comparação ao ano passado, as vendas do portfólio em abril apresentaram um aumento de +1% em relação ao mesmo período de 2023³. No entanto, **ao considerar as vendas combinadas de março e abril para neutralizar o efeito da mudança de data, observou-se um crescimento anual de +6%³.**

¹ Considerando outros 4 fundos imobiliários de gestão ativa do segmento de shopping centers que compõem o IFIX. | ² CDI Líquido considerando alíquota de 15% de imposto. | ³ Variação de NOI e Vendas considerando a participação do Fundo nos shoppings.

Conforme anunciado em [Fato Relevante](#) de 29/05/2024, o Fundo assinou um acordo (CCV) para adquirir uma área adicional de 6.464 m² no Complexo do Shopping Uberaba por R\$ 41.000.000,00, o equivalente a R\$ R\$ 6.342,82/m², valor 60% abaixo do valor contábil do Shopping Uberaba considerando o último Informe Anual de 2023. A conclusão definitiva da operação está condicionada à satisfação de determinadas condições precedentes, incluindo a finalização da auditoria (*due diligence*) sobre o Imóvel. A área atualmente está integralmente locada para uma rede de supermercados, e, a aquisição, caso concluída, representará um *cap rate* de **9,00% a.a.**, o equivalente a uma renda anual de R\$ 3.690.000,00, garantidos pelo vendedor nos 12 meses subsequentes ao fechamento do negócio. Caso finalizada, a transação marcará o início do processo de expansão do Shopping Uberaba.

Após aprovação em AGE, o Fundo deu início à 4ª Emissão de Cotas em 16/05/2024. A oferta é restrita a investidores profissionais e atuais cotistas e visa a captação de R\$ 199.999.927,82 podendo ir a R\$ 299.999.891,73 com lote adicional. O preço de exercício é de R\$ 96,53 (cota patrimonial de fevereiro/24) + taxa de distribuição primária de R\$ 1,23 (1,27%) por Nova Cota a ser pago pelos investidores que optarem por entrar na Emissão, totalizando preço de subscrição R\$ 97,76. Todos os documentos relativos à Oferta, incluindo o Material Publicitário feito pela gestão, com detalhes da alocação indicativa, estão disponíveis no site do Fundo pelo link: [Emissões - HSI Malls \(hsifii.com\)](#).

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 da data-base 30/06/2024, após reavaliação por empresa especializada independente⁴. 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 31/05/2024 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**⁴.

Obrigado.

¹ Considerando outros 4 fundos imobiliários de gestão ativa do segmento de shopping centers que compõem o IFIX. | ² CDI Líquido considerando alíquota de 15% de imposto. | ³ Variação de NOI considerando a participação do Fundo nos shoppings. | ⁴ Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas.

Resultado (R\$)

	Mai-24	1S 2024	2024
Receita Imobiliária	18.692.689	122.547.716	122.547.716
Receita com Aluguéis	18.692.689	99.737.418	99.737.418
Ganho de Capital com Vendas	-	22.810.298	22.810.298
Receita Financeira	958.493	5.202.075	5.202.075
Despesas	-5.745.792	-39.346.797	-39.346.797
Taxa de Administração	-172.552	-704.795	-704.795
Taxa de Escrituração	-90.338	-459.536	-459.536
Taxa de Gestão	-1.639.240	-6.695.554	-6.695.554
Despesa Financeira ¹	-3.727.068	-30.948.508	-30.948.508
Outras Despesas ²	-116.594	-538.404	-538.404
Resultado	13.905.391	88.402.994	88.402.994
Resultado Realizado/Cota	0,68	4,55	4,55
Rendimento/Cota ³	0,80	3,96	3,96
Resultado Acumulado ⁴	-0,12	0,54	0,54

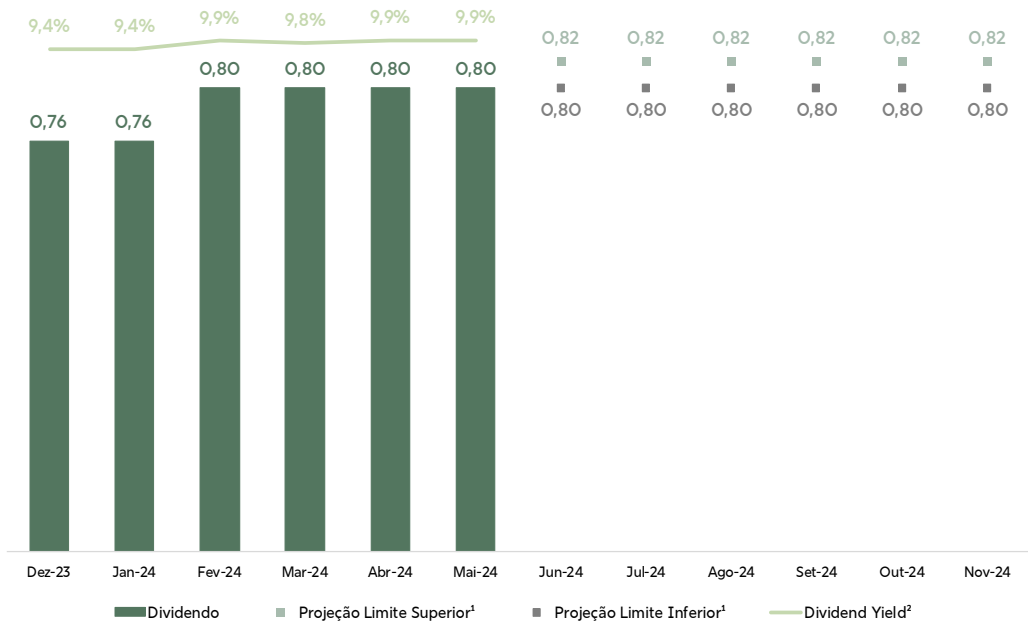
¹ Impactada no semestre por custos decorrentes do pré-pagamento divulgado em [Fato Relevante](#). | ² Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros, formador de mercado, etc. Em maio foi impactada por taxa de fiscalização da CVM, cuja cobrança é feita anualmente. | ³ Distribuição de dividendos do período. | ⁴ Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Abr-24)	23.021.647	1,13
(+) Realizado - Distribuído	-2.429.085	-0,12
Resultado Acumulado (Mai-24)	20.592.562	1,01

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 abril (refletido no caixa de maio) variação de NOI de +20%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\$ 20.592.562 (R\$ 1,01/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

	Mai-24	2024	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	0,8%	4,4%	21,4%
Dividend Yield Anualizado ²	9,9%	9,8%	9,5%
IFIX	0,0%	2,1%	12,2%
CDI (Liq.) ³	0,7%	3,7%	10,2%
% CDI ⁴	117,7%	118,8%	210,1%

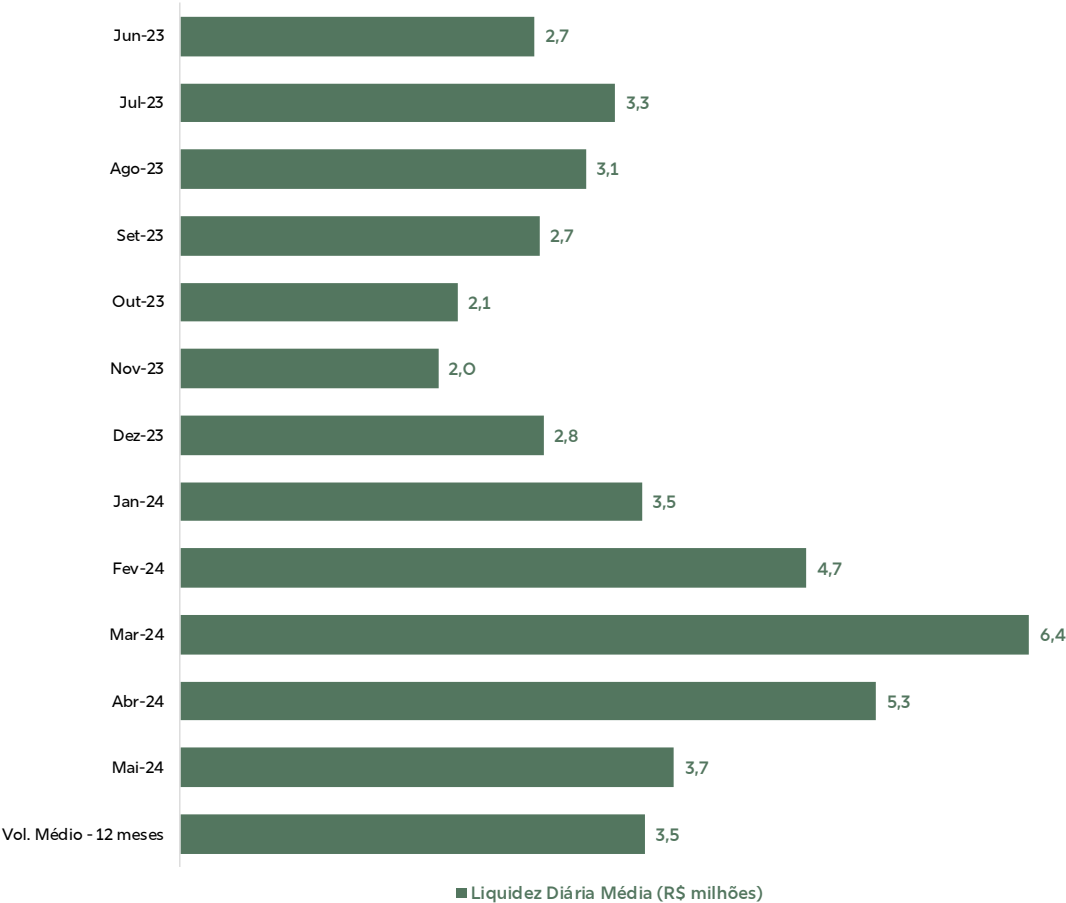
¹ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
² Mensal / 2024: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos pagos 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 maio com **196.040 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 2,0 bilhões**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 3,7 milhões**.

		Mai-24		2024		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	78.432.234	R\$	489.122.221	R\$	877.789.932
Volume Diário Médio	R\$	3.734.868	R\$	4.703.098	R\$	3.525.261
Quant. de Cotas Negociadas		809.284		5.054.811		9.236.010
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		4,0%		5,3%		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.



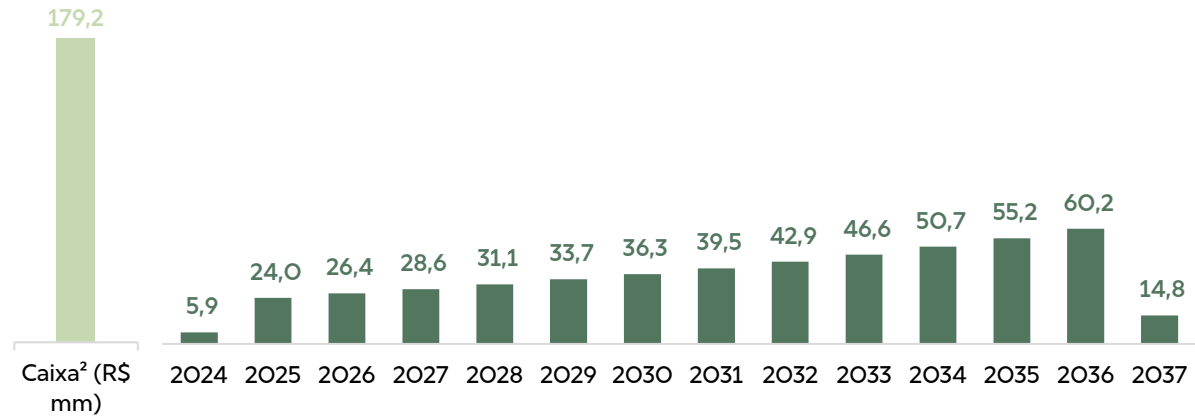
Obrigações HSML11

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 13,3%.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	112,1 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	121,0 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (1)	22AO118O35	Paralela	151,7 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)	18CO8O3963	Paralela	10,4 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22FO667465	Uberaba	214,0 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	619,4 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 30/04/2024. Fonte: Informe Mensal de Abril/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 30/04/2024;

KPI's

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

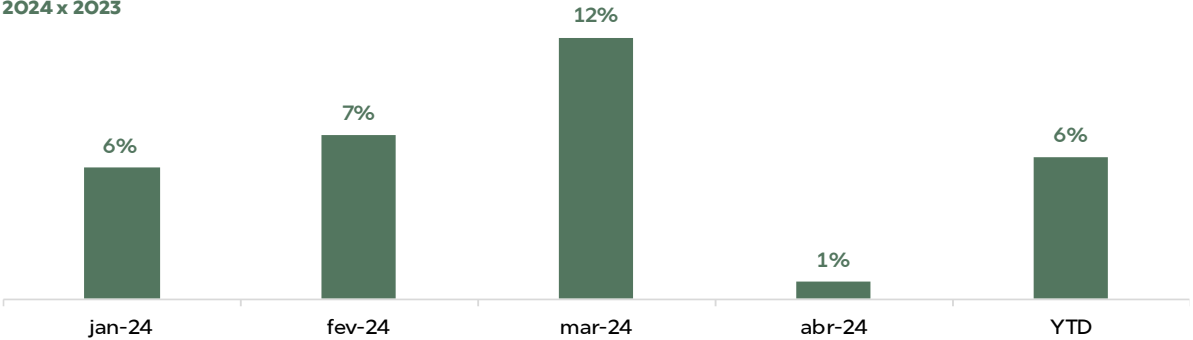
O NOI cresceu +20% em relação ao mesmo mês de 2023. Todos os shoppings do portfólio apresentaram variação percentual de NOI no mês de abril superior a dois dígitos frente ao mesmo período de 2023, sendo Shopping Granja Vianna (+31%), Shopping Metrô Tucuruvi (+26%), Via Verde Shopping (+21%), Shopping Pátio Maceió (+21%), Shopping Uberaba (+18%), SuperShopping Osasco (+15%) e Shopping Paralela Salvador (+11%). O valor de NOI médio próprio/m² do portfólio em abril foi de R\$ 103¹, o que representa uma rentabilidade sobre o valor de aquisição dos ativos do portfólio de 0,8% a.m. ou 10,2% a.a.

As vendas apresentaram um aumento de +1% em relação ao mesmo período de 2023, devido ao descasamento da Páscoa. Ao considerar as vendas combinadas de março e abril, **observou-se um crescimento anual de +6%.**

O Custo de Ocupação em abril foi de **9,6%**. A inadimplência líquida registrou 2,6% em abril e os descontos 0,7% do faturado total. **A taxa de ocupação registrada foi de 95,1%.²**

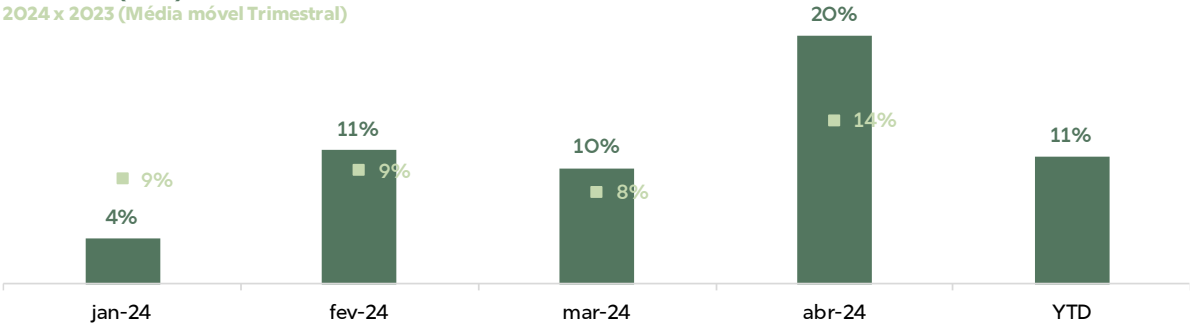
¹ NOI FII (Share) / Preço total de aquisição de todos os ativos. | ² Considera contratos em assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos Ativos.

Vendas ¹
2024 x 2023

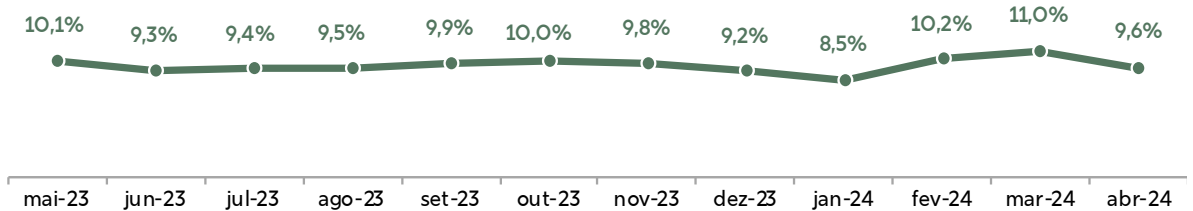


Variações de março e abril (YoY) com efeitos do descasamento na data da Páscoa em 2024 vs. 2023.

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

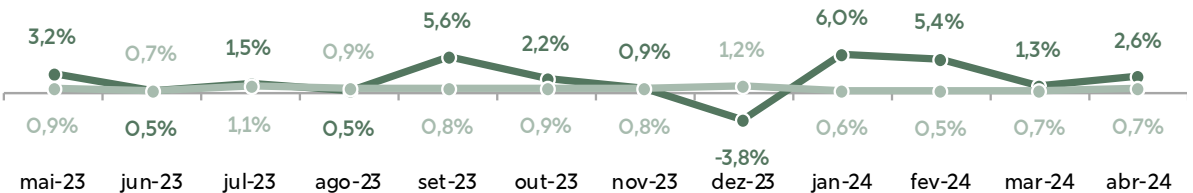


Custo de Ocupação¹ (%)



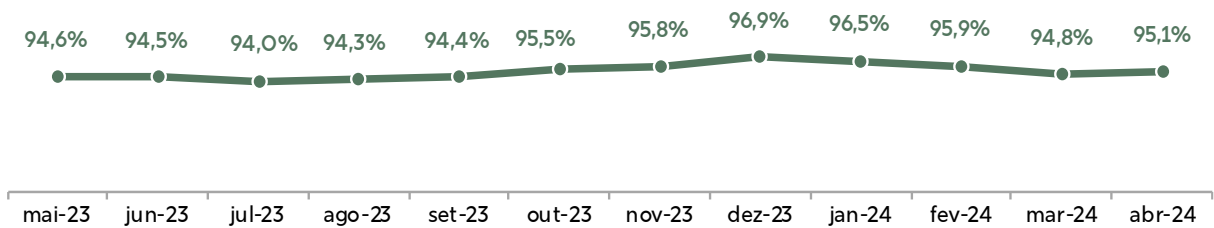
¹ Custo de Ocupação = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

Inadimplência Líquida Total (%)
Descontos (%)

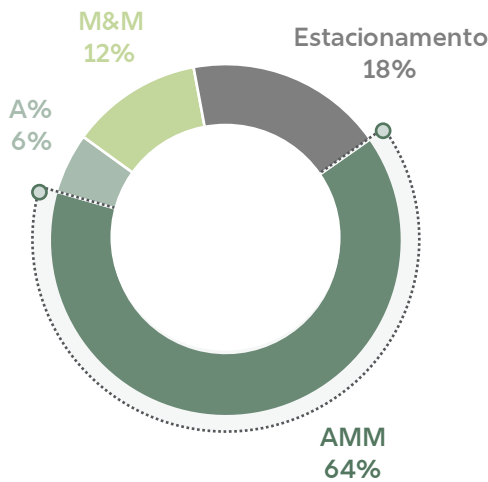


Os dados de Vendas e NOI consideram a participação do Fundo nos Ativos. Custo de Ocupação, Inadimplência e Descontos consideram 100% dos ativos.
NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos atuais do Fundo em 2023. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

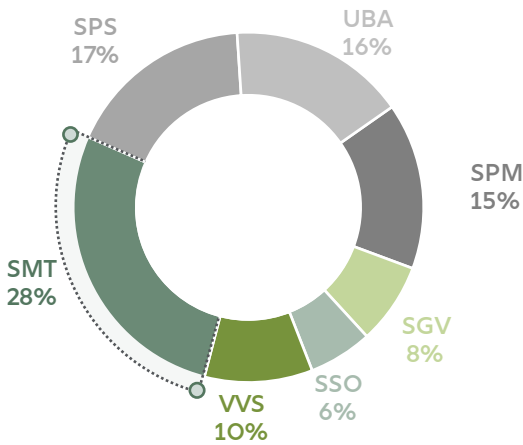
Taxa de Ocupação (%)



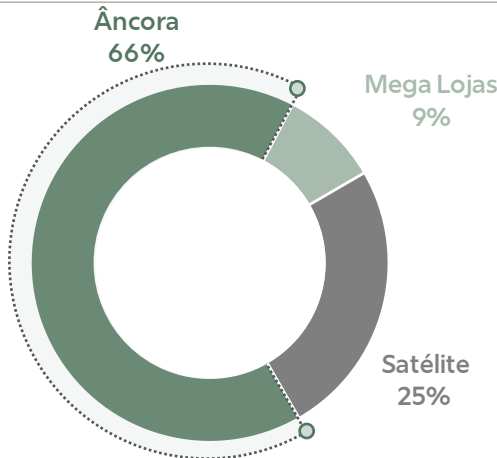
Composição da Receita



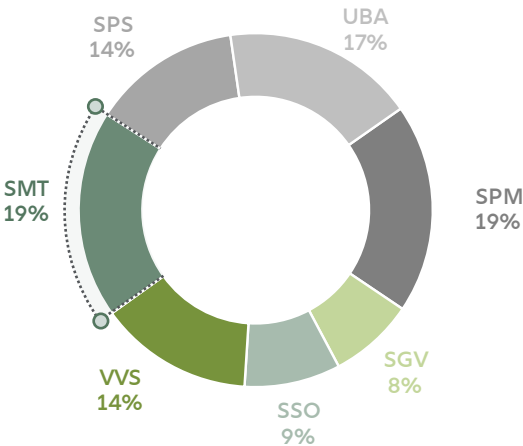
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

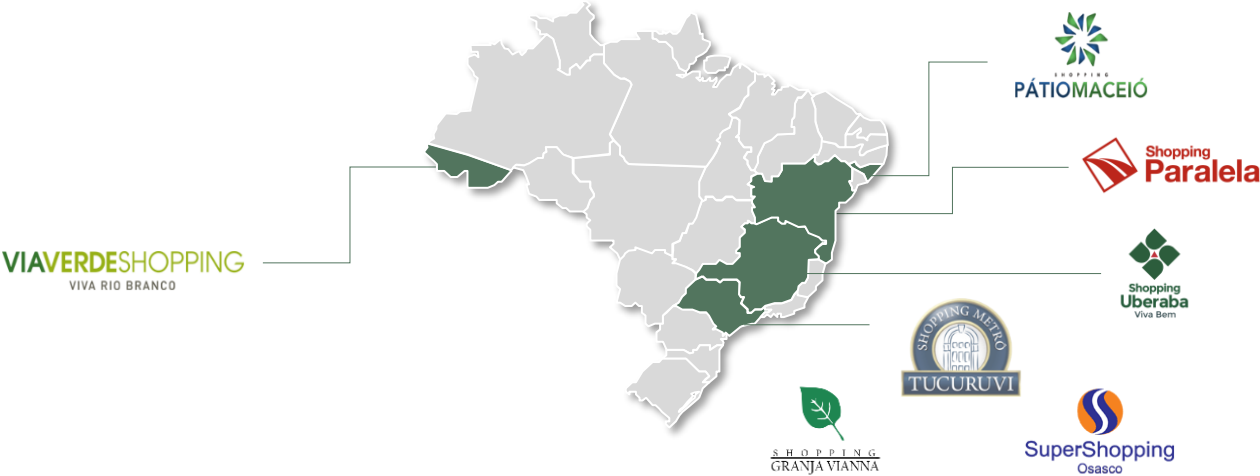


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
Todos os dados contidos nesta página correspondem 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	95,8%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.998	100%	32.998	88,7%	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	97,4%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	236.828	77%	181.195	95,1%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 abril de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 55,2 milhões**, representando um aumento de **+10%** em relação ao mesmo mês do ano anterior, Considerando março e abril a variação foi de **+12%**. Já o NOI teve variação de **+21%** 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 abril de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 30,9 milhões**, representando uma variação de **-4%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Considerando março e abril a variação foi de **+10%**. Já o NOI teve variação de **+31%** 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 abril de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 30,1 milhões**, representando uma variação de **-6%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Considerando março e abril a variação foi de **+2%**. Já o NOI teve variação de **+15%** 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 abril de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 38,3 milhões**, representando uma variação de **-8%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Considerando março e abril a variação foi de **-2%**. Já o NOI, a variação foi de **+26%** 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 assinatura com o Coco Bambu, com inauguração da loja prevista para setembro de 2024. Entendemos que os investimentos serão determinantes para a melhora do desempenho operacional do empreendimento, que em 2024 vem apresentando até o momento performance superior ao ano passado.

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 abril de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 30,8 milhões**, representando um aumento de **+6%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Considerando março e abril a variação foi de **+11%**. Já o NOI teve variação de **+21%** 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 abril de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 52,3 milhões**, representando um aumento de **+13%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Considerando março e abril a variação foi de **+14%**. Já o NOI, a variação foi de **+11%** 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 abril de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 35,4 milhões**, representando uma variação de **-5%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Considerando março e abril a variação foi de **+5%**. Já o NOI registrou aumento de **+18%** comparado ao mesmo período 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.

Conforme anunciado em [Fato Relevante](#), foi assinado em maio um CCV para aquisição de área adicional do Complexo do Shopping Uberaba integralmente locada a uma rede de supermercados. Caso concluída, a aquisição representará um cap rate de 9,00% a.a., garantido pelo Vendedor nos 12 meses subsequentes à conclusão da operação. A aquisição se concluída marcará o início do processo de expansão do empreendimento com o Fundo controlando 100% do complexo onde se localiza o Shopping Uberaba.

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