



HSML11



HSI

Malls FII

Fevereiro/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 / > 50 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 / > 50 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 0% 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

Fevereiro	
Valor de Mercado ¹ R\$ 1.979.330.129 (R\$ 96,94/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,80/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 1.483.128.763 (R\$ 93,98/cota)	Número de Cotistas ¹ 184.187
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 4.735.485	Número de Cotas ¹ 20.418.095

¹ Em 29/02/2024. | ² Em 31/01/2024. Ainda não contemplando a 3ª Emissão de Cotas encerrada em 06/02/2024.

Destaques do Portfólio

Controle	Gestão Ativa	Diversificação	Distribuição
Único FII de Shopping Centers com posição majoritária em todos os ativos.	Administração exclusiva Alqia, empresa do Grupo HSI.	Portfólio com 7 shopping centers em 5 estados: ABL Própria 181,2 mil m².	Maior dividend yield ¹ dos últimos 12 meses entre os pares.

¹ Considerando valor de mercado da cota

Comentário do Gestor

Em 2023, o Brasil registrou um crescimento econômico de 2,9%, impulsionado principalmente pelo forte desempenho inicial da agropecuária e do setor extrativo, embora tenha enfrentado certa estagnação no segundo semestre devido à queda nos investimentos e à desaceleração do setor externo. Essa dinâmica favoreceu a redução da taxa de desemprego que apresentou média em 2023 de 8,0% e impulsionou o consumo das famílias, apesar do recuo de 3,0% nos investimentos devido aos efeitos da política monetária contracionista. Para 2024, embora o setor agropecuário indique que não deva contribuir tanto para o crescimento, tendo em vista a previsão de clima menos favorável, a redução da taxa de juros e a recuperação do crédito devem sustentar o consumo e impulsionar a indústria e a construção civil. **Sendo assim, a HSI projeta crescimento do PIB na ordem de 2,3% em 2024, estimativa mais otimista em relação à retratada na Pesquisa Focus que atualmente é de 1,75%.**

No mercado de FIIs, o IFIX atingiu sua máxima histórica alcançando a marca dos 3.364 pontos fechando o mês com alta de +0,8%. **As cotas do HSML11, por sua vez, registraram em fevereiro variação de +1,1%, considerando os dividendos distribuídos no período. Nos últimos 12 meses a variação é +36,3% vs. +19,6% do IFIX, rentabilidade equivalente a 334,8% do CDI líquido¹.** Destaque também para a liquidez diária média apresentada pelo Fundo que em fevereiro foi de R\$ 4,7 milhões, a maior dos últimos 12 meses. Considerando os 5 últimos pregões do mês, após a conversão dos recibos da oferta, o valor foi de R\$ 9,8 milhões. Entendemos que a liquidez do Fundo aumentará de forma definitiva nos próximos meses, tendo em vista o aumento da quantidade de cotas em 30% após a conclusão da 3ª Emissão.

Uma vez concluída a alienação de 30% do Shopping Pátio Maceió, conforme divulgado em [Fato Relevante – Conclusão Alienação 30% Shopping Pátio Maceió](#) e finalizada a alocação dos recursos da 3ª Emissão, conforme divulgado em [Fato Relevante – Alocação 3ª Emissão de Cotas HSML11](#), o Fundo concluiu com êxito o ciclo de movimentos estratégicos iniciados no final de 2023 tendo alcançado, (i) **diminuição projetada da alavancagem em mais de 22 pontos percentuais para cerca de 14,8% após recebimento integral das parcelas referentes à alienação**

¹ Supondo alíquota de 15% de imposto.

do Shopping Pátio Maceió e alocação já finalizada da 3ª emissão, e, (ii) realização de ganho de capital no Fundo, projeção de R\$ 5,16/cota², que deverá impulsionar as distribuições³. Cabe ressaltar que, conforme previsto no CCV, o Fundo recebeu na data do fechamento 25% do total da transação (R\$ 53,3 milhões), tendo realizado R\$ 1,12/cota de lucro no semestre, parte do qual será distribuído ao longo do semestre atual, em conformidade com a regulamentação que estipula a distribuição de pelo menos 95% do lucro em regime Caixa.

No âmbito operacional, o portfólio apresentou crescimento tanto do NOI, quanto de Vendas, que registraram +4% e +6%, respectivamente, em comparação com janeiro de 2023⁴. Os destaques do mês em crescimento de NOI frente a janeiro de 2023 foram os shoppings SuperShopping Osasco (+28%), Shopping Metrô Tucuruvi (+20%) e Shopping Pátio Maceió (+15%).

Em continuidade à estratégia da gestão de consolidar os ativos do portfólio como referências em gastronomia e lazer, foi inaugurada no dia 26/02/2024 o restaurante Coco Bambu do Shopping Paralela Salvador (imagens na página 14). Com a inauguração, a rede de restaurantes, considerada pela gestão como uma operação vencedora, passou a ocupar 3 ativos do portfólio do HSI Malls: SuperShopping Osasco, o Shopping Granja Vianna e o Shopping Paralela Salvador.

Anunciamos a distribuição de R\$ 0,80/cota, maior da história do Fundo, já sendo de direito da integralidade de Novas Cotas emitidas na oferta e em linha com o novo *guidance* divulgado no Fato Relevante da conclusão da venda de 30% do Shopping Pátio Maceió que prevê valores entre R\$ 0,80 e R\$ 0,82/cota para os próximos 6 meses³. Tal distribuição representou um *dividend yield* de 9,9% a.a.⁵.

Obrigado.

¹ Supondo alíquota de 15% de imposto. | ² Projeção de lucro considerando a quantidade atual de Cotas (pós a 3ª Emissão). Trata-se de uma projeção da gestão não devendo ser considerado, em hipótese alguma, como promessa de distribuição ou rentabilidade. | ³ Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas. | ⁴ Variações de NOI e Vendas considerando a participação do Fundo nos empreendimentos. | ⁵ *Dividend yield* anualizado sobre o valor de mercado da cota em 29/02/2024.

Resultado (R\$)

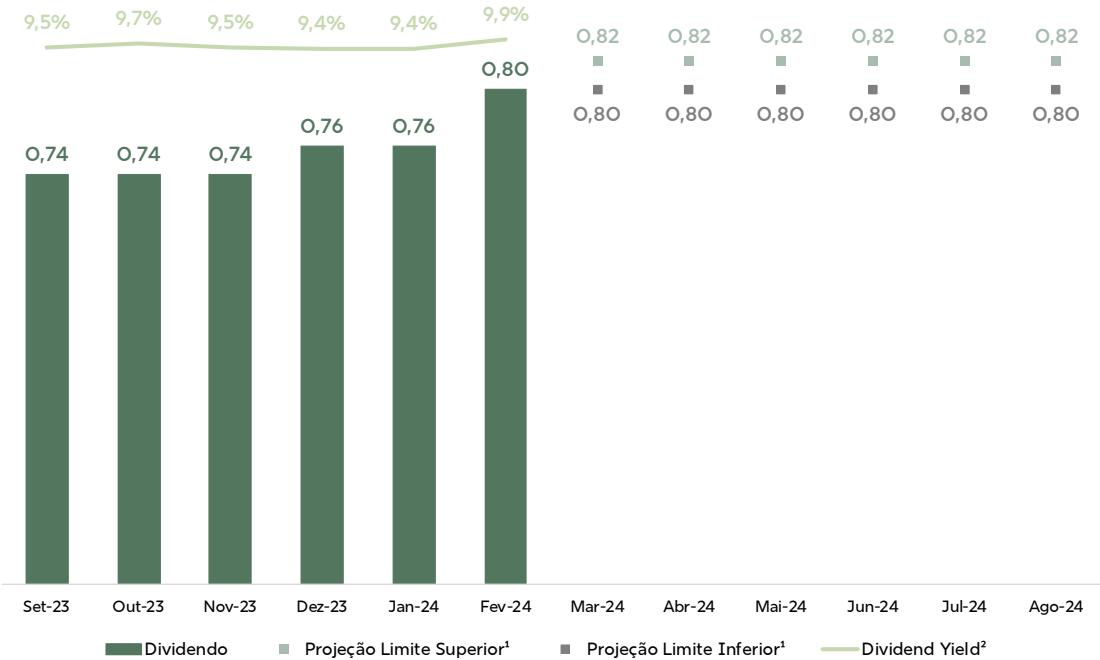
	Fev-24	1S 2024	2024
Receita Imobiliária	45.688.566	68.427.507	68.427.507
Receita com Aluguéis	22.878.269	45.617.209	45.617.209
Ganho de Capital com Vendas	22.810.298	22.810.298	22.810.298
Receita Financeira	1.865.584	2.149.245	2.149.245
Despesas	-15.190.151	-23.076.572	-23.076.572
Taxa de Administração	-131.836	-248.984	-248.984
Taxa de Escrituração	-97.687	-193.544	-193.544
Taxa de Gestão	-1.252.446	-2.365.345	-2.365.345
Despesa Financeira ¹	-13.667.431	-20.114.728	-20.114.728
Outras Despesas ²	-40.752	-153.971	-153.971
Resultado	32.363.999	47.500.179	47.500.179
Resultado Realizado/Cota	1,59	2,54	2,54
Rendimento/Cota ³	0,80	1,56	1,56
Resultado Acumulado ⁴	0,79	0,94	0,94

¹ Impactada em fevereiro por custos decorrentes do pré-pagamento divulgado em [Fato Relevante](#). | ² Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros etc. | ³ Distribuição de dividendos do período. | ⁴ Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Jan-24)	12.663.653	0,62
(+) Realizado - Distribuído	16.029.523	0,79
Resultado Acumulado (Fev-24)	28.693.176	1,41

A distribuição de dividendos foi de **R\$ 0,80/cota** e o resultado realizado foi de **R\$ 1,59/cota**, o maior desde o IPO do FII. Foi realizado neste mês **R\$ 1,12/cota** de ganho de capital decorrente da **1ª** parcela da venda de 30% do Shopping Pátio Maceió (25% do total). O resultado acumulado atual é de **R\$ 28.693.176 (R\$ 1,41/cota)**.

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

	Fev-24	2024	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	1,1%	2,1%	36,3%
Dividend Yield Anualizado ²	9,9%	19,3%	9,3%
IFIX	0,8%	1,5%	19,6%
CDI (Líqu.) ³	0,7%	1,5%	10,8%
% CDI ⁴	156,0%	138,1%	334,8%

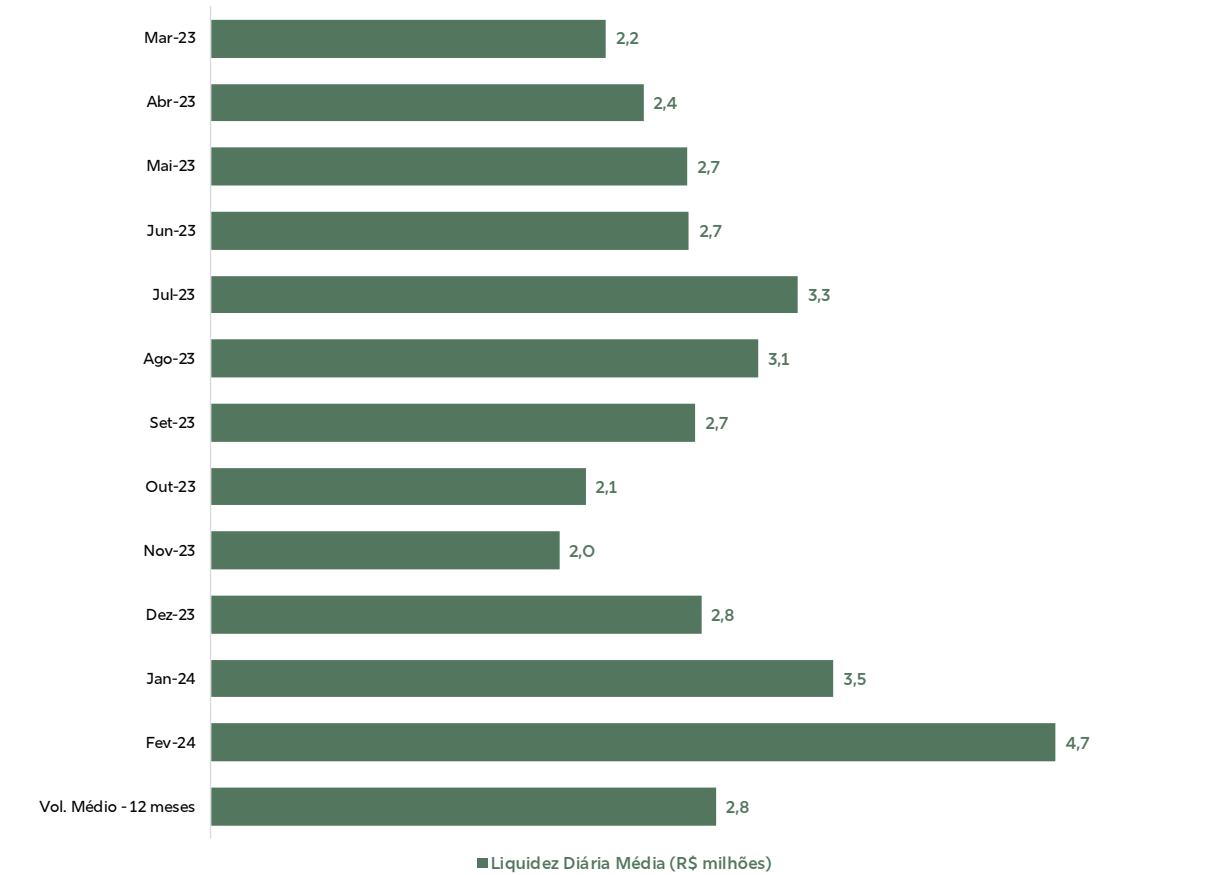
¹ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
² Mensal / 2024: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos pagos no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência.
³ Considerado a incidência de 15% de Imposto.
⁴ Retorno Ajustado do Fundo no período em relação ao CDI Líq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do Fundo).

Liquidez

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com **184.187 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 2,0 bilhões**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 4,7 milhões**, o maior dos últimos 12 meses. Considerando os 5 últimos pregões do mês, após a conversão dos recibos da oferta, o valor foi de R\$ 9,8 milhões.

		Fev-24		2024		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	89.974.210	R\$	166.724.843	R\$	708.763.207
Volume Diário Médio	R\$	4.735.485	R\$	4.066.460	R\$	2.846.439
Quant. de Cotas Negociadas		933.366		1.736.670		7.799.868
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		5,2%		5,2%		4,0%
Presença em Pregões		100,0%		100,0%		100,0%

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



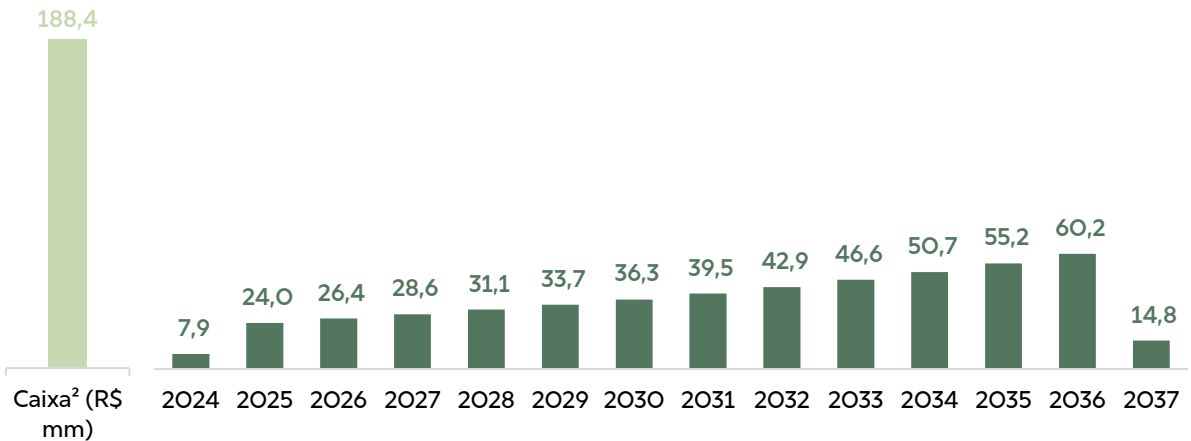
Obrigações HSML11

O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo, após pré-pagamento realizado na 3ª Emissão é de 18,8%. A expectativa é que uma vez concluídos os recebimentos das parcelas referentes à alienação de 30% do Shopping Pátio Maceió o índice chegue a 14,8%.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	111,9 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	18CO8O3962	Paralela	1,0 MM	CDI + 1,85%	mar-18	mar-33
CRI - CDI (3)	22FO65861O	Uberaba	119,9 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (1)	22AO118O35	Paralela	151,2 MM	IPCA + 6,80%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19IO275534	Paralela	9,1 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	18CO8O3963	Paralela	10,3 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22FO667465	Uberaba	210,5 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	613,9 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 29/02/2024. Fonte: Virgo Portal

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 29/02/2024;

KPI's

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

NOI e Vendas cresceram +4% e +6%, em relação ao mesmo mês de 2023. Os destaques do mês em crescimento de NOI frente a janeiro de 2023 foram os shoppings SuperShopping Osasco (+28%), Shopping Metrô Tucuruvi (+20%) e Shopping Pátio Maceió (+15%). O valor de NOI médio próprio/m² do portfólio em janeiro foi de R\$ 124¹, o que representa uma rentabilidade sobre o valor de aquisição dos ativos do portfólio de 1,1% a.m. ou 13,2% a.a.

O Custo de Ocupação está em níveis usuais e saudáveis para a indústria, apresentando em dezembro percentual de 8,5%.

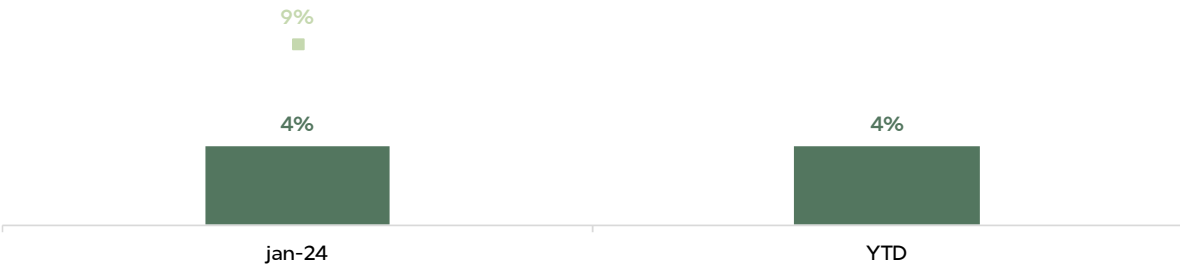
A inadimplência líquida em shoppings é historicamente mais alta nos primeiros meses do ano, quando há o vencimento do aluguel maior da competência de dezembro e apresentou no mês percentual de 6,0% do faturado total. Vale ressaltar que o valor foi 1,7 p.p. menor em relação ao apresentado em janeiro de 2023. A taxa de ocupação registrada foi de 96,5%.²

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

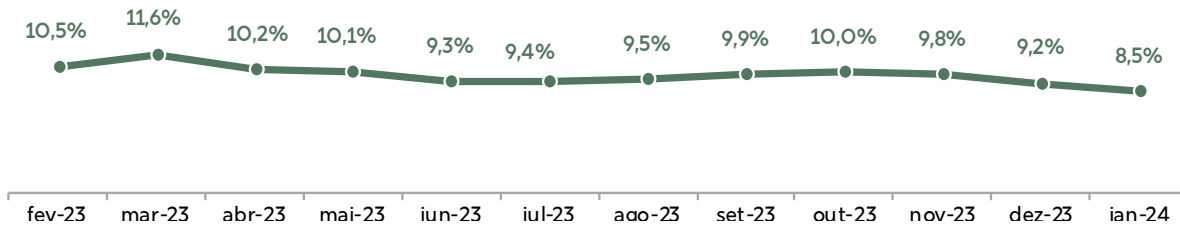
Vendas
2024 x 2023



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

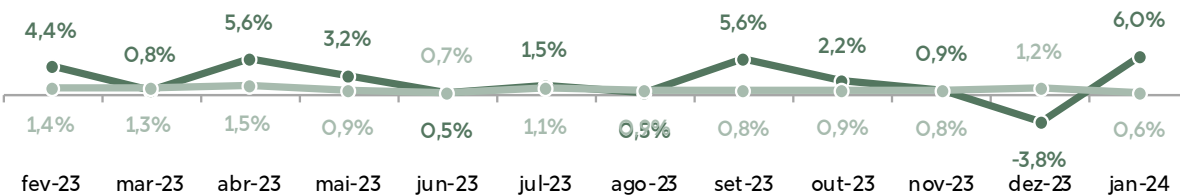


Custo de Ocupação¹ (%)



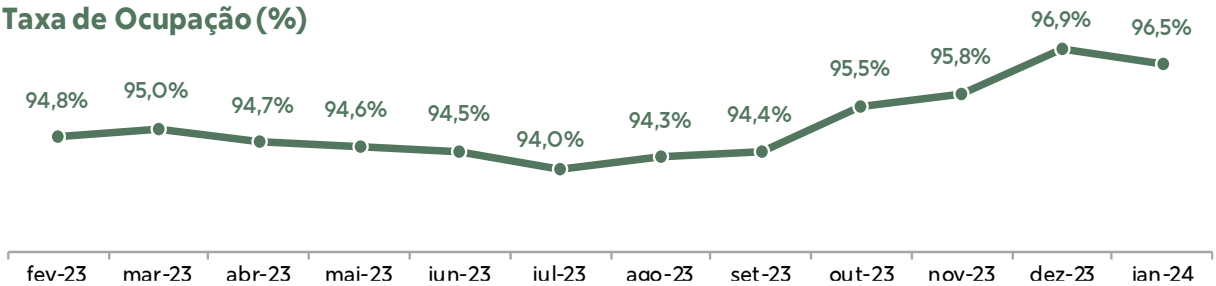
1 Custo de Ocupação = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

Inadimplência Líquida Total (%)
Descontos (%)

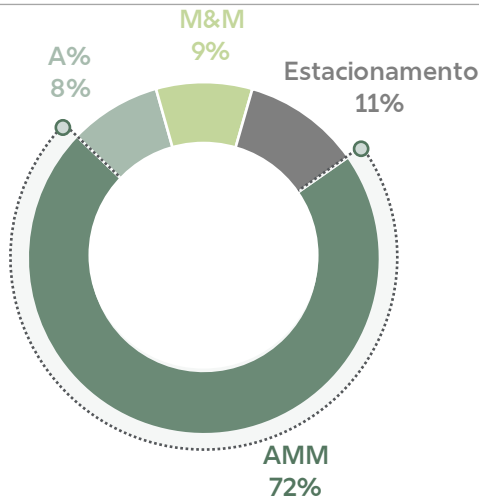


Os dados de Vendas e NOI consideram a participação do Fundo nos Ativos. Custo de Ocupação, Inadimplência e Descontos consideram 100% dos ativos.
NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos atuais do Fundo em 2023. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

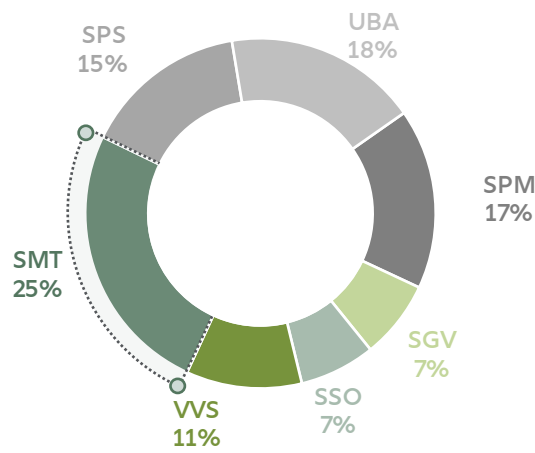
Taxa de Ocupação (%)



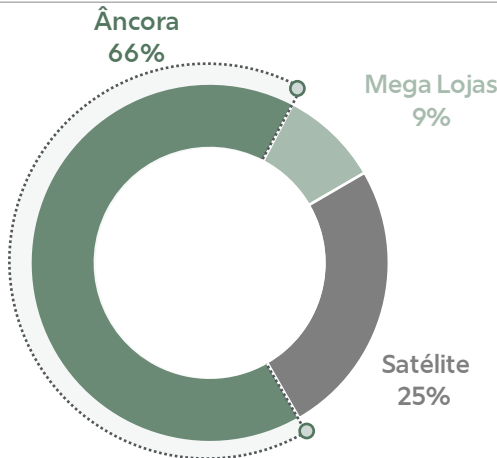
Composição da Receita



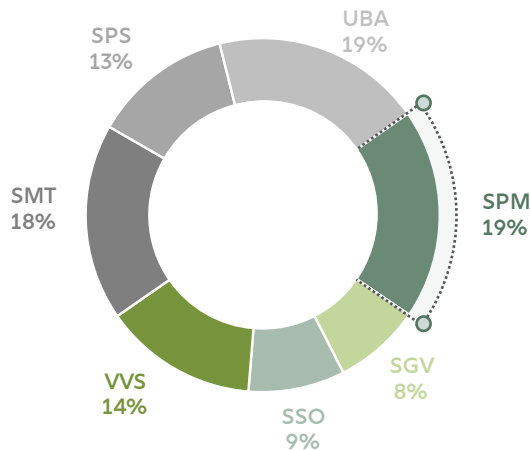
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas



SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.

AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.

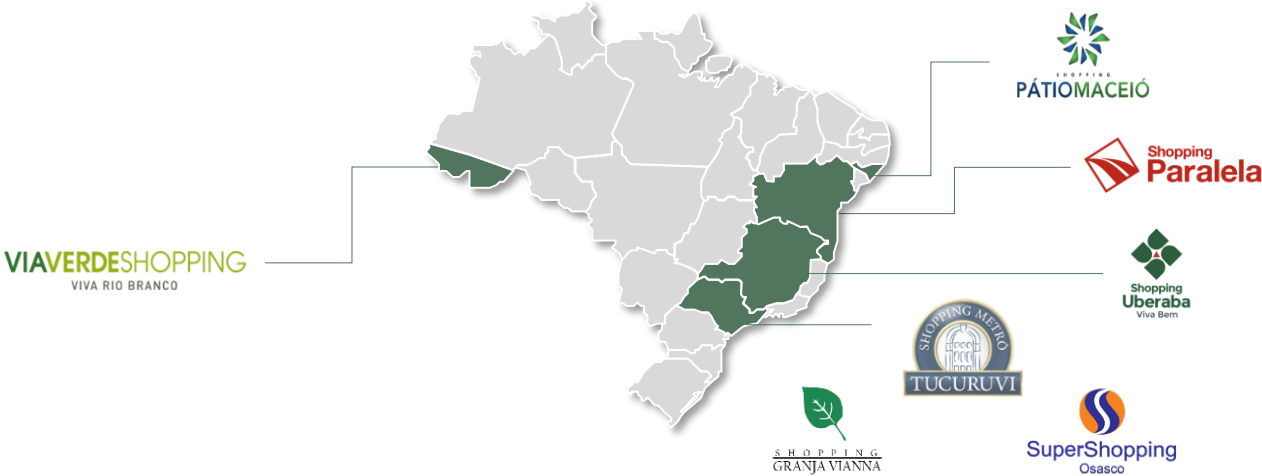
Todos os dados contidos nesta página correspondem à participação do Fundo nos ativos, exceto Tipologia.

Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

Portfólio

	ABL Total (m²)	Participação (%)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	43.983	70%	30.788	98,5%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	95,3%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	98,0%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	96,3%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.998	100%	32.998	91,4%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.800	52,2%	38.600	98,9%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	25.111	100%	25.111	97,5%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	236.828	77%	181.195	96,5%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 janeiro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 57,0 milhões**, representando um aumento de **+11%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. 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
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 janeiro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 32,4 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. O resultado do mês foi impactado por custos não recorrentes de comercialização referente a acertos realizados meses anteriores. Sem o efeito o NOI teria sido +2% frente a janeiro 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 janeiro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 31,1 milhões**, representando um aumento de **+11%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+28%** 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 janeiro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 37,3 milhões**, representando uma variação de **-5%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+20%** comparado ao mesmo período de 2023.

Apesar do metrô ainda não ter retornado aos níveis pré-pandêmicos, a gestão continua investindo na consolidação do Metrô Tucuruvi como referência em lazer e gastronomia de sua região. A estratégia, bem-sucedida em outros shoppings do portfólio como SuperShopping Osasco e Granja Vianna, está sendo replicada com sucesso. O empreendimento já possui importantes operações gastronômicas, incluindo Pecorino e Outback, que vem contribuindo para aumentar o fluxo de passeio e o ticket médio do empreendimento.

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 janeiro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 30,1 milhões**, representando um aumento de **+8%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **-4%** 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



Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em janeiro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 50,7 milhões**, representando um aumento de **+7%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **-14%** comparado ao mesmo período de 2023. O resultado do mês foi impactado sobretudo por antecipação na receita de estacionamento.

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)



Inauguração restaurante Coco Bambu Shopping Paralela

Foi inaugurado nos últimos dias mais uma operação gastronômica no shopping Paralela, o Coco Bambu. A operação é considerada pela gestão como vencedora e foi uma das grandes responsáveis pelo crescimento acelerado do resultado nos últimos anos do Supersshopping Osasco. Atualmente, a rede ocupa 3 empreendimentos do portfólio, sendo SuperShopping Osasco, Shopping Granja Vianna e Shopping Paralela Salvador.



Shopping Uberaba (Uberaba | MG)

Em janeiro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 39,8 milhões**, representando um aumento de **+5%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **-5%** comparado ao mesmo período de 2023. O resultado do mês foi impactado pela antecipação de parte da receita do estacionamento realizada para o mês de dezembro.

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

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

Shopping dominante da cidade e região de Uberaba



HSML nas Mídias

07/02/2023: [HSI Malls levanta R\\$ 437 milhões em oferta | Mercado | pipelinevalor \(globo.com\)](#)

23/06/2022: [HSML11: Saiba tudo sobre os últimos acontecimentos do Fundo](#)

26/01/2023: [Conexão FIIs | Entrevista com Felipe Gaiad, gestor dos Fundos HSLG11 e HSML11](#)

31/05/2023: [Evento FIISummit dia 31/05/2023 | EQI \(Painel de Shopping Centers\)](#)

05/07/2023: [FIIs de shopping sobem, em média, 18% no 1º semestre de 2023; ainda vale a pena investir?](#)

04/10/2023: [Oriz Talks: Conversa com a HSI Corporate sobre mercado imobiliário e varejo.](#)

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 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.