



HSML11



HSI

Malls FII

Agosto/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

Agosto	
Valor de Mercado¹ R\$ 2.009.067.627 (R\$ 96,55/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,80/cota
Valor Patrimonial² R\$ 2.252.112.030 (R\$ 108,23/cota)	Número de Cotistas¹ 197.528
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 2.804.158	Número de Cotas¹ 20.808.572

¹ Em 30/08/2024. | ² Em 31/07/2024.

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 6 fundos imobiliários de gestão ativa do segmento de shopping centers que compõem o IFIX.

Comentário do Gestor

O Comitê de Política Monetária do Brasil (Copom) continua enfrentando desafios no controle da inflação. O IPCA anual, que chegou a 3,7% em maio, voltou a subir em junho e agora está mais próximo do limite superior da meta de inflação (4,5%) do que do centro da meta (3,0%). Além disso, as expectativas inflacionárias para os próximos anos, segundo os próprios diretores do Banco Central, estão desancoradas. Os principais obstáculos para a convergência da inflação ao centro da meta são a demanda de consumo decorrente do mercado de trabalho aquecido, com aumento da massa salarial e, a expansão do gasto público. Nesse contexto, as projeções atuais da HSI indicam um crescimento do PIB de 2,6% em 2024, e de 1,8% em 2025 (acima do consenso de mercado refletido no Boletim Focus). Quanto à taxa Selic, acreditamos que haverá aumentos de 0,25 ponto percentual nas três reuniões restantes de 2024, estabilizando-se em 11,25% ao ano ao final do período.

Agosto foi um mês favorável para o mercado de renda variável, com o IFIX subindo 0,9% e o Ibovespa revertendo as perdas no ano, avançando 6,5%, após divulgação dos resultados das empresas listadas. No acumulado do ano, o IFIX mantém-se à frente do Ibovespa, com ganhos de 2,5% e 1,4%, respectivamente. As cotas do HSML11, por sua vez, destacam-se com o maior retorno ajustado entre os fundos comparáveis, alcançando 6,8%¹, o equivalente a 113,5% do CDI líquido² no período.

O desempenho operacional do portfólio continua mostrando resultados significativamente superiores aos do ano passado. **Em julho, o portfólio registrou um aumento de 17% no NOI em comparação ao mesmo mês de 2023³.** Os destaques foram os shoppings SuperShopping Osasco (+43%), Uberaba (+31%), Pátio Maceió (+24%) e Granja Vianna (+12%), com os três primeiros impactados por eventos extraordinários, mais bem explicados nos descritivos de cada shopping nas páginas seguintes.

Nas vendas, o portfólio continua superando significativamente o IPCA acumulado dos últimos

¹ Retorno ajustado pelos dividendos e novas emissões até 30/08/2024. A comparação considera outros 6 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.

12 meses (4,5%), registrando em julho um aumento de 9% em comparação ao mesmo mês de 2023¹. O desempenho forte das vendas tem contribuído para que o custo de ocupação do portfólio permaneça em torno de 9,5% no acumulado do ano. Conforme antecipado no último relatório, o desempenho dos cinemas em julho foi surpreendentemente positivo, impulsionado pelos lançamentos recentes, sendo um importante fator para o aumento expressivo nas vendas e no fluxo nos shoppings. O Via Verde Shopping se destacou, com um aumento de 23% nas vendas em relação ao mesmo período do ano anterior e um fluxo de aproximadamente 150 mil veículos, 7% acima de julho de 2023. Outro destaque foi o Shopping Pátio Maceió, que, pelo terceiro mês consecutivo, registrou vendas superiores a R\$ 60 milhões, acumulando no ano um aumento de 13% em relação ao ano passado.

Além disso, está previsto para setembro o recebimento da 2ª parcela da venda de 30% do Shopping Pátio Maceió, equivalente a 13,33% do preço de venda (fluxo total de recebimentos previstos no CCV divulgado em [Fato Relevante](#) de 26/12/2023). **Após a parcela, a expectativa é que o Fundo realize um ganho de capital de R\$ 0,62 por cota.**

Conforme fazemos trimestralmente, disponibilizamos a Planilha de Fundamentos do HSML11 referente ao 2º trimestre de 2024, contendo dados detalhados dos KPIs do Fundo e de cada empreendimento desde o início das aquisições. Basta acessá-la através do link: [Central de Resultados - HSI Malls \(hsifii.com\)](#).

Está prevista para o mês de setembro a inauguração do restaurante Coco Bambu do Shopping Metrô Tucuruvi, mais precisamente em 23/09/2024. Essa iniciativa faz parte da estratégia da gestão de consolidar o empreendimento como referência em lazer e gastronomia na região, incluindo uma operação reconhecida como bem-sucedida e que já contribuiu para a melhora operacional de outros shoppings do portfólio, como o SuperShopping Osasco, Shopping Granja Vianna e Shopping Paralela. Vale destacar que o controle acionário do Fundo em todo o portfólio e a administração de todos os empreendimentos pela Alqia, empresa do grupo HSI, são considerados pela gestão como determinante para implementar as estratégias e chegar aos ganhos qualitativos e operacionais observados no portfólio.

Por fim, convidamos todos os leitores, investidores e o mercado em geral para um bate-papo online para discutir o papel da política global e doméstica na dinâmica econômica e quais os seus impactos para o futuro, com a participação de Christopher Garman, consultor da HSI, membro da Eurasia Group e mediação de Maximo Lima, CEO e fundador da gestora. O evento acontecerá no dia 09/09, às 17:30, será aberto ao público e terá espaço para perguntas. Para participar, basta se inscrever no [link](#).

A distribuição do Fundo foi de **R\$ 0,80 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 30/08/2024 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 cota⁴.**

Obrigado.

¹ Retorno ajustado pelos dividendos e novas emissões até 30/08/2024. A comparação considera outros 6 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. | ⁴ Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas.

Resultado (R\$)

	Ago-24	2S 2024	2024
Receita Imobiliária	17.691.649	35.036.318	174.098.931
Receita com Aluguéis	17.691.649	35.036.318	151.288.634
Ganho de Capital com Vendas	-	-	22.810.298
Receita Financeira	732.711	1.610.667	7.700.799
Despesas	-6.492.588	-12.776.377	-47.127.240
Taxa de Administração	-179.675	-333.769	-1.203.569
Taxa de Escrituração	-91.601	-183.064	-734.669
Taxa de Gestão	-1.706.913	-3.170.808	-11.433.901
Despesa Financeira ¹	-4.382.662	-8.797.592	-32.766.947
Outras Despesas ²	-131.737	-291.143	-988.153
Resultado Operacional	11.931.773	23.870.609	134.672.491
Resultado Operacional/Cota	0,57	1,15	6,79
Despesa Financeira Não Recorrente ³	-	-	-13.034.201
Resultado	11.931.773	23.870.609	121.638.290
Resultado Realizado/Cota	0,57	1,15	6,15
Rendimento/Cota ⁴	0,80	1,60	6,36
Resultado Acumulado ⁵	-0,23	-0,46	-0,26

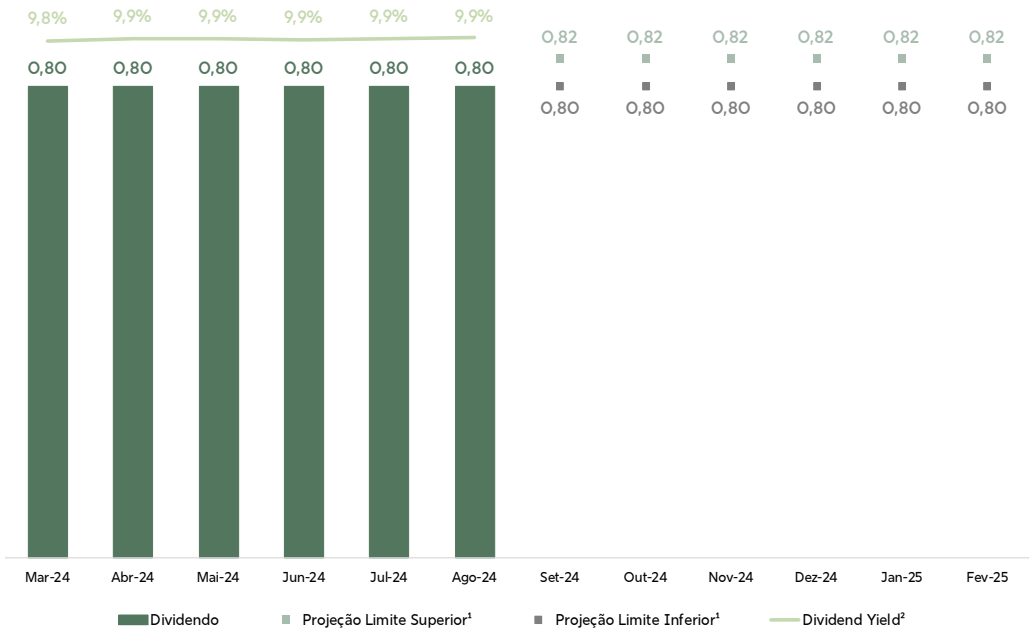
¹ Despesas recorrentes dos CRIs (PMTs). | ² Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros, formador de mercado, etc. Em agosto foi impactada por despesas de advogados / consultoria. | ³ Despesas relacionadas aos pagamentos não recorrentes dos CRIs. | ⁴ Distribuição de dividendos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

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Jul-24)	8.914.751	0,43
(+) Realizado - Distribuído	-4.715.086	-0,23
Resultado Acumulado (Ago-24)	4.199.665	0,20

A distribuição de dividendos foi de **R\$ 0,80/cota**. Cabe destacar 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\$ 0,62/cota¹**. O Fundo finalizou o mês com resultado acumulado de **R\$ 0,20/cota**.

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

	Ago-24	2024	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	0,5%	6,8%	10,6%
Dividend Yield Anualizado ²	9,9%	9,9%	9,7%
IFIX	0,9%	2,5%	5,6%
CDI (Líqu.) ³	0,7%	6,0%	9,5%
% CDI ⁴	66,3%	113,5%	111,0%

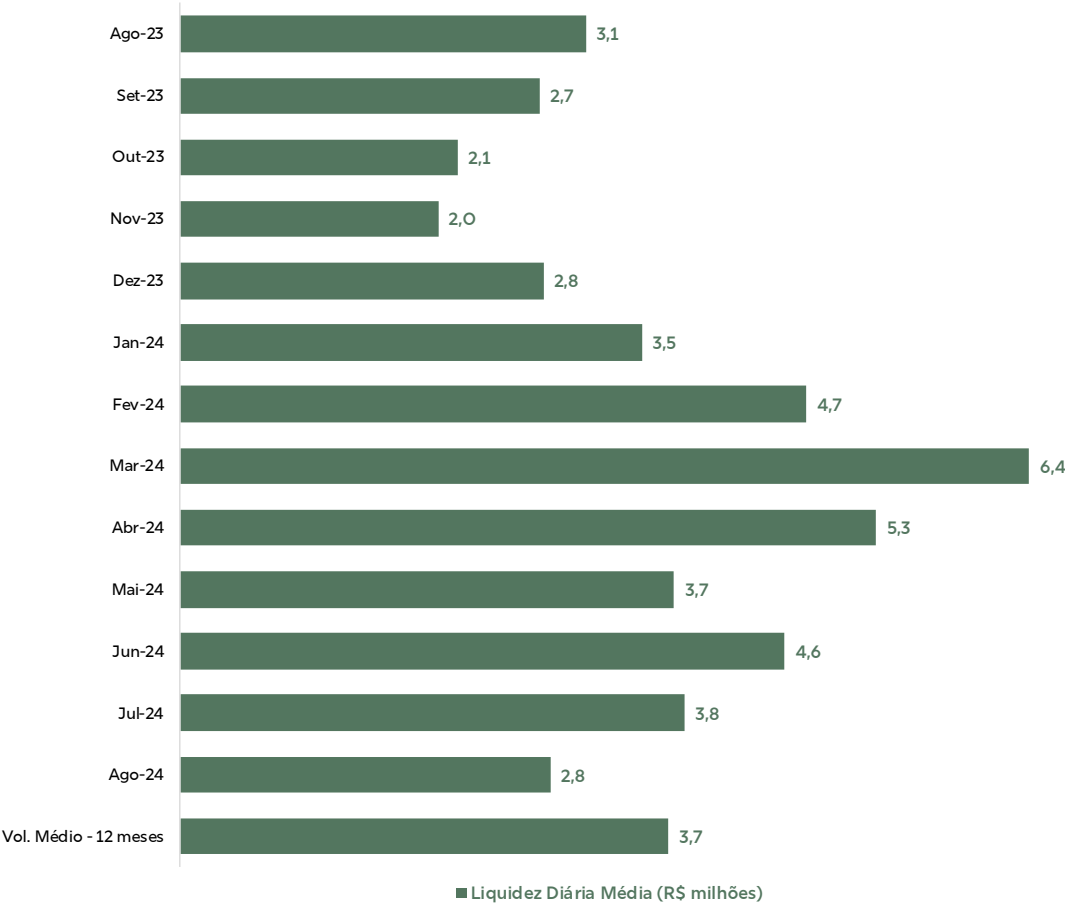
¹ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
² Mensal / 2024: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos pagos 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 agosto com **197.528 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 2,0 bilhões**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 2,8 milhões**.

	Ago-24	2024	Últimos 12 meses
Volume Total	R\$ 61.691.481	R\$ 729.984.883	R\$ 922.616.970
Volume Diário Médio	R\$ 2.804.158	R\$ 4.319.437	R\$ 3.705.289
Quant. de Cotas Negociadas	646.279	7.587.519	9.673.876
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹	3,1%	4,9%	4,3%
Presença em Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

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



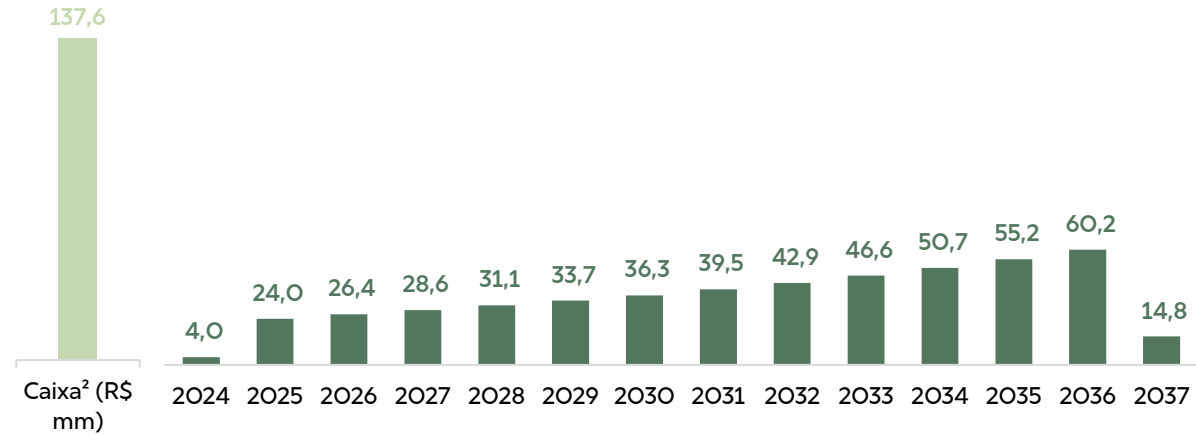
Obrigações HSML11

O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo, após pré-pagamento realizado na 3ª Emissão é de 18,8%.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	112,8 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	22FO65861O	Uberaba	122,0 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (1)	22AO118O35	Paralela	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	217,3 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	623,0 MM	(62%) IPCA + 7,25% (38%) CDI + 2,75%	-	-

¹ Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações – Total Mantido para Necessidades de Liquidez)/Saldo em Imóveis. | ² Valor em 31/07/2024. Fonte: Informe Mensal de Julho/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 31/07/2024.

KPI's

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

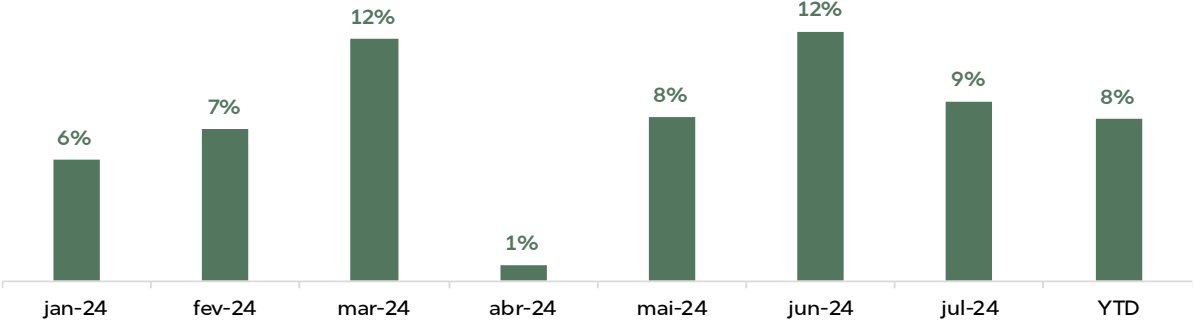
O NOI cresceu +17% em relação ao mesmo mês de 2023. Os destaques foram os shoppings SuperShopping Osasco (+43%), Uberaba (+31%), Pátio Maceió (+24%) e Granja Vianna (+12%), com os três primeiros impactados por receitas não recorrentes.

Nas vendas, o portfólio continua superando significativamente o IPCA acumulado dos últimos 12 meses (4,5%), registrando em julho um aumento de 9% em comparação ao mesmo mês de 2023. O desempenho forte das vendas tem contribuído para que o custo de ocupação do portfólio permaneça em torno de 9,5% no acumulado do ano.

A inadimplência líquida e descontos apresentaram novamente percentual inferior a 1,0% em julho, sendo ambos os indicadores em torno de 0,5%. A taxa de ocupação tornou a subir no mês e registrou 95,5%.¹

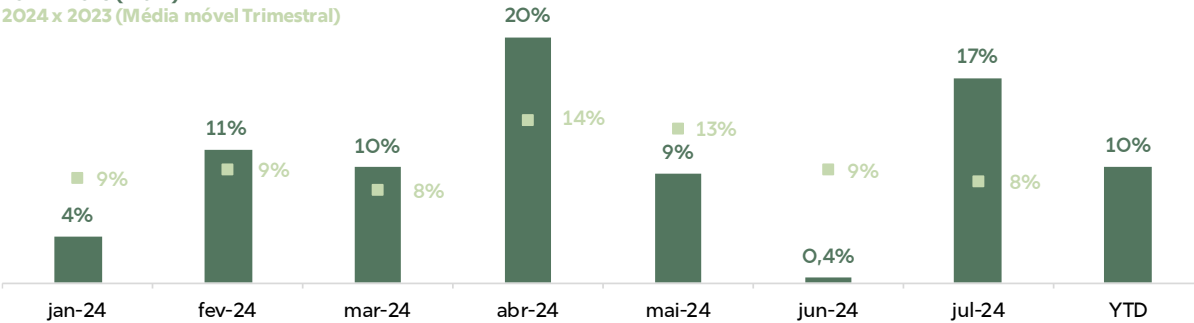
¹ Considera contratos em assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos Ativos.

Vendas ¹
2024 x 2023

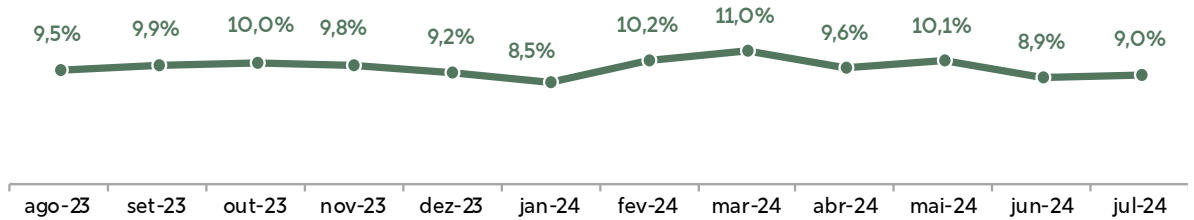


Variações de março e abril (YoY) com efeitos do descasamento na data da Páscoa em 2024 vs. 2023.

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

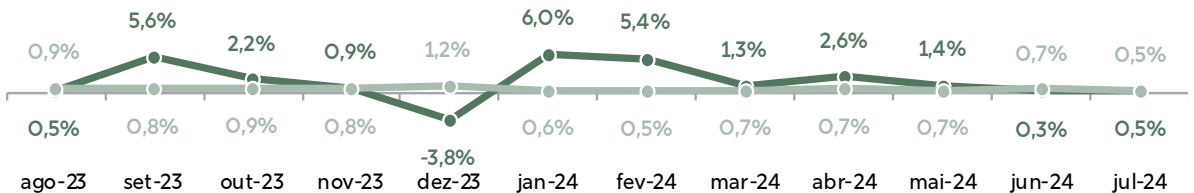


Custo de Ocupação¹ (%)



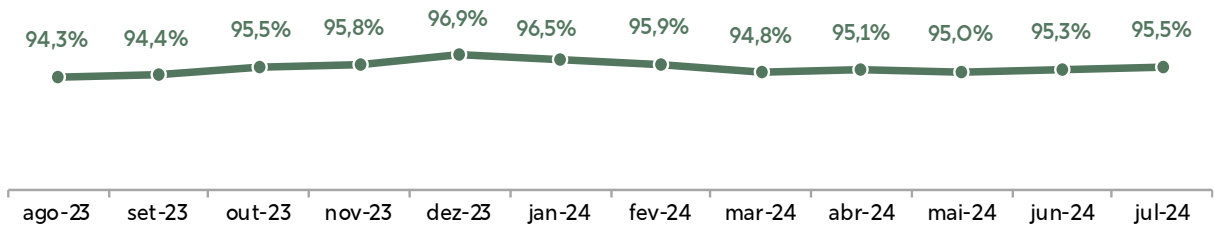
¹ Custo de Ocupação = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

Inadimplência Líquida Total (%)
Descontos (%)

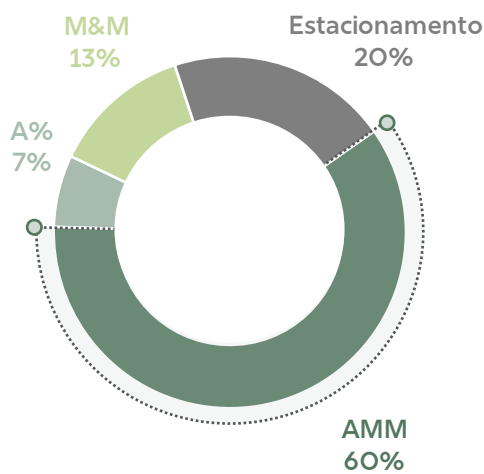


Os dados de Vendas e NOI consideram a participação do Fundo nos Ativos. Custo de Ocupação, Inadimplência e Descontos consideram 100% dos ativos.
NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos atuais do Fundo em 2023. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

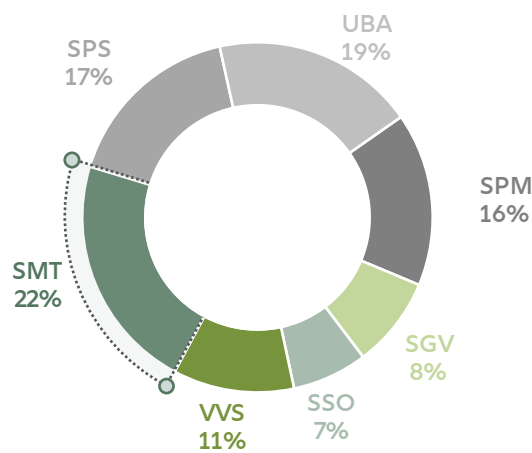
Taxa de Ocupação (%)



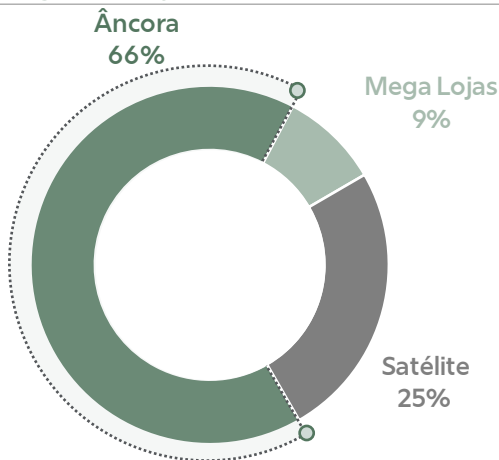
Composição da Receita



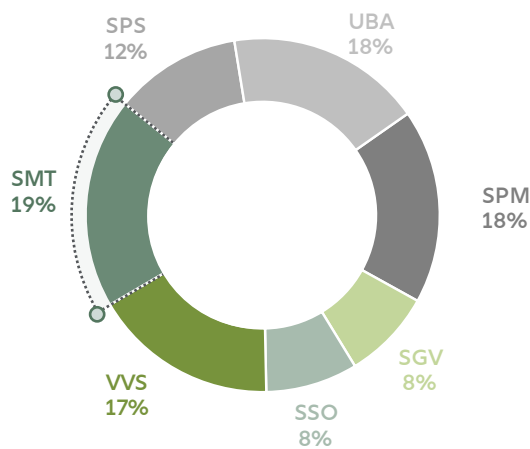
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

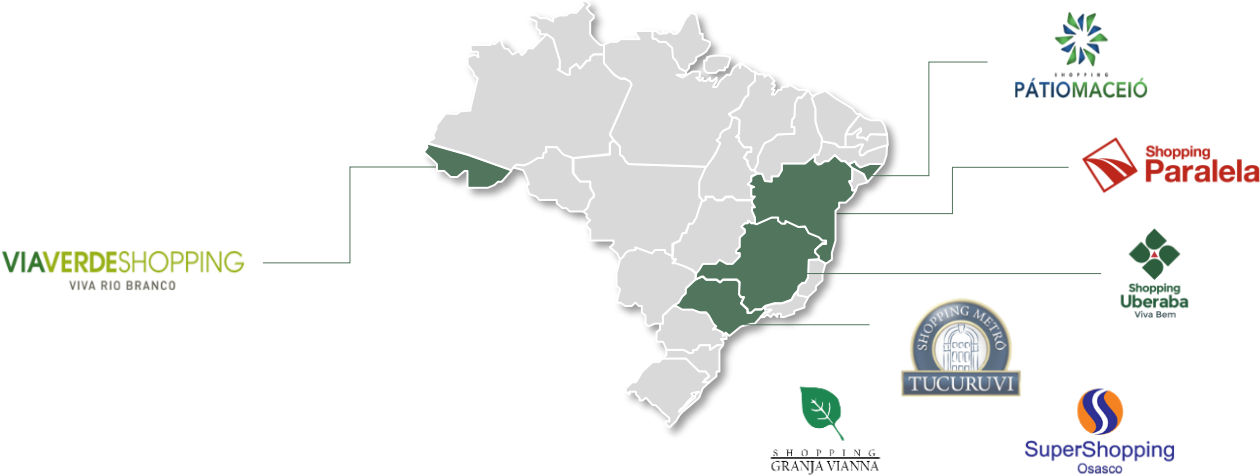


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
Todos os dados contidos nesta página correspondem 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	95,7%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	95,3%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	98,4%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.998	100%	32.998	89,7%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.800	52,2%	38.600	94,8%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	25.111	100%	25.111	97,1%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	236.828	77%	181.195	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 (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 julho de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 60,0 milhões**, representando um aumento de **+8%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+24%** comparado ao mesmo período de 2023, impactado por eventos que ocorreram no mês no shopping (aumento de receitas de locações temporárias) e altos custos com comercialização em julho de 2023.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
70,0%	43.983 m ²	143	2.058	Alqia

Único Shopping da parte alta da cidade – Região do Bairro Tabuleiro do Martins, Maceió, AL.



Shopping Granja Vianna (Km 23,5 | Rod. Raposo Tavares | SP)

Em julho de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 38,1 milhões**, representando uma variação de **+15%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+12%** comparado ao mesmo período de 2023.

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

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



Super Shopping Osasco (Osasco | SP)

Em julho de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 33,8 milhões**, representando uma variação de **+2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+43%** comparado ao mesmo período de 2023, impulsionado por alta recuperação de inadimplência, recebimentos antecipados de aluguéis, aporte condominial elevado no ano passado (que incluiu o pagamento de junho) e base comparativa de custos de comercialização mais alta.

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 julho de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 45,5 milhões**, representando uma variação de **+4%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+9%** 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 julho de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 41,3 milhões**, representando um aumento de **+23%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+5%** 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 julho de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 52,5 milhões**, representando um aumento de **+8%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+12%** 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 julho de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 42,2 milhões**, representando uma variação de **+4%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou aumento de **+31%** comparado ao mesmo período de 2023, impactado por altas receitas de CDU¹, além de uma base de custos de comercialização maior em julho do ano passado.

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.

¹ CDU (Cessão de Direito de Uso): Valor pago pelos lojistas ao empreendedor para adquirir o direito de ocupar o espaço.

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 aluguéis de quiosques;

Custo de Ocupação: Trata-se do percentual em relação ao faturamento de vendas que é custo de ocupação ao lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda);

Inadimplência Líquida: Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores;

Descontos: Desconto concedido aos lojistas referente ao aluguel mínimo;

Satélites, Megalojas e Âncoras: Lojas com tamanho de até 500 m², entre 500 e 999 m² e acima de 1.000 m² respectivamente;

CRI: Certificado de Recebível Imobiliário;

FII: Fundo de Investimento Imobiliário;

Mercado Secundário: Modalidade dedicada à compra e venda de valores lançados anteriormente em uma primeira oferta pública ou privada (mercado primário);

PL: Patrimônio Líquido do Fundo;

Renda Fixa: Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais;

Taxa Selic: Taxa básica de juros do país definida pelo Banco Central;

IPCA: Índice utilizado para medir a variação de preços de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo;

IGPM: Índice utilizado para medir a variação de preços englobando diversas etapas de uma cadeia produtiva;

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

Este Relatório tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. Performance passada não é garantia de ganhos no futuro.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

A HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.539.353/0001-52 ("HSI") não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste relatório.

Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da HSI, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da HSI. Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da HSI, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade acarretando as devidas sanções legais.

• As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A HSI não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

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

hsml.hsifii.com
www.hsinvest.com

HSI