



HSML11



HSI
Malls FII

Novembro/2024
Relatório Gerencial

Fundos
Imobiliários

HSI

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

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

Novembro	
Valor de Mercado ¹ R\$ 1.722.949.762 (R\$ 82,80/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,80/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 2.241.190.080 (R\$ 107,71/cota)	Número de Cotistas ¹ 195.324
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 3.996.483	Número de Cotas ¹ 20.808.572

Notas: (1) Em 29/11/2024. (2) Em 31/10/2024.

Destaques do Portfólio

Controle	Gestão Ativa	Diversificação
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 Própria¹ 184,2 mil m².

Notas: (1) Em 29/11/2024 (após venda da participação de 25% do Shopping Uberaba).

Comentário do Gestor

O cenário macroeconômico brasileiro atual é marcado por um aparente conflito entre as políticas monetária e fiscal: enquanto o Banco Central adota uma postura restritiva para conter a inflação — com previsões, segundo o Boletim Focus, de alta da Selic para além de 13% em 2025 —, o governo mantém uma política fiscal expansionista. Em outras palavras, o país parece estar "pisando no freio e no acelerador" ao mesmo tempo, o que evidencia a dificuldade de alinhar os objetivos das duas políticas. O Banco Central enfrenta o desafio de levar a inflação à meta de 3,0% diante de pressões inflacionárias persistentes, enquanto a política fiscal busca atender múltiplos objetivos que, a curto prazo, dificultam o ajuste inflacionário e vem provocando uma abertura da curva de juros de mercado ainda mais acentuada diante das atuais incertezas. No cenário base da HSI, o Copom elevará a Selic para 14,00% ao ano em 2025 esperando pela redução das expectativas para iniciar um ciclo de cortes na taxa básica. Nesse caso, o real terá algum potencial de apreciação desde que o fiscal e o parafiscal não cancelem o impacto contracionista da política monetária. Esse cenário é consistente com a inflação entre 3,5% e 4,0% em 2026, com a convergência para 3,0% postergada para 2027. O PIB, consideradas essas restrições, cresceriam em média 2,0% no biênio 2025 e 2026.

O portfólio continua apresentando desempenho operacional robusto, com resultados significativamente superiores aos do ano passado. **Em outubro, o NOI registrou crescimento de 11% em relação ao mesmo mês de 2023¹, alcançando R\$ 106/m², comparado a R\$ 96/m² no ano anterior².** Destaque para o Shopping Metrô Tucuruvi (+23%), SuperShopping Osasco (+16%), Shopping Paralela Salvador (+15%), Shopping Pátio Maceió (+10%) e Via Verde Shopping (+9%). O Shopping Granja Vianna, por sua vez, apresentou uma variação negativa de 21%, impactada por uma receita não recorrente registrada no ano passado, relacionada ao direito de uso do estacionamento, além de devoluções de inadimplência que ocorreram neste período do ano passado. Em 2023, esses efeitos elevaram o desempenho do shopping em 44% frente a 2022. Desconsiderando tais fatores, a variação seria de +3% frente a outubro de 2023.

O mesmo ocorre com as vendas, com todos os shoppings do portfólio superando o IPCA acumulado dos últimos 12 meses (4,76%), com crescimento de 13% em outubro em comparação ao

Notas: (1) Variação de NOI e vendas considerando a participação do Fundo nos shoppings. (2) NOI total do portfólio considerando a participação do Fundo nos Shoppings / ABL Própria;

mesmo mês de 2023¹. Destaque para o Via Verde Shopping, que, pelo sexto mês consecutivo, registrou aumento de vendas em dois dígitos, com variação de 26% em relação a outubro de 2023 e 19% no acumulado do ano. O Shopping Pátio Maceió também apresentou resultados expressivos, registrando novamente em outubro vendas superiores a R\$ 60 milhões. No acumulado do ano o crescimento é de 13% frente ao mesmo período de 2023.

As expectativas para vendas de novembro são igualmente positivas, impulsionadas pela Black Friday. As prévias de dados já recebidas sugerem que o desempenho deverá superar significativamente o do ano passado, especialmente no segmento de varejo, com algumas empresas, como Magazine Luiza e Casas Bahia comunicando publicamente ao mercado sobre vendas expressivas no período. **Em relação aos dados de fluxo de veículos pagantes durante o final de semana da Black Friday, já disponibilizados pela Alqia, foi +24% frente a 2023 (para 100% dos shoppings do portfólio).**

Em novembro, destacamos a inauguração de duas importantes operações. **No SuperShopping Osasco, foi aberta a primeira loja própria da Adidas na cidade, com 503 m².** A nova operação representa mais um passo importante no trabalho que vem sendo realizado de qualificação do mix de lojas do empreendimento, além de ser esperado um aumento significativo nas vendas, ticket médio e fluxo do empreendimento. **No Via Verde Shopping, inaugurou-se o Bahrem Burger Grill, uma rede de gastronomia e lazer originária da região Centro-Oeste, agora em expansão para o Norte do país.** A expectativa é que essa operação seja destaque em vendas e contribua para aumentar o fluxo de visitantes, aproveitando o potencial do segmento de gastronomia e lazer na região, que ainda é mais escasso comparativamente a outros empreendimentos do portfólio. Fotos das novas operações foram disponibilizadas nas seções individuais dos shoppings no corpo do relatório.

Anunciamos em [Fato Relevante](#) de 25/11/2024 a **conclusão da alienação de 25% do Shopping Uberaba**, em continuidade ao [Fato Relevante](#) da Assinatura de Contrato de Compra e Venda divulgado em 11/11/2024. O preço de venda previsto no contrato é de **R\$ 146.240.000,00**, correspondente a um cap rate de 8,00%, calculado com base no NOI projetado para os próximos 12 meses. O resultado da transação, considerando apenas o desinvestimento do Mall adquirido em junho 2022 foi uma **TIR de 238% e múltiplo de 2,6x⁴**. A projeção da gestora é que seja realizado um **ganho de capital de R\$ 42.560.096,56, equivalente a R\$ 2,05 por cota**, sem considerar a correção monetária das parcelas futuras e já líquido de custos de transação.³

Recomendamos aos investidores a leitura integral do documento divulgado em 11/11/2024, que detalha a estratégia de gestão implementada no Shopping Uberaba. Em 2024, o NOI projetado para o Mall está 50% acima do registrado em 2022³, ano de aquisição do ativo. **Além disso, a transação permitirá a execução da Fase 1 da expansão do shopping, com um acréscimo de 4.081 m² de ABL.** Parte dos recursos obtidos com a venda, a um cap rate de 8,0%, será destinada ao financiamento dessa obra, que possui um yield on cost estimado em 15,8%³.

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 29/11/2024 de **11,6% a.a.**. O *guidance* de distribuição para o próximo mês é de valores entre **R\$ 0,80 e R\$ 0,82 por cota**, sendo que, a partir de janeiro de 2025, a Gestora revisou o limite inferior para **R\$ 0,65 por cota³**. A despeito da sólida performance operacional dos shoppings que compõem o portfólio e da expectativa de recebimentos futuros relacionados aos desinvestimentos realizados (Shopping Pátio Maceió e Uberaba), a Gestora optou por ajustar o limite inferior do *guidance*, devendo reduzir a distribuição diante do atual cenário de alta volatilidade e desconto dos ativos, influenciados principalmente por fatores sistêmicos do mercado de fundos imobiliários e de renda variável como um todo, que têm se mostrado sensíveis às incertezas macroeconômicas, como a expectativa de manutenção de juros elevados por um período mais prolongado. **O objetivo é preservar o resultado excedente do Fundo, com o intuito de restabelecer os patamares recentes de distribuição assim que houver uma reversão da tendência de curto prazo no mercado.** Vale ressaltar que, em conformidade com a regulamentação vigente, o Fundo deve distribuir, no mínimo, 95% de seu lucro semestral em regime de caixa.

Obrigado.

Notas: (1) Variação de NOI e vendas considerando a participação do Fundo nos shoppings; (2) NOI total do portfólio considerando a participação do Fundo nos Shoppings / ABL Própria; (3) Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas. (4) TIR e Múltiplo considerando apenas o Mall (desconsiderando área do adicional do Complexo e Deck Parking). Múltiplo considera o valor líquido da venda, somado com os rendimentos líquidos de juros divididos pelo *equity* investido.

Resultado (R\$)

	Nov-24	2S 2024	2024
Receita Imobiliária	32.502.444	116.400.457	255.463.070
Receita com Aluguéis	17.654.405	88.551.758	204.804.074
Ganho de Capital com Vendas	14.848.039	27.848.699	50.658.997
Receita Financeira	525.981	3.441.107	9.531.239
Despesas	-6.173.598	-35.957.953	-70.308.816
Taxa de Administração	-166.141	-833.824	-1.703.623
Taxa de Escrituração	-95.971	-467.877	-1.019.482
Taxa de Gestão	-1.578.337	-7.921.328	-16.184.422
Taxa de Performance	-	-4.343.132	-4.343.132
Despesa Financeira ¹	-4.258.240	-21.893.250	-45.862.605
Outras Despesas ²	-74.909	-498.542	-1.195.552
Resultado Operacional	26.854.827	83.883.612	194.685.494
Resultado Operacional/Cota	1,29	4,03	9,68
Despesa Financeira Não Recorrente ³	-	-	-13.034.201
Resultado	26.854.827	83.883.612	181.651.293
Resultado Realizado/Cota	1,29	4,03	9,04
Rendimento/Cota ⁴	0,80	4,00	8,76
Resultado Acumulado ⁵	0,49	0,03	0,23

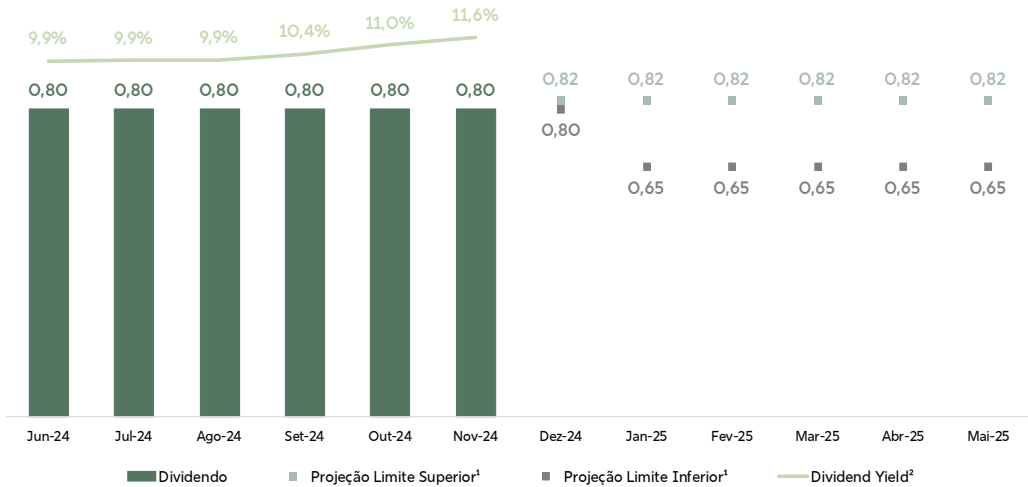
Notas: (1) Despesas recorrentes dos CRIs (PMTs). (2) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros, formador de mercado etc. Impactado em novembro por despesa de formador de mercado retroativa do mês anterior. (3) Despesas relacionadas aos pagamentos não recorrentes dos CRIs. (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 (Out-24)	4.064.127	0,20
(+) Realizado - Distribuído	10.207.969	0,49
Resultado Acumulado (Nov-24)	14.272.096	0,69

A distribuição de dividendos foi de **R\$ 0,80 por cota**. Neste mês, o Fundo obteve um **ganho de capital de R\$ 0,71 por cota**, decorrente do recebimento da primeira parcela da venda de 25% do Shopping Uberaba com mais quatro parcelas a serem recebidas. Adicionalmente, restam três parcelas referentes à venda de 30% da participação no Shopping Pátio Maceió. O resultado acumulado do Fundo ao final do mês foi de **R\$ 0,69 por cota**.

Rendimentos | Projeção de Distribuição (R\$) ¹

A Gestora ajustou o limite inferior do *guidance*, devendo reduzir a distribuição neste período de maior volatilidade sistêmica e descontos dos ativos no mercado de fundos imobiliários. O objetivo é preservar o resultado excedente do Fundo para restabelecer a distribuição quando o cenário de curto prazo atual se estabilizar.



Notas: (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

	Nov-24	2024	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	-4,1%	-5,9%	-1,9%
Dividend Yield Anualizado ²	11,6%	11,5%	11,5%
IFIX	-2,1%	-5,3%	-1,2%
CDI (Liq.) ³	0,7%	8,4%	9,2%
% CDI ⁴	N/A	N/A	-20,5%

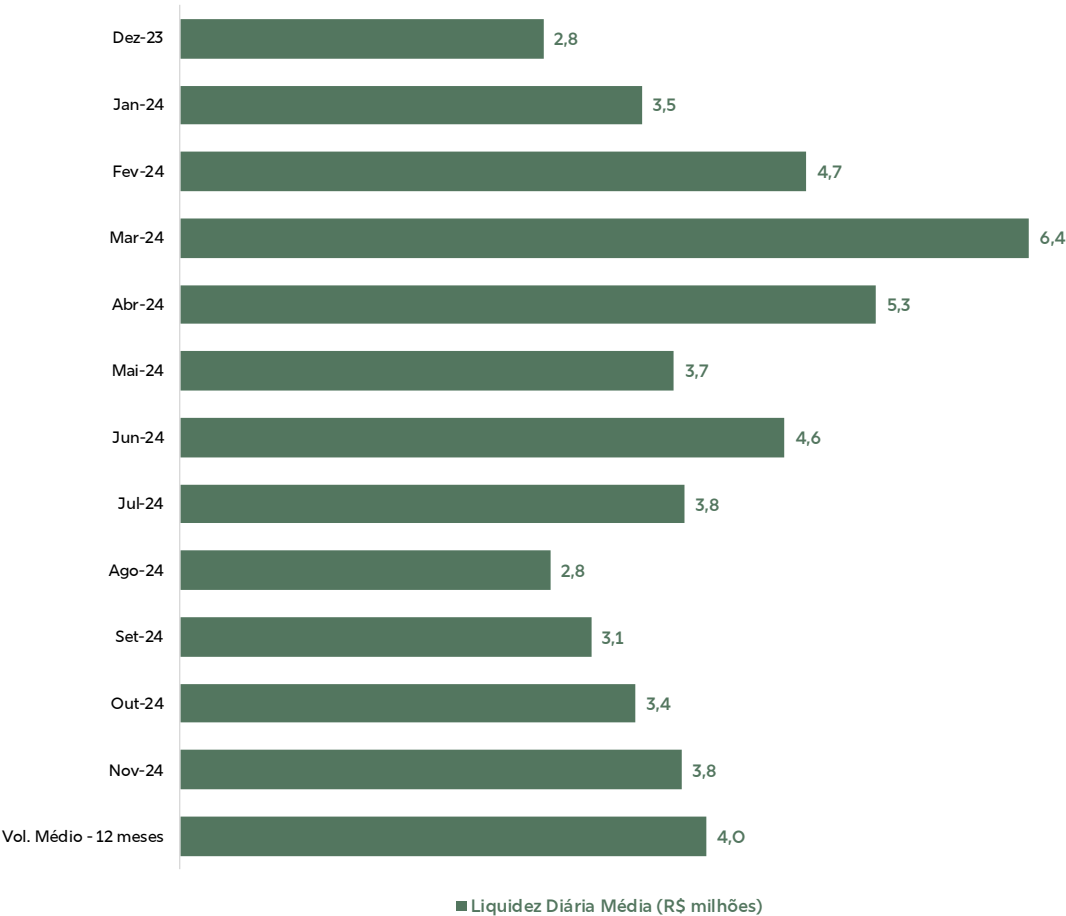
Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII. (2) Mensal / 2024: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos 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 novembro com **195.324 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,7 bilhão**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 3,8 milhões**.

		Nov-24		2024		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	75.933.186	R\$	950.430.834	R\$	1.005.465.890
Volume Diário Médio	R\$	3.996.483	R\$	4.096.685	R\$	4.005.840
Quant. de Cotas Negociadas		882.098		10.080.003		10.694.547
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		4,2%		4,6%		4,5%
Presença em Pregões		100,0%		100,0%		100,0%

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



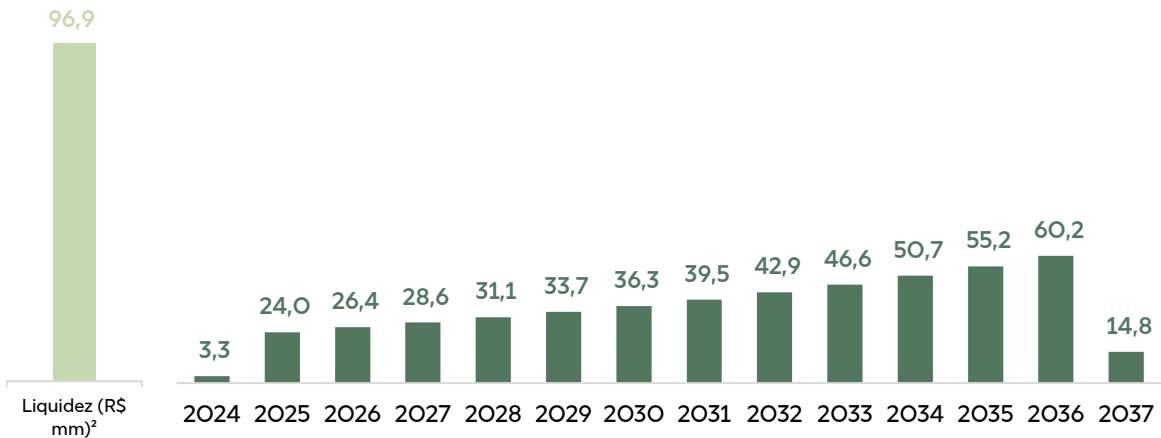
Obrigações HSML11

O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo é de 20,0%.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	114,3 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	150,3 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	9,0 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22FO667465	Uberaba	218,5 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	623,1 MM	(62%) IPCA + 7,25% (38%) CDI + 2,75%	-	-

Notas: (1) Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações – Total Mantido para Necessidades de Liquidez – Total em FIIs com alta liquidez)/Saldo em Imóveis. (2) Valor em 31/10/2024. Fonte: Informe Mensal de Outubro/2024.

Cronograma de Amortizações¹ (R\$ MM)



Notas: (1) Baseado no cenário atual do Fundo, sem considerar eventuais pré-pagamentos. (2) Total mantido para Necessidade de Liquidez + FIIs com alta liquidez em 31/10/2024.

KPI's

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

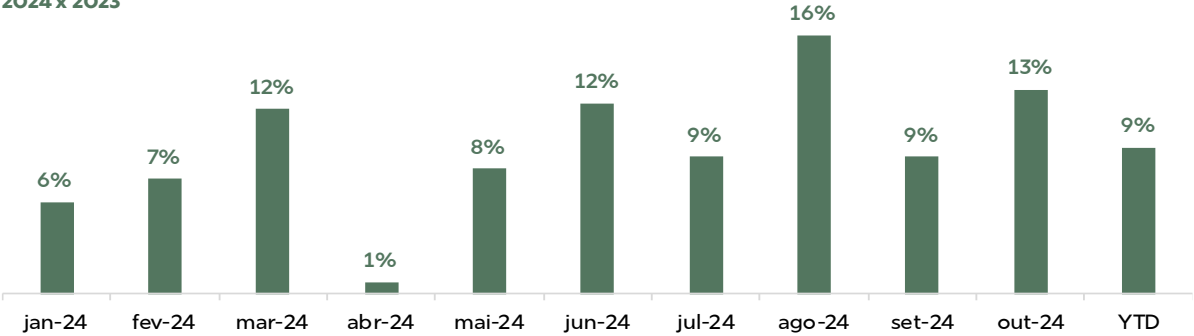
O NOI cresceu +11%¹ em relação ao mesmo mês de 2023, e um NOI/m² do portfólio de R\$ 106². Os destaques foram os shoppings Metrô Tucuruvi (+23%), SuperShopping Osasco (+16%), Shopping Paralela Salvador (+15%), Shopping Uberaba (+12%), Shopping Pátio Maceió (+10%) e Via Verde Shopping (+9%).

Em relação às vendas, o portfólio continua superando significativamente o IPCA acumulado dos últimos 12 meses (4,76%), registrando um aumento de 13% em outubro em relação ao mesmo mês de 2023¹. O desempenho forte das vendas tem contribuído para que o custo de ocupação do portfólio esteja em níveis estáveis, registrando 10,2% em outubro e 9,5% no acumulado do ano.

A inadimplência líquida e descontos estão abaixo de 1%, registrando em outubro 0,1% e 0,8%, respectivamente. A taxa de ocupação registrou 96,5%.³

Notas: (1) Variação considerando a participação do Fundo nos ativos. (2) NOI Total do portfólio, considerando a participação do Fundo nos shoppings / ABL Própria do Fundo. (3) Considera contratos em assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos Ativos.

Vendas ¹
2024 x 2023

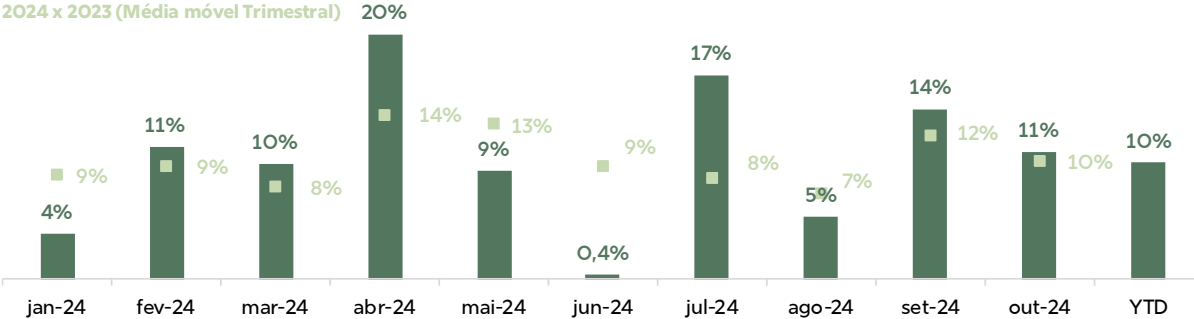


Variações de março e abril (YoY) com efeitos do descasamento na data da Páscoa em 2024 vs. 2023.

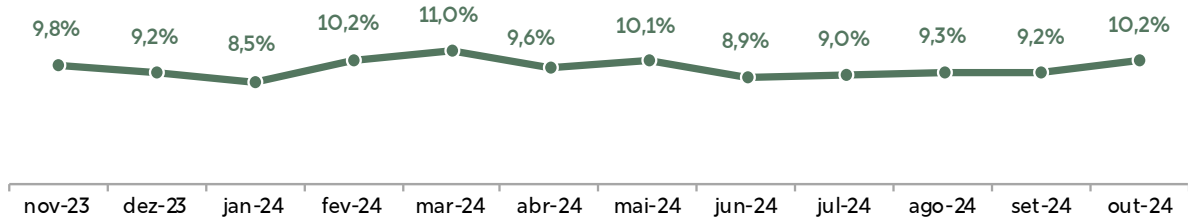
NOI

2024 x 2023 (MoM)

2024 x 2023 (Média móvel Trimestral)

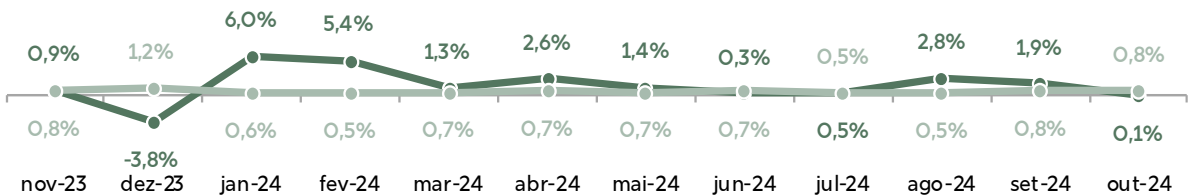


Custo de Ocupação¹ (%)



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

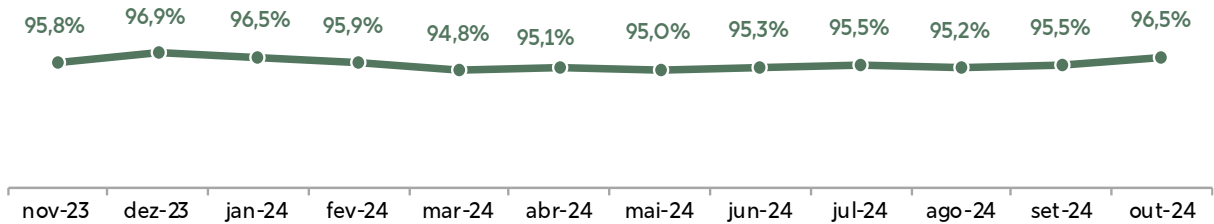
Inadimplência Líquida Total (%)
Descontos (%)



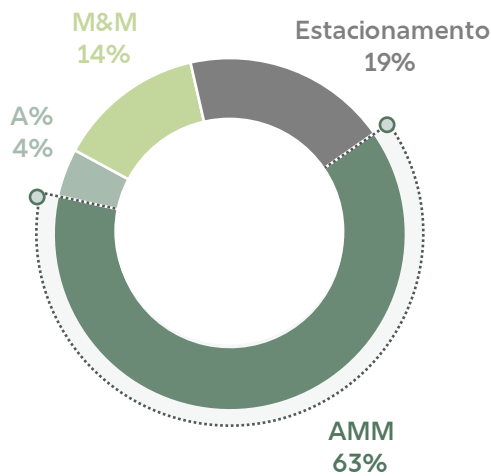
Os dados de Vendas e NOI consideram a participação do Fundo nos Ativos. Custo de Ocupação, Inadimplência e Descontos consideram 100% dos ativos.

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.

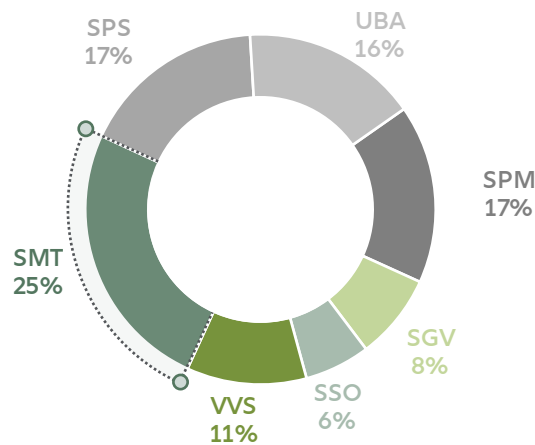
Taxa de Ocupação (%)



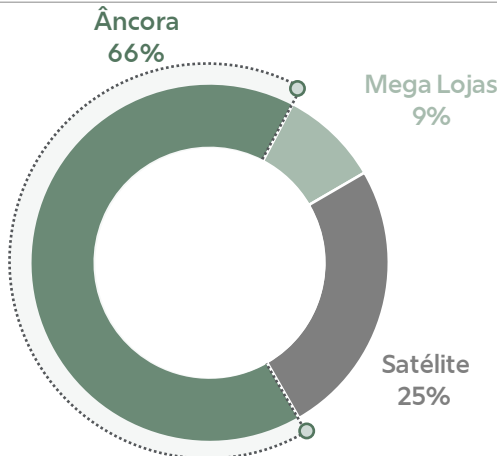
Composição da Receita



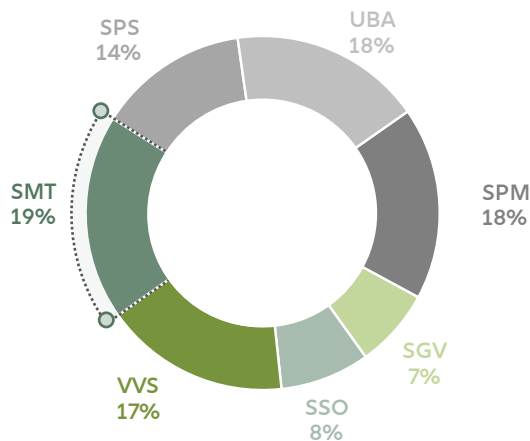
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

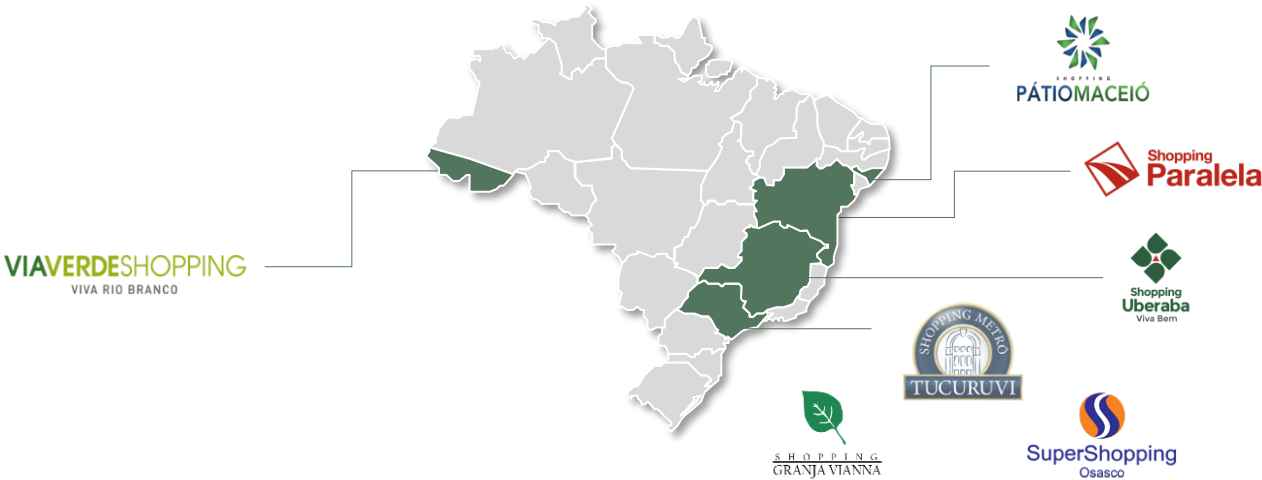


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
Todos os dados contidos nesta página correspondem 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	98,6%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	95,2%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	96,6%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	98,5%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi ²	32.998	100%	32.998	92,5%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela ³	57.800	52,2%	38.600	95,9%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba ⁴	31.575	75%	28.081	98,3%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	243.292	76%	184.165	96,5% ⁵	1.200	12.886	-

Notas: (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: 52,2% Mall + 100% Área de Expansão BTS Faculdade Unime (17.600 m²). (4) 75% do Mall + Área do Complexo adquirida em 02/10/2024 integralmente locada a uma rede de supermercados. (5) Ponderada pela participação dos ativos no Fundo.



Vídeo Tour 360º - Shoppings HSI Malls

Disponibilizamos um vídeo para cada ativo do portfólio na tecnologia 360º, sendo possível ter uma visão ainda mais realista dos Shoppings Centers do Fundo. Os vídeos foram gravados pelos próprios superintendentes dos ativos e disponibilizados pela Alqia. É possível movimentar o celular para ver diferentes ângulos do shopping ou ainda se estiver com o óculos de Realidade Virtual, basta movimentar o rosto. Acesse aos vídeos pelos links abaixo:

- [Tour 360º - Shopping Pátio Maceió – YouTube](#)
- [Tour 360º - Shopping Granja Vianna – YouTube](#)
- [Tour 360º - SuperShopping Osasco – YouTube](#)
- [Tour 360º - Shopping Metrô Tucuruvi – YouTube](#)
- [Tour 360º - Via Verde Shopping – YouTube](#)
- [Tour 360º - Shopping Paralela – YouTube](#)
- [Tour 360º - Shopping Uberaba - YouTube](#)

Shopping Pátio Maceió (Maceió| AL)

Em outubro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 60,9 milhões**, representando um aumento de **+13%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+10%** comparado ao mesmo período 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 outubro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 34,2 milhões**, representando uma variação de **+7%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **-21%** comparado ao mesmo período de 2023, impactado por uma receita não recorrente registrada no ano passado, relacionada ao direito de uso do estacionamento, além de devoluções de inadimplência que ocorreram neste período do ano passado. Sem os efeitos a variação seria de **+3%**.

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 outubro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 33,6 milhões**, representando uma variação de **+5%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+16%** comparado ao mesmo período de 2023.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
58,8%	17.984 m ²	131	2.800	Alqia

Interligado ao Power Center Osasco que possui mais de 70.000 m² de ABL



Inauguração Adidas SuperShopping Osasco

Em novembro foi inaugurada a primeira loja da Adidas da cidade de Osasco, com 503 m², projetada para atender o público local com uma ampla variedade de produtos, desde artigos de alta performance até vestuário casual. A nova operação representa mais um passo importante no trabalho que vem sendo realizado de qualificação do mix de lojas do empreendimento, além de ser esperado um aumento significativo nas vendas, ticket médio e fluxo do empreendimento.



Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo | SP)

Em outubro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 45,3 milhões**, representando uma variação de **+13%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+23%** comparado ao mesmo período de 2023, impactado por evento não recorrente (renovatória de contrato). Sem o efeito a variação seria de **+7%**.

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 o Coco Bambu, com loja inaugurada em setembro de 2024 (fotos na página seguinte). Entendemos que os investimentos serão determinantes para a melhora do desempenho operacional do empreendimento, que em 2024 vem apresentando até o momento performance significativamente superior ao ano passado.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	32.998 m ²	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 outubro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 42,3 milhões**, representando um aumento de **+26%** 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
96,7%	28.576 m ²	100	1.200 Vagas	Alqia

Único Shopping do estado do Acre



O Via Verde Shopping tem se destacado significativamente no portfólio ao longo do ano, registrando um aumento expressivo em vendas, NOI e fluxo de visitantes em comparação ao ano anterior. Esse desempenho está diretamente relacionado aos eventos realizados no shopping, que tem atraído um grande público da cidade

Inauguração Bahrem Via Verde Shopping

Em novembro foi inaugurado o Bahrem Burger Grill, uma rede de gastronomia e lazer originária da região Centro-Oeste, agora em expansão para o Norte do país. A expectativa é que essa operação se destaque em vendas e contribua para aumentar ainda mais o fluxo de visitantes, aproveitando o potencial do segmento de gastronomia e lazer na região, que ainda é mais escasso comparativamente a outros empreendimentos do portfólio.



Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em outubro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 56,6 milhões**, representando um aumento de **+14%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+15%** comparado ao mesmo período de 2023.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
52,2%	57.800 m²	258	2.150	Alqia

Integração direta via passarela com Linha 2 Estação Metrô Tamburugy | BTS Universidade Unime (Cogna)



Shopping Uberaba (Uberaba | MG)

Em outubro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 42,4 milhões**, representando uma variação de **+9%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou aumento de **+12%** comparado ao mesmo período de 2023.

Participação do Fundo¹	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
75,0%	31.575 m²	188	1.190	Alqia

Notas: (1) Em 29/11/2024 (após venda da participação de 25% do Shopping Uberaba).

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](#)

09/09/2024: [Live HSI: Papel da Política Global e doméstica na dinâmica econômica – Christopher Garman e Maximo Lima.](#)

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