



HSML11

HSI

Malls FII

Dezembro/2025

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: 1,05% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo + Taxa de Escrituração

Taxa de Performance: 20% do excedente ao Benchmark

Benchmark: 6,0% | IPCA (a.a.)

Tributação Aplicável:

PF: (< 10% Total de Cotas do Fundo / > 100 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

PJ: 20% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

INR (PF): (< 10% Total de Cotas do Fundo / > 100 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

INR (PJ): 15% sobre Rendimentos; 15% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

Relação com Investidores

E- mail: RI-FII@hsinvest.com

WhatsApp Business: (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

Redes Sociais



HSI Malls FII

HSML11 – Fundo de Investimento Imobiliário

Dezembro	
Valor de Mercado¹ R\$ 1.973.875.979 (R\$ 92,54/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,70/cota
Valor Patrimonial² R\$ 2.221.883.401 (R\$ 104,17/cota)	Número de Cotistas¹ 184.837
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 4.100.679	Valor de mercado¹ / m² R\$ 13.004

Notas: (1) Em 30/12/2025. (2) Em 28/11/2025.

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 187,6 mil m² .

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Em última reunião do ano realizada em 10/12/2025, o Copom manteve a Selic em 15,00% ao ano, conforme amplamente esperado pelo mercado. A principal alteração foi uma nova diminuição da projeção da inflação no horizonte relevante da política monetária (2º trimestre de 2027) de 3,3% para 3,2%. Além disso, o Comitê também incorporou ao diagnóstico a divulgação do PIB do terceiro trimestre de 2025, que confirmou a esperada desaceleração da atividade econômica, e ajustou a qualificação da política monetária ao avaliar que a manutenção do nível corrente da taxa de juros por período bastante prolongado é agora “adequada”, em vez de apenas “suficiente”.

Embora saibamos que o início de um ciclo de cortes costuma ser antecedido por mudanças graduais na comunicação, essa alteração específica não sugere, à primeira vista, uma sinalização clara de início imediato do processo de flexibilização monetária, especialmente já na próxima reunião, ao final de janeiro. **Assim, seguimos estimando início do ciclo de cortes da Selic em março de 2026, com redução de 0,25 p.p., seguido por cortes de 0,50 p.p. nas reuniões seguintes, até o encerramento em julho de 2027, quando a taxa alcançaria 9,50% ao ano. Em relação ao IPCA, também não houve alteração em nossas projeções, sendo de 4,50% em 2025 e de 4,40% em 2026.**

Para 2026, ano eleitoral, o ambiente doméstico permanece desafiador. Revisamos marginalmente para cima nossas projeções de crescimento, passando a estimar expansão de 2,3% do PIB em 2025 e de 2,1% em 2026, apoiada por demanda resiliente e estímulos típicos do período, mesmo com política monetária restritiva.

Projeções HSI		
Selic 2025 (a.a.) ¹	IPCA 2025	Cresc. PIB 2025
15,00% =	4,50% =	2,30% ▲

Notas: (1) Ao final de 2025.

Desempenho Operacional do Portfólio

Em novembro, o portfólio registrou variação de +9%¹ no Resultado Operacional Líquido (NOI) em comparação ao mesmo mês de 2024, alcançando R\$ 116,29/m². Os principais destaques foram o SuperShopping Osasco (+27%), Shopping Metrô Tucuruvi (+18%), Shopping Pátio Maceió

(+7%) e Shopping Paralela (+7%). **No acumulado do ano, o portfólio apresenta alta de 6% frente ao mesmo período do ano anterior.**

De forma geral, o desempenho do portfólio no mês foi puxado principalmente pelo resultado estacionamento, que apresentou crescimento de **+19% em relação ao mesmo mês de 2024**, considerando **100% do portfólio**. O principal destaque foi o **SuperShopping Osasco**, que registrou **variação de NOI de +27% na comparação anual**. Vale ressaltar que neste mês houve um efeito não recorrente no estacionamento devido ao pagamento de luvas. Além disso, no mesmo período do ano anterior, o estacionamento não era tarifado, tendo a cobrança sido refletida a partir dos resultados de **junho de 2025**. Em função disso, a receita de estacionamento do ativo foi aproximadamente **7x superior** à observada em novembro de 2024, contribuindo com um incremento de **R\$ 691 mil no NOI do shopping**.

Além do SuperShopping Osasco, o resultado mensal do estacionamento do **Shopping Metrô Tucuruvi** também foi positivamente impactado por efeito não recorrente relacionado ao pagamento de luvas, o que contribuiu para o **crescimento de +63% nesta linha**, em relação ao mesmo mês do ano passado. Consequentemente, o **NOI total do ativo apresentou variação positiva de +18%** na mesma base de comparação.

Em relação às vendas, novembro registrou aumento de +1%¹ em comparação ao mesmo mês do ano passado, totalizando R\$ 1.680,99/m². O destaque foi o Shopping Paralela, que apresentou crescimento de +5%. **No acumulado do ano, o portfólio registra +6% frente ao mesmo período do ano anterior.**

A redução de capital da SPE detentora de 24,00% de participação no Shopping Pátio Cianê foi concluída em 19/12/2025. Assim, a partir do próximo mês, os indicadores operacionais de NOI e Vendas do ativo passarão a ser refletidos no relatório gerencial do Fundo.

Conforme mencionado em relatórios anteriores, observa-se uma desaceleração no crescimento de vendas e NOI na segunda metade do ano. Na avaliação da gestora, esse movimento reflete os impactos da política monetária mais restritiva adotada pelo Banco Central, cujos efeitos vêm se materializando com maior intensidade na atividade econômica ao longo deste período. Ainda assim, a gestão acredita que o início esperado do ciclo de redução de juros no começo do próximo ano, aliado às medidas anunciadas pelo governo de isenção de imposto para rendas mensais de até R\$ 5 mil, deverá criar um ambiente mais favorável, impulsionando a performance dos shoppings e do setor de varejo como um todo.

De qualquer maneira, a expectativa da Gestora é de um NOI forte em dezembro de 2025, com variação mensal ano contra ano de dois dígitos. **Sendo assim, a projeção é que o portfólio finalize o ano de 2025 com variação de NOI próxima a 7% ano contra ano ¹ ². Apresentaremos no relatório do próximo mês o resultado consolidado do portfólio do HSML11, bem como o orçamento aprovado pela gestão para o ano de 2026.**

Os demais indicadores operacionais seguem em níveis saudáveis: o Custo de Ocupação registrou **9,5%** em novembro e a taxa de ocupação³ apresentou **96,6%**.

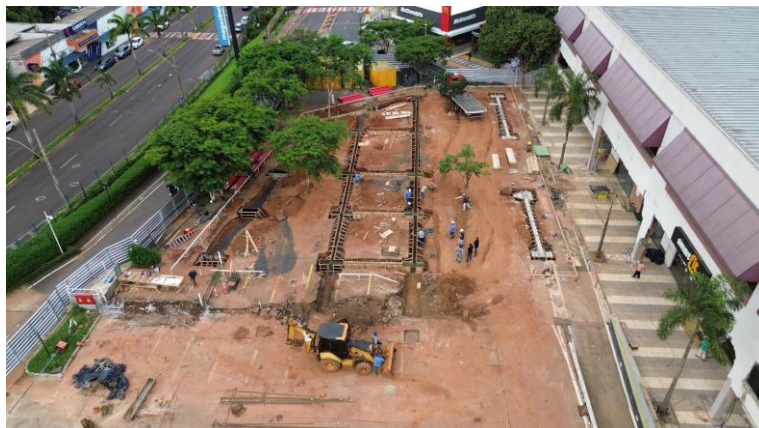
Shopping	NOI		Vendas	
	Var. vs. 2024	NOI/m² (R\$)	Var. vs. 2024	Vendas/m² (R\$)
Pátio Maceió	7%	118	3%	1.624
Granja Vianna	6%	103	2%	1.357
SuperShopping Osasco	27%	156	-2%	2.107
Via Verde	6%	88	1%	1.895
Metrô Tucuruvi	18%	163	-1%	1.583
Paralela (Mall + BTS)	7%	105	5%	1.695 ⁴
Uberaba	-4%	111	-1%	1.624
Total HSML11	9%	116	1%	1.681 ⁴

Notas: (1) Variação Proforma, considerando no ano passado, a participação atual do Fundo nos shoppings (ex. Shopping Pátio Cianê). (2) Cabe destacar que se trata de projeções da Gestora, não devendo ser interpretadas, em hipótese alguma, como garantia ou promessa de rentabilidade. (3) Considera contratos em processo de assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos shoppings. (4) Vendas por metro quadrado desconsidera área do BTS Unime.

Acompanhamento Obra Expansão Shopping Uberaba

A obra de expansão do Shopping Uberaba se encontra atualmente **36,7% concluída**. Seguem em andamento os serviços de fundações e escavações, etapas essenciais para preparar a estrutura. Na sequência, se iniciarão as etapas de elevação estrutural e demais instalações. Já no Deck Parking, foi finalizada a adequação do poço do elevador de acesso ao Mall.

O *yield on cost* estimado da expansão é de aproximadamente **21%**, considerando todo o custo de obra, incluindo a reforma do Deck Parking adquirido em 27/06/2024. Vale destacar que se tratam de projeções realizadas pela Gestora, não devendo ser configuradas, em hipótese alguma, como garantia ou promessa de rentabilidade. Abaixo algumas fotos do atual estágio da obra.



Obra Expansão vista de cima. Fonte: HSI



Obra retrofit Deck Parking: Finalizada a adequação do poço do elevador de acesso ao Mall. Fonte: HSI

Destaque Performance da Cota e Liquidez¹

Dezembro as cotas do HSML11 novamente apresentaram forte desempenho em termos de retorno ajustado pelos dividendos, sendo de **+5,7%** (vs. +3,1% do IFIX). **Dessa forma, o Fundo finaliza o ano de 2025 com retorno de +40,2%, equivalente a 330,7% do CDI Líquido do período². Tal desempenho é significativamente superior ao IFIX (+21,1%) e à média apresentada entre os FIIs comparáveis³, que foi de +24,3%.**

Em relação à liquidez, também foi destaque em dezembro, atingindo volume diário médio superior a **R\$ 4 milhões**. Em 2025, a média registrada foi de **R\$ 3,15 milhões por dia**.

Notas: (1) Fonte: Quantum Axis. (2) Supondo alíquota de 15% de imposto. (3) Outros FIIs de shopping centers que compõem o IFIX (BBIG11, BPML11, CPSH11, GZIT11, PMLL11, HGBS11, VISC11 e XPML11).

Distribuição e Guidance

A distribuição do Fundo referente a dezembro foi de **R\$ 0,70 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 30/12/2025 de **9,1% ao ano**.

Alteramos o limite superior do *guidance* de distribuição para o 1º semestre de 2026, agora entre **R\$ 0,70 e R\$ 0,75 por cota¹**.

Esse intervalo reflete as informações atualmente disponíveis e considera, neste momento, a manutenção das condições vigentes do portfólio e do mercado. É importante destacar que se trata de uma estimativa sujeita a revisões ao longo do semestre, especialmente em função de eventuais movimentações no portfólio, como aquisições, vendas de ativos, emissões de cotas ou mudanças de cenário. Nesse contexto, existe a possibilidade de ajustes durante

o semestre, inclusive com eventual elevação do limite inferior do intervalo, caso as premissas operacionais de resultado e de cenário macro evoluam de forma favorável.

Obrigado.

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

Eventos Recentes

Encerramento de Litígio IPTU Shopping Paralela

Informamos que, em dezembro, foi encerrado o litígio entre o condomínio do Shopping Paralela e a Prefeitura de Salvador referente à cobrança de IPTU. No âmbito do acordo celebrado, o condomínio efetuou o pagamento de aproximadamente R\$ 67 milhões ao município.

É importante destacar que todo o montante utilizado para quitação já se encontrava previamente depositado em juízo ou em conta específica do condomínio, não tendo havido qualquer impacto de caixa para os empreendedores do shopping, incluindo o HSML11.

O encerramento do litígio elimina a contingência fiscal relacionada ao tema, sem efeitos sobre a liquidez do Fundo ou sobre sua capacidade de distribuição de resultados.

Ações de Natal no Portfólio HSML11

Durante novembro, os shoppings do portfólio do HSML11 deram início às ações de Natal, com programações especiais que incluíram a tradicional chegada do Papai Noel, eventos temáticos, ativações de marcas e experiências voltadas para toda a família. As iniciativas reforçaram o posicionamento dos ativos como centros de convivência e lazer, além de contribuírem para o aumento de fluxo e engajamento do público.

Entre os destaques, registraram-se crescimentos relevantes de tráfego em diversos empreendimentos, ampla visibilidade nas redes sociais e presença positiva na mídia local. As campanhas natalinas seguiram ao longo de dezembro, com expectativa de manutenção do bom desempenho operacional no período.



Principais Destaques

Shopping Pátio Maceió:

- ✓ +12% no fluxo de pessoas vs. 2024
- ✓ 10 ativações com lojistas
- ✓ R\$ 90 mil em patrocínio Telesil
- ✓ Mais de 205 leads captados no Meet & Greet

Shopping Granja Vianna

- ✓ +17% no fluxo de veículos em relação ao evento de 2024



SuperShopping Osasco

- ✓ +5% no fluxo de pessoas
- ✓ 10 matérias publicadas na imprensa
- ✓ +3% nas vendas do segmento de alimentação

Shopping Metrô Tucuruvi

- ✓ +10% no fluxo de veículos no estacionamento
- ✓ Fortes níveis de engajamento digital



Via Verde Shopping

- ✓ +8% no fluxo de veículos e +6% no número de pagantes
- ✓ 90 mil contas alcançadas nas redes sociais
- ✓ 5 matérias publicadas

Shopping Paralela Salvador

- ✓ Alcance do press kit: mais de 2,2 milhões de pessoas
- ✓ Crescimento no fluxo de veículos e pagantes: +5%
- ✓ 24 matérias publicadas na imprensa, incluindo cobertura televisiva

Shopping Uberaba

- ✓ Mais de 350 mil impressões nas redes sociais
- ✓ 66 mil interações e 25 conteúdos publicados
- ✓ 6 inserções na imprensa
- ✓ Meet & Greet integrado à campanha de Natal



Atividade Comercial – Inaugurações do mês



Paralela: Loungerie | Metrô Tucuruvi: Sniper | Paralela: Aleatory | Metrô Tucuruvi: Alianças Gold



Via Verde: Borelli | Via Verde: Todomoda | Via Verde: Theart | Granja Vianna: Vitalidad



Cianê: Farma Conde | Cianê: Luna Gelatto e Caffè | Uberaba: Reparo Digital | Metrô Tucuruvi: Nutty Bavarian



Metrô Tucuruvi: Print my Case | Metrô Tucuruvi: Yes! Cosméticos | Metrô Tucuruvi: Fone Fácil | Osasco: Germânia



Granja Vianna: Troque já

Resultado (R\$)

	Dez-25	25 2025	2025
Receita Imobiliária	22.689.318	128.386.972	259.679.413
Receita com Aluguéis	22.689.318	113.429.826	225.528.071
Ganho de Capital com Vendas	-	14.957.146	34.151.342
Receita Financeira	1.223.069	6.818.056	12.674.594
Despesas	-7.788.852	-48.120.191	-97.391.138
Taxa de Administração	-139.048	-897.470	-1.686.753
Taxa de Escrituração	-50.000	-300.000	-763.485
Taxa de Gestão	-1.320.954	-8.518.697	-16.016.887
Taxa de Performance	-	-398.316	-5.021.399
Despesa Financeira¹	-6.242.802	-37.167.588	-72.266.438
Outras Despesas²	-36.049	-838.120	-1.636.175
Resultado Operacional	16.123.535	87.084.837	174.962.869
Resultado Operacional/Cota	0,76	4,10	8,32
Despesa Financeira Não Recorrente³	-	-	-3.500.000
Resultado	16.123.535	87.084.837	171.462.869
Resultado Realizado/Cota	0,76	4,10	8,15
Rendimento/Cota⁴	0,70	4,11	8,01
Resultado Acumulado⁵	0,06	-0,01	0,14

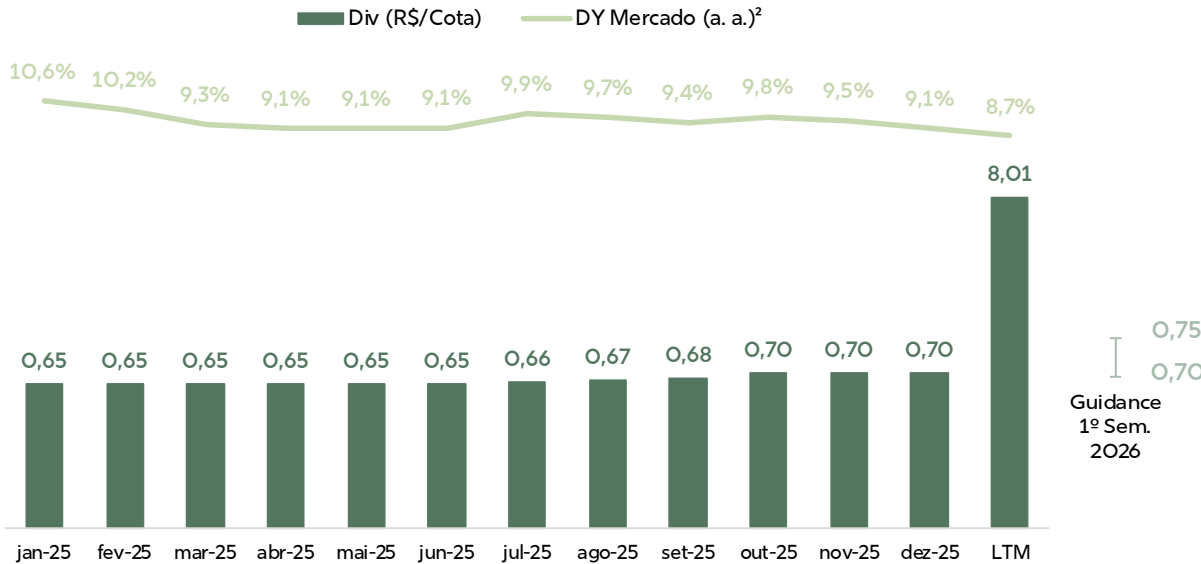
Notas: (1) Despesas recorrentes dos CRIs. (2) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, Laudos de Avaliação, seguros, formador de mercado etc. (3) Despesas relacionadas aos pagamentos não recorrentes / extraordinários dos CRIs. (4) Distribuição de dividendos do período. (5) Diferença entre o resultado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

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Nov-25)	12.794.075	0,60
(+) Realizado - Distribuído	1.192.552	0,06
Resultado Acumulado (Dez-25)	13.986.627	0,66

A distribuição de dividendos do Fundo foi de **R\$ 0,70 por cota**. O Fundo acumulou no mês R\$ 0,06 por cota (R\$ 0,14 no ano), encerrando 2025 com uma reserva acumulada **R\$ 0,66 por cota**.

Notas: (1) Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas.

Rendimentos | Projeção de Distribuição (R\$) ¹



Notas: (1) Cabe ressaltar, que 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

	Dez-25	2025	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	5,7%	40,2%	40,2%
Dividend Yield Anualizado ²	9,1%	8,7%	8,7%
IFIX	3,1%	21,1%	21,1%
CDI (Liq.) ³	1,0%	12,2%	12,2%
% CDI ⁴	572,3%	330,7%	330,7%

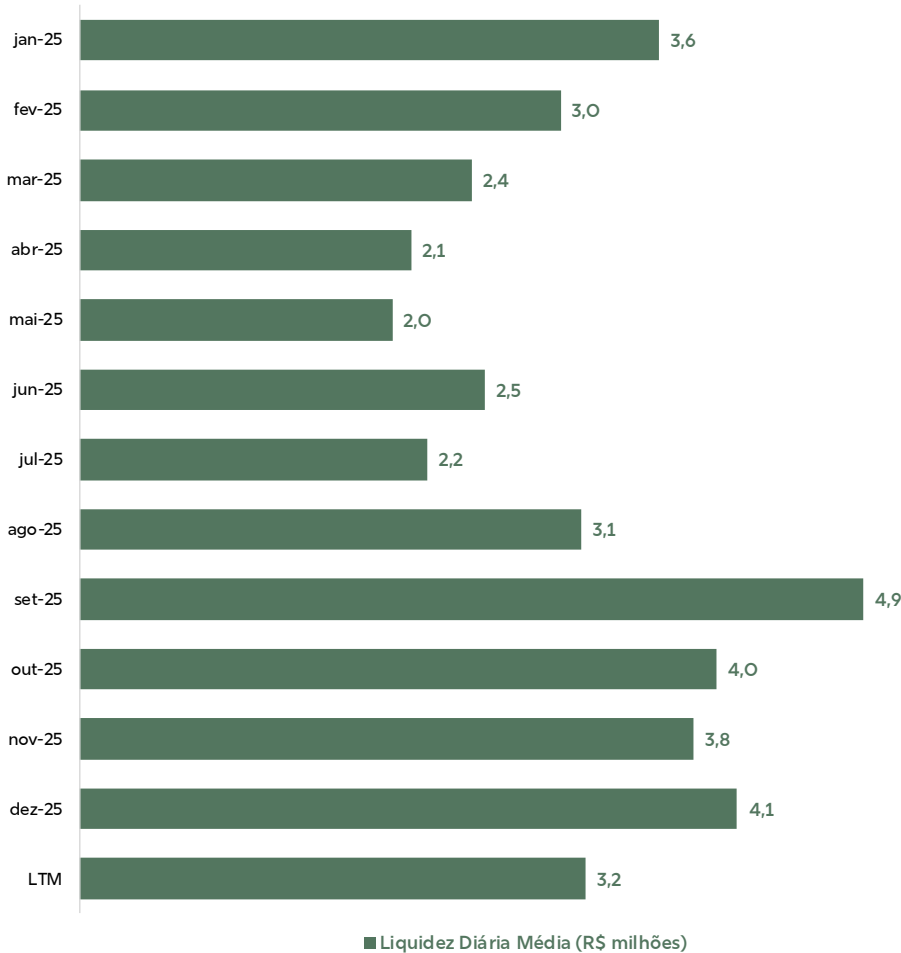
Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
(2) Mensal / 2025: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos pagos no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência.
(3) Considerado a incidência de 15% de Imposto.
(4) Retorno Ajustado do Fundo no período em relação ao CDI Líq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do Fundo).

Liquidez

O Fundo encerrou o mês de dezembro com **184.837 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 2,0 bilhões**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 4,1 milhões**.

		Dez-25		2025		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	82.013.575	R\$	788.041.117	R\$	788.041.117
Volume Diário Médio	R\$	4.100.679	R\$	3.152.164	R\$	3.152.164
Quant. de Cotas Negociadas		920.341		9.625.725		9.625.725
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		4,4%		3,9%		3,9%
Presença em Pregões		100,0%		100,0%		100,0%

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

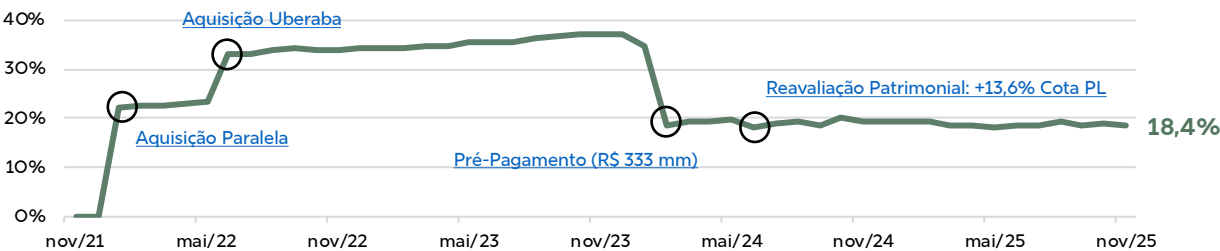


Obrigações HSML11

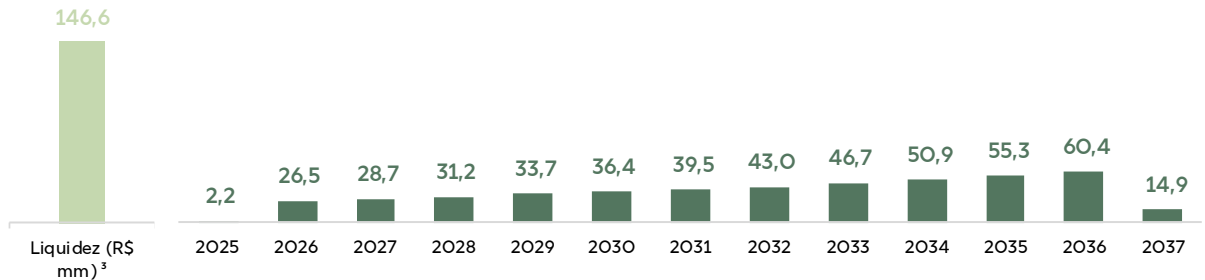
O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo é de **18,4%**.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	111,3 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	22FO65861O	Uberaba	116,3 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (1)	22AO118O35	Paralela	149,2 MM	IPCA + 6,80%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19IO275534	Paralela	9,2 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	18CO8O3963	Paralela	5,6 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22FO667465	Uberaba	220,1 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	611,7 MM	(63%) IPCA + 7,26% (37%) 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 – Total Investido em FIIs com alta liquidez – CRIs investidos) / Total Investido em imóveis + SPE. (2) Baseado no cenário atual do Fundo, sem considerar eventuais pré-pagamentos. Ainda não refletido o CRI assumido pelo Fundo em decorrência da aquisição do Shopping Pátio Cianê. (3) Valor do Caixa + FIIs com alta liquidez + CRIs investidos em 28/11/2025.

KPI's

Os dados ora apresentados nesta sessão correspondem às informações do resultado dos empreendimentos até o mês de novembro de 2025, os quais são refletidos no Fundo até o mês de dezembro de 2025.

Em novembro de 2025, o NOI registrou variação de **+9%¹** em relação ao mesmo mês de 2024, alcançando **NOI/m² de 116,29²**. Os principais destaques foram o SuperShopping Osasco (+27%), Shopping Metrô Tucuruvi (+18%), Shopping Pátio Maceió (+7%) e Shopping Paralela (+7%). No acumulado do ano, o portfólio apresenta alta de **6%** frente ao mesmo período do ano anterior.

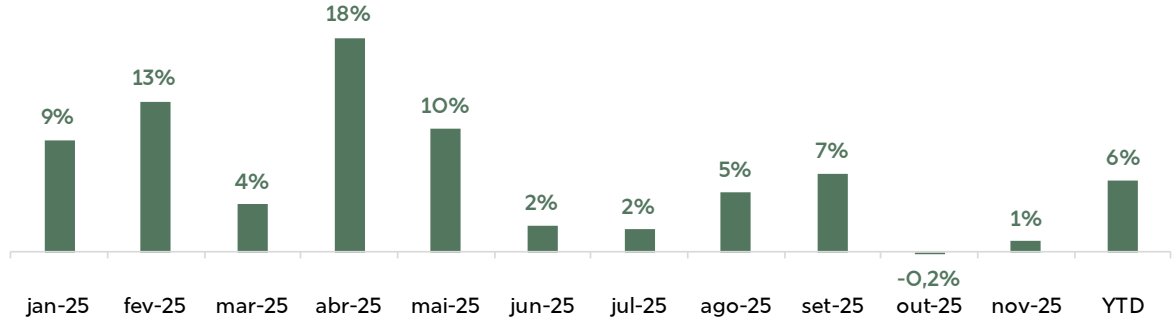
Em relação às vendas, foram **+1% em relação ao mesmo mês do ano anterior¹**, alcançando **vendas/m² de R\$ 1.680,99²**. O destaque foi o Shopping Paralela, que apresentou crescimento de +9%. No acumulado do ano, o portfólio registra +6% frente ao mesmo período do ano anterior.

O Custo de Ocupação do portfólio segue em patamares saudáveis, atingindo **9,5%** em novembro e a taxa de ocupação³ finalizou o mês em **96,6%**.

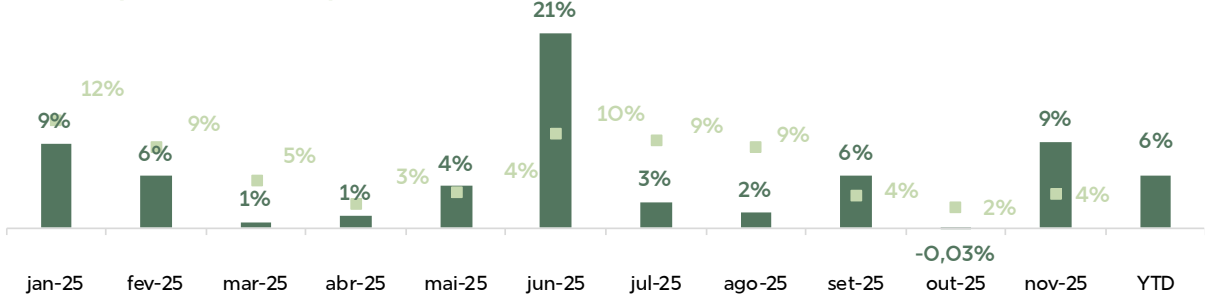
Em novembro, a inadimplência líquida total do portfólio registrou percentual de **3,6%, -0,8 p.p. em relação ao mês passado**. A expectativa é que haja recuperação da inadimplência líquida no mês que vem. Em relação aos descontos, permanecem abaixo de 1%, registrando **0,6%**.

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 processo de em assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos Ativos.

Vendas ¹
2025 x 2024

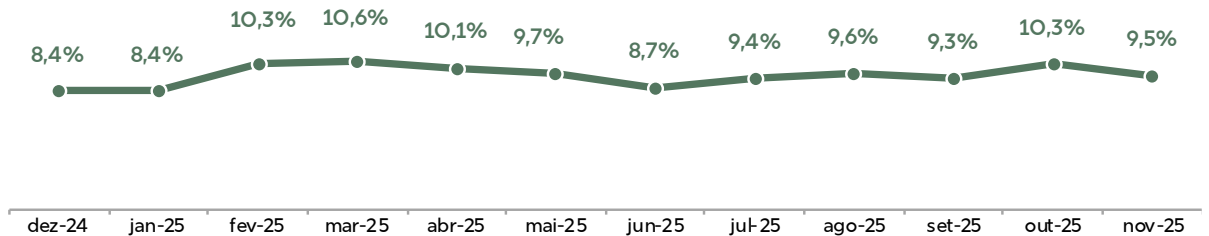


NOI ¹
2025 x 2024
2025 x 2024 (Média móvel Trimestral)



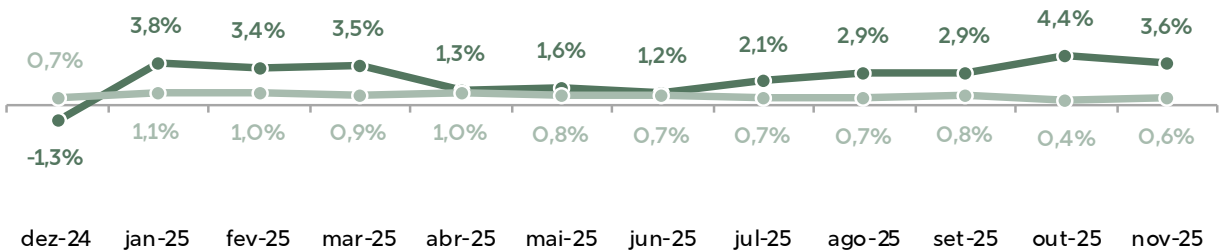
Notas: (1) Variação de Vendas e NOI Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência.

Custo de Ocupação ² (%)



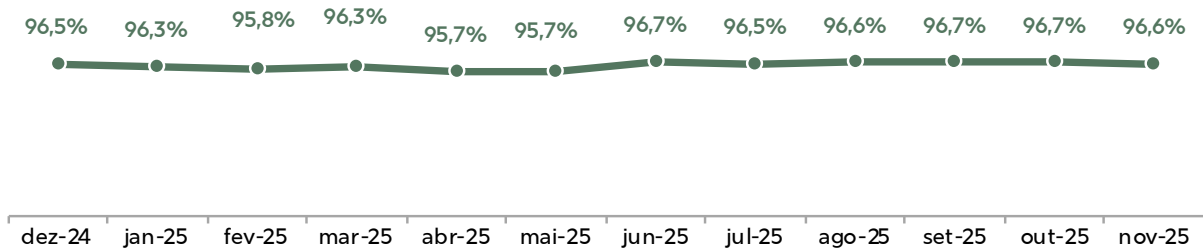
Notas: (2) Para 100% dos shoppings. Custo de Ocupação para = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

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

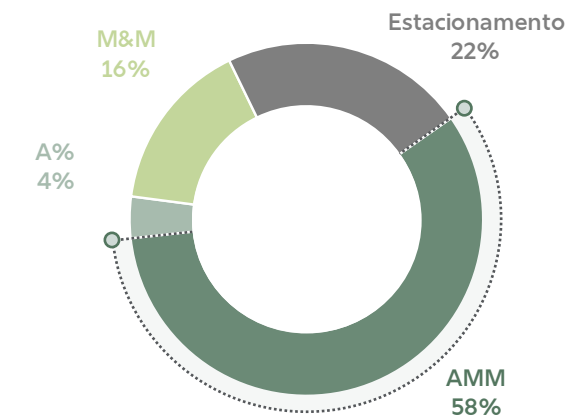


Notas: (3) Para 100% dos shoppings.

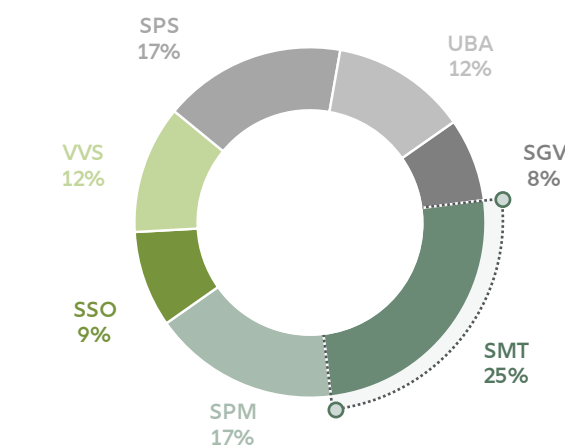
Taxa de Ocupação (%)



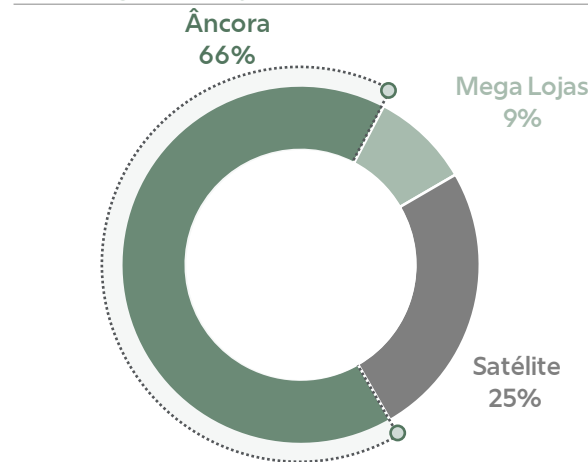
Composição da Receita



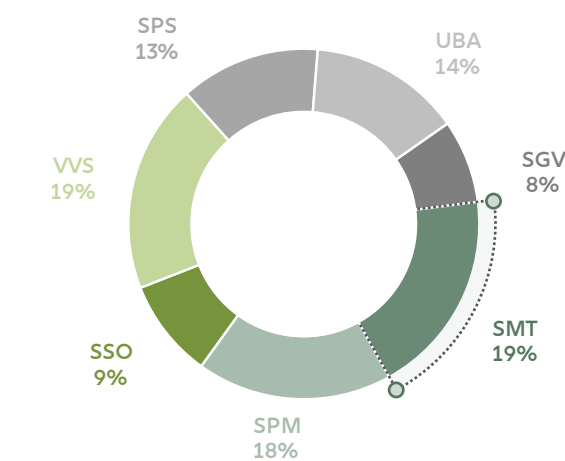
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

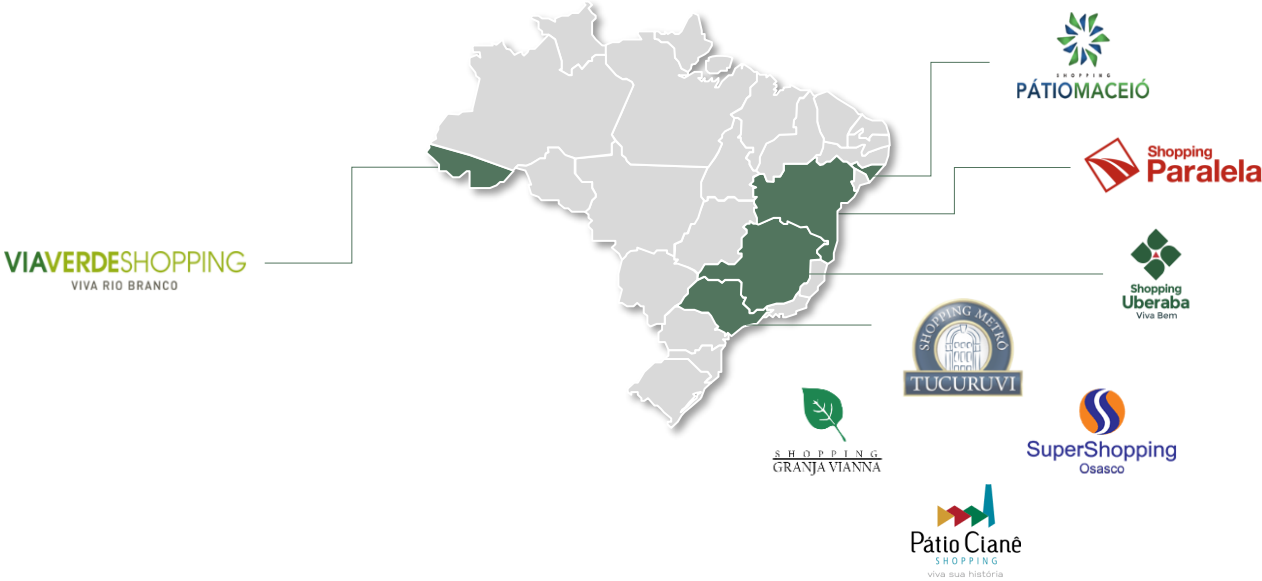


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
Todos os dados contidos nesta página correspondem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

Portfólio

	ABL Total (m²)	Participação (%)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	43.616	70%	30.531	97,9%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.659	51%	15.636	95,6%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	66,4%	11.935	97,9%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	29.005	96,7%	28.038	97,6%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.966	100%	32.966	91,8%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.739	52,2%	38.569	98,9%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba⁴	31.667	75%	23.750	98,5%	188	1.190	Abril 1999
Shopping Pátio Cianê	25.543	24%	6.130	87,8%	140	1.240	Novembro 2013
Total/Média	269.180	70%	187.556	96,6%⁵	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) 75% do Mall + Área do Complexo adquirida em 02/10/2024 integralmente locada a uma rede de supermercados. (5) 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 novembro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 70,8 milhões**, representando uma variação de **+3%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+7%** comparado ao mesmo período de 2024.

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 novembro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 41,6 milhões**, representando uma variação de **+2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+6%** comparado ao mesmo período de 2024.

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

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



SuperShopping Osasco (Osasco | SP)

Em novembro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 37,9 milhões**, representando uma variação de **-2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+27%** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
66,4%	17.984	131	2.800	Alqia

Interligado ao Power Center Osasco que possui mais de 70.000 m² de ABL



Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo | SP)

Em novembro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 52,2 milhões**, representando uma variação de **-1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+18%** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	32.966	221	2.188	Alqia

Integração com 3 Term. Rodoviários e Est. de Metrô Tucuruvi (Fluxo médio de 1,7 milhão de pessoas/mês)



Via Verde Shopping (Rio Branco | AC)

Em novembro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 55,0 milhões**, representando uma variação de **+1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+6%** comparado ao mesmo período de 2024.

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

Único Shopping do estado do Acre



Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em novembro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 68,0 milhões**, representando uma variação de **+5%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+7%** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
52,2%	57.739	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 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 51,4 milhões**, representando uma variação de **-1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou variação de **-4%¹** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
75,0%	31.667	188	1.190	Alqia

Shopping dominante da cidade e região de Uberaba



HSML nas Mídias

07/02/2023: [HSI Malls levanta R\\$ 437 milhões em oferta | Mercado | pipelinevalor \(globo.com\)](#)

23/06/2022: [HSML11: Saiba tudo sobre os últimos acontecimentos do Fundo](#)

26/01/2023: [Conexão FIIs | Entrevista com Felipe Gaiad, gestor dos Fundos HSLG11 e HSML11](#)

31/05/2023: [Evento FIISummit dia 31/05/2023 | EQI \(Painel de Shopping Centers\)](#)

05/07/2023: [FIIs de shopping sobem, em média, 18% no 1º semestre de 2023; ainda vale a pena investir?](#)

04/10/2023: [Oriz Talks: Conversa com a HSI Corporate sobre mercado imobiliário e varejo.](#)

15/03/2024: [Live Clube FII: Como a HSI se preparou para a recuperação dos shoppings centers](#)

09/09/2024: [Live HSI: Papel da Política Global e doméstica na dinâmica econômica – Christopher Garman e Maximo Lima.](#)

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](#)

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.

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

HSI