



HSML11



HSI
Malls FII

Junho/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

Junho	
Valor de Mercado ¹ R\$ 1.987.701.548 (R\$ 97,35/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,80/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 1.955.942.849 (R\$ 95,79/cota)	Número de Cotistas ¹ 195.648
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 4.568.938	Número de Cotas ¹ 20.418.095

¹ Em 28/06/2024. | ² Em 31/05/2024.

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 dentre os fundos 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

O Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil (Copom) decidiu unanimemente na reunião de junho interromper os cortes da taxa Selic, mantendo-a em 10,50% ao ano, devido à elevada incerteza e à desancoragem das expectativas de inflação em relação à meta de 3,00%. A decisão visa controlar a inflação e alinhar as expectativas, mas enfrenta desafios da em função da contínua expansão fiscal. Esse conflito entre políticas monetária e fiscal aumenta a incerteza. Dessa forma, a nova projeção da HSI é de manutenção da Selic em 10,50% ao ano até 2026, com inflação em torno de 4,00% e crescimento de 2,00% ao ano nos três próximos anos. Após as eleições, um ajuste fiscal poderia realinhar a inflação e permitir novos cortes da Selic.

No mercado de fundos imobiliários, observamos que o IFIX apresentou queda de -1,0% no mês, influenciada pelas recentes altas dos juros de longo prazo do país (NTN-Bs) e pela atualização das perspectivas do mercado para a condução da política monetária pelo Banco Central. Ainda assim, o IFIX mostra resiliência em comparação a outros ativos de renda variável, com retorno acumulado no ano até 28/06/2024 positivo em +1,1%, frente a -7,7% do Ibovespa. As cotas do HSML11 destacaram-se, com retorno ajustado de +1,1% em junho, +6,0% no ano e +14,9% nos últimos 12 meses. **No acumulado do ano, as cotas do HSML11 registraram o maior retorno ajustado dentre os fundos comparáveis do mesmo segmento¹, atingindo 134,4% do CDI líquido do período².**

Operacionalmente, o portfólio teve desempenho significativamente superior ao ano passado, registrando em maio uma **variação de NOI de +9% em relação ao mesmo mês de 2023³**. Destaque para o Via Verde Shopping (+22%), Shopping Paralela Salvador (+13%) e Shopping Metrô Tucuruvi (+10%). **Em relação às vendas, houve uma variação de +8% em maio frente ao mesmo período de 2023³**, com destaque para o Shopping Pátio Maceió (+15%), Shopping Paralela Salvador (+14%), Via Verde Shopping (+13%) e Shopping Granja Vianna (+11%).

¹ Considerando outros 4 fundos imobiliários de gestão ativa do segmento de shopping centers que compõem o IFIX. Retornos ajustados da cota no ano até 28/06/2024. | ² CDI Líquido considerando alíquota de 15% de imposto. | ³ Variação de NOI e Vendas considerando a participação do Fundo nos shoppings.

Conforme anunciado nos Fatos Relevantes de [19/06/2024](#) e [27/06/2024](#), adquirimos o Deck Parking anexo ao Shopping Uberaba com capacidade para 632 vagas adicionais, por R\$ 44.039.927,75 com o pagamento realizado com recursos em caixa do Fundo. Este movimento faz parte da execução do *MasterPlan* de expansão do Shopping Uberaba, iniciado no mês passado com a assinatura de CCV para aquisição de área adicional do complexo, integralmente locada a uma rede de supermercados (cap rate de 9,00% a.a.). A conclusão do negócio está sujeita à satisfação de determinadas condições precedentes, incluindo a finalização da auditoria (*due diligence*) sobre o imóvel.

Em relação à 4ª Emissão, com [Anúncio de Encerramento](#) publicado em 02/07/2024, houve uma **captação total de R\$ 37.692.744,81**

Por fim, anunciamos em [Fato Relevante](#) de 26/06/2024 o impacto das reavaliações dos ativos imobiliários realizadas pela Colliers International, **resultando em um incremento de R\$ 266.459.625,00 (+11,9%) no Valor dos Imóveis para Renda Acabados + Terrenos na carteira do Fundo. Este valor representa um incremento de aproximadamente R\$ 13,05 (+13,6%) na cota patrimonial, em comparação ao valor apresentado no último Informe Mensal, com data-base de maio de 2024.** O novo valor do patrimônio líquido será adotado a partir do Informe Mensal de data-base junho de 2024.

Considerando o NOI gerado pelo portfólio nos últimos 12 meses, temos um retorno ajustado de +21,9%, em comparação com um serviço da dívida de 12,3% no mesmo período. Isso demonstra a geração de valor que a alavancagem proporcionou ao Fundo.

Mantivemos a distribuição de **R\$ 0,80 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 28/06/2024 de 9,9% a.a.. Em virtude da performance operacional acima da esperada no semestre, a gestão decidiu realizar uma liquidação extraordinária de juros acumulados no montante de R\$ 2.451.793 (R\$ 0,12/cota), envolvendo as séries 299 do CRI Paralela CDI (2), código IF 18CO8O3962, e 300 do CRI Paralela IPCA (3), código 18CO8O3963. Esta medida, semelhante à realizada em junho de 2023, faz parte da estratégia de gestão de linearizar a distribuição, buscando aumentos consistentes nos proventos, evitando oscilações ao final dos semestres. A liquidação aparecerá na carteira do Fundo a partir do próximo Informe Mensal da data-base de junho. Mantivemos o ***guidance* de distribuição entre R\$ 0,80 e R\$ 0,82 por cota⁵**.

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 Variação do saldo das operações de securitização no passivo do Fundo de maio de 2023 a maio de 2024 incluindo o pré-pagamento realizado em fevereiro de 2024. |

⁵ Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas.

Resultado (R\$)

	Jun-24	1S 2024	2024
Receita Imobiliária	16.514.897	139.062.613	139.062.613
Receita com Aluguéis	16.514.897	116.252.315	116.252.315
Ganho de Capital com Vendas	-	22.810.298	22.810.298
Receita Financeira	888.057	6.090.132	6.090.132
Despesas	-5.586.474	-34.350.863	-34.350.863
Taxa de Administração	-165.004	-869.799	-869.799
Taxa de Escrituração	-92.069	-551.605	-551.605
Taxa de Gestão	-1.567.539	-8.263.093	-8.263.093
Despesa Financeira ¹	-3.603.255	-23.969.355	-23.969.355
Outras Despesas ²	-158.606	-697.010	-697.010
Resultado Operacional	11.816.481	110.801.882	110.801.882
Resultado Operacional/Cota	0,58	5,64	5,64
Despesa Financeira Não Recorrente ³	-2.451.793	-13.034.201	-13.034.201
Resultado	9.364.687	97.767.681	97.767.681
Resultado Realizado/Cota	0,46	4,79	4,79
Rendimento/Cota ⁴	0,80	4,76	4,76
Resultado Acumulado ⁵	-0,34	0,20	0,20

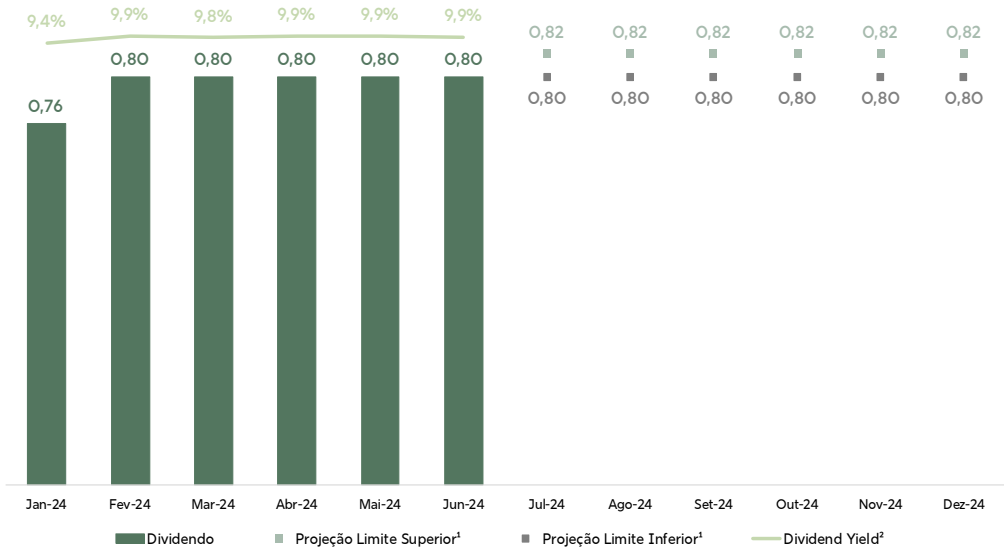
¹ Despesas recorrentes dos CRIs (PMTs). | ² Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros, formador de mercado, etc. Em junho foi impactada por despesas com Laudos de Avaliação. | ³ Despesas relacionadas aos pagamentos não recorrentes dos CRIs. | ⁴ Distribuição de dividendos do período. | ⁵ Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Mai-24)	20.592.562	1,01
(+) Realizado - Distribuido	-6.969.789	-0,34
Resultado Acumulado (Jun-24)	13.622.773	0,67

A distribuição de dividendos foi de **R\$ 0,80/cota**. Em virtude do resultado operacional acima do esperado, com média mensal no semestre de **R\$ 0,94/cota**, a gestão decidiu realizar uma liquidação extraordinária de juros acumulados no montante de R\$ 2.451.793 (R\$ 0,12/cota). Esta medida, semelhante à realizada em junho de 2023, faz parte da estratégia de gestão de linearizar a distribuição, buscando aumentos consistentes nos proventos, evitando oscilações ao final dos semestres. O Fundo acumulou **R\$ 4.102.035 (R\$ 0,20/cota)** de resultado no semestre, finalizando o período com **R\$ 13.622.773 (R\$ 0,67/cota)**. Ainda, cabe destacar que que em setembro o Fundo receberá a 2ª parcela referente à venda de 30% do Shopping Pátio Maceió, com **ganho de capital projetado de R\$ 0,63/cota¹**.

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



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

	Jun-24	2024	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	15%	6,0%	14,9%
Dividend Yield Anualizado ²	9,9%	9,8%	9,5%
IFIX	-1,0%	1,1%	6,1%
CDI (Líqu.) ³	0,7%	4,4%	9,9%
% CDI ⁴	217,7%	134,4%	149,5%

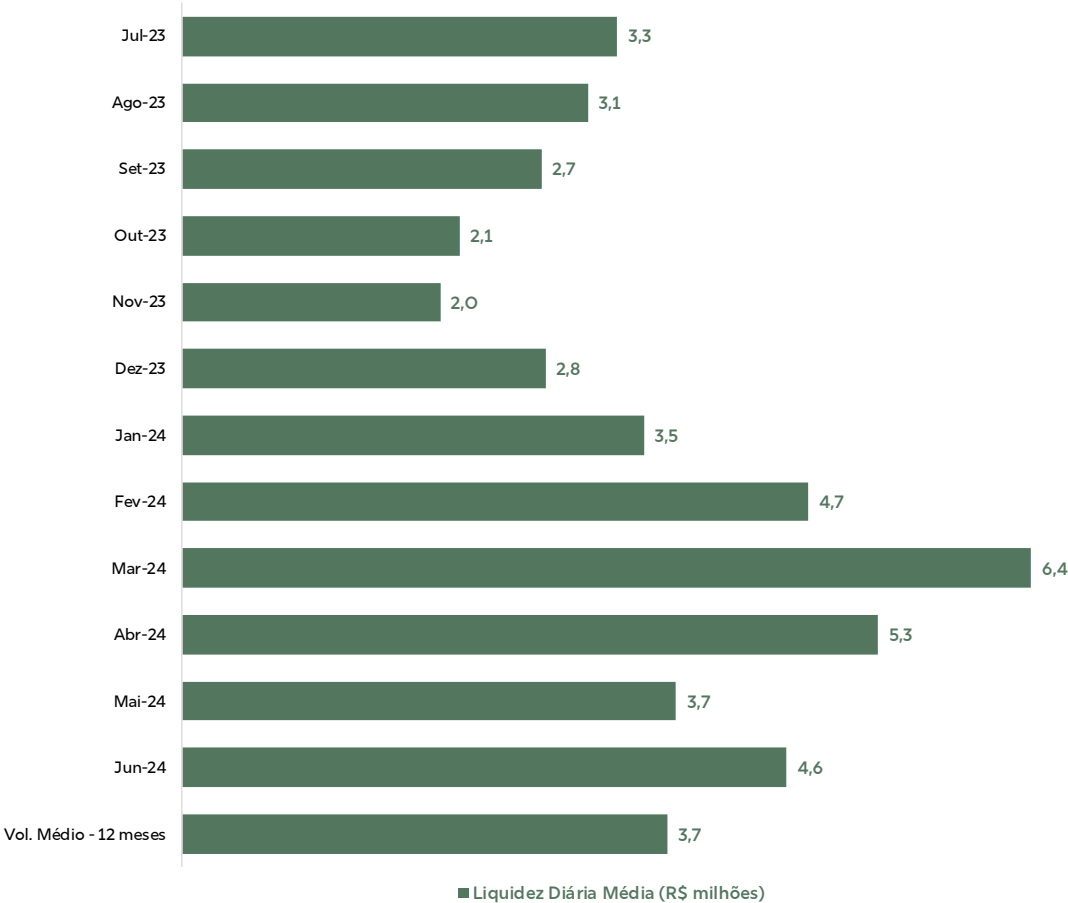
¹ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
² Mensal / 2024: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos pagos 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 junho com **195.648 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 2,0 bilhões**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 4,6 milhões**.

		Jun-24		2024		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	91.378.769	R\$	580.500.990	R\$	912.853.365
Volume Diário Médio	R\$	4.568.938	R\$	4.681.460	R\$	3.680.860
Quant. de Cotas Negociadas		959.869		6.014.680		9.585.300
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		4,7%		5,2%		4,5%
Presença em Pregões		100,0%		100,0%		100,0%

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



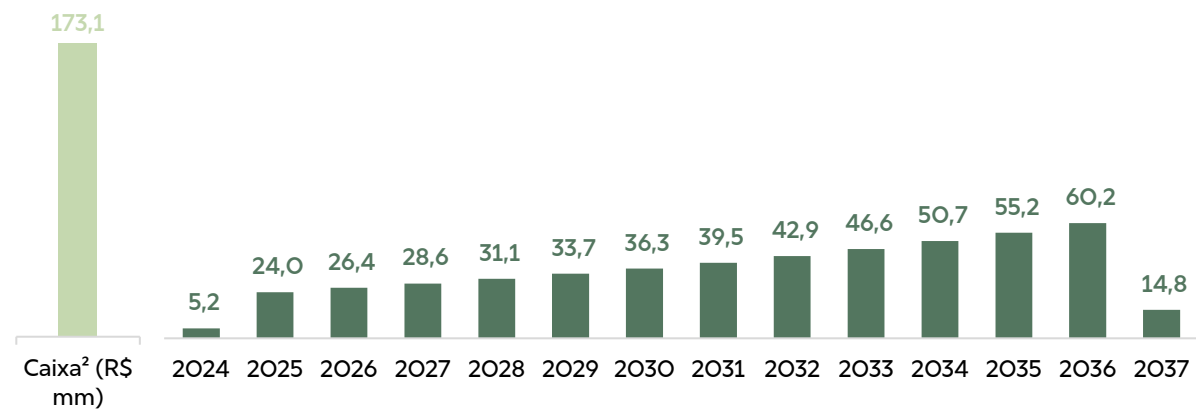
Obrigações HSML11

O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo, após pré-pagamento realizado na 3ª Emissão é de 19,7%. Espera-se que, com a conclusão dos recebimentos das parcelas referentes à alienação de 30% do Shopping Pátio Maceió e atualização do valor patrimonial com as novas reavaliações dos ativos imobiliários, o índice alcance 12,5%.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	112,4 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	151,3 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	214,9 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	620,1 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 31/05/2024. Fonte: Informe Mensal de Maio/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 31/05/2024;

KPI's

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

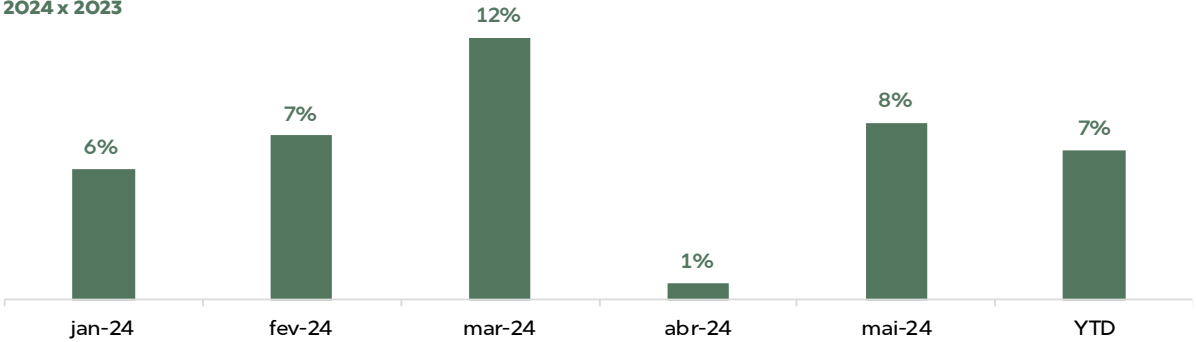
O NOI cresceu +9% em relação ao mesmo mês de 2023. Destaque para o Via Verde Shopping (+22%), Shopping Paralela Salvador (+13%) e Shopping Metrô Tucuruvi (+10%).

Em relação às vendas, houve uma variação de +8% em maio frente ao mesmo período de 2023, com destaque para o Shopping Pátio Maceió (+15%), Shopping Paralela Salvador (+14%), Via Verde Shopping (+13%) e Shopping Granja Vianna (+11%).

O Custo de Ocupação em maio foi de 10,1%. A inadimplência líquida registrou 1,4% e os descontos 0,7% do faturado total. A taxa de ocupação registrada foi de 95,0%.¹

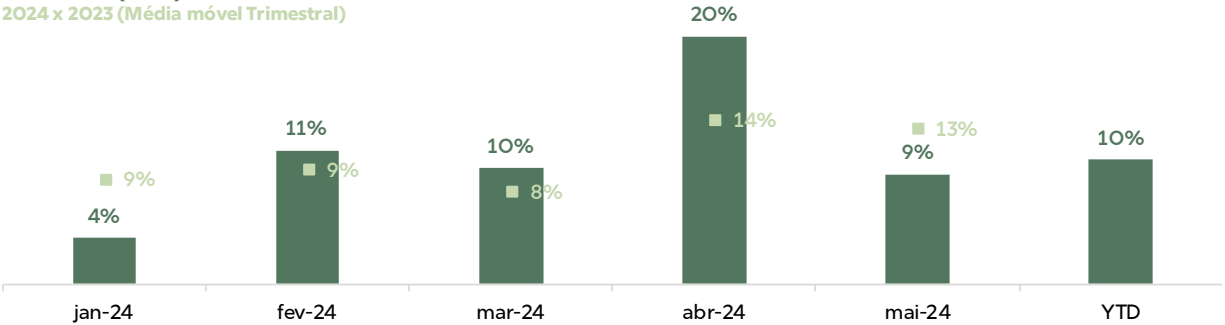
¹ Considera contratos em assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos Ativos.

Vendas ¹
2024 x 2023

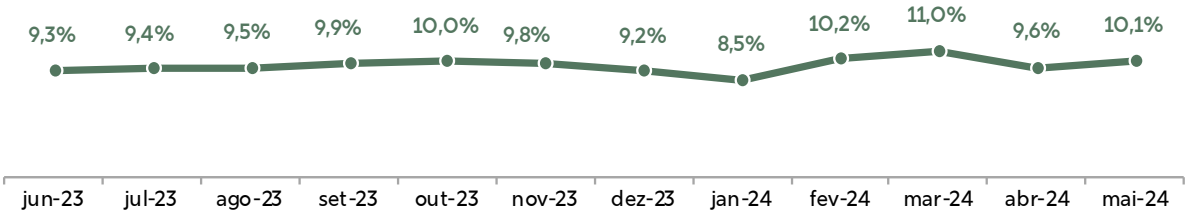


Variações de março e abril (YoY) com efeitos do descasamento na data da Páscoa em 2024 vs. 2023.

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

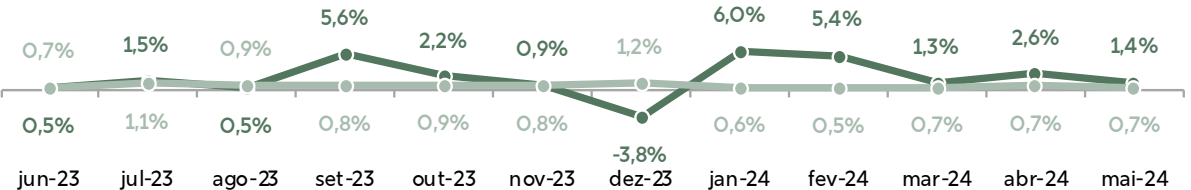


Custo de Ocupação¹ (%)



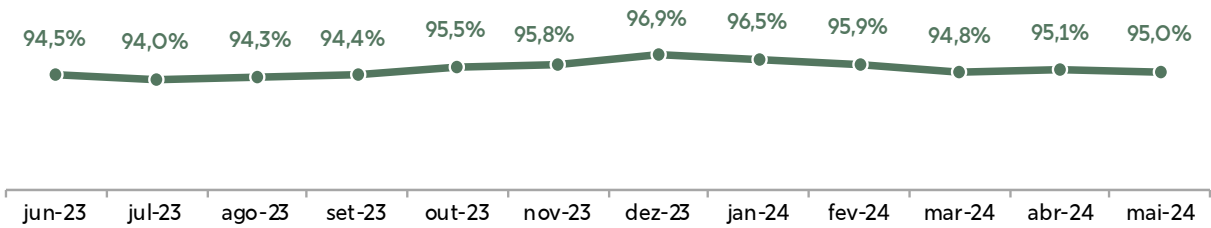
¹ Custo de Ocupação = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

Inadimplência Líquida Total (%)
Descontos (%)

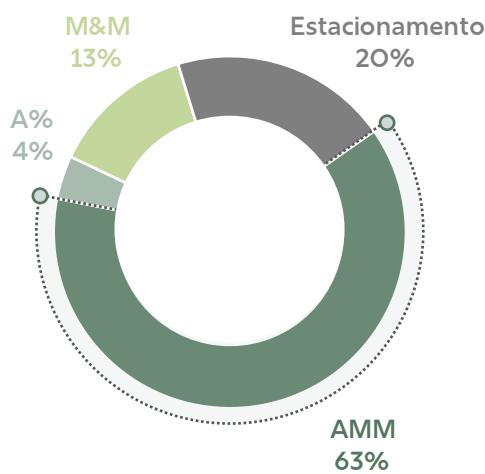


Os dados de Vendas e NOI consideram a participação do Fundo nos Ativos. Custo de Ocupação, Inadimplência e Descontos consideram 100% dos ativos.
NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos atuais do Fundo em 2023. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

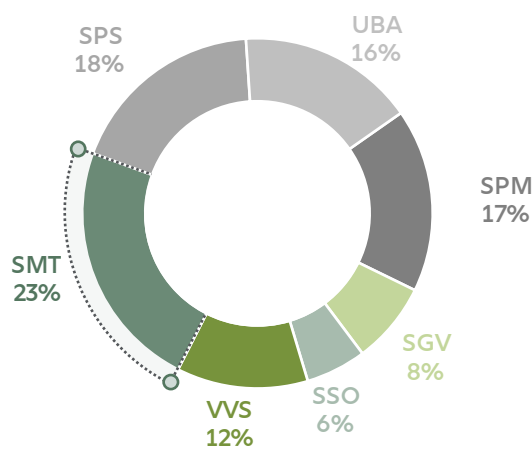
Taxa de Ocupação (%)



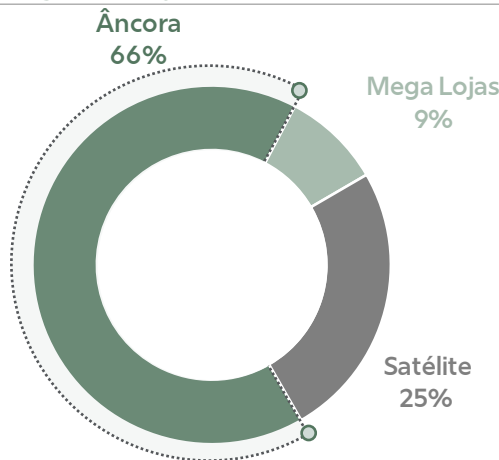
Composição da Receita



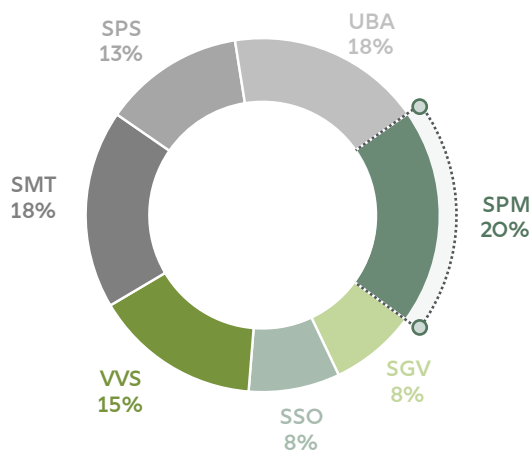
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

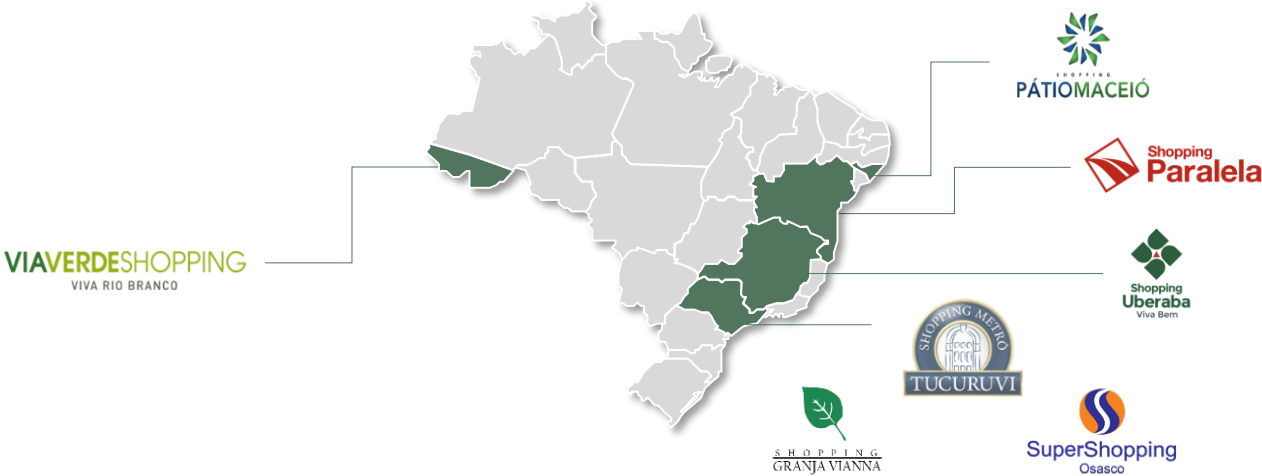


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
Todos os dados contidos nesta página correspondem 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	98,7%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	93,1%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	95,7%	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	88,2%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.800	52,2%	38.600	96,9%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	25.111	100%	25.111	96,4%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	236.828	77%	181.195	95,0%⁴	1.200	12.886	-

¹ Considera contratos em assinatura. Para 100% dos ativos | ² Trata-se de um concessão com prazo de direito à exploração até Mar/2054. | ³ ABL Própria: 51% Mall (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 maio de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 66,3 milhões**, representando um aumento de **+15%** 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
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 maio de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 37,6 milhões**, representando uma variação de **+11%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+9%** 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 maio de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 34,4 milhões**, representando uma variação de **+4%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **-6%** 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 maio de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 44,1 milhões**, representando uma variação de **0%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+10%** 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 maio de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 38,3 milhões**, representando um aumento de **+13%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+22%** 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 maio de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 59,8 milhões**, representando um aumento de **+14%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+13%** 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 maio de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 41,9 milhões**, representando uma variação de **+2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou aumento de **+3%** comparado ao mesmo período de 2023.

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.

Além disso, conforme anunciado em [Fato Relevante](#), o Fundo concluiu a aquisição do Deck Parking anexo ao empreendimento, com capacidade para comportar 632 vagas adicionais.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	25.111	188	1.190	Algia

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 shopping 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