



HSML11



HSI
Malls FII

Dezembro/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

Dezembro	
Valor de Mercado ¹ R\$ 1.517.152.985 (R\$ 72,91/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,80/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 2.265.944.268 (R\$ 108,89/cota)	Número de Cotistas ¹ 194.511
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 6.388.334	Número de Cotas ¹ 20.808.572

Notas: (1) Em 30/12/2024. (2) Em 29/11/2024.

Destaques do Portfólio

Controle	Gestão Ativa	Diversificação
Único FII de Shopping Centers com posição majoritária em todos os ativos.	Administração exclusiva Algia, empresa do Grupo HSI.	Portfólio com 7 shopping centers em 5 estados: ABL Própria 184,2 mil m².

Comentário do Gestor

Em reunião realizada em 11/12/2024, o Copom decidiu, por unanimidade, alterar sua estratégia gradualista e elevar a taxa Selic em 1,00 ponto percentual, fixando-a em 12,25% a.a., surpreendendo o mercado, que antecipava uma alta de 0,75 ponto percentual. Além disso, o Banco Central antecipou duas altas adicionais de mesma magnitude nas próximas reuniões. A avaliação da HSI é que o Comitê reconheceu que sua estratégia anterior estava equivocada e dificultava a reancoragem das expectativas. Dessa forma, caso o gasto público siga conforme as propostas do Governo Federal e os bancos públicos não ampliem excessivamente o crédito, essa mudança na estratégia do Copom deveria contribuir para o alinhamento das expectativas, especialmente para os anos de 2026 e 2027. No entanto, as projeções de mercado para a inflação refletidas no último Boletim Focus (20/12/2024), seguem subindo, mesmo após a decisão do Copom, limitando a eficácia da política monetária. Atualmente, a HSI projeta um IPCA de 4,67% para 2025, abaixo da estimativa do Boletim Focus, de 4,84%, e uma Selic ao final do ano de 14,75%, em linha com as projeções do mercado. Quanto ao PIB, a expectativa da HSI é de crescimento de 3,38% em 2024 e 2,17% em 2025, acima da estimativa do Boletim Focus, que projeta 2,02% para 2025.

O portfólio continua apresentando resultados significativamente superiores aos do ano passado. No penúltimo mês do ano, o NOI registrou crescimento de 14% em relação ao mesmo mês de 2023¹, alcançando R\$ 110/m², comparado a R\$ 96/m² no ano anterior². No acumulado do ano, a variação de NOI frente ao ano anterior é de +10%, percentual próximo ao que o portfólio deva entregar faltando apenas 1 mês para encerrar o ano. Os destaques de novembro foram os shoppings Uberaba (+26%), Pátio Maceió (+23%), Metrô Tucuruvi (+22%) e SuperShopping Osasco (+13%). No próximo relatório, apresentaremos o resultado consolidado dos shoppings em 2024, o orçamento para 2025 e a estimativa de resultado do Fundo para o próximo ano.

As expectativas positivas para as vendas da Black Friday adiantadas no último relatório se materializaram e o portfólio encerrou o mês com variação de +19% em novembro em comparação ao mesmo mês do ano passado¹. No acumulado do ano, a variação também é de 10%, patamar que deve se manter em torno disso finalizado o ano de 2024. Todos os shoppings do portfólio apresentaram variação percentual superior a dois dígitos em novembro: ViaVerde Shopping, mais uma vez destaque, com a maior variação percentual de vendas (+34%), Shopping Metrô Tucuruvi (+20%), Shopping Uberaba (+19%), Shopping Paralela Salvador (+18%)

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;

SuperShopping Osasco (+15%), Shopping Granja Vianna (+15%) e Shopping Pátio Maceió (+10%). Abaixo a as variações positivas das vendas ano contra ano por shopping no final de semana da Black Friday:

Shopping	Sexta	Sábado
SuperShopping Osasco	64,5%	54,6%
Shopping Paralela Salvador	48,3%	49,6%
Shopping Pátio Maceió	39,0%	35,3%
Shopping Metrô Tucuruvi	30,2%	37,2%
Shopping Granja Vianna	28,4%	27,9%
ViaVerde Shopping	23,6%	43,6%
Shopping Uberaba	21,7%	28,9%

Para o mês de dezembro, a ser refletido no próximo relatório, as expectativas para as vendas são igualmente positivas com as vendas de Natal. Detalharemos os resultados no próximo relatório.

HSML11 – Retrospectiva 2024

Com o encerramento do ano de 2024, apresentamos neste relatório uma breve retrospectiva dos principais eventos do Fundo ao longo do período.

- (i) **02/01/2024:** [Exercício de Direito de Preferência para aquisição de 1,24% do Shopping Paralela Salvador](#) a um *cap rate* de **10,06%** calculado a partir do NOI projetado para o ano de 2024;
- (ii) **16/02/2024:** [Conclusão Alienação de 30,00% do Shopping Pátio Maceió](#) a um *cap rate* de **7,50%** calculado a partir do NOI projetado para o ano de 2024. Ganho de capital projetado total de **R\$ 105.946.916**, considerando a projeção das correções monetárias das parcelas futuras. O Fundo já recebeu 38,3% em 2 parcelas e para 2025 está projetado mais 2 parcelas somando 21,7% do preço, com ganho de capital projetado de **R\$ 22.236.507**, o equivalente a **R\$ 1,07 por cota³**;
- (iii) **06/02/2024 e 22/02/2024:** [Conclusão 3ª Emissão de Cotas](#) no montante de **R\$ 437.500.051,88** (captação de 100% do lote adicional e demanda superior a um terço do total de cotas). Alocação dos recursos com [Pré-pagamento total de R\\$ 331.993.824,32](#) e reforço adicional no caixa no Fundo;
- (iv) **26/06/2024:** [Reavaliação patrimonial do portfólio](#) por empresa especializada independente resultando em aumento de **+13,6%** no valor da cota patrimonial, equivalente a **R\$ 266.459.625,00** de ganho de valor ao Fundo;
- (v) **27/06/2024, 02/07/2024 e 02/10/2024:** Início do processo de expansão do Shopping Uberaba com a [Conclusão da Aquisição do Deck Parking](#) anexo ao empreendimento, um dos movimentos que viabiliza o início da expansão;
- (vi) **02/07/2024:** [Conclusão 4ª Emissão de Cotas](#) no montante de **R\$ 37.692.744,81**;
- (vii) **23/09/2024:** [Assinatura CCV para aquisição de 25,00% adicionais do Shopping Paralela Salvador](#) a um *cap rate* de **9,2% a.a.** (considerando o preço total da participação no CCV e a expectativa de NOI para os 12 meses subsequentes). Considerando o parcelamento previsto, a expectativa de resultado adicional ao Fundo é de **R\$ 9.662.730**, o equivalente a **R\$ 0,46 por cota³**. Cabe ressaltar, que a aquisição ainda não foi concluída;
- (viii) **02/10/2024:** Continuidade do processo de expansão do Shopping Uberaba com a [Conclusão da aquisição de área adicional do Complexo](#) do empreendimento. A área, de 6.464 m² está integralmente locada a uma rede de supermercados e foi adquirida a um *cap rate* de **9,00%**, o que equivale a uma renda anual de R\$ 3.690.000,00, garantida pelo vendedor nos 12 meses subsequentes ao fechamento;
- (ix) **25/11/2024:** [Conclusão Alienação 25,00% do Shopping Uberaba](#) a um *cap rate* de 8,00% considerando o NOI projetado para os 12 meses subsequentes à conclusão da transação. Além de um lucro projetado de **R\$ 44.533.845**, considerando a projeção das correções monetárias das parcelas futuras³. O Fundo já recebeu 1 parcela no total de 35% do preço e para 2025 estão projetadas mais 2 parcelas somando 23,3% do preço, com ganho de capital projetado de **R\$ 10.448.342**, o equivalente a **R\$ 0,50 por cota³**. Além disso, a transação ainda viabilizará a 1ª fase da expansão do empreendimento, com ABL adicional projetada de 4.081 m² a um *yield on cost* projetado de **15,8%³**. Resultados da transação, considerando apenas a venda do Mall adquirido em junho de 2022: TIR: 236%, Múltiplo: 2,6x⁴ (conforme divulgado em [Fato Relevante - CCV Alienação 25% Shopping Uberaba](#)).

A distribuição do Fundo referente a dezembro foi de **R\$ 0,80 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 30/12/2024 de **13,2% a.a.**. O *guidance* de distribuição atual para os próximos 6 meses é de valores entre R\$ 0,65 e R\$ 0,82 por cota.

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\$)

	Dez-24	2S 2024	2024
Receita Imobiliária	18.707.377	135.107.835	274.170.448
Receita com Aluguéis	18.707.377	107.259.135	223.511.451
Ganho de Capital com Vendas	-	27.848.699	50.658.997
Receita Financeira	782.282	4.223.389	10.313.521
Despesas	-6.115.635	-42.073.587	-76.424.450
Taxa de Administração	-134.897	-968.721	-1.838.520
Taxa de Escrituração	-95.209	-563.086	-1.114.691
Taxa de Gestão	-1.281.517	-9.202.845	-17.465.939
Taxa de Performance	-	-4.343.132	-4.343.132
Despesa Financeira¹	-4.541.352	-26.434.602	-50.403.957
Outras Despesas²	-62.659	-561.201	-1.258.211
Resultado Operacional	13.374.024	97.257.636	208.059.518
Resultado Operacional/Cota	0,64	4,67	10,32
Despesa Financeira Não Recorrente³	-	-	-13.034.201
Resultado	13.374.024	97.257.636	195.025.317
Resultado Realizado/Cota	0,64	4,67	9,68
Rendimento/Cota⁴	0,80	4,80	9,56
Resultado Acumulado⁵	-0,16	-0,13	0,07

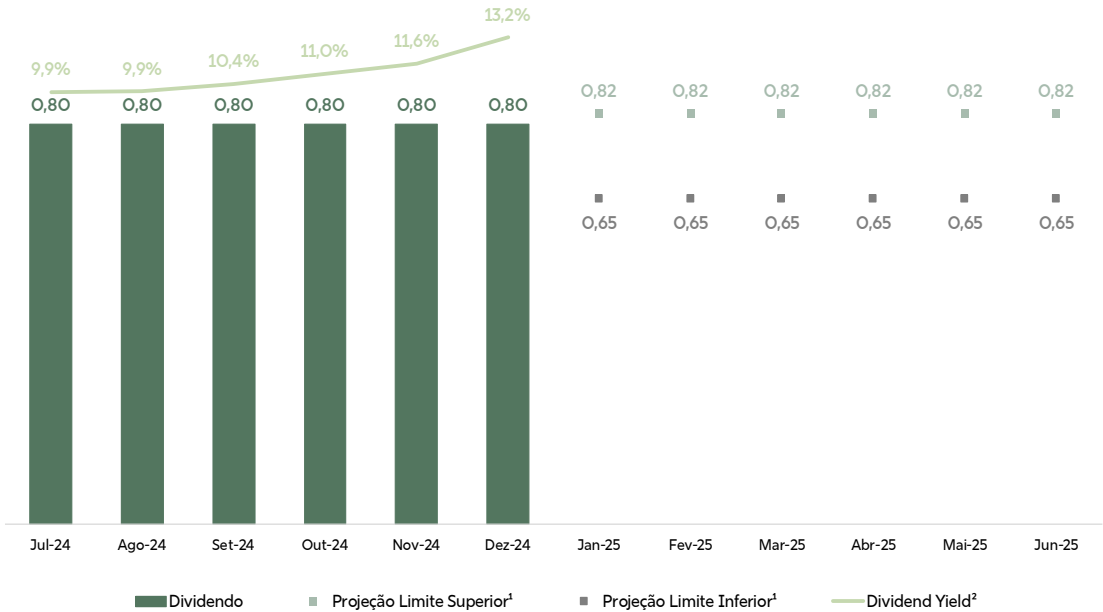
Notas: (1) Despesas recorrentes dos CRIs (PMTs). (2) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros, formador de mercado etc. (3) Despesas relacionadas aos pagamentos não recorrentes dos CRIs. (4) Distribuição de dividendos do período. (5) Diferença entre o resultado e o rendimento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

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Nov-24)	14.272.096	0,69
(+) Realizado - Distribuído	-3.272.833	-0,16
Resultado Acumulado (Dez-24)	10.999.263	0,53

A distribuição de dividendos do Fundo foi de **R\$ 0,80 por cota**. Em 2024, o Fundo alcançou um ganho de capital de **R\$ 50.658.997 com a venda de ativos, equivalente a R\$ 2,43 por cota**. Para 2025, está previsto o recebimento de 2 parcelas pela venda de 30% do Shopping Pátio Maceió e 2 parcelas pela venda de 25% do Shopping Uberaba, totalizando um ganho de capital projetado de **R\$ 32.684.849**, equivalente a **R\$ 1,57 por cota**, já considerando a projeção das correções monetárias futuras¹. **O resultado acumulado do Fundo ao final do mês foi de R\$ 0,53 por cota.**

Notas: (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



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

	Dez-24	2024	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	-11,1%	-16,4%	-16,4%
Dividend Yield Anualizado ²	13,2%	13,1%	13,1%
IFIX	-0,7%	-5,9%	-5,9%
CDI (Liq.) ³	0,7%	9,2%	9,2%
% CDI ⁴	N/A	N/A	N/A

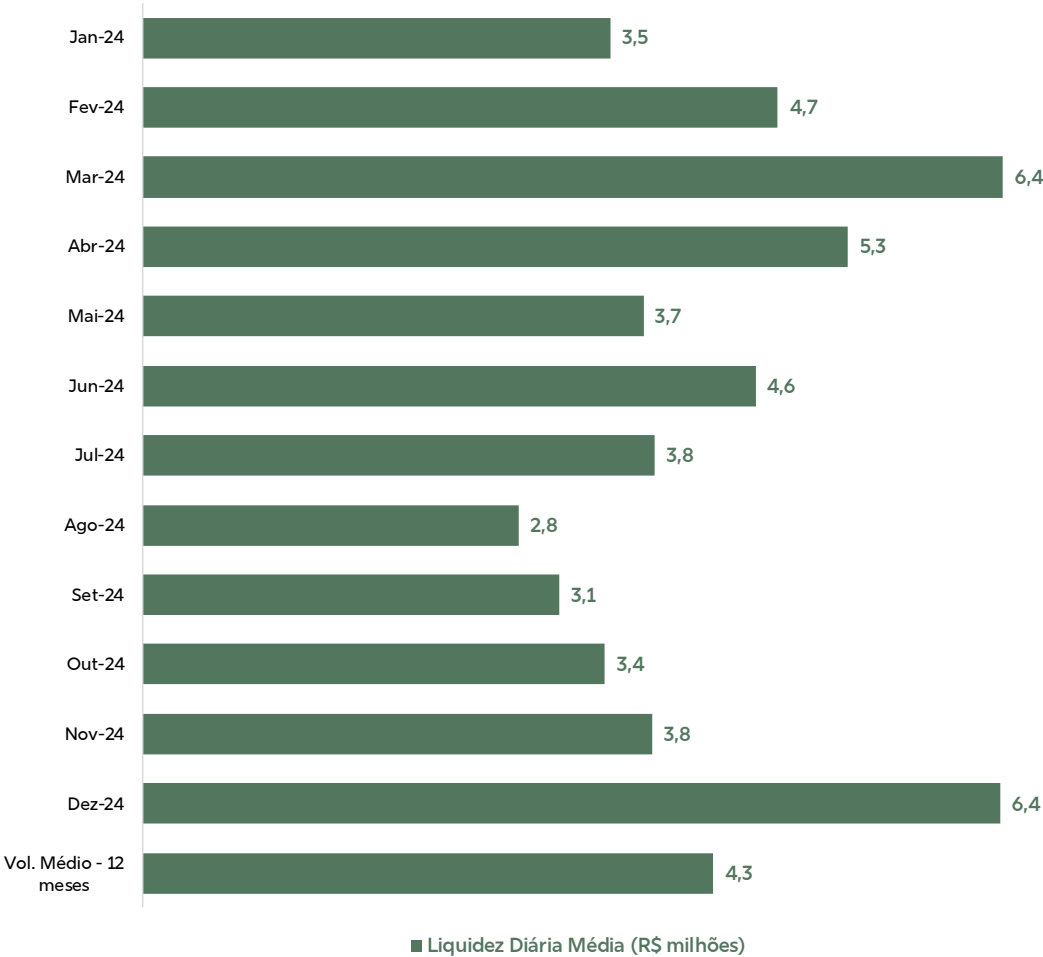
Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII. (2) Mensal / 2024: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos 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 dezembro com **194.511 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,5 bilhão**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 6,4 milhões**.

		Dez-24		2024		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	121.378.352	R\$	1.071.809.186	R\$	1.071.809.186
Volume Diário Médio	R\$	6.388.334	R\$	4.619.867	R\$	4.270.156
Quant. de Cotas Negociadas		1.617.240		11.697.243		11.697.243
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		7,8%		4,9%		4,9%
Presença em Pregões		100,0%		100,0%		100,0%

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



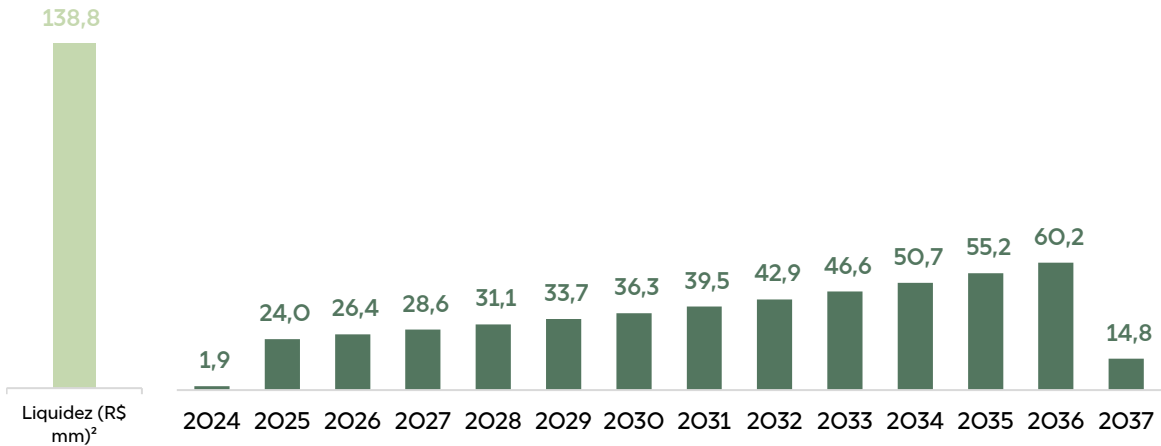
Obrigações HSML11

O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo é de 19,2%.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	114,6 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	150,2 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	9,0 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22FO667465	Uberaba	219,5 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	624,4 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 29/11/2024. Fonte: Informe Mensal de Novembro/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 29/11/2024.

KPI's

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

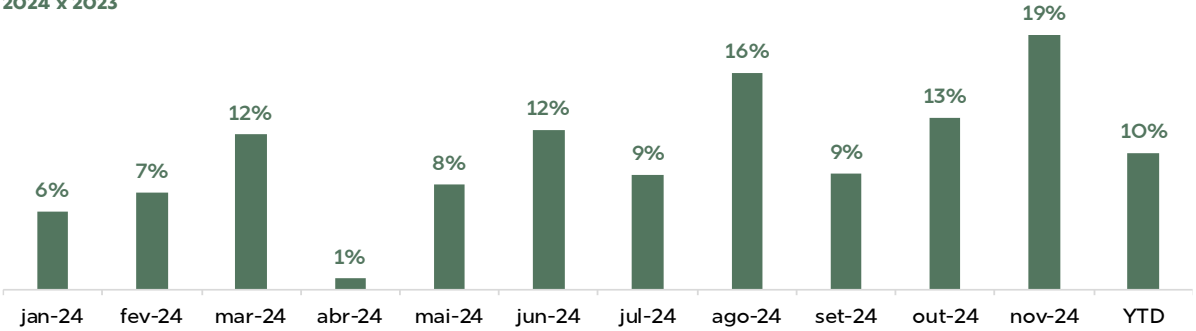
No penúltimo mês do ano, o NOI registrou crescimento de 14% em relação ao mesmo mês de 2023¹, alcançando R\$ 110/m², comparado a R\$ 96/m² no ano anterior². Os destaques de novembro foram os shoppings Uberaba (+26%), Pátio Maceió (+23%), Metrô Tucuruvi (+22%) e SuperShopping Osasco (+13%).

As expectativas positivas para as vendas da Black Friday adiantadas no último relatório se materializaram e o portfólio encerrou o mês com variação de +19% em novembro em comparação ao mesmo mês do ano passado¹. O desempenho forte das vendas tem contribuído para que o custo de ocupação do portfólio esteja em níveis estáveis, registrando 9,3% em novembro e 9,5% no acumulado do ano.

A inadimplência líquida registrou em novembro 3,2%, enquanto os descontos registraram 0,9%. A taxa de ocupação finalizou o mês em 96,8%, maior percentual do ano.³

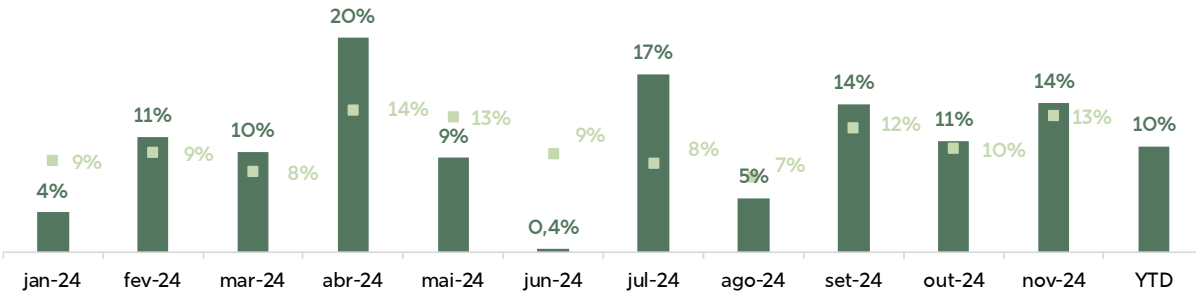
Notas: (1) Variação considerando a participação do Fundo nos ativos. (2) NOI Total do portfólio, considerando a participação do Fundo nos shoppings / ABL Própria do Fundo. (3) Considera contratos em assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos Ativos.

Vendas¹
2024 x 2023

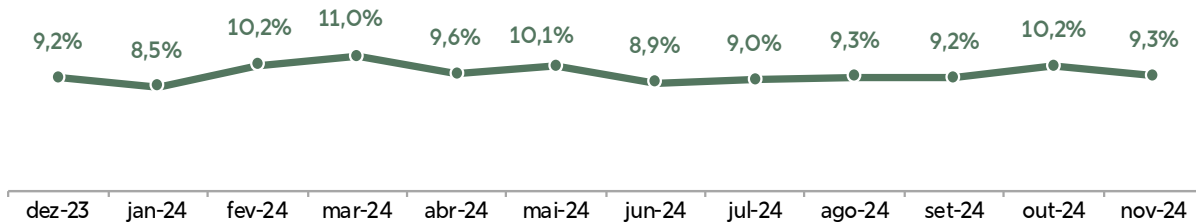


Variações de março e abril (YoY) com efeitos do descasamento na data da Páscoa em 2024 vs. 2023.

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

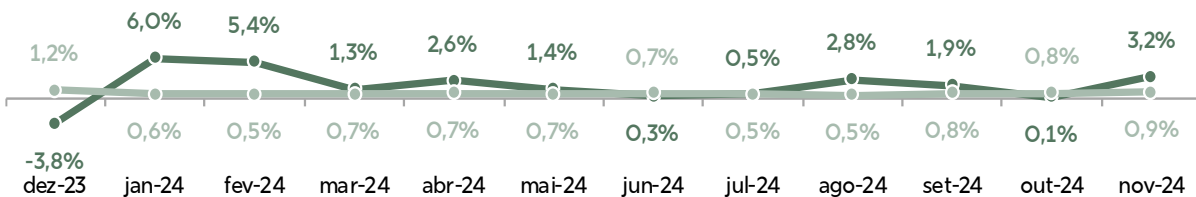


Custo de Ocupação¹ (%)



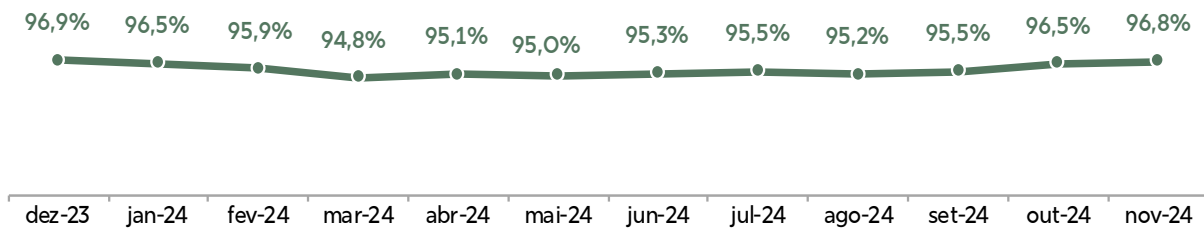
Notas: (1) Custo de Ocupação = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

Inadimplência Líquida Total (%)
Descontos (%)

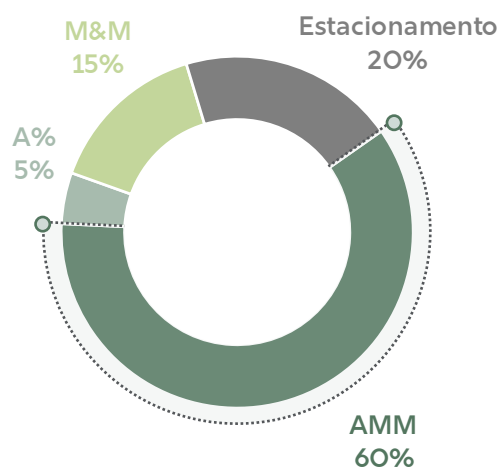


Os dados de Vendas e NOI consideram a participação do Fundo nos Ativos. Custo de Ocupação, Inadimplência e Descontos consideram 100% dos ativos.
NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos atuais do Fundo em 2023. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

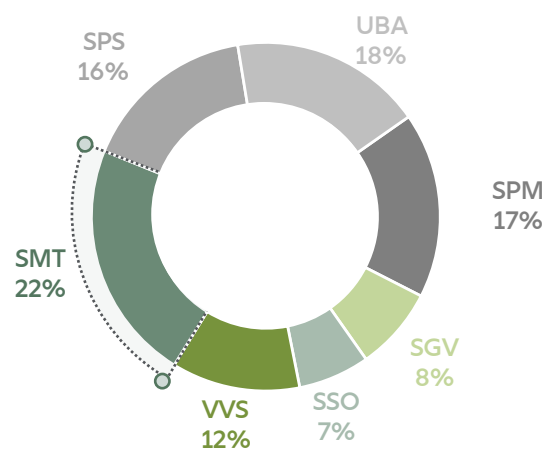
Taxa de Ocupação (%)



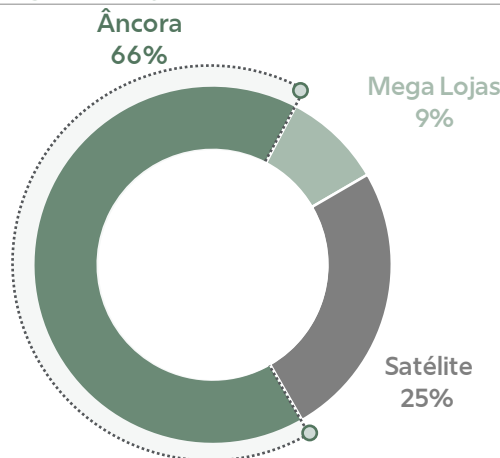
Composição da Receita



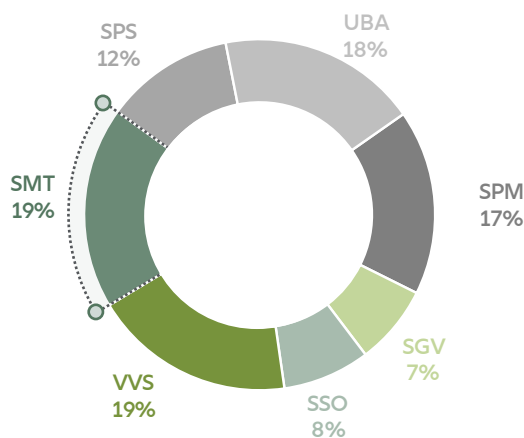
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

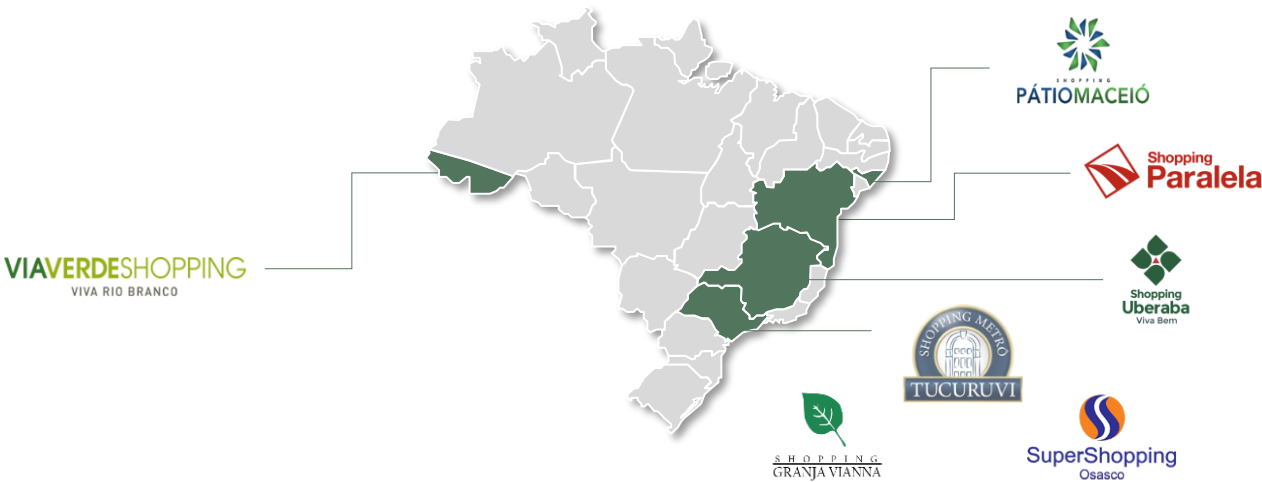


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
Todos os dados contidos nesta página correspondem 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	96,0%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	96,3%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	98,3%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.998	100%	32.998	92,1%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.800	52,2%	38.600	97,5%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba⁴	31.575	75%	28.081	98,3%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	243.292	76%	184.165	96,8%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 novembro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 69,1 milhões**, representando um aumento de **+10%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+23%** 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 novembro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 40,6 milhões**, representando uma variação de **+15%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+2%** 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 novembro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 38,7 milhões**, representando uma variação de **+15%** 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
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 novembro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 52,7 milhões**, representando uma variação de **+20%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+22%** 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. Entendemos que os investimentos estão sendo 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 novembro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 54,6 milhões**, representando um aumento de **+34%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+2%** 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



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.

Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em novembro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 64,5 milhões**, representando um aumento de **+18%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+7%** 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 novembro de 2024, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 52,1 milhões**, representando uma variação de **+19%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou aumento de **+26%** comparado ao mesmo período de 2023.

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

Shopping dominante da cidade e região de Uberaba



Ações fim do ano | Portfólio HSML11

Os shoppings do portfólio registraram um elevado fluxo de visitantes durante o período de Natal, impulsionado por diversas ações e eventos promovidos ao longo da temporada, como ilustrado nas imagens abaixo. Espera-se um aumento significativo no fluxo de pessoas e nas vendas em comparação ao mesmo período do ano anterior, cujos dados serão apresentados no próximo relatório.



Evento Estacionamento Via Verde Shopping. Fonte: Alqia



Evento de Natal Shopping Granja Vianna. Fonte: Alqia



Decoração Natal Shopping Paralela. Fonte: Alqia



Decoração Natal Shopping Pátio Maceió. Fonte: Alqia

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.