



# HSML11



HSI

Malls FII

Dezembro/2023

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](http://hsml.hsifii.com)  
[www.hsinvest.com](http://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](mailto: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 <sup>1</sup> R\$ 1.526.774.308 (R\$ 96,75/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,76/cota
Valor Patrimonial <sup>2</sup> R\$ 1.488.817.354 (R\$ 94,34/cota)	Número de Cotistas <sup>1</sup> 168.087
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 2.896.582	Número de Cotas 15.780.613

<sup>1</sup> Em 28/12/2023 | <sup>2</sup> Em 30/11/2023.

## Destaques do Portfólio

Controle	Gestão Ativa	Diversificação	Distribuição
<b>Único FII de Shopping Centers com posição majoritária em todos os ativos.</b>	Administração exclusiva Alqia, empresa do Grupo HSI.	Portfólio com 7 shopping centers em 5 estados: ABL Própria 193,9 mil m <sup>2</sup> .	<b>Maior dividend yield <sup>1</sup> dos últimos 12 meses entre os pares.</b>

<sup>1</sup> Considerando valor de mercado da cota

## Comentário do Gestor

A variação acumulada do IPCA (4,68%) referente aos 12 meses que se encerram em novembro de 2023 ficou abaixo do limite superior da meta estipulada para o ano 2023 (4,75%), sinalizando, mais uma vez, a eficácia da política monetária adotada pelo do Banco Central do Brasil. Apesar da recente desaceleração na atividade econômica, especialmente no setor de serviços, o mercado de trabalho mostrou-se resiliente, o que contribui para impulsionar o consumo das famílias. No cenário global, o recente achatamento da curva de juros nos Estados Unidos contribui para a valorização do real em relação ao dólar, impactando positivamente as expectativas inflacionárias.

Esta conjuntura continua proporcionando um ambiente favorável ao processo de redução da Taxa Selic pelo Copom, que sinalizou, em sua última reunião, a continuidade do ritmo de cortes em 2024. A projeção da HSI aponta para uma redução da Selic para 9,00% até o final de 2024, com dois cortes adicionais de 0,25 ponto percentual nas duas primeiras reuniões de 2025, estabilizando-se em 8,50%.

No mercado de FIIs, destaca-se o desempenho do IFIX em dezembro, que registrou alta de +4,2%, encerrando o ano com valorização de +15,5%. As quotas do HSML11, por sua vez, obtiveram uma apreciação de +4,3% em dezembro e de +30,8% ao longo de 2023.

Conforme anunciado no [Fato Relevante](#) de 26/12/2023, o Fundo assinou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda para alienação de 30% do Shopping Pátio Maceió e da fração correspondente do terreno anexo adquirido em 2021. O valor da transação é de R\$ 213,2 milhões, sendo: (i) R\$ 210,8 milhões referentes à fração ideal do Shopping, o que corresponde a um cap rate de 7,50% calculado a partir do NOI projetado para o ano de 2024, e (ii) R\$ 2,4 milhões referentes à fração ideal do Terreno Lindeiro, com base no valor de Laudo de Avaliação na data base de junho de 2023. O fechamento

<sup>1</sup> Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas;

definitivo da transação está sujeito à liberação da garantia da cessão fiduciária concedida aos credores dos CRIs pelo Fundo e à conclusão da diligência do terreno lindeiro em até 60 dias. **Caso a transação seja concluída, a projeção indica um lucro de R\$ 5,75/cota<sup>1</sup>, desconsiderando a correção monetária das parcelas futuras, após o pagamento de todas as obrigações.**

Também anunciamos via [Fato Relevante](#) de 02/01/2024 que o Fundo exerceu o direito de preferência referente a alienação pretendida por um sócio minoritário, que **resultou na aquisição da fração adicional de 1,24% do Shopping Paralela Salvador. O valor da transação foi de R\$ 7,44 milhões de reais, o que corresponde a um cap rate de 10,06% sobre o NOI projetado para o ano de 2024.**

Por fim, em 29/12/2023, deu-se o início da 3ª Emissão de Cotas, conforme indicado nos documentos: [Anúncio de Início](#), [Prospecto Definitivo](#), [Lâmina da Oferta](#) e [Material Publicitário](#). **O montante inicial da oferta é de R\$ 350.000.079,24, podendo alcançar R\$ 437.500.051,88 em caso de verificação de lote adicional, sendo o preço de emissão de R\$ 94,34 (cota patrimonial referente a novembro de 2023). Não haverá cobrança de taxa de distribuição primária na oferta, sendo seus encargos suportados pelo Fundo.** Os recursos captados serão destinados ao pagamento antecipado de, aproximadamente, R\$ 323,8 milhões referente aos CRIs contratados pelo HSML para as aquisições realizadas em 2022 (shoppings Paralela e Uberaba), **o que deve reduzir o índice de endividamento do Fundo em 14 pontos percentuais para 20,7%.** Os recursos restantes, de R\$ 26,2 milhões serão destinados para reforçar o caixa do Fundo. Conforme o Cronograma Indicativo da Oferta, o período de Exercício do Direito de Preferência será de 08/01/2024 a 18/01/2024 na B3 e de 08/01/2024 a 19/01/2024 no Escriturador. A fase pública está prevista para ocorrer entre os dias 19/01/2024 e 30/01/2024, com um valor mínimo de R\$ 5.000,02 por investidor. A data de liquidação da oferta tem previsão para 05/02/2024. Todos os detalhes estão disponíveis nos Documentos da Oferta.

Em termos operacionais, o portfólio apresentou crescimento tanto do **NOI** quanto das **Vendas**, registrando **+9%** e **+7%**, respectivamente, em comparação com novembro de 2022<sup>2</sup>. No acumulado do ano, esses indicadores continuam a mostrar variações significativas de **+14%** e **+9%**, respectivamente<sup>2</sup>. O shopping Granja Vianna, um dos destaques do portfólio no ano, teve o *retrofit* de sua fachada concluído nas últimas semanas (imagens na página 12 do relatório).

Anunciamos a distribuição de R\$ 0,76/cota, 2 centavos acima do mês anterior, refletindo a performance do portfólio acima das expectativas. **O *guidance* de distribuição para os próximos 6 meses é de valores entre R\$ 0,73 e R\$ 0,76/cota, isso desconsiderando o potencial ganho de capital com a venda parcial do Shopping Pátio Maceió.<sup>1</sup>**

Obrigado.

<sup>1</sup> Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas; | <sup>2</sup> Variação de NOI dos shoppings em conjunto considerando a participação do fundo nos ativos;

## Resultado (R\$)

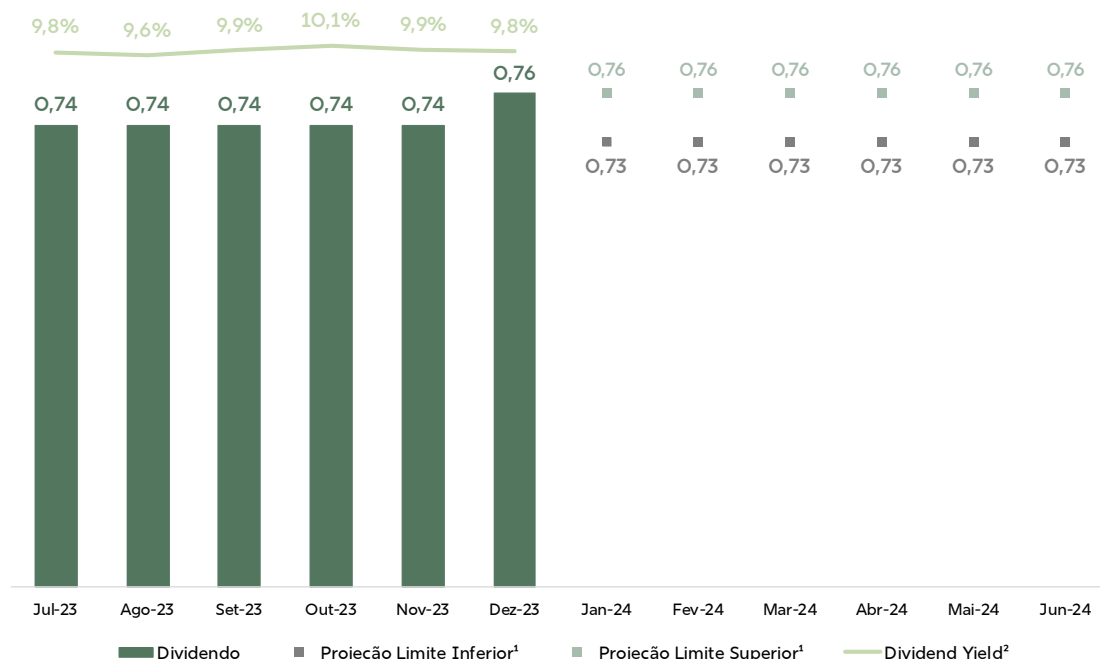
	Dez-23	2S 2023	2023
<b>Receita Imobiliária</b>	19.318.716	106.409.627	206.929.927
<b>Receita Financeira</b>	249.549	2.028.247	5.538.482
<b>Despesas</b>	-5.876.110	-37.039.043	-67.319.655
Taxa de Administração	-116.034	-735.955	-1.480.824
Taxa de Escrituração	-94.780	-558.993	-1.134.677
Taxa de Gestão	-1.102.322	-6.991.575	-12.953.318
Despesa Financeira	-4.521.896	-28.379.652	-50.986.144
Outras Despesas <sup>1</sup>	-41.079	-372.868	-764.693
<b>Resultado Operacional</b>	13.692.155	71.398.831	145.148.754
<b>Resultado Operacional/Cota</b>	0,87	4,52	9,20
Despesa Financeira Não Recorrente <sup>2</sup>	0	0	-8.000.000
<b>Resultado</b>	13.692.155	71.398.831	137.148.754
<b>Resultado/Cota</b>	0,87	4,52	8,69
<b>Rendimento/Cota<sup>3</sup></b>	0,76	4,46	8,86
<b>Resultado Acumulado<sup>4</sup></b>	0,11	0,06	-0,17

<sup>1</sup> Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros etc. | <sup>2</sup> Liquidação Extraordinária de juros realizada em 13/06/2023 ([Fato Relevante](#)). | <sup>3</sup> Distribuição de dividendos do período. | <sup>4</sup> Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período.

	Total	R\$/cota
<b>Resultado Acumulado (Nov-23)</b>	7.821.849	0,50
<b>(+) Realizado - Distribuído</b>	1.698.890	0,11
<b>Resultado Acumulado (Dez-23)</b>	9.520.738	0,60

A distribuição de dividendos foi de **R\$ 0,76/cota** e o resultado realizado foi de **R\$ 0,87/cota**. O Fundo finalizou o mês com resultado acumulado de **R\$ 0,60/cota**. Revisamos nosso *guidance* para o início do ano considerando resultados correntes acima do esperado e discussões do orçamento de 2024<sup>1</sup>.

## Rendimentos | Projeção de Distribuição (R\$)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Cabe ressaltar, que trata-se de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de distribuição. | <sup>2</sup> Dividend Yield anualizado supondo reinvestimento.

## Rentabilidade

	Dez-23	2023	Últimos 12 meses
HSML11 <sup>1</sup>	4,3%	30,8%	30,8%
Dividend Yield Anualizado <sup>2</sup>	9,8%	9,2%	9,2%
IFIX	4,2%	15,5%	15,5%
CDI (Líq.) <sup>3</sup>	0,8%	11,1%	11,1%
% CDI <sup>4</sup>	564,6%	277,3%	277,3%

<sup>1</sup> Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<sup>2</sup> Mensal / 2023: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado supondo reinvestimento. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos pagos no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência.

<sup>3</sup> Considerado a incidência de 15% de Imposto.

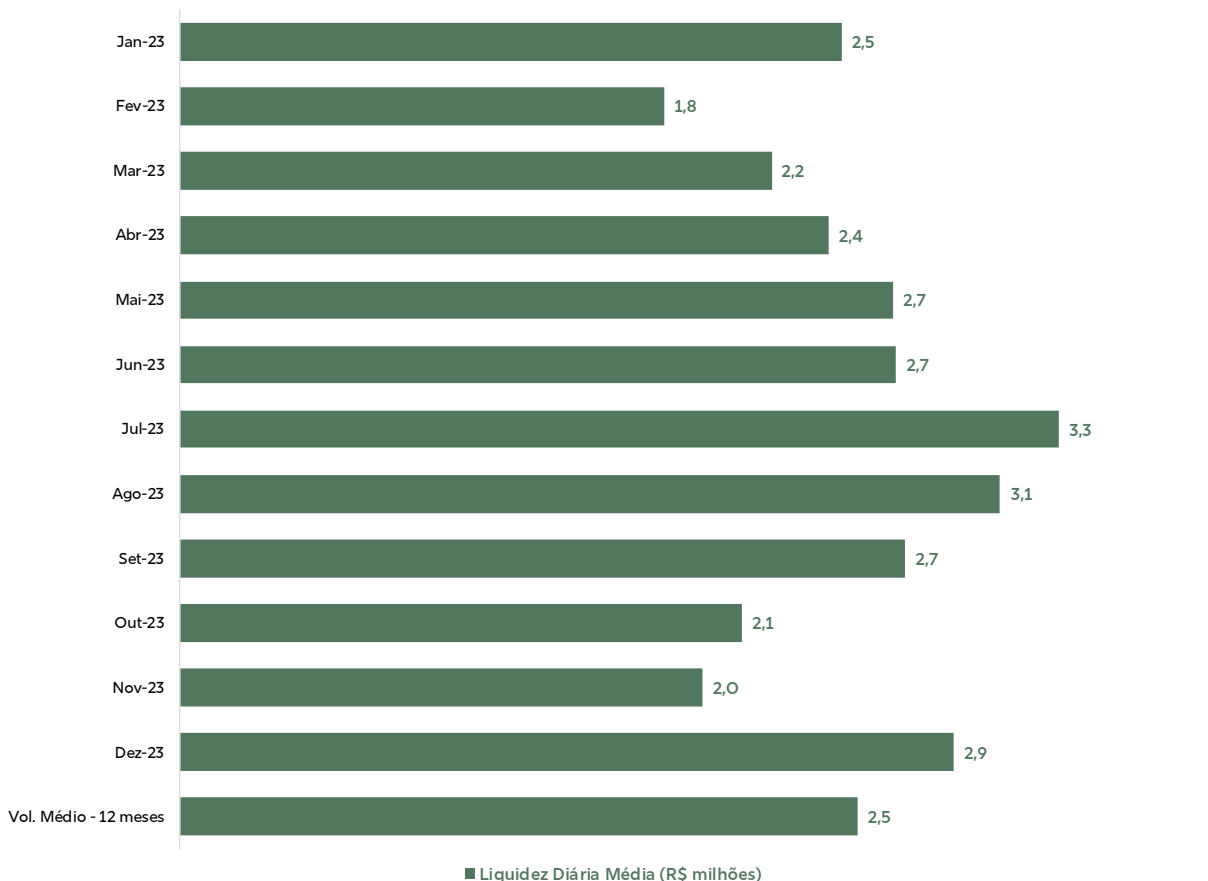
<sup>4</sup> Retorno Ajustado do Fundo no período em relação ao CDI Líq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do Fundo).

## Liquidez

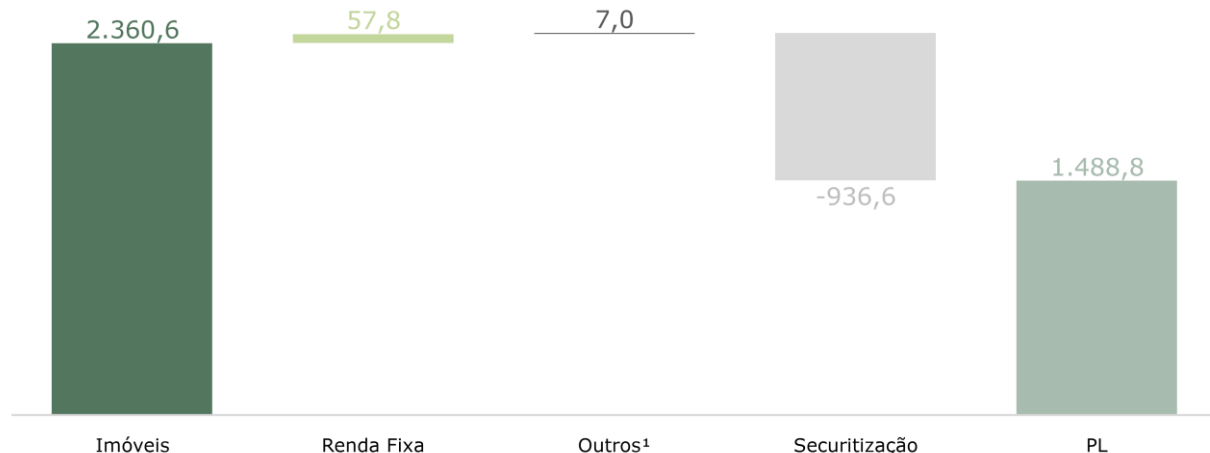
O Fundo encerrou o mês de dezembro com **168.087 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,5 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 2,9 milhões**.

		Dez-23		2023		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	55.035.056	R\$	629.217.195	R\$	629.217.195
Volume Diário Médio	R\$	2.896.582	R\$	2.537.166	R\$	2.537.166
Quant. de Cotas Negociadas		587.403		7.157.995		7.157.995
% de Cotas Negociadas (Giro) <sup>1</sup>		3,7%		3,8%		3,8%
Presença em Pregões		100,0%		100,0%		100,0%

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



## Composição da Carteira (R\$ MM)



¹ Contas a Receber – Contas a Pagar (inclui o valor da retenção da renda mínima garantida do Shopping Uberaba) Dados da carteira em 30/11/2023.

## Obrigações HSML11

O índice de alavancagem líquido <sup>1</sup> do Fundo é de 37,2%, não havendo necessidade de caixa (tudo mais constante) até o fim de 2024.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo <sup>2</sup>	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	<a href="#">22A0118041</a>	Paralela	163,7 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	<a href="#">18C0803962</a>	Paralela	45,6 MM	CDI + 1,85%	mar-18	mar-33
CRI - CDI (3)	<a href="#">22F0658610</a>	Uberaba	118,4 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - CDI (4)	<a href="#">22F0658594</a>	Uberaba	56,4 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-25
CRI - IPCA (1)	<a href="#">22A0118035</a>	Paralela	230,2 MM	IPCA + 6,87%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	<a href="#">19I0275534</a>	Paralela	56,5 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	<a href="#">18C0803963</a>	Paralela	59,3 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	<a href="#">22F0667465</a>	Uberaba	206,6 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
<b>Consolidado</b>	-	-	<b>936,6 MM</b>	<b>(59%) IPCA + 7,14%</b> <b>(41%) CDI + 2,64%</b>	-	-

¹ Índice de Alavancagem Líquido = (Saldo Total Obrigações – Renda Fixa)/Saldo em Imóveis. | <sup>2</sup> Valor na curva em 30/11/2023.

## KPI'S

Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações do resultado dos empreendimentos até o mês de novembro de 2023, os quais são refletidos no Fundo até o mês de dezembro de 2023.

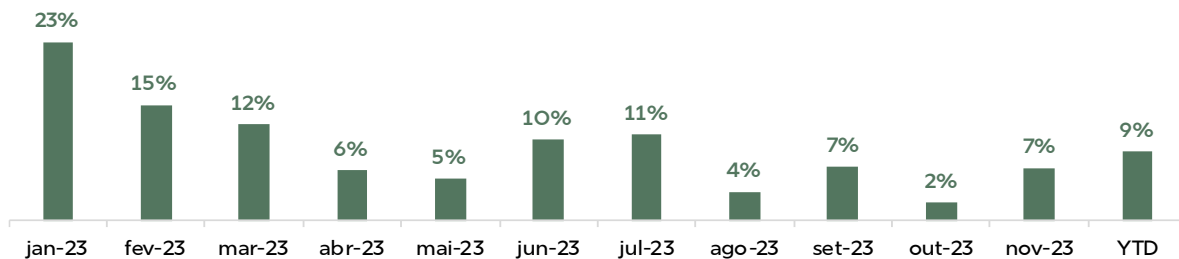
NOI e Vendas cresceram +9% e +7%, em relação ao mesmo mês de 2022 e +14% e +9% no acumulado do ano. Destaque aos shoppings Granja Vianna, Osasco e Maceió, que registraram no mês +26%, +25% e +19%, respectivamente, vs. novembro de 2022. O valor de NOI médio próprio/m<sup>2</sup> do portfólio em novembro foi de R\$ 96<sup>1</sup>, o que representa uma rentabilidade sobre o valor de aquisição dos ativos do portfólio de 0,8% a.m. ou 10,7% a.a.

O Custo de Ocupação está em níveis usuais e saudáveis para a indústria, apresentando em novembro percentual de 9,8%.

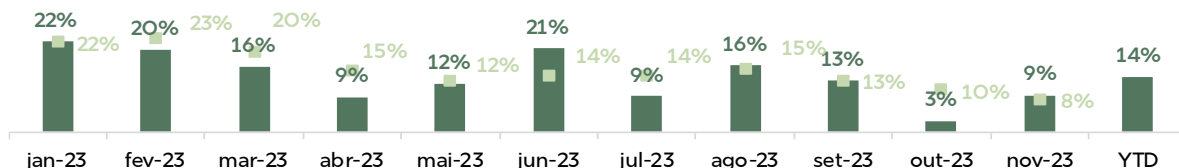
A inadimplência líquida e descontos apresentaram valores inferiores a 1% do faturado total. A taxa de ocupação registrada foi a maior do ano até então, 95,8%.<sup>2</sup>

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

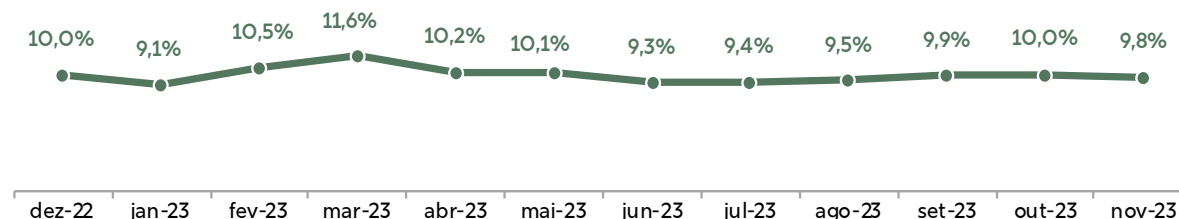
**Vendas**  
2023 x 2022



**NOI**  
2023 x 2022 (MoM)  
2023 x 2022 (Média móvel Trimestral)

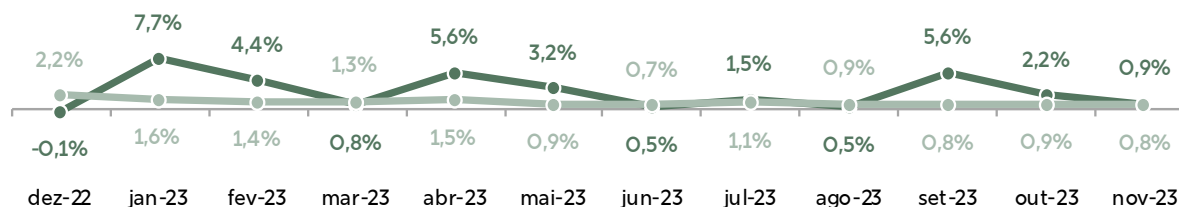


**Custo de Ocupação<sup>1</sup> (%)**



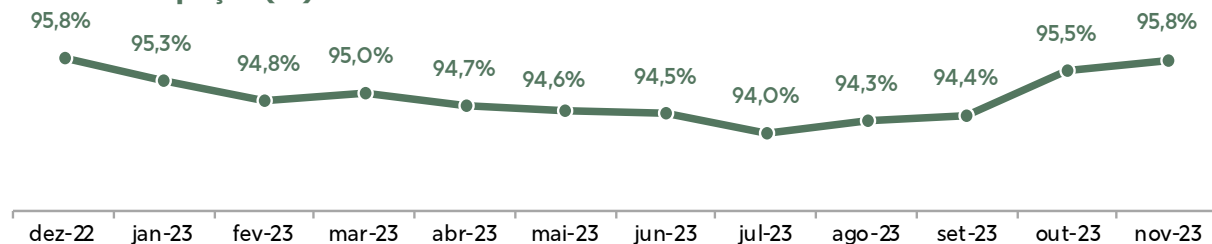
<sup>1</sup> Custo de Ocupação = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

**Inadimplência Líquida Total (%)**  
**Descontos (%)**

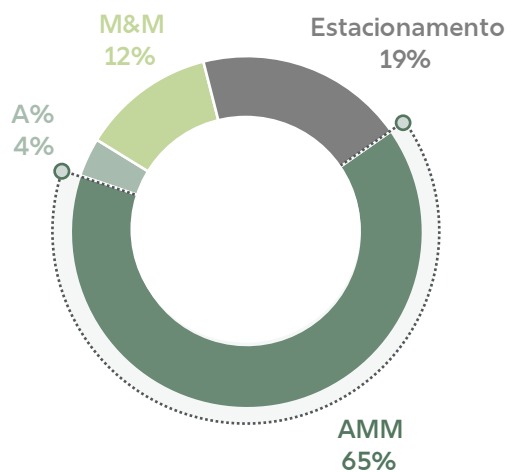


Os dados de Vendas e NOI consideram a participação do Fundo nos Ativos. Custo de Ocupação, Inadimplência e Descontos consideram 100% dos ativos.  
NOI comparativo proforma, incluindo valor de todos os ativos atuais do Fundo em 2022. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

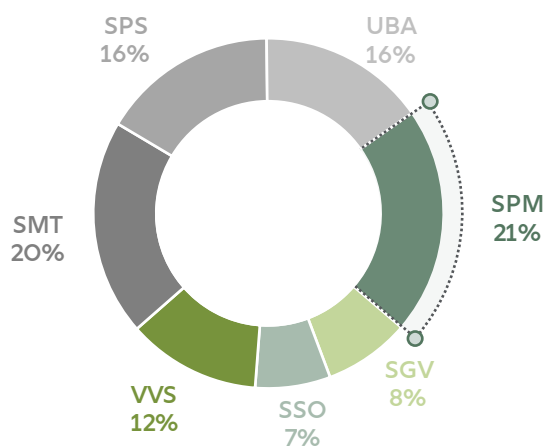
### Taxa de Ocupação (%)



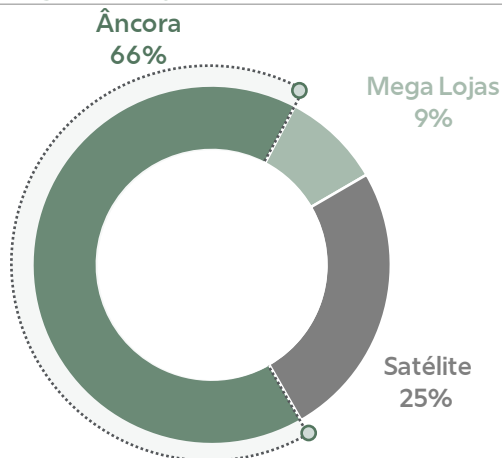
### Composição da Receita



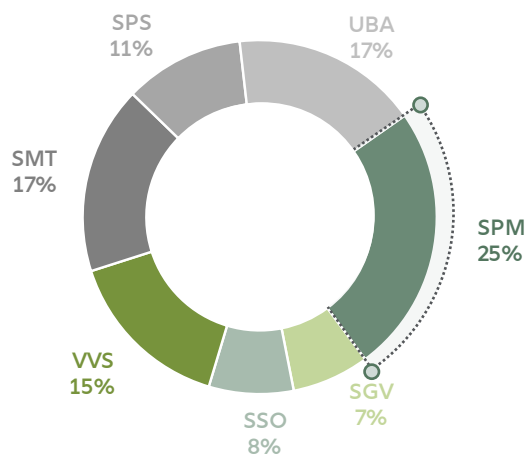
### Composição do NOI



### 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.

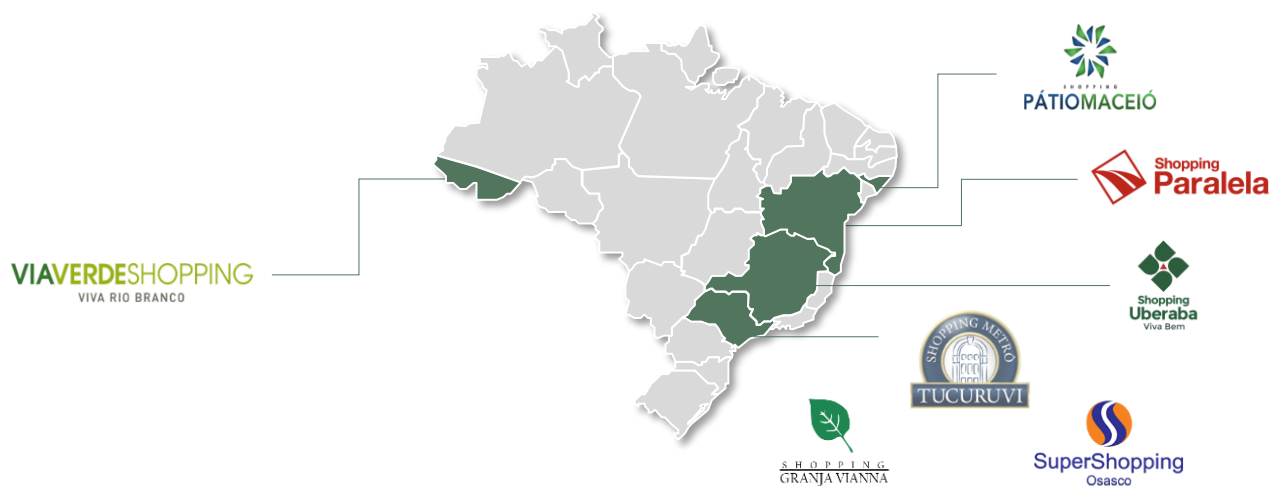
Todos os dados contidos nesta página correspondem à participação do Fundo nos ativos, exceto Tipologia.

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

## Portfólio

	ABL Total (m <sup>2</sup> )	Participação (%)	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Ocupação (%) <sup>1</sup>	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	43.983	100%	43.983	97,3%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	92,7%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	98,5%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	95,6%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi <sup>2</sup>	32.998	100%	32.998	90,2%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela <sup>3</sup>	57.800	51%	38.102	99,1%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	25.111	100%	25.111	96,7%	188	1.190	Abril 1999
<b>Total/Média</b>	<b>236.828</b>	<b>82%</b>	<b>193.891</b>	<b>95,8%</b> <sup>4</sup>	<b>1.200</b>	<b>12.886</b>	-

<sup>1</sup> Considera contratos em assinatura. Para 100% dos ativos | <sup>2</sup> Trata-se de um concessão com prazo de direito à exploração até Mar/2054. | <sup>3</sup> ABL Própria: 51% Mall (20.502 m<sup>2</sup>) + 100% Área de Expansão BTS Faculdade Unime (17.600 m<sup>2</sup>). | <sup>4</sup> 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 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 62,7 milhões**, representando um aumento de **+6%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI cresceu **+19%** comparado ao mesmo período de 2022.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	43.983 m <sup>2</sup>	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 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 35,4 milhões**, representando uma variação de **+12%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI cresceu **+26%** comparado ao mesmo período de 2022.

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

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



## Retrofit fachada Shopping Granja Vianna

Concluimos nas últimas semanas o *retrofit* da fachada do Shopping Granja Vianna, conforme imagens abaixo. Vale ressaltar que o ativo vem sendo um dos destaques do portfólio em 2023, acumulando ganho até novembro +18% frente ao mesmo período de 2022. Entendemos que tal investimento foi determinante para o shopping obter ganhos relevantes no resultado operacional e na atividade comercial, evidenciados pelas inaugurações recentes, como a do Coco Bambu no mês passado.



## Super Shopping Osasco (Osasco | SP)

Em novembro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 33,6 milhões**, representando um aumento de **+11%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+25%** comparado ao mesmo período de 2022.

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

Interligado ao Power Center Osasco que possui mais de 70.000 m<sup>2</sup> de ABL



## Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo | SP)

Em novembro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 43,9 milhões**, representando uma variação de **+2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **-2%** comparado ao mesmo período de 2022.

Apesar do fluxo do metrô ainda abaixo do período pré-pandemia, estamos observando no acumulado do ano uma melhora consistente operacional em relação ao ano anterior (já sem efeitos da pandemia). Em paralelo, a **gestão continua investindo na consolidação do Metrô Tucuruvi como a melhor alternativa de lazer e gastronomia da região, incluindo novas operações que buscam aumentar o fluxo do público de passeio e ticket médio de compras do empreendimento.**

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	32.998 m <sup>2</sup>	221	2.188	Alqia

Integração com 3 Term. Rodoviários e Est. de Metrô Tucuruvi (Fluxo de mais de 1,5 milhão de pessoas/mês)



## Via Verde Shopping (Rio Branco | AC)

Em novembro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 40,7 milhões**, representando um aumento de **+8%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI cresceu **+10%** comparado ao mesmo período de 2022.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
96,7%	28.576 m <sup>2</sup>	100	1.200 Vagas	Alqia

Único Shopping do estado do Acre



## Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em novembro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 54,8 milhões**, representando um aumento de **+5%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+4%** comparado ao mesmo período de 2022.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
51,0%	57.800	258	2.150	Alqia

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



## Shopping Uberaba (Uberaba | MG)

Em novembro de 2023, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 43,6 milhões**, representando um aumento de **+10%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI cresceu **+4%** comparado ao mesmo período de 2022.

Após a aquisição, em junho do ano passado, já houve ganhos de escala relevantes imediatos após o ativo integralizar o portfólio HSI/Alqia. **Atualmente, estamos ganhando valor também nas linhas de receitas do shopping, sobretudo por meio de novas locações, com alugueis de até R\$ 300/m<sup>2</sup> e CDU de até R\$ 2.000/m<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Valor cobrado do lojista à título de Concessão de Direito de Uso de infraestrutura técnica do empreendimento.

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

**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 m<sup>2</sup>, entre 500 e 999 m<sup>2</sup> e acima de 1.000 m<sup>2</sup> 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.