



# HSML11



HSI

Malls FII

Abril/2026

## Relatório Gerencial

Fundos  
Imobiliários

HSI

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1400 | 13º Andar  
Itaim Bibi. | CEP 04543-000 | São Paulo. | SP

[hsml.hsifii.com](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:** 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](mailto:RI-FII@hsinvest.com)

WhatsApp Business: (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

## Redes Sociais



# HSI Malls FII

HSML11 – Fundo de Investimento Imobiliário

## Abril

|   |  |
|---|--|
| Valor de Mercado <sup>1</sup><br>R\$ 2.042.771.802 (R\$ 95,77/cota)   | Distribuição de Dividendos<br>R\$ 0,71/cota                  |
| Valor Patrimonial <sup>2</sup><br>R\$ 2.216.407.942 (R\$ 103,91/cota) | Número de Cotistas <sup>1</sup><br>191.429                   |
| Liquidez Diária Média (mês)<br>R\$ 3.716.681                          | Valor de mercado <sup>1</sup> / m <sup>2</sup><br>R\$ 12.575 |

Notas: (1) Em 30/04/2026. (2) Em 31/03/2026.

## 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>187,9 mil m<sup>2</sup></b> . |

## Comentário do Gestor

### Cenário Macro

Em reunião realizada em 29/04, o Copom decidiu por reduzir a taxa Selic em 0,25 p.p. para **14,50% ao ano**, em linha com as expectativas do mercado e reforçando a sinalização de flexibilização monetária gradual. Conforme adiantado no último relatório, o ambiente macroeconômico passou a refletir maior pressão inflacionária no curto prazo, reduzindo o espaço para cortes mais acelerados no Brasil. O IPCA de março avançou 0,88%, acima das expectativas, elevando a inflação em 12 meses para 4,14%. A alta concentrou-se em combustíveis, alimentos e bens industriais, enquanto os núcleos também mostraram piora marginal, interrompendo temporariamente o processo recente de desinflação.

Os índices gerais de preços reforçaram esse quadro. O IGP-M de abril subiu 2,73%, com destaque para a alta de 3,49% no IPA, sinalizando reversão relevante nos preços no atacado após meses de queda. Parte do movimento reflete a elevação das commodities, especialmente energia, em meio ao agravamento das tensões geopolíticas no Oriente Médio.

Apesar disso, a leitura estrutural da inflação sugere efeitos opostos à frente. Por um lado, medidas do governo limitam alta nos preços de combustíveis e a safra agrícola favorável tende a conter preços de alimentos. Por outro lado, serviços seguem pressionados por um mercado de trabalho ainda resiliente, embora com sinais graduais de desaceleração, e bens industriais deverão se manter em alta devido aos impactos defasados da guerra no Golfo sobre as cadeias de produção.

Diante desse contexto, **mantemos perspectiva de cortes de 0,25 p.p.** por reunião ao longo de 2026, levando a Selic para **13,25% a.a. ao final de 2026**. Revisamos a projeção de IPCA de 4,80% para **5,20%**, refletindo a piora recente dos índices de preços, parcialmente compensada pela apreciação do real frente ao dólar. Para a atividade econômica, mantemos expectativa de crescimento do PIB em **2,20%** em 2026, em cenário ainda marcado por juros elevados, porém sustentado por medidas de apoio doméstico e pela resiliência das exportações brasileiras.

| Projeções HSI                  |                |                 |
|--------------------------------|----------------|-----------------|
| Selic 2026 (a.a.) <sup>1</sup> | IPCA 2026      | Cresc. PIB 2026 |
| <b>13,25% =</b>                | <b>5,20% ▲</b> | <b>2,20% =</b>  |

Notas: (1) Ao final de 2026.

## Desempenho Operacional do Portfólio (Março 2026)

O portfólio do Fundo apresentou, em março, crescimento de +2% no NOI em relação ao mesmo período de 2025, alcançando NOI/m<sup>2</sup> de R\$ 98,07. Entre os destaques positivos do mês estiveram SuperShopping Osasco (+14%), Shopping Paralela (+8%) e Via Verde Shopping (+6%).

Em relação ao Shopping Granja Vianna (-6%) foi impactado, principalmente, por receitas comerciais extraordinárias (luvas de novas locações) registradas em patamar mais elevado no mesmo período do ano anterior, além de maior inadimplência no mês. Já o Shopping Uberaba (-8%), conforme já adiantado pela gestão, teve o desempenho pressionado pelas obras de expansão em andamento, enquanto Shopping Metrô Tucuruvi (-1%) e Shopping Cianê (-1%) permaneceram praticamente estáveis no período.

Em relação às vendas, observou-se crescimento expressivo de +9% frente a março de 2025, totalizando vendas/m<sup>2</sup> de R\$ 1.420,06, conforme detalhado na tabela a seguir. Os principais destaques foram Shopping Paralela (+18%), Via Verde Shopping (+14%), Shopping Metrô Tucuruvi (+11%), Shopping Pátio Maceió (+7%) e Shopping Granja Vianna (+6%).

| Shopping                         | Março/2026    |                          |               |                             |
|----------------------------------|---------------|--------------------------|---------------|-----------------------------|
|                                  | NOI           |                          | Vendas        |                             |
|                                  | Var. vs. 2025 | NOI/m <sup>2</sup> (R\$) | Var. vs. 2025 | Vendas/m <sup>2</sup> (R\$) |
| Pátio Maceió                     | 5%            | 103                      | 7%            | 1.369                       |
| Granja Vianna                    | -6%           | 95                       | 6%            | 1.202                       |
| SuperShopping Osasco             | 14%           | 109                      | -4%           | 1.854                       |
| Via Verde <sup>1</sup>           | 6%            | 75                       | 14%           | 1.432                       |
| Metrô Tucuruvi                   | -1%           | 122                      | 11%           | 1.513                       |
| Paralela (Mall + BTS)            | 8%            | 110                      | 18%           | 1.083 <sup>3</sup>          |
| Uberaba <sup>1</sup>             | -8%           | 94                       | 5%            | 1.276                       |
| Pátio Cianê                      | -1%           | 71                       | 0%            | 930                         |
| <b>Total HSML11 <sup>2</sup></b> | <b>2%</b>     | <b>98</b>                | <b>9%</b>     | <b>1.420</b>                |

Os demais indicadores operacionais permanecem em níveis saudáveis para o setor. A taxa de ocupação encerrou março em **96,8%<sup>4</sup>**, enquanto o custo de ocupação foi de **11,0%**. Em relação à inadimplência, está em nível controlado, apresentando percentual de **1,2% do faturado líquido total, 2,3 pontos percentuais inferior ao mesmo período do ano passado.**

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

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

O Fundo apresentou novamente desempenho positivo no mercado secundário em abril, registrando o nono mês consecutivo de retorno ajustado pelos dividendos. No mês, o retorno foi de **+1,5%**, acumulando **+6,6% em 2026**. Nos últimos 12 meses, a rentabilidade ajustada foi de **+22,5% (178% do CDI Líquido de imposto)** em comparação a +15,2% do IFIX e +18,4%<sup>2</sup> dos outros FIIs de shopping centers que compõem o índice.

Em termos de liquidez, o Fundo manteve um bom nível de negociação ao longo de abril, com volume médio diário de **R\$ 3,7 milhões**. Nos últimos 12 meses, a liquidez diária média apresentada foi de **R\$ 4,0 milhões**.

O valor por metro quadrado do Fundo considerando a cota de mercado na data-base deste relatório é de **R\$ 12.575<sup>3</sup>**, o que equivale a um *cap rate* implícito, considerando o orçamento do Fundo para o ano de 2026 de **10,7%<sup>3</sup>**.

Notas: (1) Fonte: Quantum Axis. (2) Média aritmética dos retornos ajustados pelos dividendos dos outros fundos imobiliários do segmento de shopping centers que compõem o IFIX(HSML11, BBIG11, BPML11, CPSH11, GZIT11, PMLL11, HGBS11, VISC11 e XPML11). (3) Valor de mercado por metro quadrado considerando apenas os ativos imobiliários do Fundo. Cap rate com base no orçamento dos shoppings para 2026.

## Acompanhamento Obra Expansão Shopping Uberaba

A obra de expansão do Shopping Uberaba se encontra atualmente **69,2% concluída**. A reforma do Deck Parking já está nos acabamentos. Já na expansão, prosseguem os trabalhos de instalação da rede de dutos do sistema de ar-condicionado, implantação da infraestrutura elétrica, execução de

nova rampa e serviços de alvenaria. Também estão em andamento a instalação de treliças e telhas, colocação de caixilhos e a instalação das tubulações de combate a incêndio.

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



Expansão: Em andamento alvenaria e cobertura. Fonte: Alqia e HSI



Expansão: Em andamento concretagem piso. Fonte: Alqia e HSI



## Eventos Recentes

### [Fato Relevante: Assinatura de Memorando de Entendimentos – Desinvestimento Parcial Shopping Pátio Maceió](#)

Em 30/04/2026, o Fundo celebrou Memorando de Entendimentos (MOU), de natureza vinculante, para potencial operação envolvendo **49% do Shopping Pátio Maceió**, contemplando a **venda direta de 19% do empreendimento e a transferência da opção de compra relativa a 30% adicionais**, originalmente estruturada na transação de fevereiro de 2024, o que resultará no recebimento, pelo Fundo, da última parcela da venda, equivalente a 40% do total do preço.

A operação está sendo estruturada de forma que o adquirente será um fundo imobiliário com cotas sênior e subordinada. Nessa estrutura, o HSI Malls permanecerá exposto ao desempenho econômico da participação alienada por meio da subscrição integral da classe subordinada do ativo, **mantendo ainda o controle do shopping com participação direta de 51%**.

Com base nas premissas atuais da gestora, a operação poderá gerar **ganho de capital estimado na ordem de R\$ 111,4 milhões (R\$ 5,22 por cota)**, considerando o recebimento da parcela final da transação de 2024 e a venda adicional de 19% do ativo. Além disso, a intenção da gestão é **destinar parte dos recursos à redução da alavancagem, com potencial melhora do resultado recorrente e da capacidade futura de distribuição de rendimentos**.

A conclusão da transação depende do cumprimento de condições precedentes usuais, com expectativa de fechamento em até 60 dias. **O novo *guidance* de distribuição e informações financeiras detalhadas serão divulgados na liquidação da operação, caso concluída.** As estimativas apresentadas são indicativas e não representam garantia de rentabilidade futura.

## **Distribuição e Guidance (1ºS 2026)**

Elevamos a distribuição do Fundo em abril para **R\$ 0,71 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 30/04/2026 de **8,9% ao ano**.

Elevamos também o *guidance* atual de distribuição para o 1º semestre de 2026 para valores entre **R\$ 0,71 e R\$ 0,75 por cota<sup>1</sup>**.

Cabe destacar que a potencial operação envolvendo o Shopping Pátio Maceió, conforme divulgado em [Fato Relevante](#), ainda está sujeita à implementação e, portanto, não foi refletida no *guidance* atual. **Caso concluída, a operação deverá impactar positivamente o resultado do Fundo e, consequentemente o *guidance*<sup>1</sup>, tanto pelo reconhecimento do ganho de capital quanto pela otimização da estrutura de capital, sendo que eventual revisão será divulgada oportunamente, por ocasião da liquidação da transação.**

Obrigado.

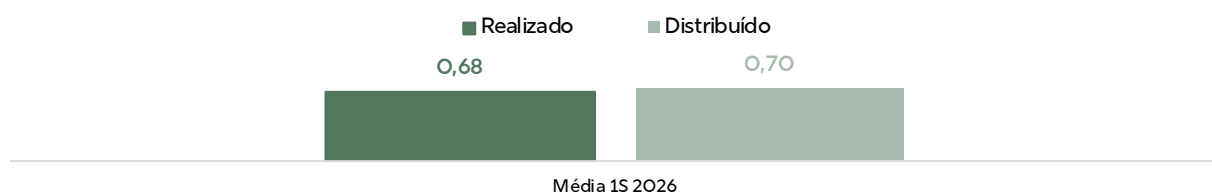
Notas: (1) Cabe ressaltar, que se trata de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de rentabilidade.

## Resultado (R\$)

|  | Abr-26     | 1S 2026     | 2026        |
|--|------------|-------------|-------------|
| <b>Receita Imobiliária</b>                     | 17.502.313 | 87.380.434  | 87.380.434  |
| Receita com Aluguéis                           | 17.502.313 | 87.380.434  | 87.380.434  |
| Ganho de Capital com Vendas                    | -          | -           | -           |
| <b>Receita Financeira</b>                      | 742.071    | 3.652.160   | 3.652.160   |
| <b>Despesas</b>                                | -8.038.070 | -33.297.609 | -33.297.609 |
| Taxa de Administração                          | -176.203   | -647.117    | -647.117    |
| Taxa de Escrituração                           | -50.000    | -200.000    | -200.000    |
| Taxa de Gestão                                 | -1.726.793 | -6.207.645  | -6.207.645  |
| Taxa de Performance                            | -          | -1.371.255  | -1.371.255  |
| Despesa Financeira <sup>1</sup>                | -6.037.254 | -24.458.853 | -24.458.853 |
| Outras Despesas <sup>2</sup>                   | -47.820    | -412.739    | -412.739    |
| <b>Resultado Operacional</b>                   | 10.206.314 | 57.734.985  | 57.734.985  |
| <b>Resultado Operacional/Cota</b>              | 0,48       | 2,71        | 2,71        |
| Despesa Financeira Não Recorrente <sup>3</sup> | -          | -           | -           |
| <b>Resultado</b>                               | 10.206.314 | 57.734.985  | 57.734.985  |
| <b>Resultado Realizado/Cota</b>                | 0,48       | 2,71        | 2,71        |
| <b>Rendimento/Cota<sup>4</sup></b>             | 0,71       | 2,81        | 2,81        |
| <b>Resultado Acumulado<sup>5</sup></b>         | -0,23      | -0,10       | -0,10       |

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.

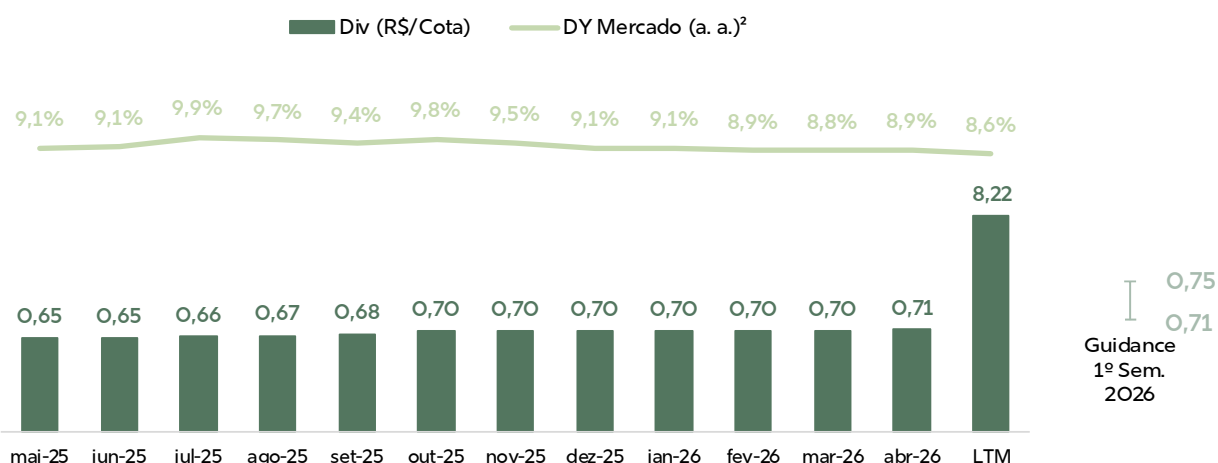
|                                     | Total      | R\$/cota |
|-------------------------------------|------------|----------|
| <b>Resultado Acumulado (Mar-26)</b> | 14.439.213 | 0,68     |
| <b>(+) Realizado - Distribuído</b>  | -4.937.971 | -0,23    |
| <b>Resultado Acumulado (Abr-26)</b> | 9.501.242  | 0,45     |



A distribuição de dividendos do Fundo foi de **R\$ 0,71/cota**. O saldo atual de resultado acumulado é de **R\$ 0,45/cota**.

**Cabe destacar que está previsto para o mês que vem (maio) o recebimento da 4ª parcela (de um total de 5) referente à venda de 25% do Shopping Uberaba (11,67% do preço). A expectativa é que seja realizado um ganho de capital na ordem de R\$ 6,3 milhões, equivalente a R\$ 0,29/cota.**

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



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

|  | Abr-26 | 2026   | Últimos 12 meses |
|--|--------|--------|------------------|
| HSML11 <sup>1</sup>                    | 1,5%   | 6,6%   | 22,5%            |
| Dividend Yield Anualizado <sup>2</sup> | 8,9%   | 8,8%   | 8,6%             |
| IFIX                                   | 1,5%   | 4,1%   | 15,2%            |
| CDI (Liq.) <sup>3</sup>                | 0,9%   | 3,9%   | 12,6%            |
| % CDI <sup>4</sup>                     | 158,6% | 169,9% | 178,1%           |

Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

(2) Mensal / 2026: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos pagos no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência.

(3) Considerado a incidência de 15% de Imposto.

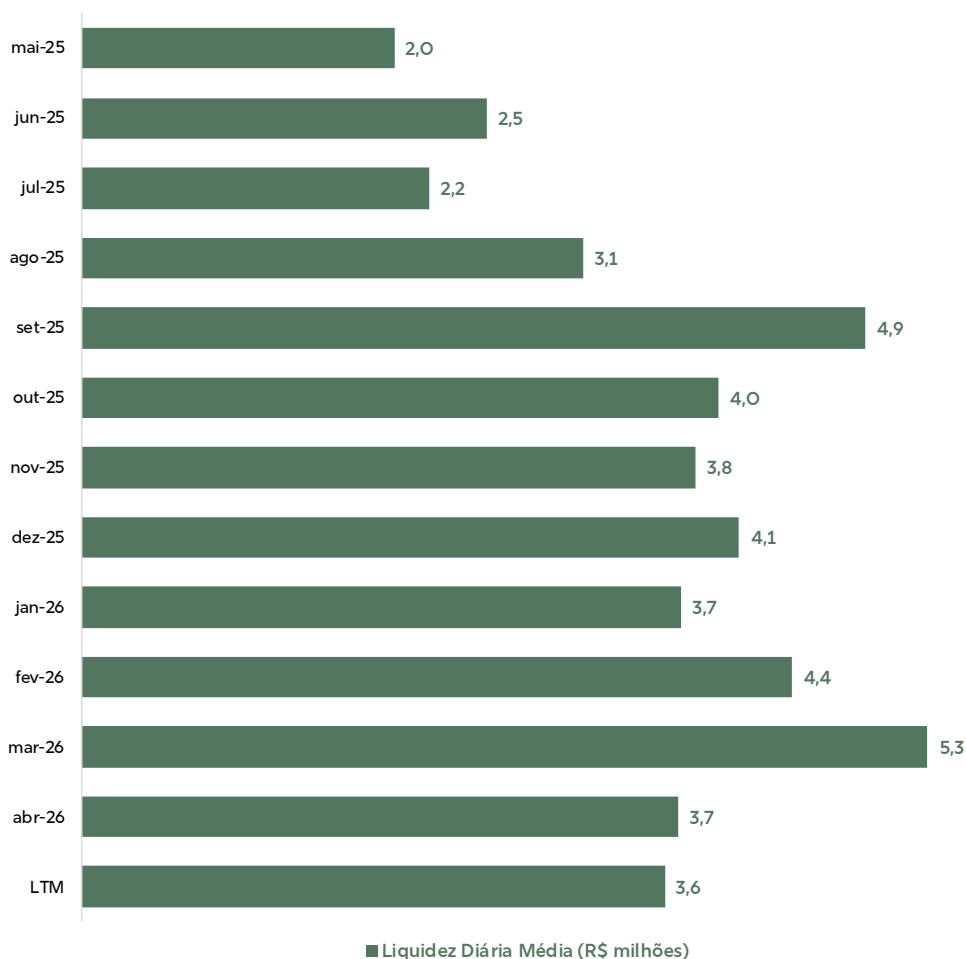
(4) Retorno Ajustado do Fundo no período em relação ao CDI Líq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do Fundo).

## Liquidez

O Fundo encerrou o mês de abril com **191.429 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 2,0 bilhões**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 3,7 milhões**.

|   |     | Abr-26     |     | 2026        |     | Últimos 12 meses |
|---|-----|------------|-----|-------------|-----|------------------|
| Volume Total                              | R\$ | 74.333.610 | R\$ | 348.520.313 | R\$ | 909.126.349      |
| Volume Diário Médio                       | R\$ | 3.716.681  | R\$ | 4.302.720   | R\$ | 3.636.505        |
| Quant. de Cotas Negociadas                |     | 781.080    |     | 3.722.572   |     | 10.373.671       |
| % de Cotas Negociadas (Giro) <sup>1</sup> |     | 3,7%       |     | 4,4%        |     | 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.

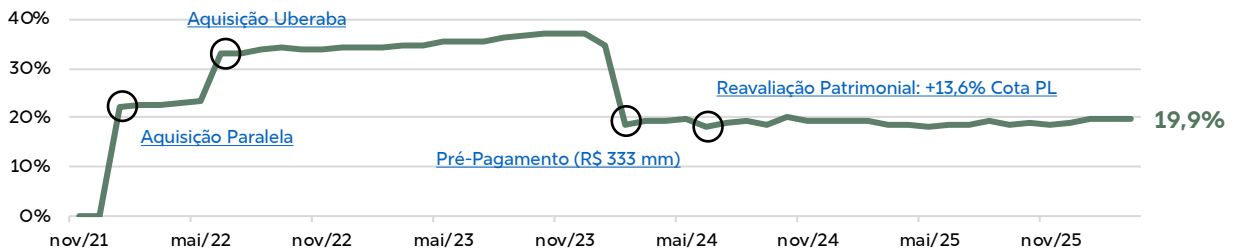


## Obrigações HSML11

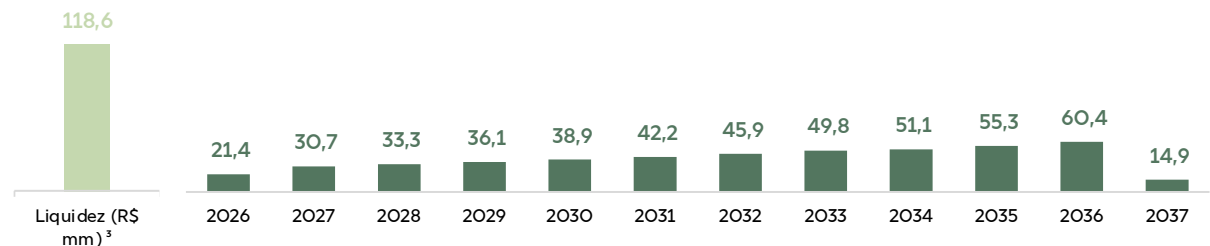
O índice de alavancagem líquido <sup>1</sup> atual do Fundo é de **19,9%**.

| Obrigações         | Código IF                  | Ativo    | Saldo <sup>2</sup> | Taxa  | Data de Emissão | Prazo  |
|--------------------|----------------------------|----------|--------------------|---|-----------------|--------|
| CRI - CDI (1)      | <a href="#">22AO118041</a> | Paralela | 109,7 MM           | CDI + 2,80%   | jan-22          | dez-36 |
| CRI - CDI (2)      | <a href="#">22FO658610</a> | Uberaba  | 114,2 MM           | CDI + 2,70%   | jun-22          | jun-37 |
| CRI - IPCA (1)     | <a href="#">22AO118035</a> | Paralela | 147,5 MM           | IPCA + 6,80%  | jan-22          | dez-36 |
| CRI - IPCA (2)     | <a href="#">19IO275534</a> | Paralela | 9,1 MM             | IPCA + 6,90%  | set-19          | mar-33 |
| CRI - IPCA (3)     | <a href="#">18CO803963</a> | Paralela | 5,5 MM             | IPCA + 6,90%  | mar-18          | mar-33 |
| CRI - IPCA (4)     | <a href="#">22FO667465</a> | Uberaba  | 218,1 MM           | IPCA + 7,60%  | jun-22          | jun-37 |
| CRI - IPCA (5)     | <a href="#">18L1210133</a> | Cianê    | 21,2 MM            | IPCA + 7,65%  | dez-18          | jan-34 |
| <b>Consolidado</b> | -                          | -        | <b>625,3 MM</b>    | <b>(64%) IPCA + 7,29%</b><br><b>(36%) CDI + 2,75%</b> | -               | -      |

### 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. (3) Valor do Caixa + FIIs com alta liquidez + CRIs investidos em 31/03/2026.

## KPI's

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

Em março de 2026, o NOI registrou variação de **+2%<sup>1</sup>** em relação ao mesmo mês de 2025, alcançando **NOI/m<sup>2</sup> de R\$ 98,07<sup>2</sup>**. Entre os destaques positivos do mês estiveram SuperShopping Osasco (+14%), Shopping Paralela (+8%) e Via Verde Shopping (+6%).

Em relação às vendas, foram **+9% em relação ao mesmo mês do ano anterior<sup>1</sup>**, alcançando **vendas/m<sup>2</sup> de R\$ 1.420,06<sup>2</sup>**. Os principais destaques foram Shopping Paralela (+18%), Via Verde Shopping (+14%), Shopping Metrô Tucuruvi (+11%), Shopping Pátio Maceió (+7%) e Shopping Granja Vianna (+6%).

O Custo de Ocupação do portfólio segue em patamares saudáveis, atingindo **11,0%** em março e a taxa de ocupação<sup>3</sup> finalizou o mês em **96,8%**.

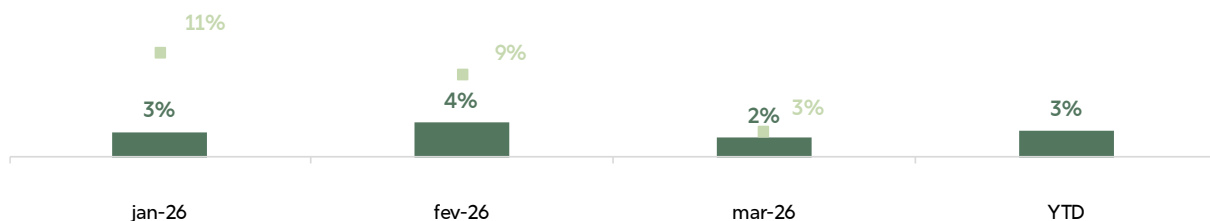
Em relação à inadimplência, está em nível controlado, apresentando percentual de **1,2%** do faturado líquido total, **2,3 pontos percentuais inferior ao mesmo período do ano passado**. Em relação aos descontos, permanecem abaixo de 1%, registrando **0,6%**.

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 <sup>1</sup>**  
2026 x 2025

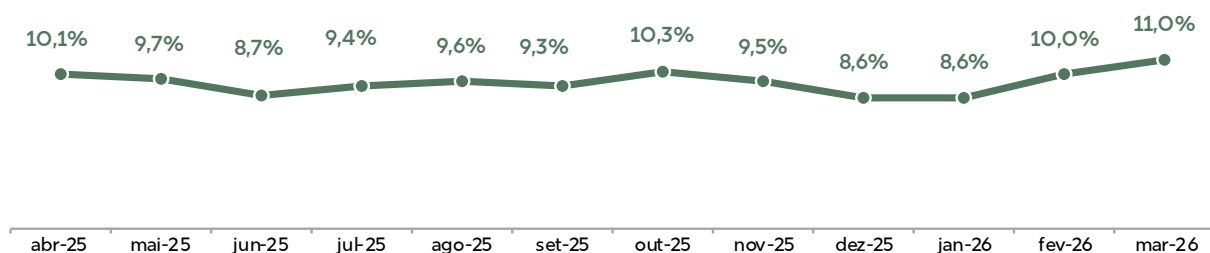


**NOI <sup>1</sup>**  
2026 x 2025  
2026 x 2025 (Média móvel Trimestral)



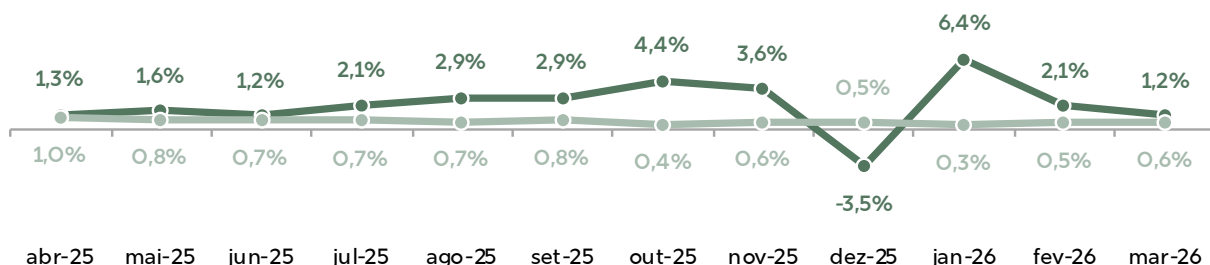
Notas: (1) Variação de Vendas e NOI Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência.

**Custo de Ocupação <sup>2</sup> (%)**



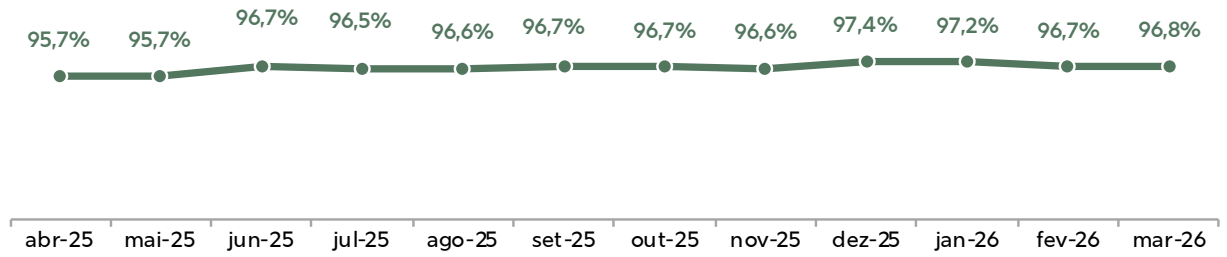
Notas: (2) Para 100% dos shoppings. Custo de Ocupação para = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

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

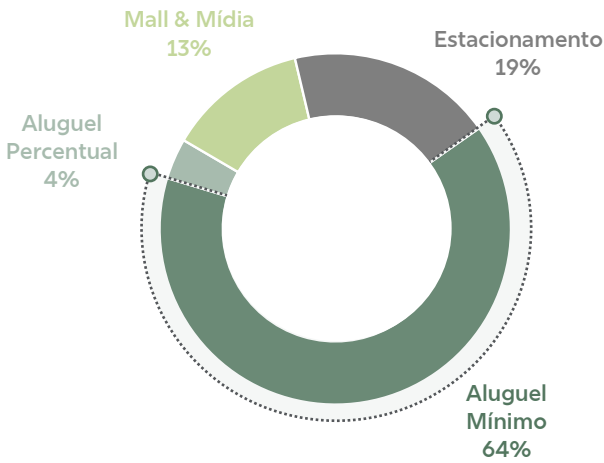


Notas: (3) Para 100% dos shoppings.

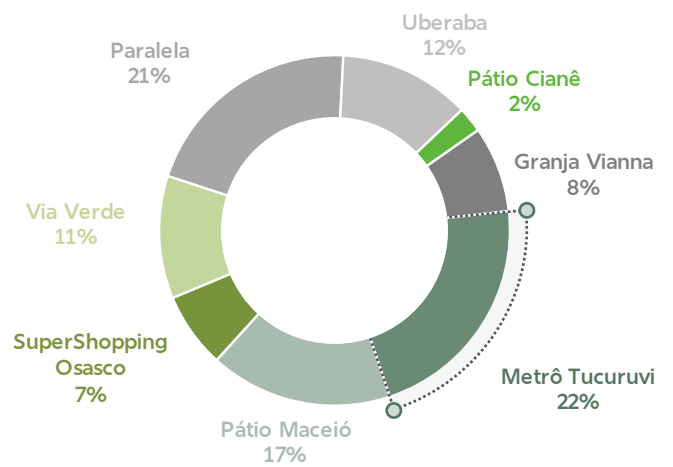
### Taxa de Ocupação (%)



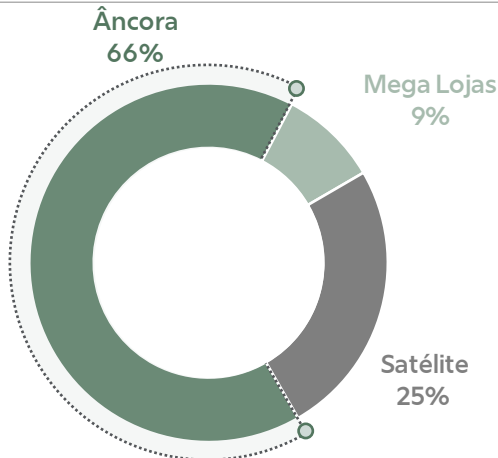
### Composição da Receita



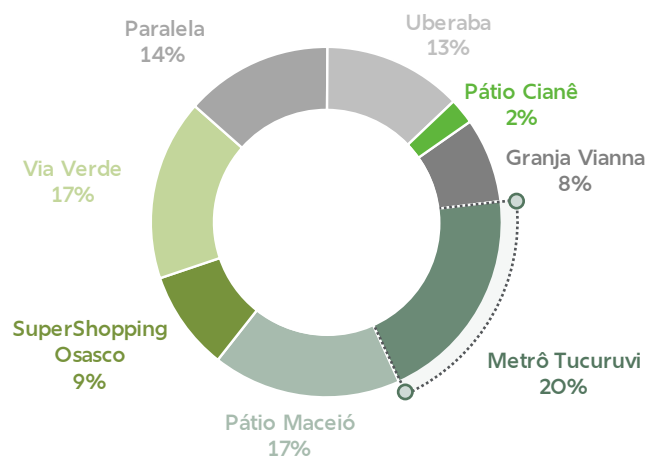
### Composição do NOI



### Tipologia - Lojas | ABL



### Composição das Vendas

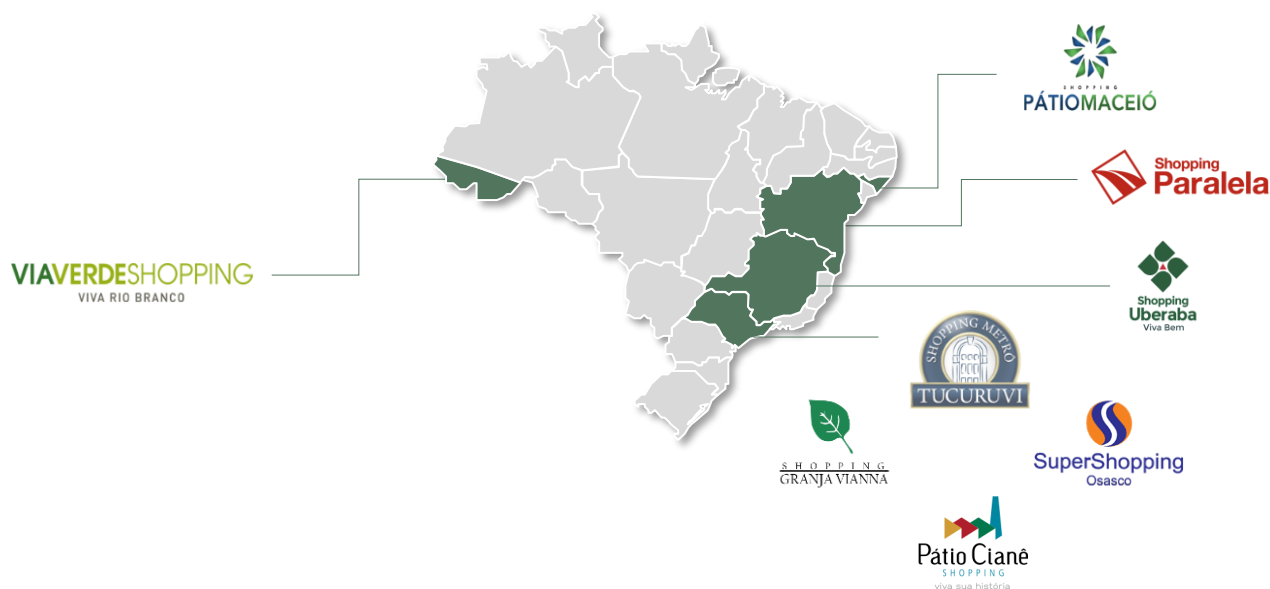


Todos os dados contidos nesta página correspondem à participação do Fundo nos ativos, exceto Tipologia. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

## Portfólio

|  | ABL Total (m <sup>2</sup> ) | Participação (%) | ABL Própria (m <sup>2</sup> ) | Ocupação (%) <sup>1</sup> | Nº Lojas     | Nº Vagas Estacionamento | Abertura      |
|--|-----------------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------|-------------------------|---------------|
| <b>Shopping Pátio Maceió</b>               | 43.616                      | 70%              | 30.531                        | 97,3%                     | 143          | 2.058                   | Novembro 2009 |
| <b>Shopping Granja Vianna</b>              | 30.659                      | 51%              | 15.636                        | 95,6%                     | 159          | 1.300                   | Novembro 2010 |
| <b>Super Shopping Osasco</b>               | 17.984                      | 66,4%            | 11.935                        | 97,1%                     | 131          | 2.800                   | Outubro 2005  |
| <b>Via Verde Shopping</b>                  | 29.005                      | 96,7%            | 28.038                        | 98,2%                     | 100          | 1.200                   | Novembro 2011 |
| <b>Shopping Metrô Tucuruvi<sup>2</sup></b> | 32.966                      | 100%             | 32.966                        | 94,0%                     | 221          | 2.188                   | Abril 2013    |
| <b>Shopping Paralela<sup>3</sup></b>       | 57.739                      | 52,2%            | 38.569                        | 98,7%                     | 258          | 2.150                   | Abril 2009    |
| <b>Shopping Uberaba</b>                    | 32.149                      | 75%              | 24.112                        | 98,0%                     | 188          | 1.190                   | Abril 1999    |
| <b>Shopping Pátio Cianê</b>                | 25.538                      | 24%              | 6.129                         | 87,3%                     | 140          | 1.240                   | Novembro 2013 |
| <b>Total/Média</b>                         | <b>269.657</b>              | <b>70%</b>       | <b>187.916</b>                | <b>96,8%<sup>4</sup></b>  | <b>1.340</b> | <b>14.126</b>           | -             |

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 m<sup>2</sup>). (4) Ponderada pela participação do Fundo nos shoppings.



## Vídeo Tour 360º - Shoppings HSI Malls

Disponibilizamos um vídeo para cada ativo do portfólio na tecnologia 360º, sendo possível ter uma visão ainda mais realista dos Shoppings Centers do Fundo. Os vídeos foram gravados pelos próprios superintendentes dos ativos e disponibilizados pela Alqia. É possível movimentar o celular para ver diferentes ângulos do shopping ou ainda se estiver com o óculos de Realidade Virtual, basta movimentar o rosto. Acesse aos vídeos pelos links abaixo:

[Tour 360º - Shopping Pátio Maceió – YouTube](#)

[Tour 360º - Shopping Granja Vianna – YouTube](#)

[Tour 360º - SuperShopping Osasco – YouTube](#)

[Tour 360º - Shopping Metrô Tucuruvi – YouTube](#)

[Tour 360º - Via Verde Shopping – YouTube](#)

[Tour 360º - Shopping Paralela – YouTube](#)

[Tour 360º - Shopping Uberaba - YouTube](#)

## Shopping Pátio Maceió (Maceió | AL)

Em março de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 59,7 milhões**, representando uma variação de **+7%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+5%** comparado ao mesmo período de 2025.

| Participação do Fundo | ABL Total             | No de Lojas | No Vagas Estac. | Operadora |
|-----------------------|-----------------------|-------------|-----------------|-----------|
| 70,0%                 | 43.616 m <sup>2</sup> | 143         | 2.058           | Alqia     |

Único Shopping da parte alta da cidade – Região do Bairro Tabuleiro do Martins, Maceió, AL.



## Shopping Granja Vianna (Km 23,5 | Rod. Raposo Tavares | SP)

Em março de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 36,8 milhões**, representando uma variação de **+6%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **-6%** comparado ao mesmo período de 2025, impactado por efeitos mais bem explicados nos comentários do início do relatório.

| Participação do Fundo | ABL Total             | No de Lojas | No Vagas Estac. | Operadora |
|-----------------------|-----------------------|-------------|-----------------|-----------|
| 51,0%                 | 30.659 m <sup>2</sup> | 159         | 1.300           | Alqia     |

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



## SuperShopping Osasco (Osasco | SP)

Em março de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 33,3 milhões**, representando uma variação de **-4%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+14%** comparado ao mesmo período de 2025.

| Participação do Fundo | ABL Total             | No de Lojas | No Vagas Estac. | Operadora |
|-----------------------|-----------------------|-------------|-----------------|-----------|
| 66,4%                 | 17.984 m <sup>2</sup> | 131         | 2.800           | Alqia     |

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



## Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo | SP)

Em março de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 49,9 milhões**, representando uma variação de **+11%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **-1%** comparado ao mesmo período de 2025.

| Participação do Fundo | ABL Total             | No de Lojas | No Vagas Estac. | Operadora |
|-----------------------|-----------------------|-------------|-----------------|-----------|
| 100,0%                | 32.966 m <sup>2</sup> | 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 março de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 41,5 milhões**, representando uma variação de **+14%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+6%** comparado ao mesmo período de 2025.

| Participação do Fundo | ABL Total             | No de Lojas | No Vagas Estac. | Operadora |
|-----------------------|-----------------------|-------------|-----------------|-----------|
| 96,7%                 | 29.005 m <sup>2</sup> | 100         | 1.200 Vagas     | Alqia     |

Único Shopping do estado do Acre



## Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em março de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 62,5 milhões**, representando uma variação de **+18%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+8%** comparado ao mesmo período de 2025.

| Participação do Fundo | ABL Total             | No de Lojas | No Vagas Estac. | Operadora |
|-----------------------|-----------------------|-------------|-----------------|-----------|
| 52,2%                 | 57.739 m <sup>2</sup> | 258         | 2.150           | Alqia     |

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



## Shopping Uberaba (Uberaba | MG)

Em março de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 41,0 milhões**, representando uma variação de **+5%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou variação de **-8%** comparado ao mesmo período de 2025, impactado pela obra de expansão em curso.

| Participação do Fundo | ABL Total             | No de Lojas | No Vagas Estac. | Operadora |
|-----------------------|-----------------------|-------------|-----------------|-----------|
| 75,0%                 | 32.149 m <sup>2</sup> | 188         | 1.190           | Alqia     |

Shopping dominante da cidade e região de Uberaba



## Shopping Pátio Cianê (Sorocaba | SP)

Em março de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 23,8 milhões**, representando uma variação de **0%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou variação de **-1%** comparado ao mesmo período de 2025.

| Participação do Fundo | ABL Total             | No de Lojas | No Vagas Estac. | Operadora |
|-----------------------|-----------------------|-------------|-----------------|-----------|
| 24,0%                 | 25.538 m <sup>2</sup> | 140         | 1.240           | Alqia     |

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



## HSML nas Mídias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Glossário

**Ativos Alvo:** Refere-se a shopping centers;

**NOI:** *Net Operating Income* ou Resultado Operacional Líquido, é o resultado após a dedução das despesas;

**ABL Própria:** ABL de propriedade do FII;

**AMM (Aluguel Mínimo):** É o aluguel mínimo do contrato de locação de um lojista;

**A% (Aluguel Percentual ou Aluguel Complementar):** É a diferença, se positiva, entre o aluguel mínimo e o aluguel com base na porcentagem de vendas destinadas à aluguel;

**M&M (Mall Mídia):** Receita de publicidade nos shoppings aos lojistas e aluguéis de quiosques;

**Custo de Ocupação:** Trata-se do percentual em relação ao faturamento de vendas que é custo de ocupação ao lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda);

**Inadimplência Líquida:** Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores;

**Descontos:** Desconto concedido aos lojistas referente ao aluguel mínimo;

**Satélites, Megalojas e Âncoras:** Lojas com tamanho de até 500 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.