



HSML11

HSI

Malls FII

Setembro/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

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

Setembro	
Valor de Mercado¹ R\$ 1.782.759.394 (R\$ 83,58/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,75/cota
Valor Patrimonial² R\$ 2.120.498.696 (R\$ 99,41/cota)	Número de Cotistas¹ 188.109
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 4.633.075	Valor de mercado¹ / m² R\$ 11.771

Notas: (1) Em 30/09/2026. (2) Em 31/08/2026.

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 181,0 mil m².

Comentário do Gestor

Cenário Macro

O Copom reduziu a Selic em 25 pontos-base, para 13,75% ao ano, na última reunião, confirmando as expectativas de grande parte do mercado. A comunicação seguiu cautelosa diante das expectativas de inflação desancoradas, mas a ata e o Relatório de Política Monetária (RPM) reconheceram uma moderação gradual e disseminada da atividade, com redução das projeções para o PIB e o consumo das famílias. Tal diagnóstico abre espaço, na visão da gestora, para a continuidade dos cortes.

A desaceleração se torna mais clara nos setores mais sensíveis ao ciclo, apesar dos estímulos fiscais e creditícios do ano eleitoral e de um mercado de trabalho ainda aquecido. Na leitura da HSI, os efeitos da política monetária restritiva ganharão força em 2027. Independentemente do resultado das eleições, parte relevante dos incentivos creditícios e da expansão de despesas públicas não deve ser mantida na mesma intensidade, e sua retirada ocorrerá quando famílias e empresas ainda carregam endividamento elevado e custos financeiros altos, o que aumenta os riscos para o crescimento. Um processo prolongado de desalavancagem pode restringir consumo e investimento por vários trimestres.

Mantemos as projeções de crescimento do PIB em 1,90% e do IPCA em 5,10% para 2026. O Copom deve prosseguir com cortes graduais à medida que a atividade perca força, levando a Selic a 13,25% ao final do ano. A assimetria do cenário aponta para atividade mais fraca e flexibilização mais intensa, com riscos predominantemente baixistas para o crescimento a partir de 2027. Como alternativa, uma mudança de governo acompanhada de apreciação relevante do real e reancoragem das expectativas aceleraria a desinflação e permitiria cortes adicionais, mas estimularia a atividade, com risco de novas pressões inflacionárias posteriormente.

Projeções HSI		
Selic 2026 (a.a.) ¹	IPCA 2026	Cresc. PIB 2026
13,25% =	5,10% =	1,90% =

Notas: (1) Ao final de 2026.

Desempenho Operacional do Portfólio (Agosto 2026)

O portfólio do Fundo apresentou, em agosto, crescimento de 8% no NOI em relação ao mesmo período de 2025, atingindo NOI/m² de R\$ 106,86. Destaque positivo para os shoppings Paralela

(+17%), Granja Vianna (+16%), Osasco (+15%), Via Verde (+12%) e Metrô Tucuruvi (+7%). Cianê (+0,1%) e Uberaba (+1%) mantiveram-se estáveis, com Uberaba sendo impactado no corrente ano pela expansão em curso, conforme reportado em relatórios anteriores. Já o Pátio Maceió (-6%) teve desempenho impactado por inadimplência mais elevada e por menor volume de luvas de novas locações frente ao ano anterior.

Em vendas, o portfólio cresceu 7%, totalizando vendas/m² de R\$ 1.516,97. Todos os empreendimentos registraram variação positiva, com destaque para Via Verde (+19%), SuperShopping Osasco (+8%), Granja Vianna (+7%) e Cianê (+6%).

Shopping	Agosto/2026			
	NOI		Vendas	
	Var. vs. 2025	NOI/m² (R\$)	Var. vs. 2025	Vendas/m² (R\$)
Pátio Maceió	-6%	99	1%	1.446
Granja Vianna	16%	106	7%	1.270
SuperShopping Osasco	15%	129	8%	1.996
Via Verde ¹	12%	92	19%	1.730
Metrô Tucuruvi	7%	140	4%	1.513
Paralela (Mall + BTS)	17%	105	3%	1.494 ³
Uberaba ¹	1%	107	3%	1.421
Pátio Cianê	0,1%	78	6%	998
Total HSML11 ²	+8%	107	7%	1.517

Destacamos neste mês o desempenho dos cinemas do portfólio, impulsionados principalmente pela estreia de *Homem-Aranha: Um Novo Dia*. O Cine Araújo, no Via Verde, registrou R\$ 1,8 milhão em vendas, o maior volume desde sua inauguração, com alta de 215% na comparação anual. Também se destacaram Kinoplex no SuperShopping Osasco (+192%), Cinemais no Uberaba (+180%), Cinemark no Metrô Tucuruvi (+172%) e Centerplex no Pátio Maceió (+166%). Esse desempenho refletiu-se diretamente na receita dos ativos: considerando 100% do portfólio, o aluguel percentual cresceu 48% frente a agosto de 2025, com contribuição relevante das operações de cinema.

Na frente comercial, em agosto foram assinados 6 novos contratos e 14 lojas foram inauguradas no portfólio. Mais abaixo, também destacamos a inauguração em setembro do Outback no Shopping Uberaba, primeira operação inaugurada na área de expansão.

A taxa de ocupação encerrou agosto em 96,3%⁴, com custo de ocupação de 9,7%, ambos indicadores saudáveis para o segmento de shopping centers. Em relação à inadimplência líquida, recuou em relação ao mês passado e registrou 2,2% do faturamento líquido total. Por fim, em relação aos descontos concedidos, permanecem abaixo de 1%, registrando novamente 0,5% em agosto.

Notas: (1) Desconsideram-se 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. (4) Considera contratos em processo de assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos shoppings.

Acompanhamento Obra Expansão Shopping Uberaba

A obra civil da expansão do Shopping Uberaba, capitaneada pela área de engenharia da HSI, foi concluída. A entrega das unidades aos lojistas está em andamento, para a execução das obras de instalação de cada operação. A abertura completa da área de expansão ao público está prevista para o quarto trimestre de 2026.

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



Obra de Expansão finalizada. Fonte: Grupo HSI

Inauguração Outback Shopping Uberaba

Em 21/09/2026 foi inaugurada a primeira operação da expansão, **Outback Steakhouse, primeiro restaurante da rede em Uberaba**. A chegada da marca à cidade reforça a relevância regional do ativo e agrega ao mix uma âncora de gastronomia, com desempenho de vendas positivo nos primeiros dias de operação. **A Gestão espera que a operação contribua para o aumento do fluxo de visitantes, do fluxo de pagantes no estacionamento e do tempo médio de permanência no shopping, fortalecendo a atratividade comercial tanto da área existente quanto da expansão.**



Eventos Recentes

Assembleia Especial de Cotistas – Modernização do Regulamento

Convocamos em 08/10/2026 uma Assembleia Especial de Cotistas, a ser realizada por meio de consulta formal, para deliberar sobre a modernização do Regulamento do Fundo. Desde o IPO do HSML11, o mercado de fundos imobiliários alterou de forma significativa, sobretudo com a Resolução CVM 175, que estabeleceu um novo marco regulatório para os fundos de investimento. As propostas buscam alinhar o Regulamento às práticas atuais do mercado e ampliar os instrumentos disponíveis à Gestão para gerar valor aos cotistas.

Como votar:

A aprovação das matérias depende de quórum qualificado, correspondente a, no mínimo, **25,0%** das cotas emitidas. O voto pode ser enviado por meio dos três canais abaixo:

- Plataforma Cuore: acesse o e-mail cadastrado na sua corretora, localize a mensagem enviada por contact@cuoreplatform.com com o assunto "HSML11", clique no link, acesse com os 4 últimos dígitos do seu CPF, vote em cada matéria e envie o voto.
- Área do Investidor B3: acesse www.investidor.b3.com.br e faça login com CPF/CNPJ e senha (no primeiro acesso, crie o cadastro em "Primeiro Acesso"). Em seguida, acesse "Serviços" > "Voto a Distância" > "Assembleia em aberto", localize a AGE do HSML11 e vote em cada matéria.

- Voto em PDF: imprima o Modelo de Voto anexo ao Edital de Convocação, preencha seus dados, vote em cada matéria, assine, digitalize e envie para ri-fii@hsinvest.com e SC_fundosimobiliarios@s3caceis.com.br.

Publicamos as [Proposta do Administrador](#) e o [Edital de Convocação](#) (material de apoio aos investidores no anexo do Edital). Dúvidas podem ser encaminhadas à equipe de Relações com Investidores pelo e-mail ri-fii@hsinvest.com.

Fim da Operação de Desinvestimento do Shopping Pátio Maceió (Ganho de Capital e Desalavancagem)

No mês passado, o Fundo concluiu todos os pré-pagamentos extraordinários de juros acruados decorrentes do desinvestimento do Shopping Pátio Maceió. O Informe Mensal de agosto, refletido neste relatório, já contempla o saldo atualizado da dívida. Por isso, recapitulamos a operação e seus reflexos sobre a saúde financeira e o resultado recorrente do Fundo.

Abaixo os indicadores financeiros da transação:

Indicador	Valor
Ganho de capital total	R\$ 110.744.421,61 (R\$ 5,19 por cota)
Cap rate (alienação de 19%)	7,9% sobre o NOI realizado em 2025
TIR¹	18,8% a.a.
Múltiplo²	2,5x

Destinação dos Recursos:

A Gestora optou por priorizar a melhora estrutural e permanente do resultado recorrente do Fundo. Assim, **R\$ 83,5 milhões** do lucro foram destinados ao pré-pagamento dos juros acruados dos CRIs, trocando um pico pontual de rendimento por um patamar recorrente mais alto, reforçando a sustentabilidade das distribuições e permitindo sua evolução gradual ao longo do tempo.

	Valor (R\$)	R\$/cota
Ganho de capital	110.744.421,61	5,19
(-) Pré-pagamento de juros acruados³	-83.541.835,54	-3,92
(=) Ganho de capital remanescente	27.202.586,07	1,28

Com os pré-pagamentos concluídos, a dívida total do Fundo passou de **R\$ 610,9 milhões para R\$ 544,6 milhões, uma redução de 11%**. A alavancagem líquida recuou de **20,7% para 18,2%**, e a participação dos juros acruados no saldo devedor caiu de **23,0% para 12,9%**, diminuindo de forma estrutural o peso dessas obrigações sobre o resultado.

	Dívida total (R\$)	Alavancagem líquida	Juros acruados / dívida total
Antes (mai/26)	610,9 milhões	20,7%	23,0%
Depois (ago/26)	544,6 milhões	18,2%	12,9%
Var.	-11%	-2,5 p.p.	-10,1 p.p.

O efeito mais relevante da operação aparece no resultado recorrente. Com a menor dívida e a menor concentração de juros acruados, a despesa financeira média projetada para os 24 meses subsequentes ao fechamento da transação (26/05/2026) recuou de **R\$ 0,27 para R\$ 0,22 por cota** ao mês, uma economia de **R\$ 0,05/cota/mês**. Como consequência, o resultado operacional recorrente projetado para o mesmo período foi de **R\$ 0,68 para R\$ 0,72 por cota**. Incluindo o ganho de capital remanescente, o resultado total projetado alcança **R\$ 0,75 por cota**.

R\$/cota (média mensal projetada, próximos 24 meses) ⁴	Despesa Financeira	Resultado Operacional Recorrente ⁵	Resultado Total ⁶
Antes	-0,27	0,68	0,68
Depois	-0,22	0,72	0,75
Var.	-18,5%	+6,5%	+9,7%

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. (3) Valores incluindo multa de pré-pagamento. (4) Projeção baseada em premissas internas da Gestora; não constitui promessa ou garantia de rentabilidade futura. (5) Var Resultado Recorrente (0,04) = Var NOI (-0,01) + Var Despesa Financeira (0,05). (6) Inclui a distribuição do ganho de capital remanescente.

Cota Subordinada e Projeção de Resultado

Conforme sinalizado em [Fato Relevante](#), a transação de desinvestimento do Shopping Pátio Maceió envolveu a subscrição integral, pelo HSML11, das cotas subordinadas do veículo adquirente, gerido pela Safra Asset. O veículo detém a participação de 49% alienada pelo Fundo e é estruturado com 70% de cotas seniores e 30% de cotas subordinadas. Na prática, isso significa que o Fundo realizou o ganho de capital da venda e manteve exposição econômica indireta à valorização dessa participação, além dos 51% que detém diretamente e do controle do ativo.

Estrutura e Condições

A cota sênior é remunerada a **8,75% a.a.** acrescidos da variação do IPCA. Todo resultado do ativo que exceder essa remuneração líquido dos custos do Fundo pertence à cota subordinada, ou seja, integralmente ao HSML11. A apuração é mensal, e o excedente é capturado pelo Fundo mês a mês e, de forma concentrada, no desinvestimento do ativo.

A estrutura também não prevê obrigação de recompra, recomposição da participação ou opção de venda contra o HSML11, mecanismos comuns em operações semelhantes no mercado.

O desinvestimento do ativo será conduzido em regime de melhores esforços, sem obrigação de venda em prazo ou condição predeterminados, o que confere ao HSML11, na qualidade de controlador do ativo, participação na definição do momento e das condições da saída. O Fundo detém, ainda, **direito de preferência na aquisição da participação do veículo, que poderá ou não exercer, de forma discricionária, conforme avaliação da Gestora e condições de mercado à época.**

Fluxo esperado ao longo do prazo

Como o resultado é apurado mensalmente, o crescimento real do NOI do ativo tende a gerar excedente positivo à cota subordinada ao longo de todo o período, e não apenas na saída. Esse fluxo complementa o resultado recorrente do Fundo e soma-se aos pilares de sustentabilidade da distribuição apresentados na seção anterior.

Sensibilidade do resultado líquido da cota subordinada

A tabela abaixo apresenta o resultado líquido projetado para a cota subordinada ao longo do prazo do veículo (outubro de 2030), ou seja, o valor a ser recebido pelo Fundo além do retorno do capital investido. Esse resultado é composto pelas distribuições mensais do excedente à remuneração da cota sênior e pelo ganho de capital no desinvestimento do ativo ao final do prazo. Os valores são apresentados em função do crescimento real anual do NOI e do cap rate de saída. Como referência, o Shopping Pátio Maceió registrou evolução operacional relevante no período pós-pandemia, com crescimento de **74%** do NOI entre 2019 e 2025, equivalente a **CAGR¹ de 9,7% ao ano nominal e 3,1% real.**

Resultado Líquido (R\$ mm)	Cap rate 7,50%	Cap rate 7,75%	Cap rate 8,00%	Cap rate 8,25%
Crescimento real de 0% a.a.	51,5	35,5	20,6	6,5
Crescimento real de 1,5% a.a.	87,3	70,3	54,4	39,4
Crescimento real de 3,0% a.a.	124,8	106,7	89,8	73,8
Crescimento real de 4,5% a.a.	164,0	144,8	126,7	109,8

Mesmo em cenários conservadores de crescimento, a cota subordinada gera resultado expressivo ao Fundo. **Com a operação, o Fundo realizou R\$ 110,7 milhões de ganho de capital, desalavancou seu balanço, manteve o controle do ativo e preservou a participação no seu crescimento futuro, sem assumir obrigação de recompra.**

As projeções e análises de sensibilidade baseiam-se em premissas internas da Gestora e não constituem promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Notas: (1) CAGR: CAGR (Compound Annual Growth Rate, ou Taxa de Crescimento Anual Composta) representa a taxa média de crescimento anual de um indicador ao longo de um período, assumindo que o crescimento ocorre de forma constante a cada ano.

Aviso – Troca do Site HSI Institucional e FIIs

A HSI unificou seus sites institucional e de Fundos Imobiliários em um único endereço. A partir de agora, os fundos geridos pela HSI não contarão mais com sites individuais, e todas as informações, incluindo relatórios gerenciais, fatos relevantes, comunicados e demais documentos, passam a estar disponíveis em www.hsinvest.com.

Os endereços individuais dos fundos serão redirecionados automaticamente às respectivas páginas no novo site, sem necessidade de qualquer ação por parte dos cotistas. Em caso de dúvidas, a equipe de Relações com Investidores permanece à disposição pelo e-mail ri-fii@hsinvest.com.

Guidance e Distribuição 2026

A distribuição anunciada em 30/09/2026 foi de **R\$ 0,75 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota na mesma data de **10,8% ao ano**.

O Fundo finalizou o mês de setembro de 2026 com um valor por metro quadrado do portfólio de **R\$ 11.771 e cap rate implícito de 11,3%¹**.

O *guidance* atual de distribuição para o restante do ano de 2026 é de valores entre **R\$ 0,74 e R\$ 0,78 por cota²**.

Obrigado.

Notas: (1) Valor por metro quadrado do portfólio considerando apenas ativos imobiliários e o valor de mercado da cota em 30/09/2026. *Cap rate* implícito considerando o orçamento de 2026 para o portfólio. (2) Cabe ressaltar, que se trata de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de rentabilidade.

Demonstrativo do Resultado (R\$)

	Set-26	2S 2026	2026
Receita Imobiliária	17.832.328	103.094.131	296.974.446
Receita com Aluguéis	17.832.328	54.845.014	179.944.454
Ganho de Capital com Vendas	-	48.249.117	117.029.992
Receita Financeira	504.968	2.248.482	6.825.191
Despesas	-4.242.048	-18.084.325	-65.442.715
Taxa de Administração	-148.285	-472.180	-1.433.886
Taxa de Escrituração	-50.000	-150.000	-450.000
Taxa de Gestão	-14.087.06	-4.485.707	-13.735.139
Taxa de Performance	-	-1.863.739	-3.234.994
Despesa Financeira ¹	-2.533.824	-10.827.659	-45.698.474
Outras Despesas ²	-101.233	-285.041	-890.221
Resultado Operacional	14.095.249	87.258.287	238.356.922
Resultado Operacional/Cota	0,66	4,09	11,17
Despesa Financeira Não Recorrente ³	-	-28.581.892	-83.541.836
Resultado	14.095.249	58.676.395	154.815.086
Resultado Realizado/Cota	0,66	2,75	7,26
Rendimento/Cota ⁴	0,75	2,25	6,56
Resultado Acumulado ⁵	-0,09	0,50	0,70

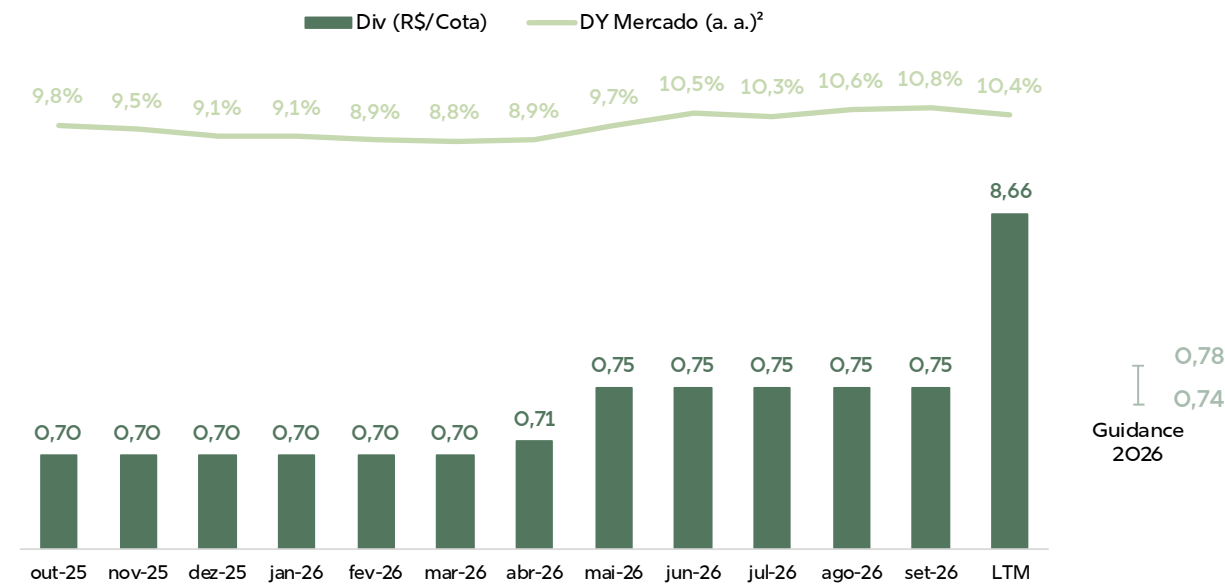
Notas: (1) Despesas recorrentes dos CRIs. (2) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, Laudos de Avaliação, seguros, formador de mercado etc. Impactada neste mês por despesas de Auditoria.(3) Despesas relacionadas aos pagamentos não recorrentes / extraordinários dos CRIs. (4) Distribuição de dividendos 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 (Ago-26)	28.102.279	1,32
(+) Realizado - Distribuído	-1.902.235	-0,09
Resultado Acumulado (Set-26)	26.200.045	1,23

A distribuição de dividendos do Fundo anunciada em setembro foi de **R\$ 0,75/cota**, a ser paga em 07/10.

O Fundo finalizou o mês com reserva acumulada de **R\$ 26,2 milhões**, equivalente a **R\$ 1,23 por cota**.

Rendimentos e 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

	Set-26	2026	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	-0,4%	-3,0%	6,5%
Dividend Yield Anualizado ²	10,8%	10,5%	10,4%
IFIX	-0,2%	-0,5%	4,6%
CDI (Liq.) ³	0,9%	9,0%	12,3%
% CDI ⁴	N/A	N/A	52,5%

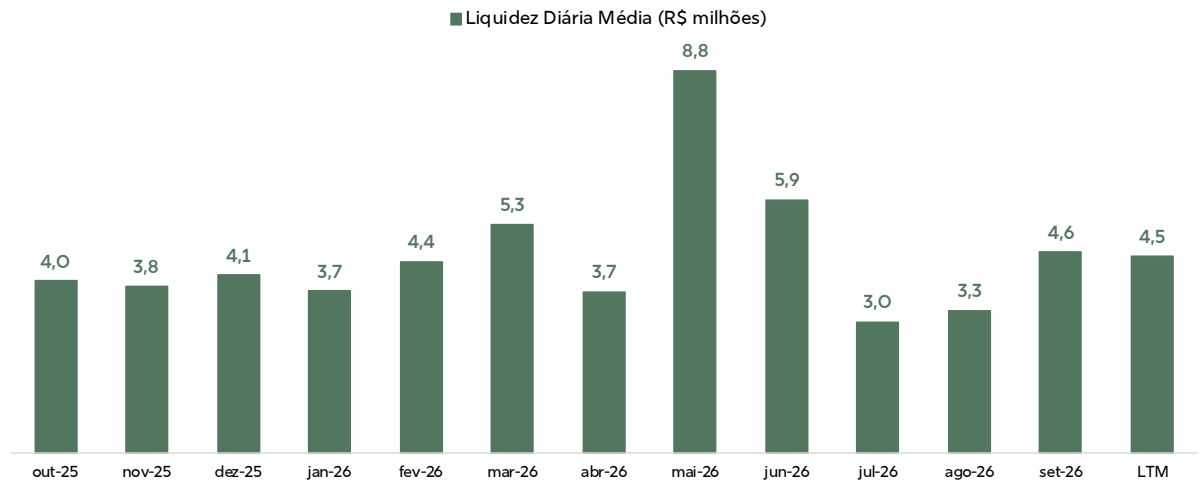
Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que os proventos pagos são reinvestidos no próprio FII. (2) Mensal / 2026: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos 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 setembro com **188.109 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,8 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi de **R\$ 4,6 milhões**.

		Set-26		2026		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	97.294.584	R\$	883.887.435	R\$	1.129.993.488
Volume Diário Médio	R\$	4.633.075	R\$	4.726.671	R\$	4.538.126
Quant. de Cotas Negociadas		1.169.354		9.865.706		12.739.892
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		5,5%		5,1%		5,0%
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

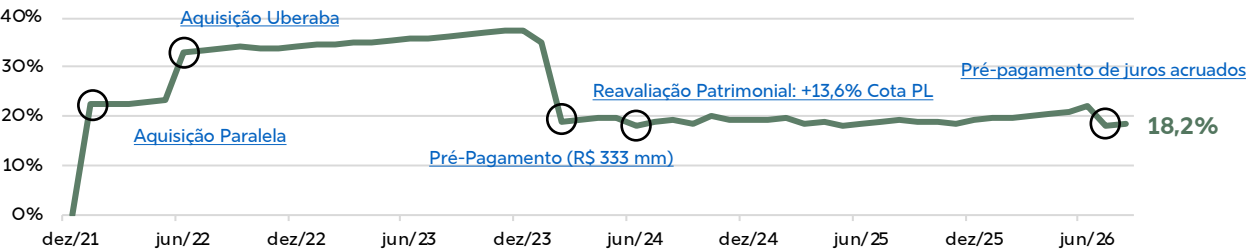
O índice de alavancagem líquido¹ atual do Fundo é de **18,2%**. Os dados abaixo fazem referência ao Informe Mensal de Agosto/2026 e portanto estão refletidos todos os pré-pagamentos decorrentes da operação de desinvestimento do Shopping Pátio Maceió. A projeção da gestão é que o movimento gere uma economia média de despesa financeira na ordem de **R\$ 0,05/cota/mês nos próximos 24 meses a contar da data de fechamento da transação (26/05/2026)**.

Além disso, conforme informado no último relatório, a gestão negociou, de forma conservadora, 12 meses (até 31/08/2027) de carência de principal em todos os CRIs com exceção do CRI IPCA (5) - Cianê.

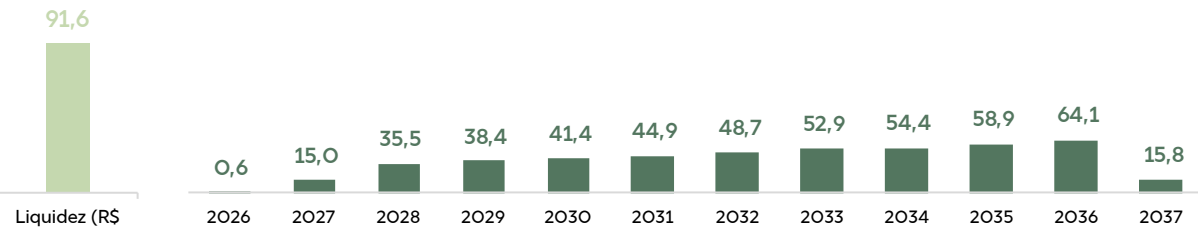
Notas: (1) O Índice de Alavancagem Líquido é calculado como: (Saldo Total de Obrigações por Securitização – Total Mantido para Necessidades de Liquidez – CRIs investidos) / Total Investido em imóveis + SPE + Cota subordinada FII Shopping Pátio Maceió.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	95,1 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	22FO65861O	Uberaba	95,8 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (1)	22AO118O35	Paralela	147,8 MM	IPCA + 6,80%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (4)	22FO667465	Uberaba	185,2 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (5)	18L121O133	Cianê	20,7 MM	IPCA + 7,65%	dez-18	jan-34
Consolidado	-	-	544,6 MM	(65%) IPCA + 7,28% (35%) CDI + 2,75%	-	-

Histórico – Índice de Alavancagem Líquido¹



Cronograma de Amortizações² (R\$ MM)



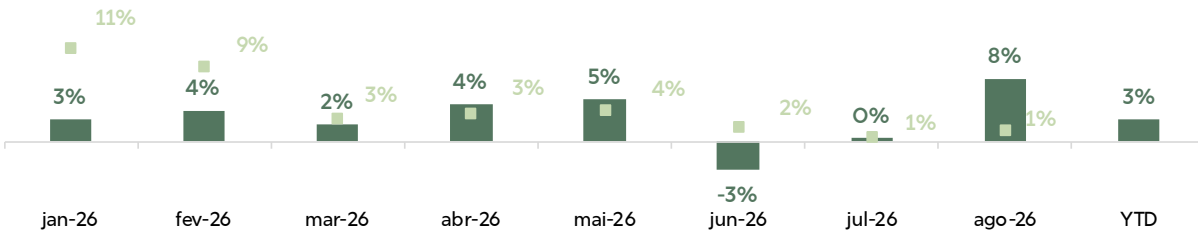
Notas: (1) O Índice de Alavancagem Líquido é calculado como: (Saldo Total de Obrigações por Securitização – Total Mantido para Necessidades de Liquidez – CRIs investidos) / Total Investido em imóveis + SPE + Cota subordinada FII Shopping Pátio Maceió. (2) Baseado no Informe Mensal de Agosto de 2026 (3) Valor do Caixa + CRIs investidos em 31/08/2026.

Indicadores Operacionais do Portfólio

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

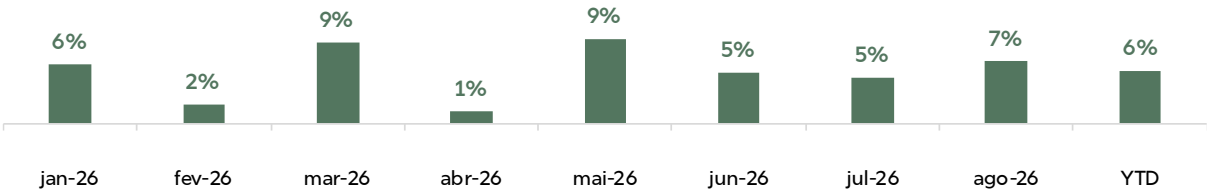
Demais indicadores operacionais do Fundo e dos shoppings individualmente são divulgados trimestralmente na Planilha de Fundamentos disponível em nosso site: [Central de Resultados - HSI Malls](#)

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



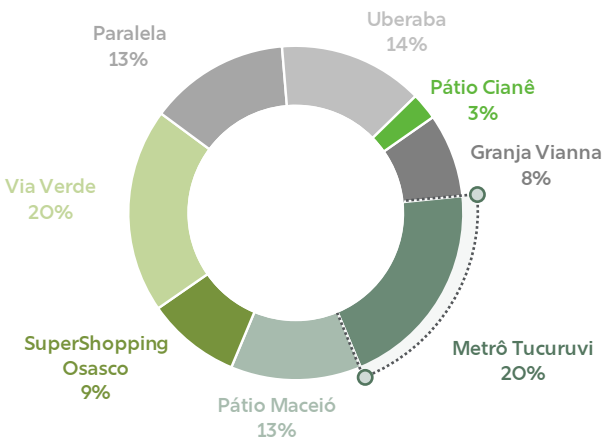
Notas: Variação de NOI Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência.

Vendas
2026 x 2025

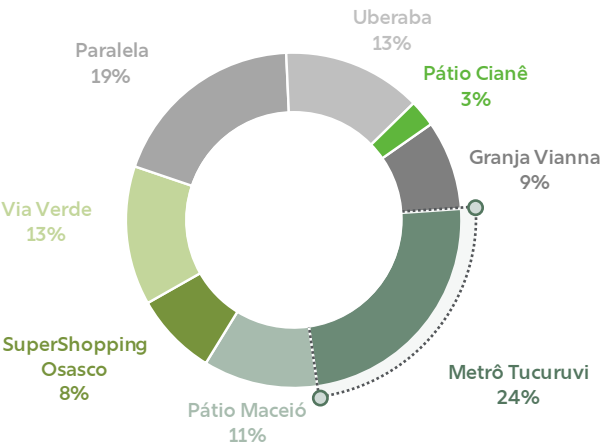


Notas: Variação de Vendas Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência.

Composição das Vendas (ago-26)

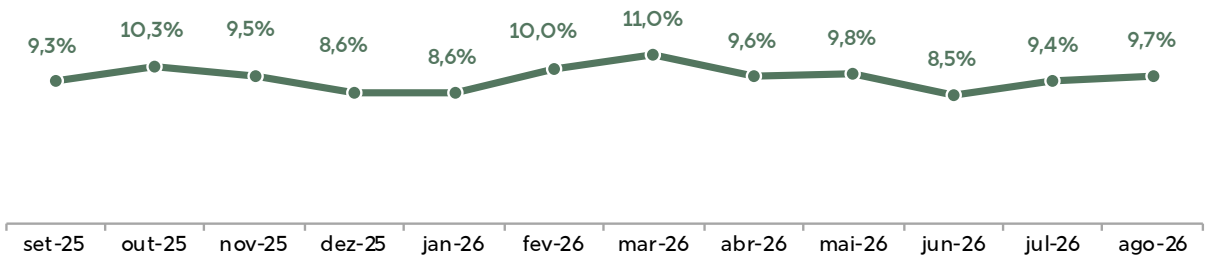


Composição do NOI (ago-26)



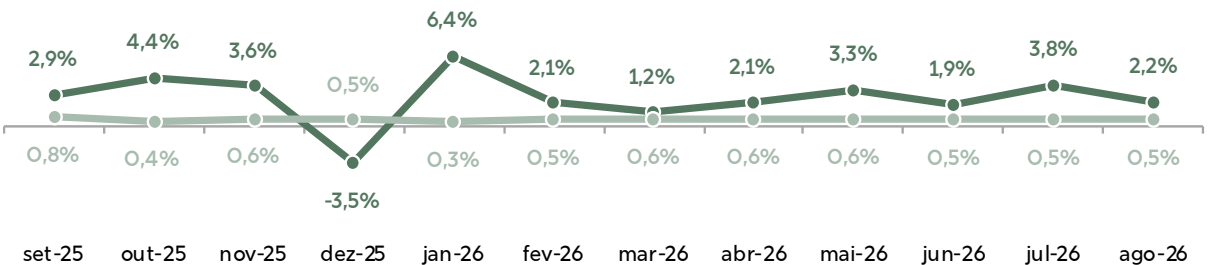
Notas: Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga. Vale destacar que a disparidade observada entre Vendas e NOI, sobretudo no Shopping Paralela, é explicada pelo BTS Unime, detido integralmente pelo Fundo. Esse ativo eleva o NOI sem representatividade em Vendas, distorcendo a comparação entre os dois indicadores.

Custo de Ocupação (%)



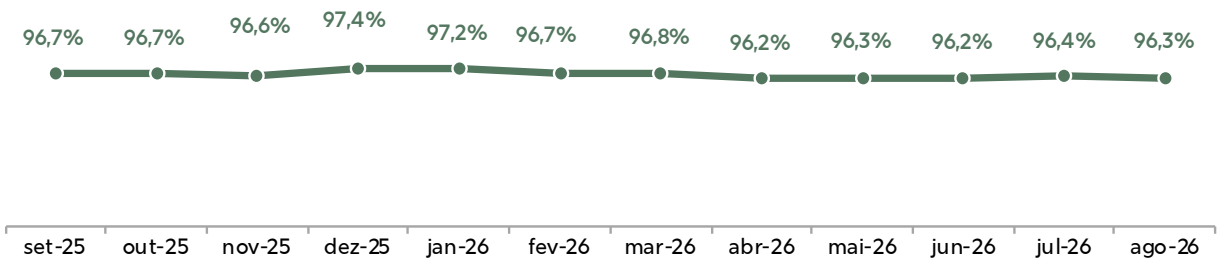
Notas: Indicador para 100% dos shoppings. Custo de Ocupação = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

Inadimplência Líquida Total (%)
Descontos (%)



Notas: Para 100% dos shoppings.

Taxa de Ocupação (%)

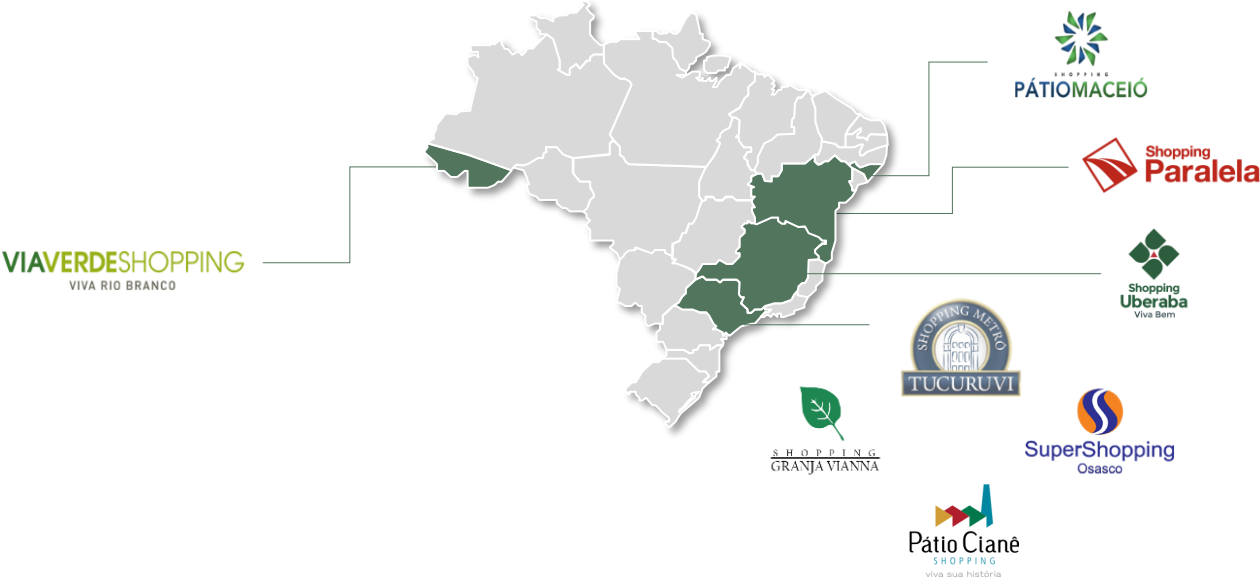


Notas: Considera contratos assinados e aprovados em comitê. Ponderada pela participação do Fundo nos shoppings.

Portfólio HSML11

	ABL Total (m²)	Participação (%)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Inauguração
Shopping Pátio Maceió	43.597	51%	22.235	98,4%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.658	51%	15.635	95,5%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	66,4%	11.935	97,3%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.984	96,7%	28.018	98,6%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.840	100%	32.840	91,9%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	60.095	52,2%	39.799	98,2%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	32.155	75%	24.116	97,4%	188	1.190	Abril 1999
Shopping Pátio Cianê	26.564	24%	6.375	85,9%	140	1.240	Novembro 2013
Total/Média	272.876	66%	180.954	96,3%⁴	1.340	14.126	-

Notas: (1) Considera contratos em processo de assinatura. Para 100% dos ativos. (2) Trata-se de uma 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.



Anexos – Desempenho Operacional por Shopping

Vendas e NOI a 100% – visão do mês e acumulado no ano (YTD)



Pátio Maceió



Maceió, AL · Participação do Fundo: 51,0%
Único Shopping da parte alta da cidade – Região do Bairro Tabuleiro do Martins, Maceió, AL.

MÊS (AGO/26)	YTD (ACUM. 2026)
VENDAS	VENDAS
R\$ 63,1M	R\$ 486,7M
+0,9% YoY	+2,9% YoY
NOI	NOI
R\$ 4,3M	R\$ 37,2M
-6,1% YoY	-2,0% YoY
ABL TOTAL	OCUPAÇÃO
43.597 m²	98,4%



Granja Vianna



São Paulo, SP · Participação do Fundo: 51,0%
Km 23,5 | Rod. Raposo Tavares | SP

MÊS (AGO/26)	YTD (ACUM. 2026)
VENDAS	VENDAS
R\$ 38,9M	R\$ 301,0M
+7,0% YoY	+6,4% YoY
NOI	NOI
R\$ 3,3M	R\$ 26,7M
+15,9% YoY	+4,4% YoY
ABL TOTAL	OCUPAÇÃO
30.658 m²	95,5%



SuperShopping Osasco



Osasco, SP · Participação do Fundo: 66,4%
Interligado ao Power Center Osasco que possui mais de 70.000 m² de ABL

MÊS (AGO/26)	YTD (ACUM. 2026)
VENDAS	VENDAS
R\$ 35,9M	R\$ 277,1M
+8,5% YoY	+1,3% YoY
NOI	NOI
R\$ 2,3M	R\$ 18,4M
+15,2% YoY	+6,6% YoY
ABL TOTAL	OCUPAÇÃO
17.984 m²	97,3%

Anexos – Desempenho Operacional por Shopping

Vendas e NOI a 100% – visão do mês e acumulado no ano (YTD)



Via Verde

Rio Branco, AC · Participação do Fundo: 96,7%
Único Shopping do estado do Acre



MÊS (AGO/26)	YTD (ACUM. 2026)
VENDAS	VENDAS
R\$ 50,1M	R\$ 346,2M
+19,0% YoY	+13,0% YoY
NOI	NOI
R\$ 2,7M	R\$ 20,9M
+12,1% YoY	+12,5% YoY
ABL TOTAL	OCUPAÇÃO
28.984 m²	98,6%



Metrô Tucuruvi

São Paulo, SP · Participação do Fundo: 100,0%
Integração com 3 Term. Rodoviários e Est. de Metrô Tucuruvi (Fluxo médio de 1,7 milhão de pessoas/mês)



MÊS (AGO/26)	YTD (ACUM. 2026)
VENDAS	VENDAS
R\$ 49,7M	R\$ 388,5M
+3,9% YoY	+4,4% YoY
NOI	NOI
R\$ 4,6M	R\$ 35,8M
+6,5% YoY	+0,5% YoY
ABL TOTAL	OCUPAÇÃO
32.840 m²	91,9%



Paralela Salvador

Salvador, BA · Participação do Fundo: 52,2% Mall + 100% BTS Unime
Integração direta via passarela com Linha 2 Estação Metrô Tamburugy | BTS Universidade Unime (Cogna)



MÊS (AGO/26)	YTD (ACUM. 2026)
VENDAS	VENDAS
R\$ 63,5M	R\$ 496,0M
+3,4% YoY	+7,0% YoY
NOI	NOI
R\$ 6,3M	R\$ 52,5M
+16,7% YoY	+8,2% YoY
ABL TOTAL	OCUPAÇÃO
60.095 m²	98,2%

Anexos – Desempenho Operacional por Shopping

Vendas e NOI a 100% – visão do mês e acumulado no ano (YTD)



Uberaba

Uberaba, MG · Participação do Fundo: 75,0%
Shopping dominante da cidade e região de Uberaba



MÊS (AGO/26)	YTD (ACUM. 2026)
VENDAS	VENDAS
R\$ 45,7M	R\$ 348,0M
+2,7% YoY	+3,9% YoY
NOI	NOI
R\$ 3,4M	R\$ 27,4M
+0,8% YoY	-7,2% YoY
ABL TOTAL	OCUPAÇÃO
32.155 m²	97,4%



Pátio Cianê

Sorocaba, SP · Participação do Fundo: 24,0%
Ao lado do terminal Santo Antônio | Fluxo diário acima de 90 mil pessoas.



MÊS (AGO/26)	YTD (ACUM. 2026)
VENDAS	VENDAS
R\$ 26,5M	R\$ 202,2M
+5,6% YoY	+2,4% YoY
NOI	NOI
R\$ 2,1M	R\$ 17,5M
+0,1% YoY	+5,2% YoY
ABL TOTAL	OCUPAÇÃO
26.564 m²	85,9%

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?](#)

28/08/2026: [Conheça o Shopping Granja Vianna: ativo que faz parte do HSI Malls - YouTube](#)

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, 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.