



HSML11

HSI

Malls FII

Maio/2026

Relatório Gerencial



Fundos
Imobiliários

HSI

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1400 | 13º Andar
Itaim Bibi. | CEP 04543-000 | 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: Até 1,13% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo, incluindo 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

Maio	
Valor de Mercado¹ R\$ 1.977.715.375 (R\$ 92,72/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,75/cota
Valor Patrimonial² R\$ 2.210.915.209 (R\$ 103,65/cota)	Número de Cotistas¹ 191.016
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 8.823.350	Valor de mercado¹ / m² R\$ 12.211

Notas: (1) Em 29/05/2026. (2) Em 30/04/2026.

Destaques do Portfólio

Controle	Gestão Ativa	Diversificação
FII de Shopping Centers com posição majoritária em 97% de sua ABL total.	Administração exclusiva Alqia , empresa do Grupo HSI .	Portfólio com 8 shopping centers em 5 estados : ABL Própria 187,9 mil m² .

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Após dois cortes consecutivos de 0,25 p.p., a Selic encontra-se em 14,50% ao ano, e **seguimos esperando nova redução de mesma magnitude na reunião de junho**. O ambiente macroeconômico, no entanto, tornou-se menos benigno para a política monetária. O choque de custos decorrente do conflito no Irã, a aceleração dos preços no atacado e a resiliência da atividade doméstica vêm pressionando as projeções de inflação e reduzindo o espaço para cortes mais intensos. Embora um cessar-fogo tenha sido alcançado recentemente, o tráfego pelo Estreito de Ormuz permanece limitado, mantendo o Brent acima de US\$ 100/barril e elevando custos de energia, transporte e produção em diversas cadeias globais.

Os índices de atacado refletem esse quadro com clareza. Após registrar deflação até março, o IPA acelerou expressivamente em abril e maio. O IGP-10 avançou 2,94% em abril e 0,89% em maio, enquanto o IPA acumulou altas de 3,81% e 0,95%, respectivamente. Embora a transmissão ao consumidor não seja imediata, a mudança de direção dos preços ao produtor sinaliza pressões adicionais nos próximos meses. A inflação ao consumidor também segue pressionada, com o IPCA em 12 meses voltando a subir, impulsionado por combustíveis, bens industriais e serviços resistentes em um mercado de trabalho ainda apertado.

Os indicadores de atividade tampouco sugerem desaceleração suficiente para aliviar o quadro inflacionário. Os setores mais cíclicos aceleraram no primeiro trimestre de 2026, sustentados pela expansão do crédito, crescimento da renda e estímulos fiscais, mantendo a economia operando próxima ao seu potencial, leitura compatível com os documentos recentes do Banco Central.

Diante desse contexto, elevamos nossa projeção de **IPCA de 5,20% para 5,40%**, refletindo a menor capacidade de exportação de deflação pela China, a recomposição de margens pelas empresas, a elevação dos custos de produção e a recente depreciação cambial associada às incertezas políticas e eleitorais. **Mantemos, contudo, a expectativa de continuidade do ciclo de flexibilização, com a Selic encerrando 2026 em 13,25% a.a.** Para o PIB, seguimos projetando crescimento de **2,20% em 2026, com viés altista** dado o ano eleitoral e o impacto positivo dos preços elevados do petróleo sobre as exportações brasileiras.

Projeções HSI		
Selic 2026 (a.a.) ¹	IPCA 2026	Cresc. PIB 2026
13,25% =	5,40% ▲	2,20% =

Notas: (1) Ao final de 2026.

Desempenho Operacional do Portfólio (Abril 2026)

O portfólio do Fundo apresentou, em abril, crescimento de +4% no NOI em relação ao mesmo período de 2025, alcançando NOI/m² de R\$ 104,64. Entre os destaques positivos do mês estiveram Shopping Paralela (+14%), que mantém desempenho consistentemente ao longo do ano, e acumula alta de +11% em 2026, além dos shoppings Via Verde (+11%), SuperShopping Osasco (+10%) e Granja Vianna (+8%).

Em relação ao Shopping Pátio Cianê (-9%) foi impactado principalmente por uma base de comparação mais elevada, em razão da recuperação de inadimplência registrada em abril de 2025. Já o Shopping Uberaba (-6%), conforme já adiantado pela gestão, vem tendo desempenho pressionado pelas obras de expansão em andamento, enquanto Shopping Metrô Tucuruvi (0%) e Shopping Pátio Maceió (+2%) permaneceram praticamente estáveis no período.

Em relação às vendas, observou-se crescimento de +1% frente a abril de 2025, totalizando vendas/m² de R\$ 1.385,22, conforme detalhado na tabela a seguir.

Shopping	Abril/2026			
	NOI		Vendas	
	Var. vs. 2025	NOI/m² (R\$)	Var. vs. 2025	Vendas/m² (R\$)
Pátio Maceió	2%	108	3%	1.343
Granja Vianna	8%	103	1%	1.176
SuperShopping Osasco	10%	138	-9%	1.836
Via Verde ¹	11%	83	9%	1.371
Metrô Tucuruvi	0%	127	0%	1.456
Paralela (Mall + BTS)	14%	113	3%	1.032
Uberaba ¹	-6%	99	-1%	1.289
Pátio Cianê	-9%	70	0%	974
Total HSML11 ²	4%	105	1%	1.385

Os demais indicadores operacionais permanecem em níveis saudáveis para o setor. A taxa de ocupação encerrou abril em 96,2%⁴, enquanto o custo de ocupação foi de 9,6%. Em relação à inadimplência, está em nível controlado, apresentando percentual de 2,1% do faturado líquido total.

Notas: (1) Desconsidera as vendas de lotéricas e de eventos do ano passado, para não distorcer a base comparativa. (2) Variação ponderada pela participação do Fundo nos empreendimentos, considerando no ano passado, a participação atual. (3) Vendas por metro quadrado desconsidera área do BTS Unime (17.600 m²). (4) Considera contratos em processo de assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos shoppings

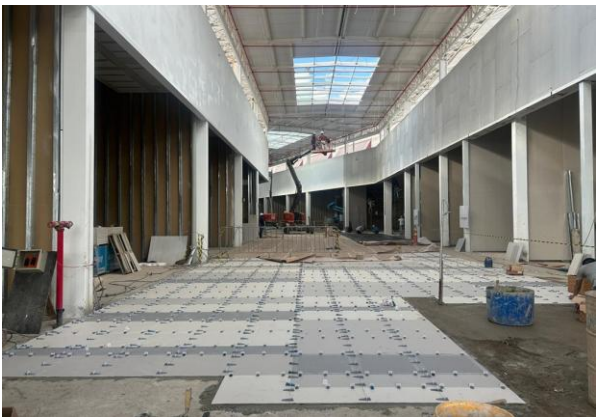
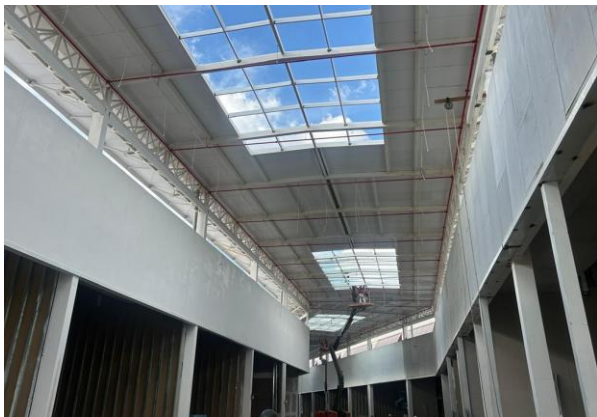
Acompanhamento Obra Expansão Shopping Uberaba

A obra de expansão do Shopping Uberaba se encontra atualmente 86,6% concluída. A reforma do Deck Parking já está finalizada. Já na expansão, avançaram as obras da rampa de acesso ao subsolo, alvenaria e fechamento interno em drywall, além da instalação da cobertura, treliças e skylight. Também seguem os serviços de infraestrutura, com destaque para a implantação da rede de média tensão, tubulações de gás e preparação das tubulações enterradas.

Acesse mais informações, vídeos e imagens em: [Shopping Uberaba – Nova Expansão](#)



Expansão: Em andamento fechamento interno e finalização da cobertura. Fonte: Alqia e HSI



Expansão: Em andamento piso e instalação skylight. Fonte: Alqia e HSI

Eventos Recentes

LINK: Fato Relevante: Conclusão Desinvestimento Parcial Shopping Pátio Maceió

Em 27/05/2026, o Fundo **concluiu a operação que resultou no desinvestimento de 49% do Shopping Pátio Maceió mediante assinatura da Escritura Pública**. Conforme previamente informado no Fato Relevante de assinatura de MoU, divulgado em 30/04/2026, a operação envolveu de forma conjunta e coordenada, ao mesmo adquirente a **venda direta de 19%** do empreendimento e a **exclusão da opção de compra relativa a 30% adicionais, originalmente estruturada na transação de fevereiro de 2024**, o que resultou no **recebimento da última parcela** daquela venda, equivalente a 40% do total do preço e no **encerramento dos mecanismos de opções anteriormente vigentes**.

A Gestora reitera que a operação não contempla qualquer mecanismo de opção de compra, retorno do ativo ao Fundo ou reversão da transação, não havendo obrigação contratual de recomposição da participação alienada, nem opção de venda exercível contra o HSML11.

A venda foi realizada para um fundo imobiliário **gerido pela Safra Asset** estruturado com cotas sênior e subordinada, sendo o HSML11 o único detentor das cotas subordinadas (equivalentes a 30% do patrimônio do veículo – R\$ 128,6 milhões). Essa estrutura garante ao Fundo exposição econômica contínua ao upside do ativo, com distribuição mensal do excedente econômico e possibilidade de ganho de capital adicional no desinvestimento, a ser realizado em regime de melhores esforços. O prazo remanescente do veículo é de 53 meses, prorrogáveis por mais 24 meses, podendo ser encerrado antecipadamente em caso de alienação do ativo.

O recebimento dos recursos ocorre em duas parcelas que totalizam **R\$ 237,4 milhões: R\$ 131,9 milhões recebidos à vista em 27/05 e R\$ 105,5 milhões previstos para julho de 2026, data em que a operação estará integralmente concluída, sem parcelas remanescentes.**

Abaixo os indicadores financeiros da transação:

Lucro Total	R\$ 110.744.421,61, equivalente a R\$ 5,19 por cota.
Cap Rate (alienação 19%)	7,9% sobre o NOI realizado em 2025
TIR ¹	18,8% a.a.
Múltiplo ²	2,5x

Notas: (1) Taxa Interna de Retorno da venda da Fração Ideal de 49%, considerando os fluxos históricos de investimento, distribuição de rendimentos e desinvestimento associados às participações alienadas. (2) Total de entradas de caixa geradas pelo investimento dividido pelo total de capital desembolsado ao longo do período.

A destinação dos recursos, que pode ser detalhadamente acessada no documento divulgado, tem como foco primário a **melhora estrutural e duradoura do resultado recorrente do Fundo**. A maior parte do ganho de capital será utilizada para **quitação de juros acruados³ dos CRIs**, o que reduzirá a dívida bruta total em **12,6%** e o índice de alavancagem líquido de **20,4%** para **16,1%**. Além disso, a participação dos juros acruados no saldo da dívida **recua de 23% para 12%**, aliviando estruturalmente o resultado do Fundo, já que **transitam pelo resultado caixa**. Dessa forma, o efeito direto sobre o resultado é uma **redução estimada de R\$ 0,05/cota/mês na despesa financeira (-18,5%)**, elevando o resultado operacional recorrente projetado para os

próximos 24 meses de **R\$ 0,68 (antes da projeção) para R\$ 0,72/cota**. Considerando também a distribuição do ganho de capital após os pré-pagamentos, o resultado total projetado alcança **R\$ 0,75/cota**, crescimento de **9,7%** frente ao cenário pré-transação.

	Dívida Total	Índice de Alavancagem Líquido	% Juros Acruidos ³ no Saldo total
Antes	R\$ 624.947.726,63	20,4%	23%
Depois	R\$ 545.910.433,21	16,1%	12%
Var.	-12,6%	-4,3 p.p.	-11 p.p.

Impactos da transação – Projeção média mensal próximos 24 meses e Guidance 2026 (R\$/cota)

	Despesa Financeira ⁴	Resultado Operacional Recorrente ⁵	Resultado Total	Guidance 2026
Antes	-0,27	0,68	0,68	0,71 – 0,75
Depois	-0,22	0,72	0,75	0,74 – 0,78
Var. %	-18,5%	+6,5%	+9,7%	-

Notas: (3) Denominam-se “juros acruados” os encargos financeiros compostos por correção monetária e/ou juros decorrentes de períodos de carência, que são incorporados ao saldo devedor da dívida. Por convenção contábil adotada pela Gestora e pelo Administrador, somente o principal original da dívida é reconhecido como amortização. Os juros acruados incorporados ao saldo, quando quitados, transitam pelo resultado do Fundo. (4) Redução da despesa financeira média estimada com base em premissas macroeconômicas internas da Gestora. Trata-se de projeção sujeita a variações, não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade futura. (5) Var Resultado Recorrente (O,04) = Var NOI (- O,01) + Var Despesa Financeira (O,05).

Ressalta-se que as projeções de resultado apresentadas se baseiam em premissas internas da Gestora e não constituem promessa ou garantia de rentabilidade futura, podendo sofrer alterações em função de mudanças relevantes nas condições do portfólio, do cenário macroeconômico e/ou de mercado.

Distribuição e Guidance (2026)

Dessa forma, conforme previamente anunciado, em função dos benefícios estruturais da operação, a Gestora **revisou o guidance de distribuição¹ para cima**, válido para o ano de 2026, com vigência a partir de maio, para **R\$ 0,74 a R\$ 0,78 por cota**.

A distribuição anunciada em 29/05/2026 foi de **R\$ 0,75 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota na mesma data de **9,7% ao ano**.

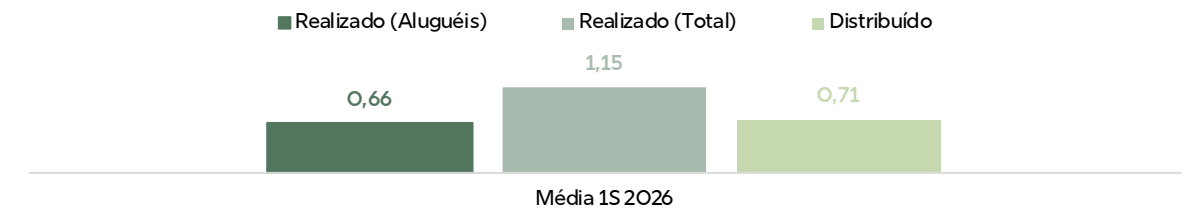
Notas: (1) Cabe ressaltar, que se trata de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de rentabilidade.

Resultado (R\$)

	Mai-26	1S 2026	2026
Receita Imobiliária	87.246.489	174.626.923	174.626.923
Receita com Aluguéis	18.465.614	105.846.048	105.846.048
Ganho de Capital com Vendas	68.780.875	68.780.875	68.780.875
Receita Financeira	652.753	4.304.913	4.304.913
Despesas	-6.939.783	-40.237.392	-40.237.392
Taxa de Administração	-161.215	-808.332	-808.332
Taxa de Escrituração	-50.000	-250.000	-250.000
Taxa de Gestão	-1.579.905	-7.787.551	-7.787.551
Taxa de Performance	-	-1.371.255	-1.371.255
Despesa Financeira ¹	-5.078.908	-29.537.760	-29.537.760
Outras Despesas ²	-69.755	-482.494	-482.494
Resultado Operacional	80.959.459	138.694.443	138.694.443
Resultado Operacional/Cota	3,80	6,50	6,50
Despesa Financeira Não Recorrente ³	-16.061.597	-16.061.597	-16.061.597
Resultado	64.897.861	122.632.846	122.632.846
Resultado Realizado/Cota	3,04	5,75	5,75
Rendimento/Cota ⁴	0,75	3,56	3,56
Resultado Acumulado ⁵	2,29	2,19	2,19

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

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Abr-26)	9.501.242	0,45
(+) Realizado - Distribuído	48.900.379	2,29
Resultado Acumulado (Mai-26)	58.401.622	2,74



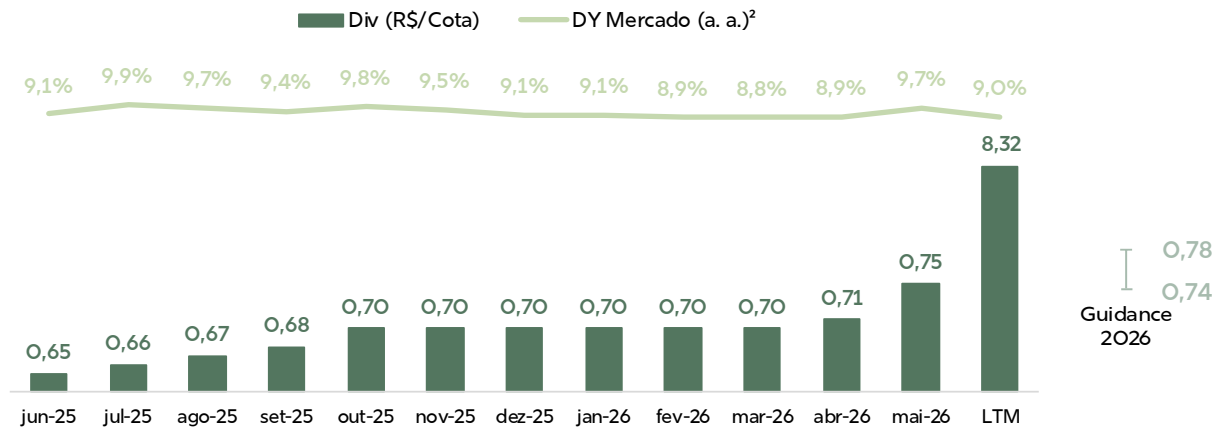
A distribuição de dividendos do Fundo no período foi de **R\$ 0,75/cota**. Neste mês, o Fundo apurou R\$ 0,29/cota de ganho de capital referente ao recebimento da 4ª parcela (de um total de 5) da venda de 25% do Shopping Uberaba, e R\$ 2,93/cota de ganho de capital decorrente do recebimento da parcela à vista da operação envolvendo 49% do Shopping Pátio Maceió, totalizando **R\$ 3,22/cota** de lucro com vendas de ativos.

Com a recente conclusão dessa operação, cuja alocação dos recursos foi iniciada no mês, os pré-pagamentos de juros acruados seguem o seguinte cronograma: **R\$ 16,1 mm liquidados em maio, R\$ 38,9 mm programados para junho e R\$ 26,6 mm previstos para julho¹**. Junho concentra o maior volume do ciclo e não conta com ganho de capital associado, o que impactará de forma relevante o resultado distribuível. Concluído esse ciclo, a gestão estima que o resultado recorrente médio do Fundo aumente para **R\$ 0,72/cota** ao longo dos próximos 24 meses; considerando também o ganho de capital líquido remanescente, a projeção é que o resultado médio alcance aproximadamente **R\$ 0,75/cota²**.

O Fundo encerrou o mês com reserva acumulada de **R\$ 2,74/cota**.

Notas: (1) Valores já considerando a multa de pré-pagamento. (2) Cabe ressaltar, que se trata de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de distribuição.

Rendimentos | Projeção de Distribuição (R\$) ¹



Notas: (1) Cabe ressaltar, que se trata de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de distribuição.
(2) Dividend Yield anualizado com base na cota de mercado no fechamento de cada mês.

Rentabilidade

	Mai-26	2026	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	-2,5%	4,0%	18,4%
Dividend Yield Anualizado ²	9,7%	9,2%	9,0%
IFIX	-1,3%	2,7%	12,0%
CDI (Liq.) ³	0,9%	4,9%	12,5%
% CDI ⁴	N/A	82,6%	146,3%

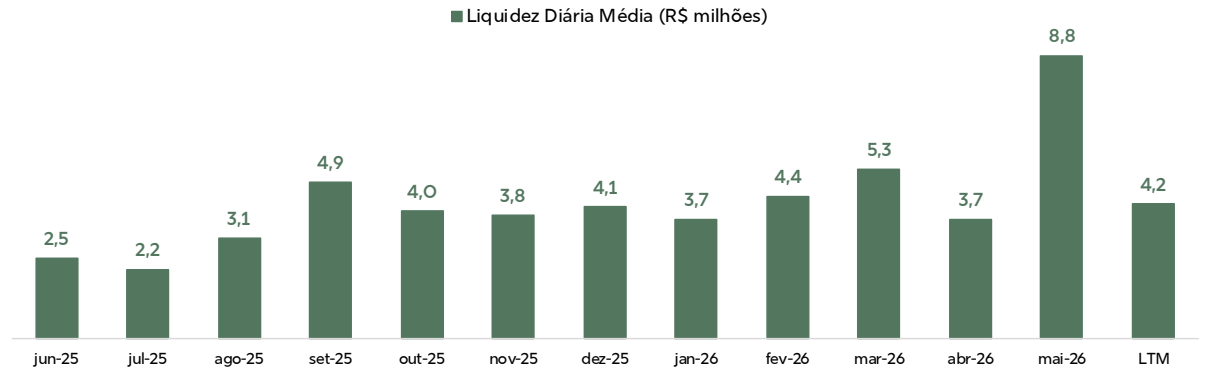
Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
(2) Mensal / 2026: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos 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 maio com **191.016 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 2,0 bilhões**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 8,8 milhões, a maior da história do Fundo**.

	Mai-26	2026	Últimos 12 meses
Volume Total	R\$ 176.466.991	R\$ 524.987.304	R\$ 1.044.616.559
Volume Diário Médio	R\$ 8.823.350	R\$ 5.197.894	R\$ 4.195.247
Quant. de Cotas Negociadas	1.940.549	5.663.121	11.835.928
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹	9,1%	5,3%	4,6%
Presença em Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

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

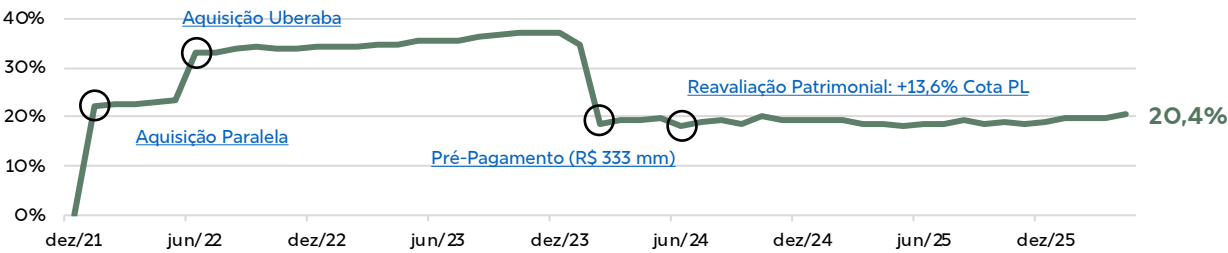


Obrigações HSML11

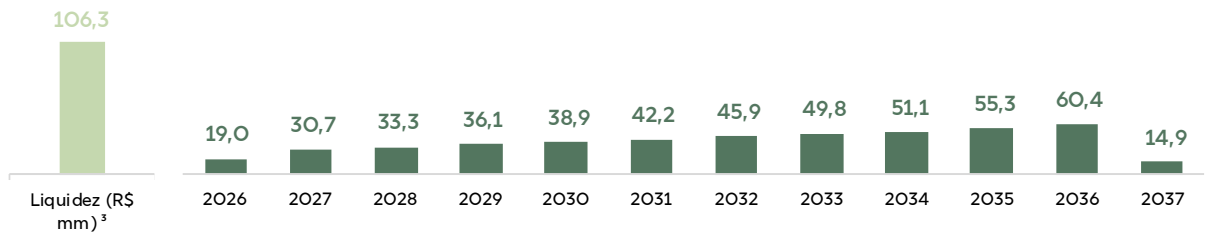
O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo é de **20,4%**. Os dados abaixo fazem referência ao Informe Mensal de Abril/2026 e portanto não estão refletidos os pré-pagamentos decorrentes da operação de desinvestimento do Shopping Pátio Maceió.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	109,3 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	22FO65861O	Uberaba	113,6 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (1)	22AO118O35	Paralela	147,7 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)	18CO803963	Paralela	5,5 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22FO667465	Uberaba	218,5 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (5)	18L121O133	Cianê	21,2 MM	IPCA + 7,65%	dez-18	jan-34
Consolidado	-	-	624,9 MM	(64%) IPCA + 7,29% (36%) CDI + 2,75%	-	-

Histórico – Índice de Alavancagem Líquido¹



Cronograma de Amortizações² (R\$ MM)



Notas: (1) O Índice de Alavancagem Líquido é calculado como: (Saldo Total de Obrigações por Securitização – Total Mantido para Necessidades de Liquidez – CRIs investidos) / Total Investido em imóveis + SPE. (2) Baseado no cenário atual do Fundo (Informe Mensal de Abril de 2026). (3) Valor do Caixa + CRIs investidos em 30/04/2026.

KPI's

Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações do resultado dos empreendimentos até o mês de abril de 2026, os quais são refletidos no Fundo até o mês de maio de 2026.

Em abril de 2026, o NOI registrou variação de +4%¹ em relação ao mesmo mês de 2025, alcançando NOI/m² de R\$ 104,64². Entre os destaques positivos do mês estiveram o Shopping Paralela (+14%), Via Verde Shopping (+11%) e Granja Vianna (+8%).

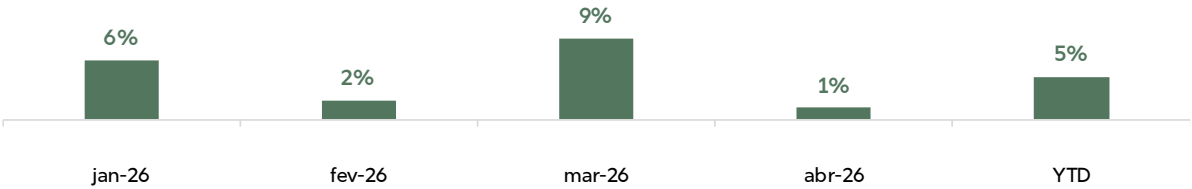
Em relação às vendas, foram +1% em relação ao mesmo mês do ano anterior¹, alcançando vendas/m² de R\$ 1.385,22³.

O Custo de Ocupação do portfólio segue em patamares saudáveis, atingindo 9,6% em abril e a taxa de ocupação³ finalizou o mês em 96,2%.

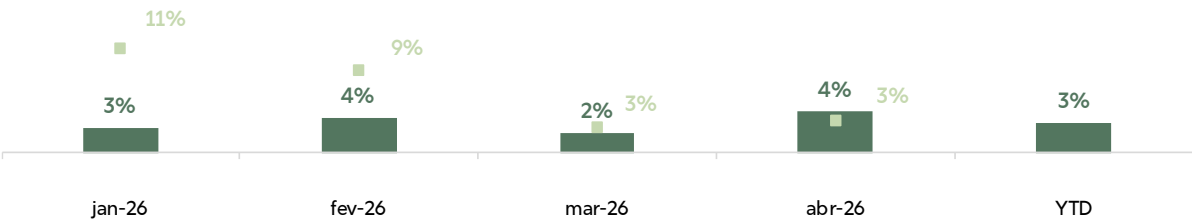
Em relação à inadimplência, está em nível controlado, apresentando percentual de 2,1% do faturado líquido total. Os descontos permanecem abaixo de 1% e registraram 0,6%.

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

Vendas ¹
2026 x 2025

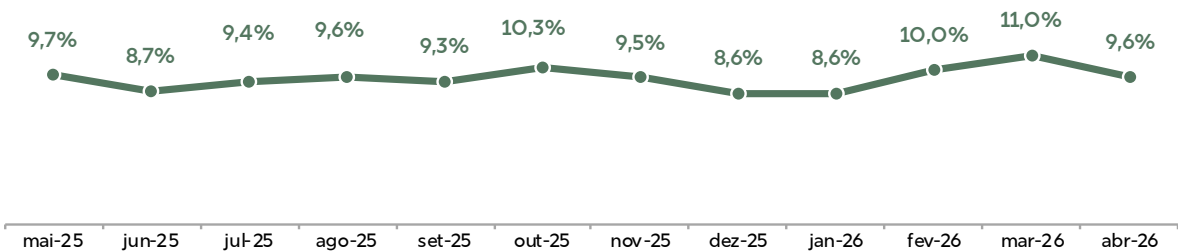


NOI ¹
2026 x 2025
2026 x 2025 (Média móvel Trimestral)



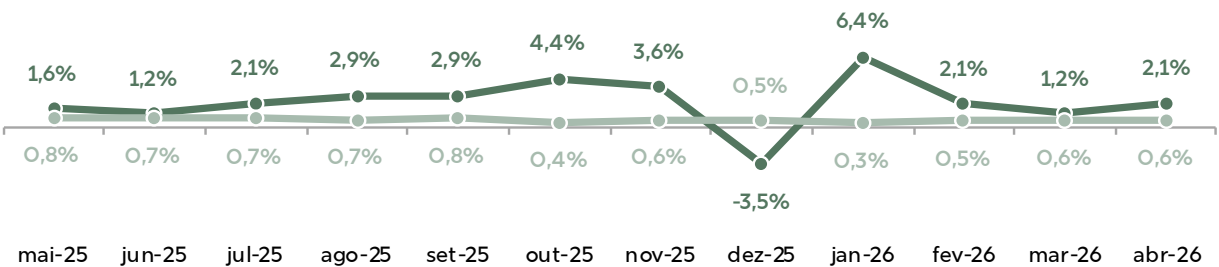
Notas: (1) Variação de Vendas e NOI Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência.

Custo de Ocupação ² (%)



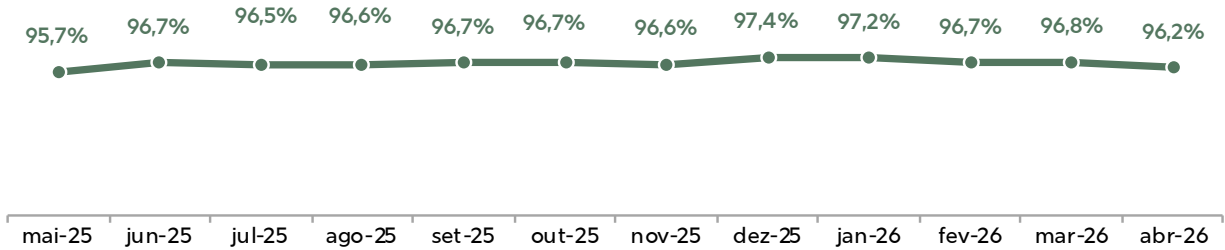
Notas: (2) Para 100% dos shoppings. Custo de Ocupação para = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

Inadimplência Líquida Total ³ (%)
Descontos ³ (%)

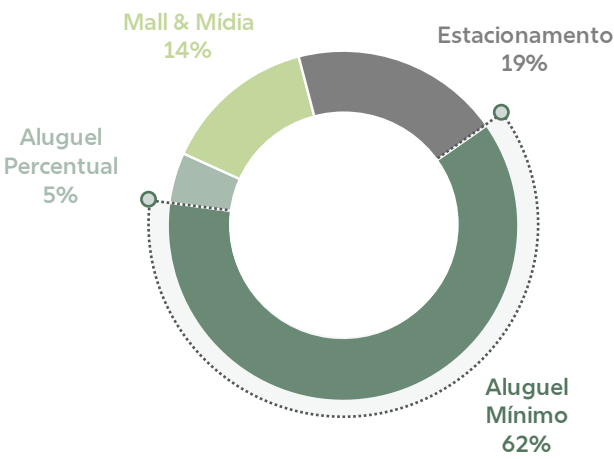


Notas: (3) Para 100% dos shoppings.

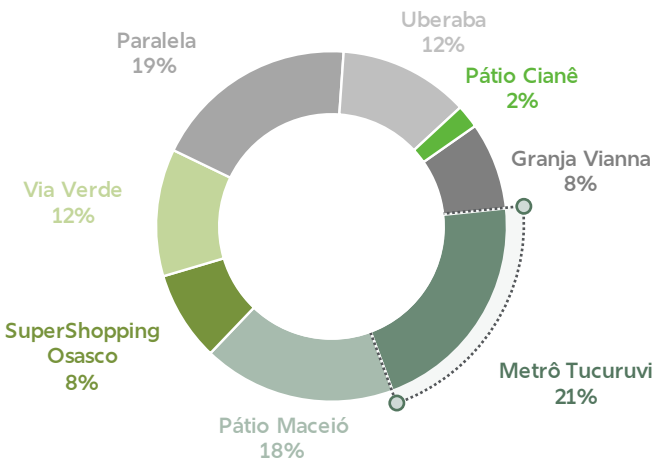
Taxa de Ocupação (%)



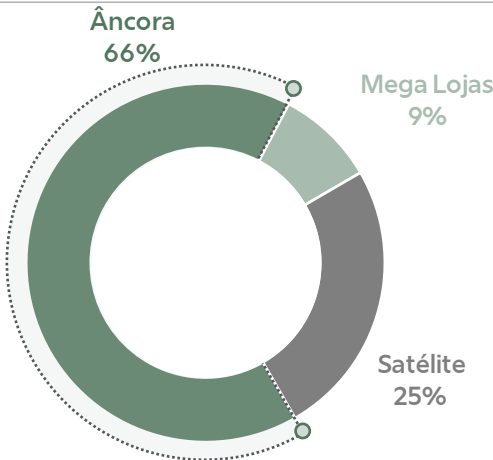
Composição da Receita



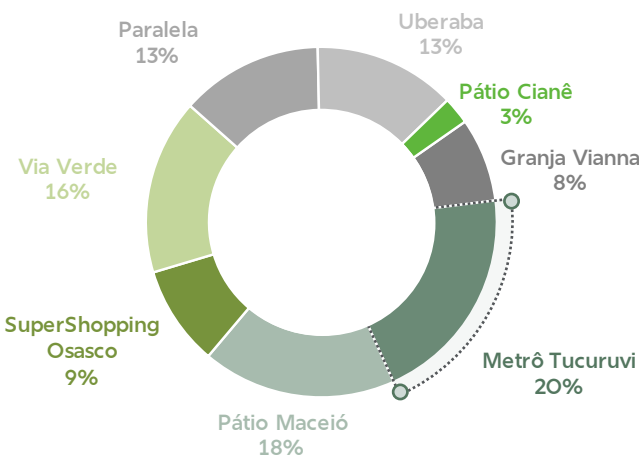
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

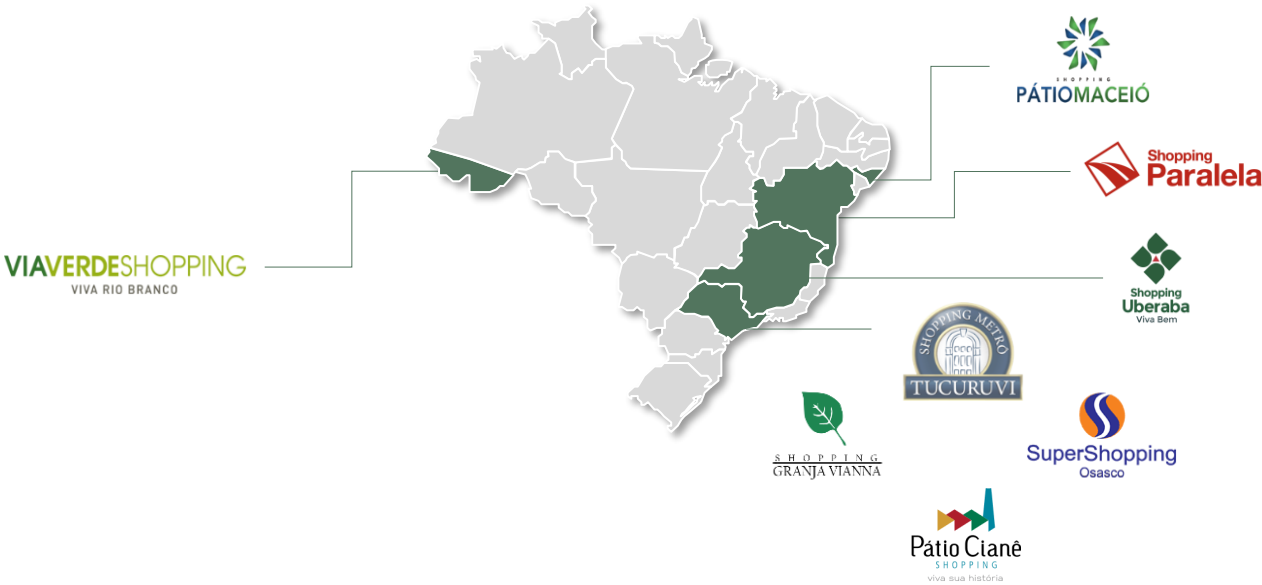


Todos os dados contidos nesta página correspondem à participação do Fundo nos ativos, exceto Tipologia. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

Portfólio

	ABL Total (m²)	Participação (%)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	43.616	70%	30.531	97,1%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.659	51%	15.636	95,1%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	66,4%	11.935	96,2%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	29.005	96,7%	28.038	98,2%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.966	100%	32.966	92,2%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.739	52,2%	38.569	98,5%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	32.149	75%	24.112	97,6%	188	1.190	Abril 1999
Shopping Pátio Cianê	25.538	24%	6.129	85,4%	140	1.240	Novembro 2013
Total/Média	269.657	70%	187.916	96,2%⁴	1.340	14.126	-

Notas: (1) Considera contratos em processo de 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) Ponderada pela participação do Fundo nos shoppings.



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 abril de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 58,6 milhões**, representando uma variação de **+3%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+2%** comparado ao mesmo período de 2025.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
70,0%	43.616 m²	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 abril de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 36,1 milhões**, representando uma variação de **+1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+8%** comparado ao mesmo período de 2025.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
51,0%	30.659 m²	159	1.300	Alqia

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



SuperShopping Osasco (Osasco | SP)

Em abril de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 33,0 milhões**, representando uma variação de **-9%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+10%** comparado ao mesmo período de 2025.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
66,4%	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 abril de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 48,0 milhões**, representando uma variação de **0%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **0%** comparado ao mesmo período de 2025.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	32.966 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 abril de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 39,8 milhões**, representando uma variação de **+9%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+11%** comparado ao mesmo período de 2025.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
96,7%	29.005 m²	100	1.200 Vagas	Alqia

Único Shopping do estado do Acre



Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em abril de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 59,6 milhões**, representando uma variação de **+3%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+14%** comparado ao mesmo período de 2025.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
52,2%	57.739 m²	258	2.150	Alqia

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



Shopping Uberaba (Uberaba | MG)

Em abril de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 41,4 milhões**, representando uma variação de **-1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou variação de **-6%** comparado ao mesmo período de 2025, impactado pela obra de expansão em curso.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
75,0%	32.149 m²	188	1.190	Alqia

Shopping dominante da cidade e região de Uberaba



Shopping Pátio Cianê (Sorocaba | SP)

Em abril de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 24,9 milhões**, representando uma variação de **0%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou variação de **-9%** comparado ao mesmo período de 2025, impactado por efeitos mais bem explicados nos comentários do início do relatório.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
24,0%	25.538 m²	140	1.240	Alqia

Ao lado do terminal Santo Antônio | Fluxo diário acima de 90 mil pessoas.



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.](#)

09/09/2025: [Gestor do HSML11 abre o jogo sobre guidance e alavancagem | Liga de FIIs – YouTube](#)

23/09/2025: [HSI e Kinea investem R\\$ 70 milhões na ampliação de shopping em Minas Gerais | Exame](#)

02/02/2026: [FIIs engatam seis meses seguidos de alta; há espaço para mais ganhos?](#)

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.