



HSML11



HSI

Malls FII

Setembro/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

Setembro

Valor de Mercado ¹ R\$ 1.922.503.967 (R\$ 92,39/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,80/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 2.252.873.890 (R\$ 108,27/cota)	Número de Cotistas ¹ 197.902
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 3.108.309	Número de Cotas ¹ 20.808.572

¹ Em 30/09/2024. | ² Em 30/08/2024.

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 187,7 mil m².	Maior retorno ajustado dentre os fundos comparáveis¹ em 2024.

¹ Considerando outros 6 fundos imobiliários de gestão ativa do segmento de shopping centers que compõem o IFIX.

Comentário do Gestor

Na última reunião, em 18/09/2024, o Copom anunciou, em decisão unânime, a elevação da taxa Selic em 0,25 ponto percentual para 10,75% ao ano, conforme esperado pelo mercado. A medida foi justificada a partir de uma revisão no cenário de referência do Copom, cujo modelo apontou uma inflação para o primeiro trimestre de 2026 de 3,50%, acima dos 3,4% do cenário de referência anterior, mesmo com o Copom usando a curva atual da Selic da pesquisa Focus, com juros mais altos do que aqueles projetados em agosto. Além disso, o balanço de riscos foi corrigido para altista. Por fim, o comitê optou por deixar abertas todas as possibilidades para a continuidade do ciclo de alta de juros. A gestora acredita que o ciclo de alta de juros deverá continuar, com novas elevações previstas até o início de 2025, levando a taxa Selic para 12% ao final do período, em uma tentativa de controlar a inflação, que não deve ficar abaixo de 4% até 2026. Em relação ao crescimento do PIB, o cenário projetado pela HSI está linha com o refletido Boletim Focus, sendo de 3,0% em 2024, e de 1,9% em 2025.

Em contraste com o Brasil, o Fed reduziu os juros dos Estados Unidos em 0,50 ponto percentual, para a faixa entre 4,75% e 5,00%, superando as expectativas do mercado. Este foi o primeiro corte desde a pandemia e pode ser um fator importante para ampliar a flexibilidade do Brasil em futuros cortes, caso novas reduções nos juros americanos ocorram e as variáveis internas relevantes para a conversão das expectativas inflacionárias sejam controladas.

No âmbito operacional, o portfólio continua apresentando resultados superiores aos do ano passado, com uma variação de NOI em agosto de **+5%** frente ao mesmo mês de 2023¹, e um NOI/m² do portfólio de **R\$ 108**². Os destaques foram os shoppings Granja Vianna (**+13%**), Via Verde Shopping (**+12%**) e Shopping Metrô Tucuruvi (**+11%**). Já os empreendimentos Shopping Pátio Maceió (**-1%**) e Shopping Paralela Salvador (**-7%**), foram impactados por efeitos não recorrentes, mais bem explicados nos descritivos de cada shopping nas páginas seguintes.

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;

Em relação às vendas, o portfólio continua superando significativamente o IPCA acumulado dos últimos 12 meses (4,24%), registrando um **aumento de 16%** em agosto em relação ao mesmo mês de 2023¹. O desempenho forte das vendas tem contribuído para que o custo de ocupação do portfólio permaneça em torno de **9,4% no acumulado do ano**. Todos os shoppings do portfólio apresentaram crescimento real significativo nas vendas em agosto, sendo Via Verde Shopping (+31%), Shopping Granja Vianna (+18%), Shopping Uberaba (+17%), Shopping Pátio Maceió, atingindo vendas superiores a **R\$ 60 milhões** pelo 4º mês consecutivo (+16%), Shopping Paralela Salvador (+16%), SuperShopping Osasco (+9%) e Shopping Metrô Tucuruvi (+9%).

Em setembro, foi inaugurada mais uma unidade do restaurante Coco Bambu, desta vez no Shopping Metrô Tucuruvi. A estratégia da gestão, já aplicada com sucesso em outros empreendimentos do portfólio, busca consolidar o Shopping Metrô Tucuruvi como referência em gastronomia e lazer na região, atraindo um público que vê o shopping como destino, e não apenas como ponto de passagem. **Agora, a rede, considerada pela gestão como uma operação vencedora, está presente em quatro dos sete shoppings do HSI Malls: Metrô Tucuruvi, Paralela Salvador, Granja Vianna e SuperShopping Osasco.** Imagens da nova loja estão disponíveis na página 13 deste relatório.

Também em setembro recebemos a 2ª parcela da venda de 30% do Shopping Pátio Maceió, correspondente a 13,33% do preço de venda, conforme previsto no CCV com assinatura divulgada em [Fato Relevante](#) de 26/12/2023. **O ganho de capital líquido, após custos de transação, foi de R\$ 13.000.660,62, equivalente a R\$ 0,62 por cota, a ser distribuído ao longo do semestre,** em conformidade com a regra de distribuição mínima de 95% do lucro do Fundo em regime caixa. Ainda restam três parcelas a serem recebidas: 13,33% em março de 2025, 8,34% em setembro de 2025 e 40% em julho de 2027.

Foi anunciado em [Fato Relevante](#) de 23/09/2024 a assinatura de um contrato para adquirir **25,00%** adicionais do Shopping Paralela, por meio da compra da integralidade das cotas de um FII. A transação, ainda dependente da satisfação de determinadas condições precedentes, fará com que a participação do Fundo no empreendimento passe a **77,24%**, consolidando a governança do Fundo sobre o ativo. O preço de aquisição previsto no contrato é de **R\$ 182.813.897,62**, o que resulta em um cap rate de **9,2% a.a. sobre o NOI projetado para os próximos 12 meses (cap rate calculado sobre o preço total de aquisição)**. O pagamento será realizado da seguinte forma: (i) R\$ 62.957.219,30 (34%) via CRI (Taxa TR + 11,9%, 24 meses de carência de amortização, isento de *fee* de pré-pagamento, vencimento em 15/05/2029), e, (ii) R\$ 119.856.678,33 (66%) com recursos próprios (4% à vista, 48% no 12º mês e 48% no 18º mês contados a partir da data de fechamento). **A gestora projeta um resultado adicional de R\$ 9.662.730 nos próximos 12 meses contados do fechamento, ou R\$ 0,46 por cota, já considerando as obrigações de securitização e o parcelamento negociado**³.

Além disso, comunicamos em [Fato Relevante](#) de 02/10/2024 a celebração da escritura pública e consequente conclusão da aquisição da área do Complexo do Shopping Uberaba, conforme inicialmente anunciado em 29/05/2024 ([Fato Relevante - CCV Aquisição Área Complexo Shopping Uberaba](#)). A conclusão desta aquisição inicia o processo de expansão do Shopping Uberaba, alinhado à tese da 4ª Emissão, que já incluiu a compra do Deck Parking, agregando 632 vagas ao empreendimento. A área do complexo, totalmente locada a uma rede de supermercados, foi adquirida com um **cap rate de 9,00%, considerando o preço total de aquisição de R\$ 41.000.000,00 e a receita de locação projetada para os próximos 12 meses.**

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 30/09/2024 de **10,4% a.a.. O *guidance* de distribuição para os próximos 6 meses é de valores entre R\$ 0,80 e R\$ 0,82 por cota**³.

Obrigado.

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.

Resultado (R\$)

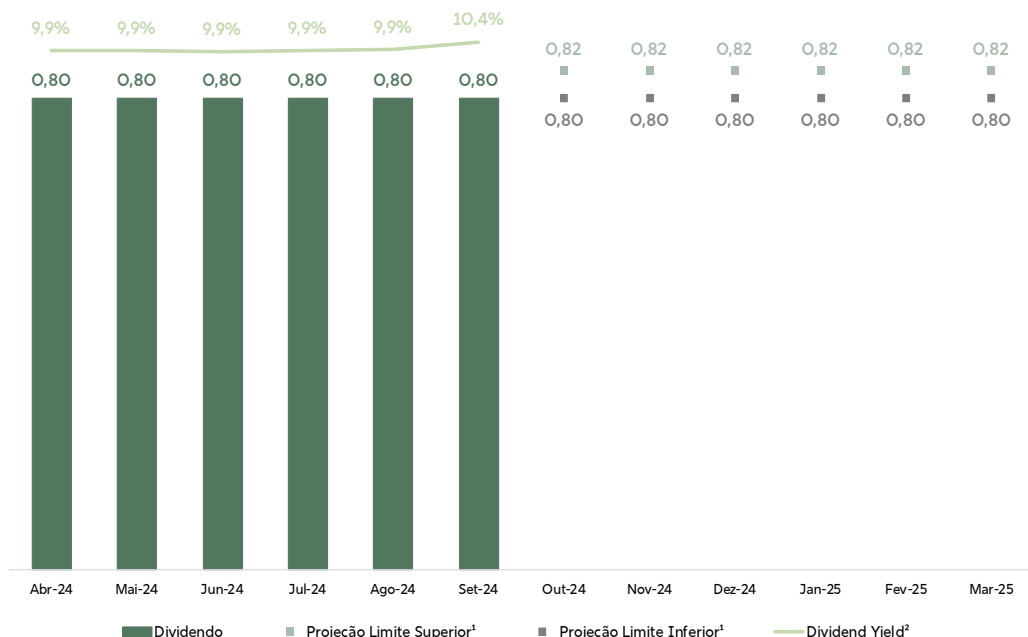
	Set-24	2S 2024	2024
Receita Imobiliária	30.676.554	65.712.873	204.775.486
Receita com Aluguéis	17.675.894	52.712.212	168.964.527
Ganho de Capital com Vendas	13.000.661	13.000.661	35.810.958
Receita Financeira	711.613	2.322.280	8.412.412
Despesas	-10.676.539	-23.452.916	-57.803.779
Taxa de Administração	-173.387	-507.157	-1.376.956
Taxa de Escrituração	-92.347	-275.412	-827.017
Taxa de Gestão	-1.647.181	-4.817.988	-13.081.082
Taxa de Performance ¹	-4.343.132	-4.343.132	-4.343.132
Despesa Financeira ²	-4.333.910	-13.131.503	-37.100.858
Outras Despesas ³	-86.581	-377.724	-1.074.735
Resultado Operacional	20.711.628	44.582.237	155.384.119
Resultado Operacional/Cota	1,00	2,14	7,79
Despesa Financeira Não Recorrente ⁴	-	-	-13.034.201
Resultado	20.711.628	44.582.237	142.349.918
Resultado Realizado/Cota	1,00	2,14	7,15
Rendimento/Cota⁵	0,80	2,40	7,16
Resultado Acumulado⁶	0,20	-0,26	-0,06

¹ Taxa referente ao 1º Semestre de 2024, cujo valor já estava provisionado na carteira do Fundo. | ² Despesas recorrentes dos CRIs (PMTs). | ³ Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros, formador de mercado, etc. Em setembro foi impactada por despesas de auditoria. | ⁴ Despesas relacionadas aos pagamentos não recorrentes dos CRIs. | ⁵ Distribuição de dividendos do período. | ⁶ Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período dividido pela quantidade de cotas atual do Fundo.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Ago-24)	4.199.665	0,20
(+) Realizado - Distribuído	4.064.770	0,20
Resultado Acumulado (Set-24)	8.264.435	0,40

A distribuição de dividendos foi de **R\$ 0,80/cota**. Cabe destacar que em setembro o Fundo recebeu a 2ª parcela referente à venda de 30% do Shopping Pátio Maceió, com **ganho de capital líquido realizado de R\$ 0,62/cota¹**. Ainda restam mais 3 parcelas a serem recebidas até julho de 2027. O Fundo acumulou R\$ 0,20/cota finalizando o mês com resultado acumulado de **R\$ 0,40/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

	Set-24	2024	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	-3,5%	3,1%	8,9%
Dividend Yield Anualizado ²	10,4%	10,3%	10,2%
IFIX	-2,6%	-0,2%	2,7%
CDI (Liq.) ³	0,7%	6,8%	9,4%
% CDI ⁴	N/A	45,6%	94,7%

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.

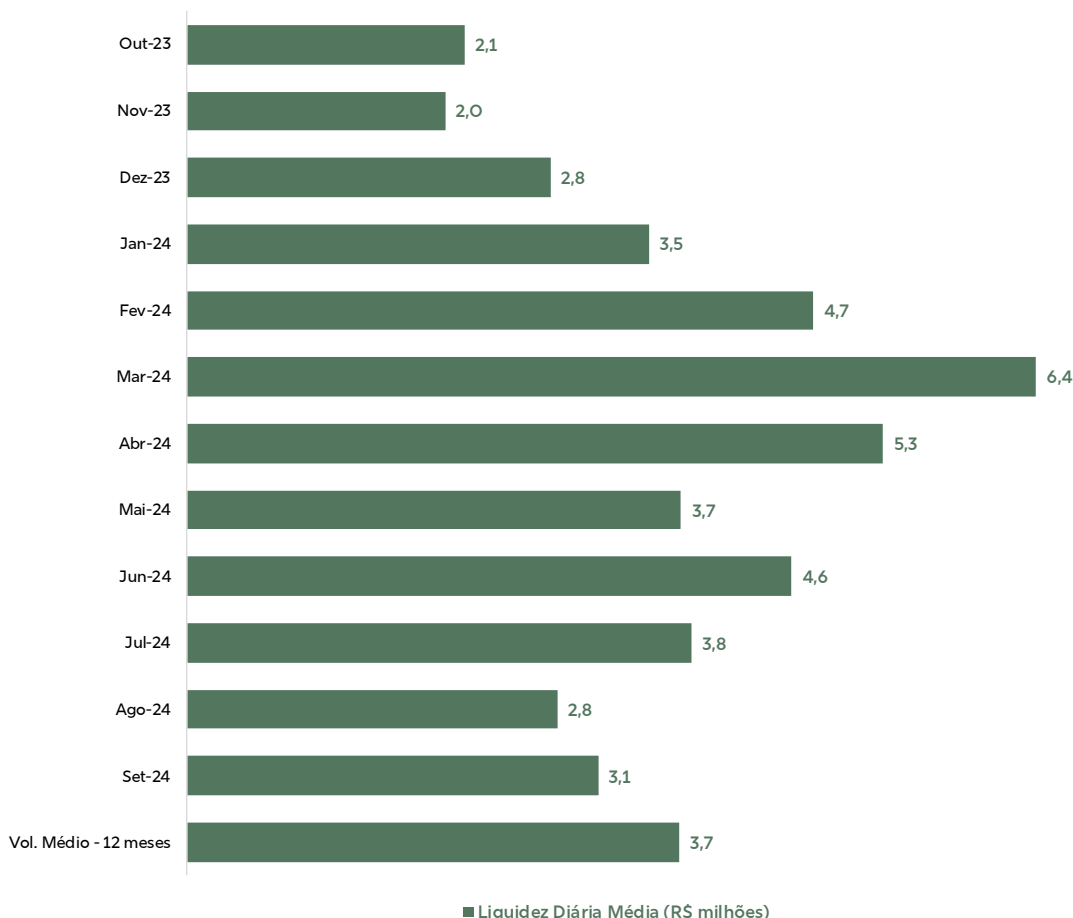
⁴ Retorno Ajustado do Fundo no período em relação ao CDI Líq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do Fundo).

Liquidez

O Fundo encerrou o mês de setembro com **197.902 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,9 bilhão**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 3,1 milhões**.

		Set-24	2024	Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	65.274.496	R\$ 795.259.379	R\$ 933.568.002
Volume Diário Médio	R\$	3.108.309	R\$ 4.185.576	R\$ 3.734.272
Quant. de Cotas Negociadas		704.890	8.292.409	9.813.528
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		3,4%	4,7%	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.



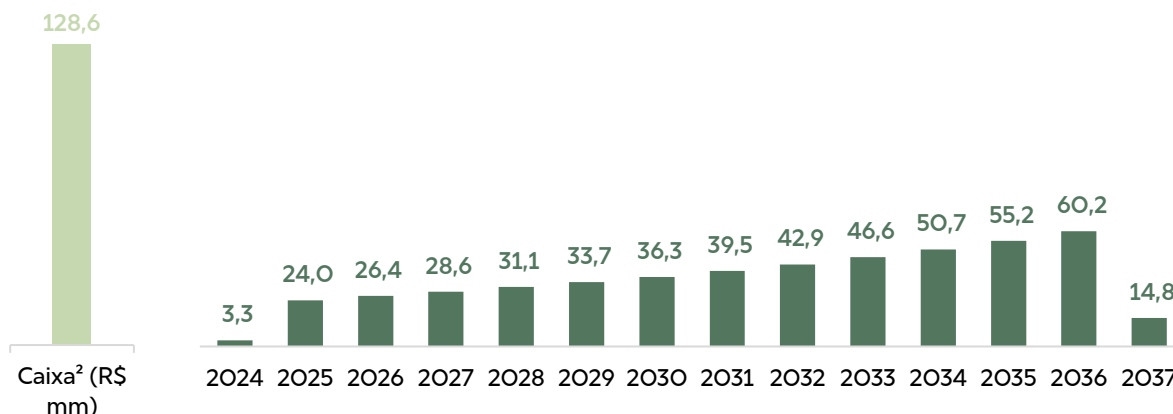
Obrigações HSML11

O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo, após pré-pagamento realizado na 3ª Emissão é de 19,1%.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	113,4 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	151,0 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	9,1 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22FO667465	Uberaba	217,7 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	622,4 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 30/08/2024. Fonte: Informe Mensal de Agosto/2024.

Cronograma de Amortizações¹ (R\$ MM)



¹ Baseado no cenário atual do Fundo, sem considerar eventuais pré-pagamentos. | ² Total mantido para Necessidade de Liquidez em 30/08/2024.

KPI's

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

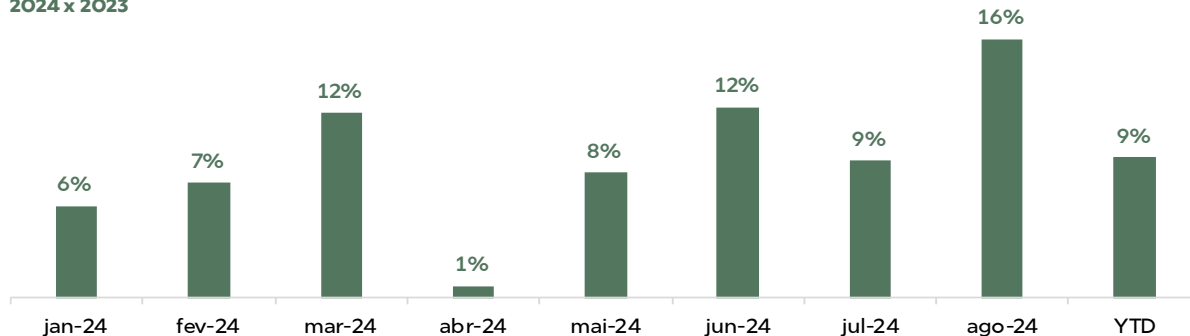
O NOI cresceu +5%¹ em relação ao mesmo mês de 2023, e um NOI/m² do portfólio de R\$ 108². Os destaques foram os shoppings Granja Vianna (+13%), Via Verde Shopping (+12%) e Shopping Metrô Tucuruvi (+11%).

Em relação às vendas, o portfólio continua superando significativamente o IPCA acumulado dos últimos 12 meses (4,24%), registrando um aumento de 16% em agosto em relação ao mesmo mês de 2023¹. O desempenho forte das vendas tem contribuído para que o custo de ocupação do portfólio permaneça em torno de 9,4% no acumulado do ano.

A inadimplência líquida apresentou percentual de 2,8%, enquanto os descontos permanecem abaixo de 1%. A taxa de ocupação registrou 95,2%.³

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.

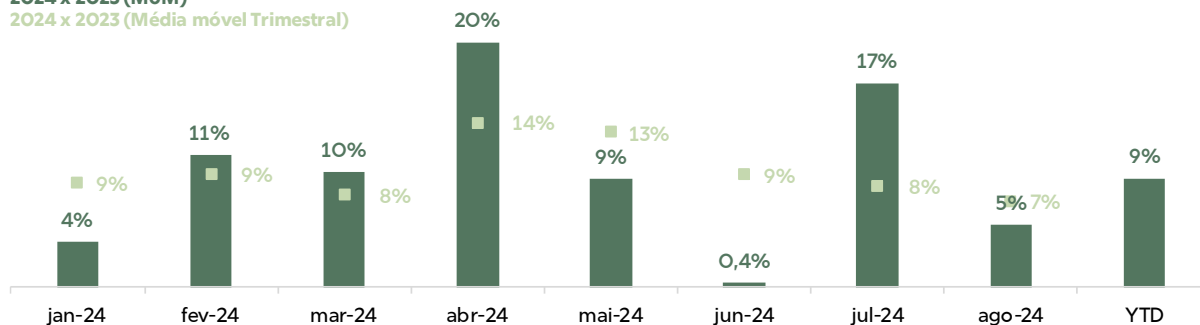
Vendas ¹
2024 x 2023



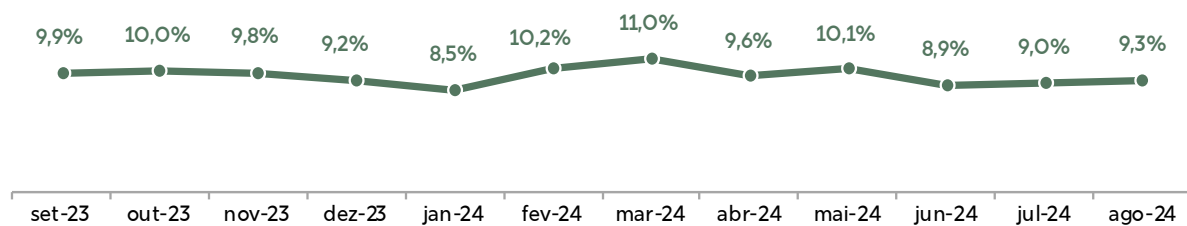
Variações de março e abril (YoY) com efeitos do descasamento na data da Páscoa em 2024 vs. 2023.

NOI

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

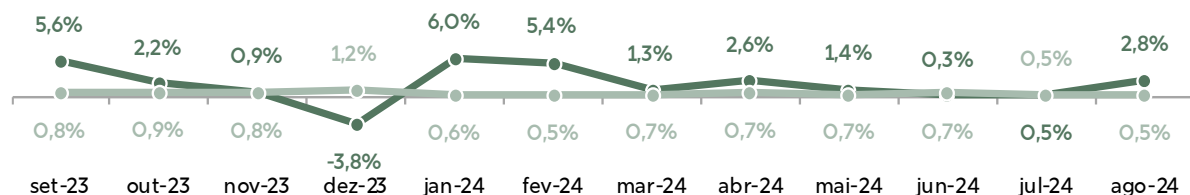


Custo de Ocupação¹ (%)



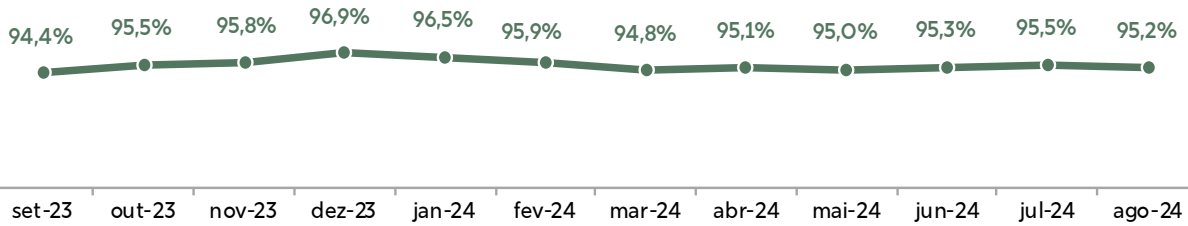
¹ Custo de Ocupação = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

Inadimplência Líquida Total (%)
Descontos (%)

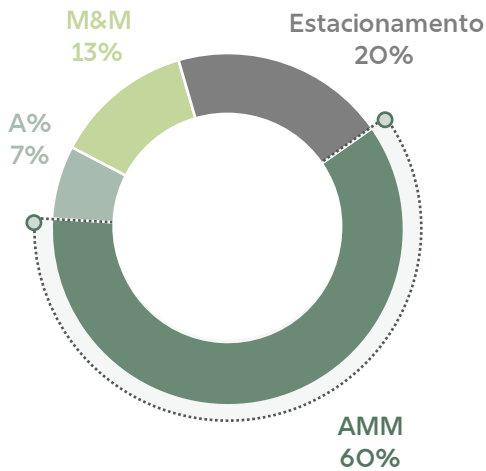


Os dados de Vendas e NOI consideram a participação do Fundo nos Ativos. Custo de Ocupação, Inadimplência e Descontos consideram 100% dos ativos.
NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos atuais do Fundo em 2023. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

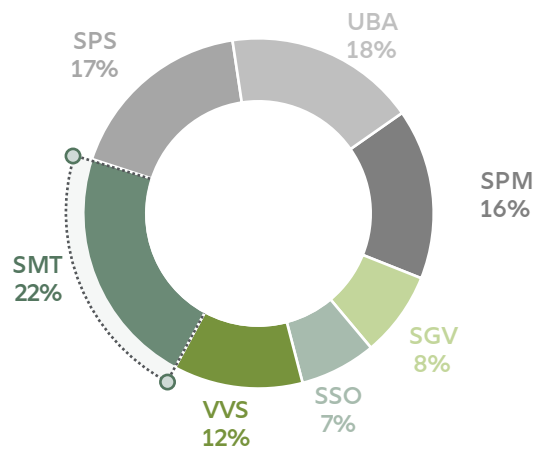
Taxa de Ocupação (%)



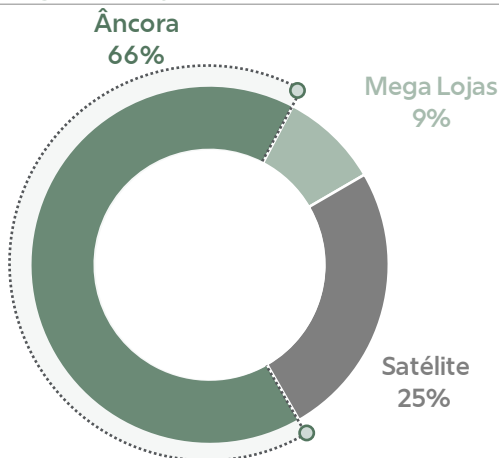
Composição da Receita



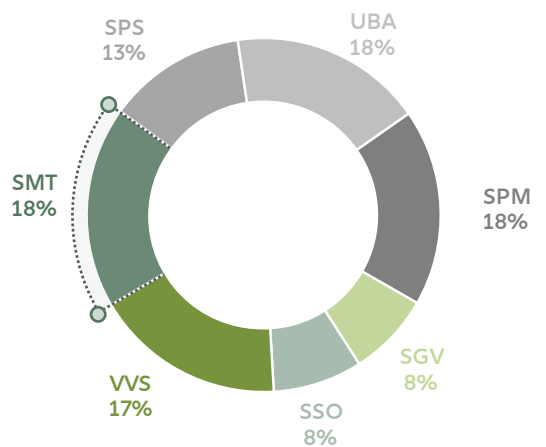
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

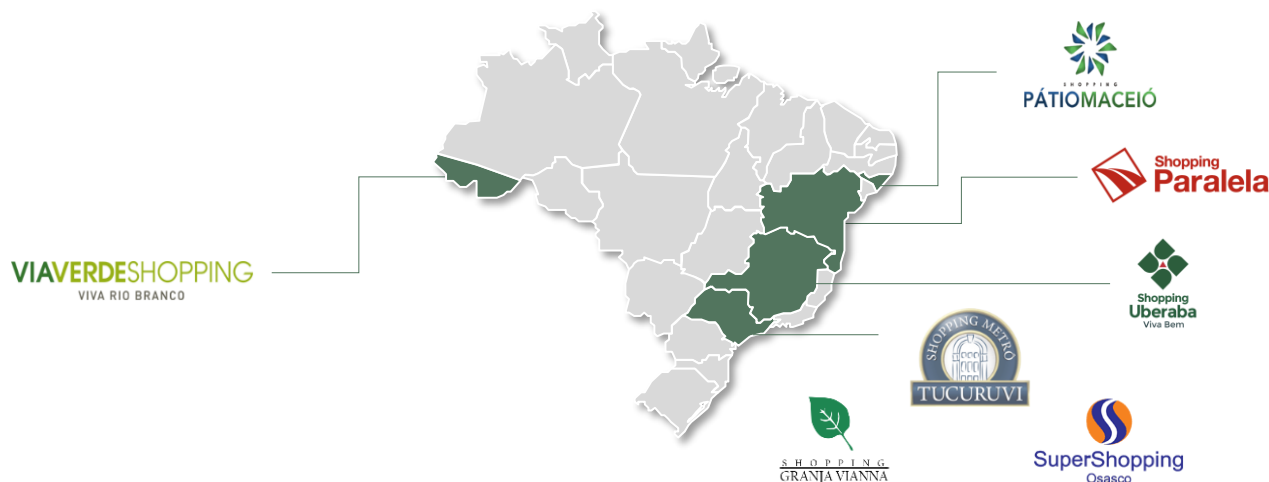


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
 AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
 Todos os dados contidos nesta página correspondem à participação do Fundo nos ativos, exceto Tipologia.
 Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

Portfólio

	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	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	95,6%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	95,0%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	98,6%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi ²	32.998	100%	32.998	87,9%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela ³	57.800	52,2%	38.600	94,8%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba ⁴	31.575	100%	31.575	97,3%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	243.292	77%	187.659	95,2%⁵	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). | ⁴ 100% 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 agosto de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 60,8 milhões**, representando um aumento de **+16%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **-1%** comparado ao mesmo período de 2023, impactado principalmente por custos de comercialização superiores aos habituais no mês. Retirando tal efeito, a variação seria de **+4,0%**.

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 agosto de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 35,4 milhões**, representando uma variação de **+18%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+13%** 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 agosto de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 32,8 milhões**, representando uma variação de **+9%** 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 m ²	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 agosto de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 45,6 milhões**, representando uma variação de **+9%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+11%** 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 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)



Inauguração Coco Bambu – Shopping Metrô Tucuruvi

Foi inaugurado em setembro a mais nova operação do Coco Bambu no portfólio do HSI Malls, desta vez no Shopping Metrô Tucuruvi. Com a inauguração, a rede de restaurantes considerada pela gestão como vencedora, passa a ocupar quatro dos sete shoppings do HSI Malls, sendo Shopping Metrô Tucuruvi, Shopping Paralela Salvador, Shopping Granja Vianna e SuperShopping Osasco.



Via Verde Shopping (Rio Branco | AC)

Em agosto de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 42,7 milhões**, representando um aumento de **+31%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+12%** comparado ao mesmo período de 2023.

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.

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 agosto de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 57,5 milhões**, representando um aumento de **+16%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **-7%** comparado ao mesmo período de 2023, impactado por uma base comparativa mais alta, devido a devoluções de aportes condominiais que ocorreram em agosto do ano passado. Sem o efeito, a variação teria sido de **+5%**.

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

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



Shopping Uberaba (Uberaba | MG)

Em agosto de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 41,7 milhões**, representando uma variação de **+17%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou aumento de **+8%** comparado ao mesmo período de 2023

Conforme anunciado em [Fato Relevante](#), foi concluída 02/10/2024 aquisição de área adicional do Complexo do Shopping Uberaba integralmente locada a uma rede de supermercados. A aquisição representará um cap rate de 9,00% a.a., garantido pelo Vendedor nos 12 meses subsequentes à conclusão da operação.

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%	31.575 m ²	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](#)

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.