



# HSML11

HSI

Malls FII

Novembro/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](https://hsml.hsifii.com)  
[www.hsinvest.com](https://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

| Novembro                                                                                |                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Valor de Mercado<sup>1</sup></div> <div>R\$ 1.883.010.281 (R\$ 88,28/cota)</div>   | <div>Distribuição de Dividendos</div> <div>R\$ 0,70/cota</div>                |
| <div>Valor Patrimonial<sup>2</sup></div> <div>R\$ 2.220.369.179 (R\$ 104,10/cota)</div> | <div>Número de Cotistas<sup>1</sup></div> <div>186.386</div>                  |
| <div>Liquidez Diária Média (mês)</div> <div>R\$ 3.831.630</div>                         | <div>Valor de mercado<sup>1</sup> / m<sup>2</sup></div> <div>R\$ 12.561</div> |

Notas: (1) Em 28/11/2025. (2) Em 31/10/2025.

Destaques do Portfólio

| Controle                                                                        | Gestão Ativa                                                         | Diversificação                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FII de Shopping Centers com <b>posição majoritária em 97%</b> de sua ABL total. | Administração exclusiva <b>Alqia</b> , empresa do <b>Grupo HSI</b> . | Portfólio com <b>8 shopping centers</b> em <b>5 estados</b> : ABL Própria <b>187,6 mil m²</b> . |

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Em nova decisão unânime, o Copom manteve a Selic em 15,00% ao ano, conforme amplamente esperado pelo mercado. A alteração do horizonte relevante da política monetária para o segundo trimestre de 2027 reduziu a projeção de inflação seis trimestres à frente de 3,4% para 3,3%, reforçando a avaliação de que o atual nível de juros é suficiente para assegurar a convergência da inflação à meta. Embora o comunicado tenha mantido tom conservador e a ênfase na necessidade de juros elevados diante de expectativas ainda desancoradas, o fechamento do texto trouxe  **sinalização relevante ao indicar que o nível atual de juros é de fato adequado para sustentar o processo de desinflação, e não apenas potencialmente apropriado como nas comunicações anteriores.**

Os dados recentes de inflação reforçam essa percepção. O IPCA de outubro veio abaixo do esperado, com desaceleração em bens industriais e alimentos, favorecida pelo fortalecimento do real frente ao dólar ao longo do ano e pela safra recorde. Os núcleos de inflação seguem sinalizando uma trajetória gradual de convergência para a meta. Nesse contexto, mantivemos nossas projeções anteriores para inflação e juros, entendendo que o cenário base permanece inalterado. Projetamos IPCA de 4,50% em 2025 e 4,40% em 2026, e **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.**

Para 2026, ano eleitoral, o ambiente doméstico permanece desafiador. Projetamos crescimento de 2,2% do PIB em 2025 e de 2,0% em 2026, apoiado por demanda resiliente e estímulos típicos do período, mesmo com política monetária restritiva.

| Projeções HSI                  |                |                 |
|--------------------------------|----------------|-----------------|
| Selic 2025 (a.a.) <sup>1</sup> | IPCA 2025      | Cresc. PIB 2025 |
| <b>15,00% =</b>                | <b>4,50% =</b> | <b>2,20% =</b>  |

Notas: (1) Ao final de 2025.

Desempenho Operacional do Portfólio

Divulgamos em novembro a Planilha de Fundamentos do Fundo, contendo os dados operacionais detalhados dos shoppings do portfólio até o 3º Trimestre de 2025. O arquivo está disponível em

nosso website: [Central de Resultados - HSI Malls](#).

**Em outubro, o portfólio registrou variação de -0,03%<sup>1</sup> no Resultado Operacional Líquido (NOI) em comparação ao mesmo mês de 2024, alcançando R\$ 102,72/m<sup>2</sup>.** Os principais destaques foram o SuperShopping Osasco e o Shopping Paralela, que apresentaram crescimento de +16% e +11%, respectivamente. **No acumulado do ano, o portfólio apresenta alta de 5% frente ao mesmo período do ano anterior.**

É importante destacar que o NOI do Shopping Metrô Tucuruvi foi negativamente afetado no mês pelo não recebimento de uma receita operacional, de montante aproximado de R\$ 440 mil. **Desconsiderando tal efeito, a variação do NOI do shopping teria sido de -5%, enquanto o portfólio como um todo apresentaria crescimento de +2%.**

Além disso, o desempenho consolidado do portfólio refletiu uma inadimplência mais elevada em outubro (4,4%). **De acordo com informações preliminares fornecidas pela Alqia, parte relevante desses valores já foi recuperada em novembro, e a expectativa é que haja recuperação líquida da inadimplência no próximo mês.**

**Em relação às vendas, outubro registrou queda de -0,2%<sup>1</sup> em comparação ao mesmo mês do ano passado, totalizando R\$ 1.401,81/m<sup>2</sup>.** O destaque foi o Shopping Paralela, que apresentou crescimento de +8%. **No acumulado do ano, o portfólio registra +7% frente ao mesmo período do ano anterior.**

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 é explicado, em parte, pelos 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 a medidas governamentais de estímulo à atividade econômica, entre elas iniciativas de alívio tributário para renda de até R\$ 5 mil, deverão criar um ambiente mais favorável, impulsionando a performance dos shoppings e do setor de varejo como um todo.

Por fim, os demais indicadores operacionais seguem em níveis saudáveis: o Custo de Ocupação alcançou **10,3%** em outubro e a taxa de ocupação<sup>2</sup> permaneceu estável em **96,7%**.

| Shopping              | NOI           |                                       |                          | Vendas        |                             |
|-----------------------|---------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------|-----------------------------|
|                       | Var. vs. 2024 | Var. vs. 2024<br>(ex. não recorrente) | NOI/m <sup>2</sup> (R\$) | Var. vs. 2024 | Vendas/m <sup>2</sup> (R\$) |
| Pátio Maceió          | 3%            | 3%                                    | 109                      | -2%           | 1.362                       |
| Granja Vianna         | -1%           | -1%                                   | 94                       | 1%            | 1.130                       |
| SuperShopping Osasco  | 16%           | 16%                                   | 117                      | -4%           | 1.796                       |
| Via Verde             | 7%            | 7%                                    | 81                       | 0,3%          | 1.463                       |
| Metrô Tucuruvi        | -14%          | -5%                                   | 132                      | -3%           | 1.335                       |
| Paralela (Mall + BTS) | 11%           | 11%                                   | 111                      | 8%            | 1.527 <sup>4</sup>          |
| Uberaba <sup>3</sup>  | -3%           | -3%                                   | 109                      | 0,3%          | 1.343                       |
| Total HSML11          | -0,03%        | 2%                                    | 103                      | -0,2%         | 1.402 <sup>4</sup>          |

Em relação aos desinvestimentos, o Fundo recebeu neste mês a 3ª parcela (de um total de 5) da venda de 25% do Shopping Uberaba, reconhecendo um ganho de capital de **R\$ 5.852.113,73**, equivalente a **R\$ 0,27 por cota**.

Notas: (1) Variação Proforma, considerando no ano passado, a participação atual do Fundo nos shoppings (ex. Shopping Pátio Cianê). (2) Considera contratos em processo de assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos shoppings. (3) Variação Proforma considerando no ano passado a receita de locação com área adicional adquirida em Outubro de 2024 ([Fato Relevante](#)). (4) Vendas por metro quadrado desconsidera área do BTS Unime.

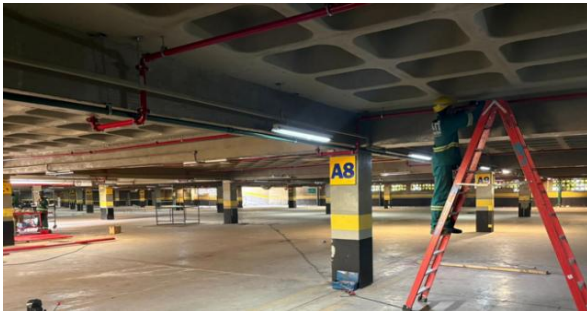
### Acompanhamento Obra Expansão Shopping Uberaba

A obra de expansão do Shopping Uberaba se encontra atualmente **28,3% concluída**. Seguem em andamento os serviços iniciais de **fundações com estaca hélice contínua e instalação do sistema de Sprinklers, etapas essenciais para preparar a estrutura e os sistemas de segurança do novo espaço**. Na sequência, se iniciarão as etapas de elevação estrutural e demais instalações.

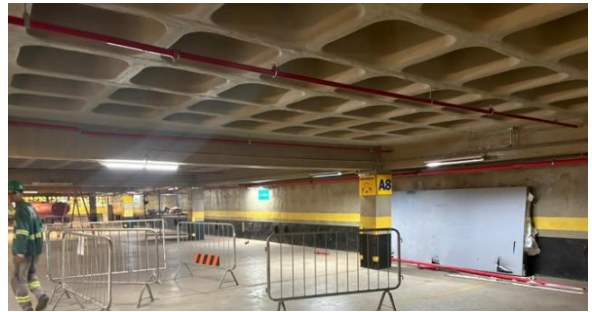
O *yield on cost* estimado da expansão é de aproximadamente **21%**, considerando todo o custo de obra, incluindo uma reforma do Deck Parking adquirido em 27/06/2024. Vale destacar que se tratam de projeções realizadas pela Gestora, não devendo ser configuradas, em hipótese alguma, como garantia ou promessa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



Em andamento Fundação em hélice contínua. Fonte: Alqia e HSI



Em andamento instalação dos Sprinklers. Fonte: Alqia e HSI



### **Destaque Performance da Cota e Liquidez<sup>1</sup>**

Novamente durante o mês de novembro, as cotas do HSML11 se destacaram em termos de retorno e liquidez. O retorno ajustado pelos dividendos foi de **+3,6%**, acumulando no ano **+32,7%**, o equivalente a **297,3% do CDI Líquido de imposto do período<sup>2</sup>**. Tal desempenho em 2025 é significativamente acima do IFIX (+17,5%) e da média entre os FIIs comparáveis<sup>3</sup> do mercado, que foi de +21,7%.

A liquidez também vem apresentando evolução relevante, chegando a média diária de **R\$ 3,8 milhões** em novembro, **cerca de 15% superior à média registrada nos últimos 12 meses**.

Notas: (1) Fonte: Quantum Axis. (2) Supondo alíquota de 15% de imposto. (3) 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 novembro foi de **R\$ 0,70 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 28/11/2025 de **9,5% ao ano**. O *guidance* de distribuição para o restante do semestre é de valores entre **R\$ 0,70 e R\$ 0,82 por cota<sup>1</sup>**. Eventuais novos aumentos de distribuição dependerão da consolidação do cenário de estabilidade da taxa básica de juros, podendo se intensificar caso se confirmem sinais de melhora macroeconômica e o início de um ciclo de cortes<sup>1</sup>.

Obrigado.

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

## Eventos Recentes

### Atividade Comercial – Inaugurações do Mês



Shopping Uberaba: Natura | Granja Vianna: Express Grill | Pátio Cianê: Adrenalina Jump | Granja Vianna: Sóbrancelhas



Pátio Cianê: Kart | Via Verde: We Pink | Shopping Uberaba: Chilli Beans | Shopping Paralela: L'Occitane

### Webinar exclusivo 08/12 | Entre a política e o mercado: o que vem pela frente?

O webinar exclusivo para quem responder à nossa pesquisa sobre o perfil do investidor de FIIs já tem data: **08/12, às 15h.**

Chris Garman, Managing Director das Américas da Eurasia Group, é uma das maiores referências globais em risco político, políticas públicas e economia da América Latina.

Com mais de duas décadas de experiência, lidera a análise política da região e assessora investidores e grandes instituições em decisões estratégicas que atravessam ciclos eleitorais e transformações macroeconômicas.

Em um webinar exclusivo da HSI, ele vai discutir “Entre a política e o mercado: o que vem pela frente?” – um olhar profundo sobre como o cenário que começa a se desenhar para 2026 pode impactar o mercado e os investimentos no Brasil.

Como participar?

Basta preencher a nossa pesquisa pelo [link](#).

Resultado (R\$)

|                                    | Nov-25     | 25 2025     | 2025        |
|------------------------------------|------------|-------------|-------------|
| Receita Imobiliária                | 23.200.119 | 105.697.654 | 236.990.095 |
| Receita com Aluguéis               | 17.348.005 | 90.740.508  | 202.838.753 |
| Ganho de Capital com Vendas        | 5.852.114  | 14.957.146  | 34.151.342  |
| Receita Financeira                 | 1.055.949  | 5.594.987   | 11.451.525  |
| Despesas                           | -7.631.986 | -40.331.339 | -89.602.286 |
| Taxa de Administração              | -165.502   | -758.422    | -1.547.706  |
| Taxa de Escrituração               | -50.000    | -250.000    | -713.485    |
| Taxa de Gestão                     | -1.564.998 | -7.197.743  | -14.695.934 |
| Taxa de Performance                | -          | -398.316    | -5.021.399  |
| Despesa Financeira¹                | -5.806.541 | -30.924.786 | -66.023.636 |
| Outras Despesas²                   | -44.944    | -802.071    | -1.600.127  |
| Resultado Operacional              | 16.624.082 | 70.961.302  | 158.839.334 |
| Resultado Operacional/Cota         | 0,78       | 3,34        | 7,56        |
| Despesa Financeira Não Recorrente³ | -          | -           | -3.500.000  |
| Resultado                          | 16.624.082 | 70.961.302  | 155.339.334 |
| Resultado Realizado/Cota           | 0,78       | 3,34        | 7,40        |
| Rendimento/Cota⁴                   | 0,70       | 3,41        | 7,31        |
| Resultado Acumulado⁵               | 0,08       | -0,07       | 0,08        |

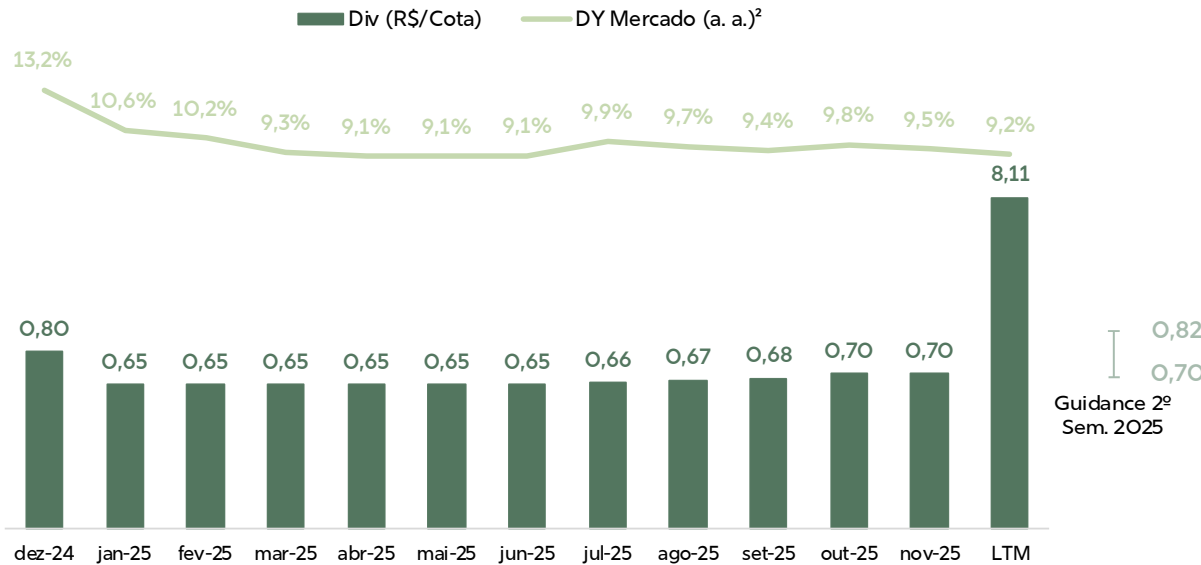
Notas: (1) Despesas recorrentes dos CRIs. (2) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, Laudos de Avaliação, seguros, formador de mercado etc. (3) Despesas relacionadas aos pagamentos não recorrentes / extraordinários dos CRIs. (4) Distribuição de dividendos do período. (5) Diferença entre o resultado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

|                              | Total      | R\$/cota |
|------------------------------|------------|----------|
| Resultado Acumulado (Out-25) | 11.100.977 | 0,52     |
| (+) Realizado - Distribuído  | 1.693.099  | 0,08     |
| Resultado Acumulado (Nov-25) | 12.794.075 | 0,60     |

A distribuição de dividendos do Fundo foi de **R\$ 0,70 por cota**. Neste mês, o Fundo recebeu a 3ª parcela (de um total de 5) da venda de 25% do Shopping Uberaba, reconhecendo um ganho de capital de **R\$ 5.852.113,73**, equivalente a **R\$ 0,27 por cota**. Desta forma, o **Fundo acumulou R\$ 0,08 por cota, finalizando o mês com R\$ 0,60/cota de reserva acumulada**.

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

|                                        | Nov-25 | 2025   | Últimos 12 meses |
|----------------------------------------|--------|--------|------------------|
| HSML11 <sup>1</sup>                    | 3,6%   | 32,7%  | 18,0%            |
| Dividend Yield Anualizado <sup>2</sup> | 9,5%   | 9,0%   | 9,2%             |
| IFIX                                   | 1,9%   | 17,5%  | 16,7%            |
| CDI (Liq.) <sup>3</sup>                | 0,9%   | 11,0%  | 11,9%            |
| % CDI <sup>4</sup>                     | 406,7% | 297,3% | 151,3%           |

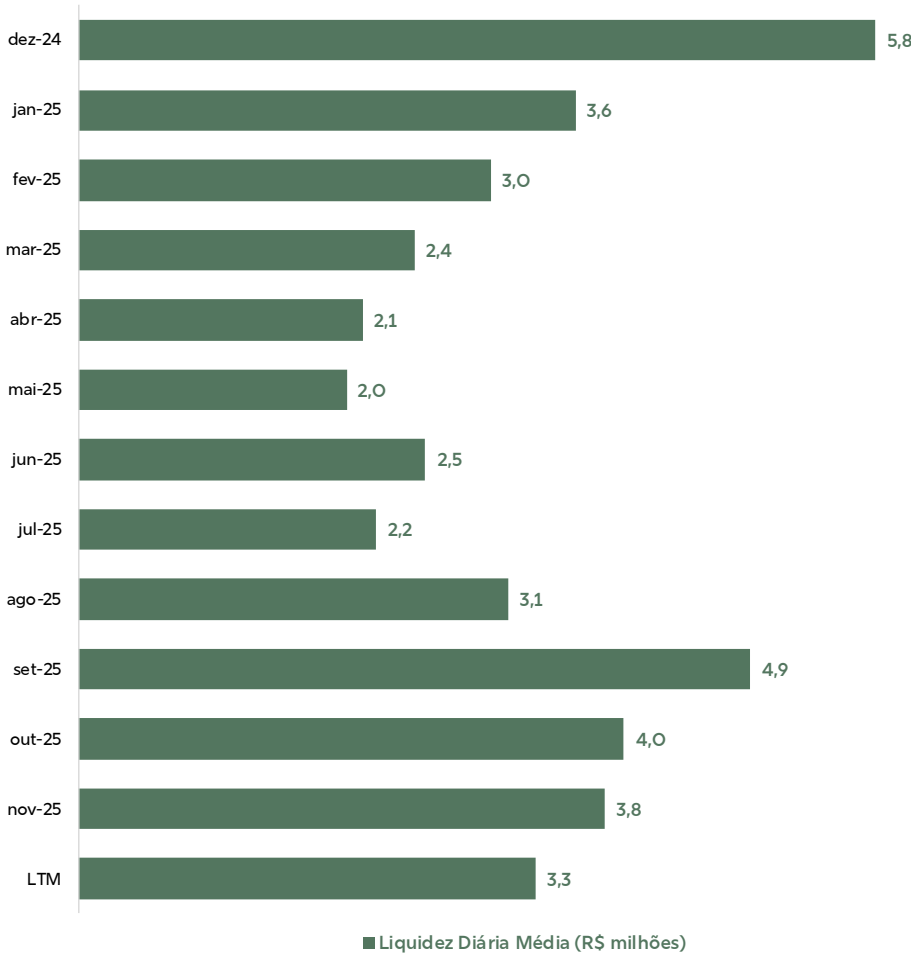
Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.  
(2) Mensal / 2025: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos 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 novembro com **186.386 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,9 bilhão**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 3,8 milhões**.

|                                           |     | Nov-25     |     | 2025        |     | Últimos 12 meses |
|-------------------------------------------|-----|------------|-----|-------------|-----|------------------|
| Volume Total                              | R\$ | 72.800.961 | R\$ | 706.027.542 | R\$ | 827.405.894      |
| Volume Diário Médio                       | R\$ | 3.831.630  | R\$ | 3.069.685   | R\$ | 3.322.915        |
| Quant. de Cotas Negociadas                |     | 839.041    |     | 8.705.384   |     | 10.383.600       |
| % de Cotas Negociadas (Giro) <sup>1</sup> |     | 4,0%       |     | 3,8%        |     | 4,1%             |
| Presença em Pregões                       |     | 100,0%     |     | 100,0%      |     | 100,0%           |

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



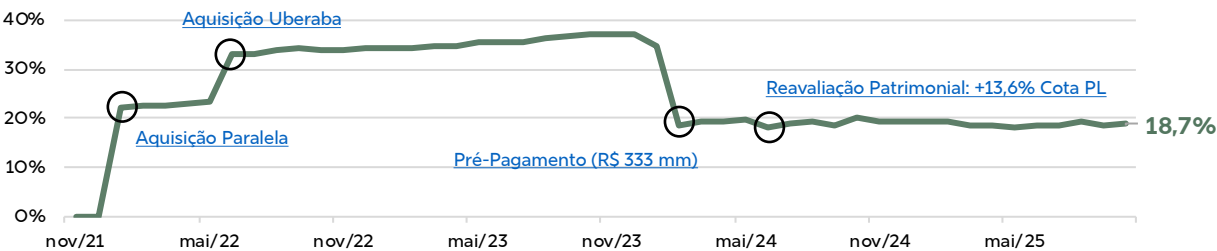
■ Liquidez Diária Média (R\$ milhões)

## Obrigações HSML11

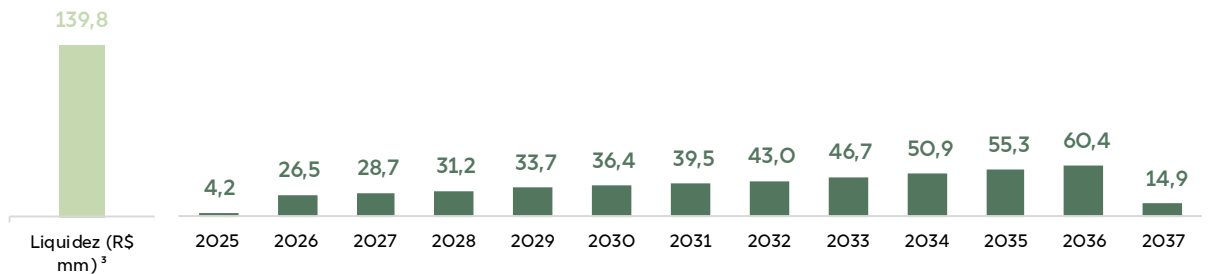
O índice de alavancagem líquido <sup>1</sup> atual do Fundo é de **18,7%**.

| Obrigações     | Código IF                  | Ativo    | Saldo <sup>2</sup> | Taxa                                    | Data de Emissão | Prazo  |
|----------------|----------------------------|----------|--------------------|-----------------------------------------|-----------------|--------|
| CRI - CDI (1)  | <a href="#">22AO118041</a> | Paralela | 111,7 MM           | CDI + 2,80%                             | jan-22          | dez-36 |
| CRI - CDI (2)  | <a href="#">22FO658610</a> | Uberaba  | 116,9 MM           | CDI + 2,70%                             | jun-22          | jun-37 |
| CRI - IPCA (1) | <a href="#">22AO118035</a> | Paralela | 149,3 MM           | IPCA + 6,80%                            | jan-22          | dez-36 |
| CRI - IPCA (2) | <a href="#">19IO275534</a> | Paralela | 9,2 MM             | IPCA + 6,90%                            | set-19          | mar-33 |
| CRI - IPCA (3) | <a href="#">18CO803963</a> | Paralela | 5,6 MM             | IPCA + 6,90%                            | mar-18          | mar-33 |
| CRI - IPCA (4) | <a href="#">22FO667465</a> | Uberaba  | 220,1 MM           | IPCA + 7,60%                            | jun-22          | jun-37 |
| Consolidado    | -                          | -        | 612,7 MM           | (63%) IPCA + 7,26%<br>(37%) CDI + 2,75% | -               | -      |

### Histórico – Índice de Alavancagem Líquido<sup>1</sup>



### Cronograma de Amortizações<sup>2</sup> (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 31/10/2025.

## KPI's

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

Em outubro de 2025, o NOI registrou variação de **-0,03%<sup>1</sup>** em relação ao mesmo mês de 2024, alcançando NOI/m<sup>2</sup> de **102,72<sup>2</sup>**. Os principais destaques foram o SuperShopping Osasco e o Shopping Paralela, que apresentaram crescimento de +16% e +11%, respectivamente. No acumulado do ano, o portfólio apresenta alta de 5% frente ao mesmo período do ano anterior.

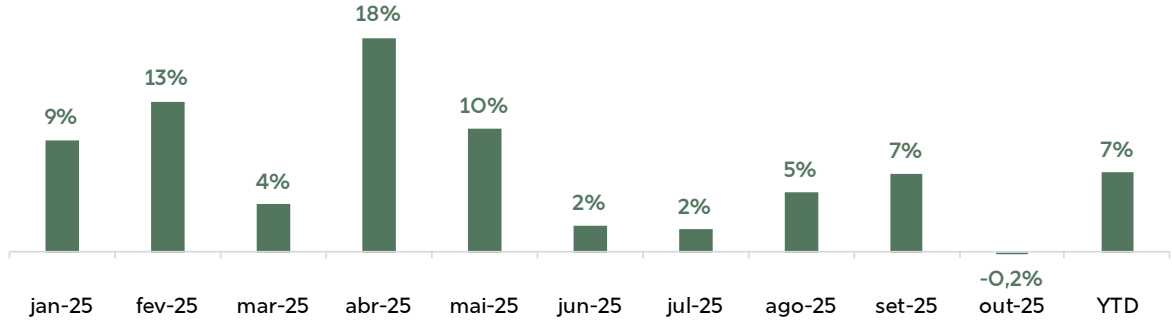
Em relação às vendas, foram **-0,2% em relação ao mesmo mês do ano anterior<sup>1</sup>**, alcançando vendas/m<sup>2</sup> de **R\$ 1.401,81<sup>2</sup>**. O destaque foi o Shopping Paralela, que apresentou crescimento de +8%. No acumulado do ano, o portfólio registra +7% frente ao mesmo período do ano anterior.

O Custo de Ocupação do portfólio segue em patamares saudáveis, atingindo **10,3%** em outubro e a taxa de ocupação<sup>3</sup> finalizou o mês em **96,7%**.

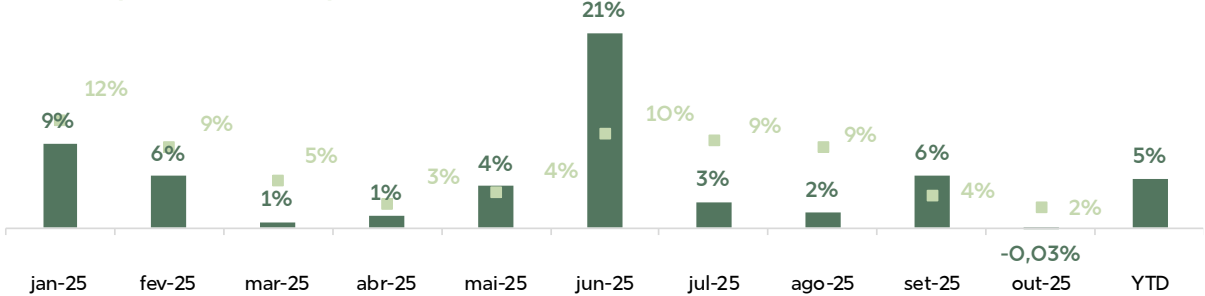
Em outubro, a inadimplência líquida total do portfólio registrou percentual de **4,4%, com expectativa de recuperação de inadimplência no mês que vem**. Em relação aos descontos, apresentaram percentual de **0,4%**.

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 <sup>1</sup>  
2025 x 2024

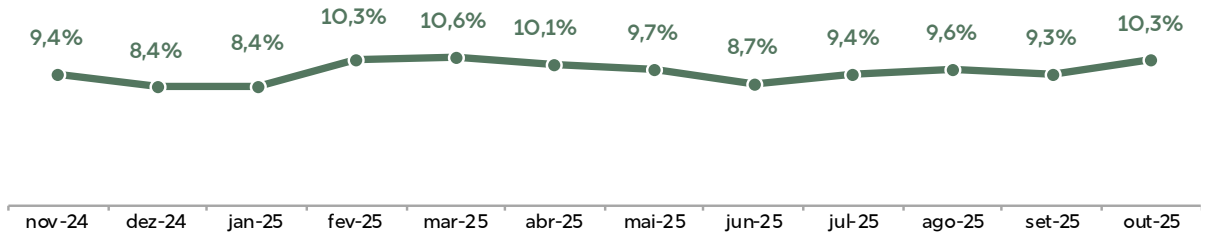


NOI <sup>1</sup>  
2025 x 2024  
2025 x 2024 (Média móvel Trimestral)



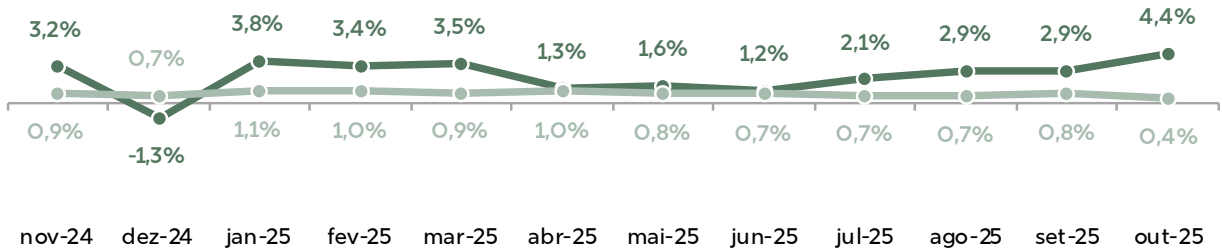
Notas: (1) Variação de Vendas e NOI Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência.

Custo de Ocupação <sup>2</sup> (%)



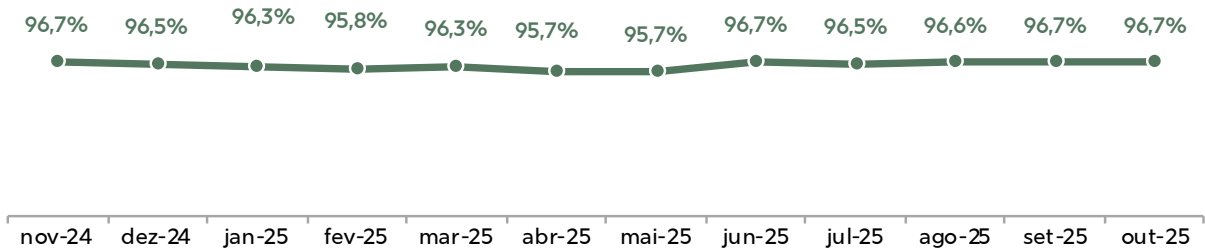
Notas: (2) Para 100% dos shoppings. Custo de Ocupação para = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

Inadimplência Líquida Total <sup>3</sup> (%)  
Descontos <sup>3</sup> (%)

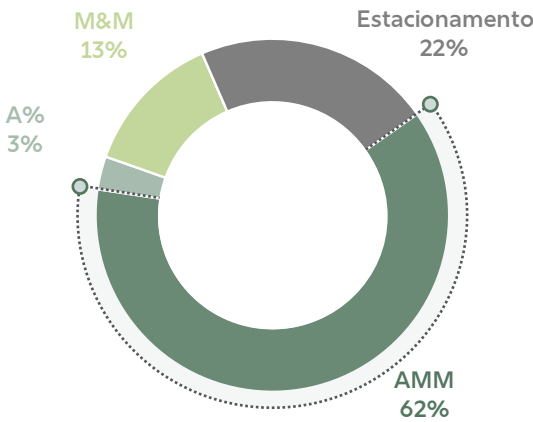


Notas: (3) Para 100% dos shoppings.

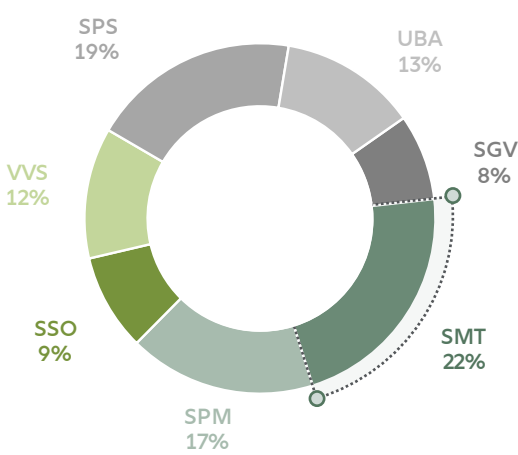
Taxa de Ocupação (%)



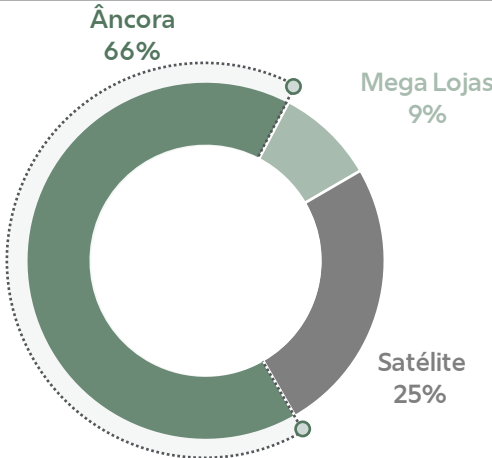
Composição da Receita



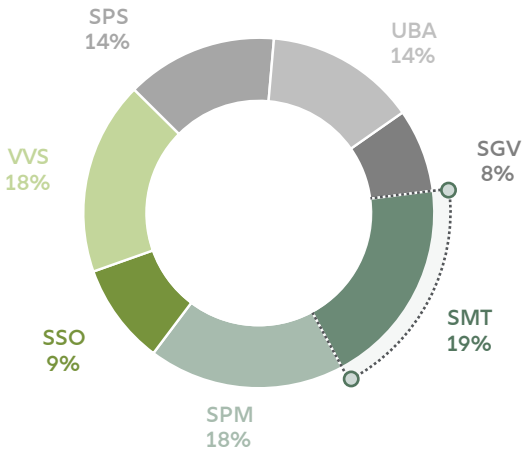
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

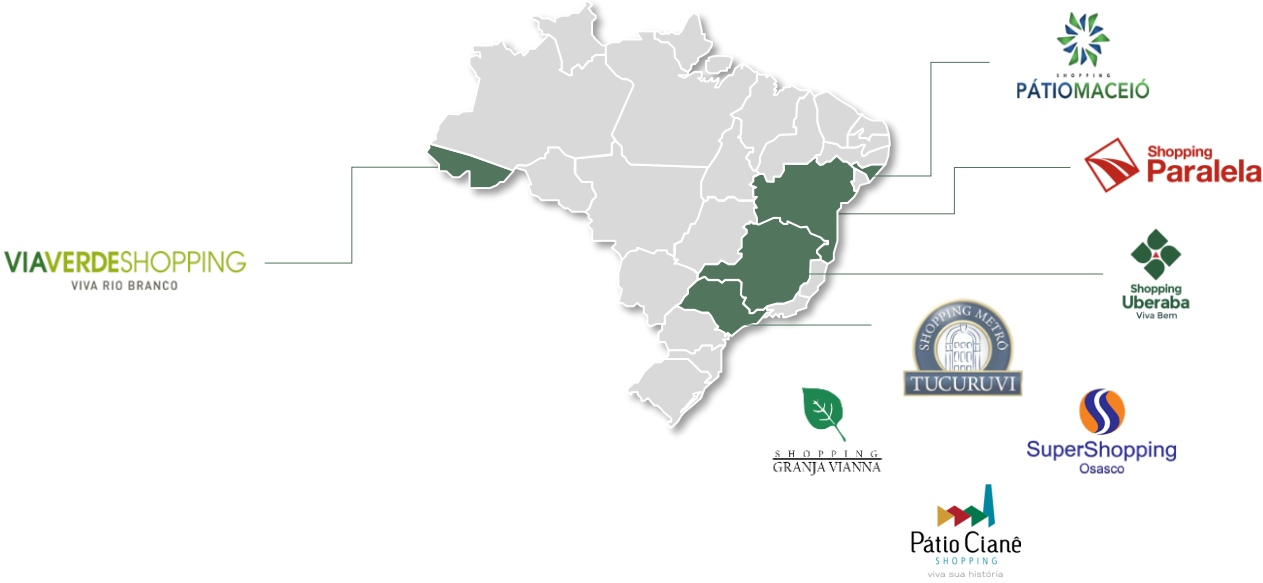


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.  
AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.  
Todos os dados contidos nesta página correspondem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

Portfólio

|                             | ABL Total<br>(m²) | Participação<br>(%) | ABL Própria<br>(m²) | Ocupação<br>(%)¹ | Nº Lojas | Nº Vagas<br>Estacionamento | Abertura         |
|-----------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|------------------|----------|----------------------------|------------------|
| Shopping Pátio<br>Maceió    | 43.616            | 70%                 | 30.531              | 98,9%            | 143      | 2.058                      | Novembro<br>2009 |
| Shopping Granja<br>Vianna   | 30.659            | 51%                 | 15.636              | 95,4%            | 159      | 1.300                      | Novembro<br>2010 |
| Super Shopping<br>Osasco    | 17.984            | 66,4%               | 11.935              | 97,7%            | 131      | 2.800                      | Outubro<br>2005  |
| Via Verde<br>Shopping       | 29.005            | 96,7%               | 28.038              | 97,2%            | 100      | 1.200                      | Novembro<br>2011 |
| Shopping Metrô<br>Tucuruvi² | 32.966            | 100%                | 32.966              | 91,9%            | 221      | 2.188                      | Abril 2013       |
| Shopping<br>Paralela³       | 57.739            | 52,2%               | 38.569              | 98,6%            | 258      | 2.150                      | Abril 2009       |
| Shopping<br>Uberaba⁴        | 31.667            | 75%                 | 23.750              | 98,5%            | 188      | 1.190                      | Abril 1999       |
| Shopping Pátio<br>Cianê     | 25.543            | 24%                 | 6.130               | 90,7%            | 140      | 1.240                      | Novembro<br>2013 |
| Total/Média                 | 269.180           | 70%                 | 187.556             | 96,7%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 outubro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 59,4 milhões**, representando uma variação de **-2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+3%** 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 outubro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 34,7 milhões**, representando uma variação de **+1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **-1%** 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 outubro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 32,3 milhões**, representando uma variação de **-4%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+16%** 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 outubro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 44,0 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 2024, impactado pelo não recebimento de uma receita operacional, já recebida em novembro. Desconsiderando tal efeito não recorrente, a variação teria sido de **-5%**.

| 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 outubro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 42,4 milhões**, representando uma variação de **+0,3%** 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 |
|-----------------------|-----------|-------------|-----------------|-----------|
| 96,7%                 | 29.005    | 100         | 1.200 Vagas     | Alqia     |

Único Shopping do estado do Acre



### Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em outubro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 61,3 milhões**, representando uma variação de **+8%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+11%** 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 outubro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 42,5 milhões**, representando uma variação de **+0,3%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou variação de **-3%<sup>1</sup>** 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     |

Notas: (1) Variação Proforma considerando no ano passado a receita de locação com área adicional adquirida em Outubro de 2024 ([Fato Relevante](#))

### 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 m<sup>2</sup>, entre 500 e 999 m<sup>2</sup> e acima de 1.000 m<sup>2</sup> respectivamente;

**CRI:** Certificado de Recebível Imobiliário;

**FII:** Fundo de Investimento Imobiliário;

**Mercado Secundário:** Modalidade dedicada à compra e venda de valores lançados anteriormente em uma primeira oferta pública ou privada (mercado primário);

**PL:** Patrimônio Líquido do Fundo;

**Renda Fixa:** Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais;

**Taxa Selic:** Taxa básica de juros do país definida pelo Banco Central;

**IPCA:** Índice utilizado para medir a variação de preços de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo;

**IGPM:** Índice utilizado para medir a variação de preços englobando diversas etapas de uma cadeia produtiva;

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

Este Relatório tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. Performance passada não é garantia de ganhos no futuro.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

A 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](http://hsml.hsifii.com)  
[www.hsinvest.com](http://www.hsinvest.com)

**HSI**