



HSML11



HSI

Malls FII

Abril/2025

Relatório Gerencial

Fundos
Imobiliários

HSI

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. I. 7º andar
Itaim Bibi. I CEP 04538-905. I São Paulo. I 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

Abril	
Valor de Mercado¹ R\$ 1.786.623.992 (R\$ 85,86/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,65/cota
Valor Patrimonial² R\$ 2.270.095.987 (R\$ 109,09/cota)	Número de Cotistas¹ 189.765
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 2.068.361	Número de Cotas¹ 20.808.572

Notas: (1) Em 30/04/2025. (2) Em 31/03/2025.

Destaques do Portfólio

Controle	Gestão Ativa	Diversificação
Único FII de Shopping Centers com posição majoritária em todos os ativos.	Administração exclusiva Alqia, empresa do Grupo HSI.	Portfólio com 7 shopping centers em 5 estados: ABL Própria 179,8 mil m².

Comentário do Gestor

Cenário Macro

A atividade econômica global segue impactada pelas incertezas relacionadas à política comercial dos Estados Unidos, que geram volatilidade e afetam o crescimento das principais economias, como China e Europa. Entretanto, avaliamos que tais tensões tendem a ter efeito limitado sobre o Brasil, tanto pelo menor grau de abertura comercial, quanto pelas tarifas menos rigorosas aplicadas ao Brasil em comparação ao restante do mundo. Nesse contexto, entendemos que a atividade doméstica seguirá majoritariamente determinada por fatores internos, como a expansão do crédito e o aumento dos gastos públicos, ainda que às custas de maior endividamento e inflação acima da meta. Com base nesse cenário, projetamos que o Banco Central manterá o juro real em patamar elevado, ainda que com uma condução mais parcimoniosa do ciclo de alta. Nesse contexto, revisamos a projeção para a taxa Selic terminal em 2025 de 15,25% para 15,00% ao ano, refletindo a sinalização recente de membros do Comitê de Política Monetária (Copom) quanto à redução do ritmo de aperto monetário. Em relação ao ciclo de redução, a projeção é que se inicia no 1º trimestre de 2026, com a Selic encerrando 12,00% ao ano. Já para inflação (IPCA) e PIB, estimamos percentual em 2025 de 5,9% e 2,2%, impulsionados pela continuidade dos estímulos internos.

Projeções HSI		
Selic (a.a.) ¹	IPCA 2025	Cresc. PIB 2025
15,00%	5,9%	2,2%

Notas: (1) Ao final de 2025.

Desempenho Operacional do Portfólio

Em março, o portfólio do Fundo apresentou crescimento de 1%¹ no Resultado Operacional Líquido (NOI) em relação ao mesmo mês do ano anterior, atingindo R\$ 97,27/m². No acumulado do 1º trimestre, a variação foi de +5%¹ frente a 2024 e em linha com o orçamento aprovado para o trimestre. Entre os destaques positivos do mês, ressaltamos os shoppings Granja Vianna e Pátio Maceió, com crescimentos de 15% e 12%, respectivamente. Por outro lado, os shoppings Metrô Tucuruvi e SuperShopping Osasco apresentaram retrações de 14% e 13%, decorrentes de efeitos não recorrentes. Excluindo tais efeitos, as variações ajustadas seriam de -1% e +7%, respectivamente, e de +4%, considerando o portfólio como um todo.

As vendas do portfólio cresceram 5%¹ em relação a março de 2024, atingindo R\$ 1.359/m². No acumulado do 1º trimestre de 2025, a variação foi de +9%¹ frente ao mesmo período do ano anterior. O destaque do mês foi, mais uma vez, o ViaVerde Shopping, com crescimento de 39% em relação a março de 2024. Foi o terceiro mês consecutivo que o empreendimento apresentou variação superior a 30% no comparativo ano a ano, acumulando alta de 34% no 1º trimestre de 2025. Esse desempenho tem contribuído para a manutenção do Custo de Ocupação do portfólio em níveis saudáveis, que atingiu 10,6% em março – percentual inferior ao registrado no mesmo período do ano passado, de 11,0%. A taxa de ocupação² registrou em março 96,3%.

Cabe destacar que, conforme esperado, o desempenho do setor foi mais modesto em março de 2025, em relação ao mesmo mês do ano passado, tanto em vendas quanto em NOI se deve a dois fatores principais de sazonalidade: (i) Carnaval, evento que, historicamente, tende a reduzir o movimento do varejo, que ocorreu em março de 2025, mas em fevereiro no ano passado e, (ii) Páscoa, data positiva para o Varejo, que ocorreu em abril de 2025 e março em 2024.

Shopping	NOI			Vendas	
	Var. vs. 2024	Var. vs. 2024 (ex. não recorrente)	NOI/m² (R\$)	Var. vs. 2024	Vendas/m² (R\$)
Pátio Maceió	12%	12%	97	-3%	1.266
Granja Vianna	15%	15%	102	-2%	1.139
SuperShopping Osasco	-13%	7%	95	3%	1.939
Via Verde	1%	1%	72	32%	1.499
Metrô Tucuruvi	-14%	-1%	123	7%	1.356
Paralela (Mall + BTS)	9%	9%	101	-4%	1.320 ⁴
Uberaba ³	4%	4%	104	-3%	1.241
Total HSML11	1%	4%	97	5%	1.359 ⁴

Em relação ao ganho de capital com desinvestimentos, conforme ilustrado na tabela abaixo, está previsto para o restante do ano o recebimento de mais uma parcela pela venda parcial do Shopping Pátio Maceió (setembro) e mais duas parcelas pela venda do Shopping Uberaba (maio e novembro), totalizando um ganho de capital projetado⁵ de R\$ 20.735.590,45 (R\$ 1,00 por cota).

Shopping	Parcela	Mês	Projeção Total Parcela ⁵	Projeção Ganho de Capital ⁵
Uberaba	2/5	Maio	17.724.693 (0,85/cota)	5.584.420 (0,27/cota)
Pátio Maceió	4/5	Setembro	19.355.421 (0,93/cota)	9.184.056 (0,44/cota)
Uberaba	3/5	Novembro	18.107.387 (0,87/cota)	5.967.114 (0,29/cota)
Total HSML11	-	-	55.187.501 (2,65/cota)	20.735.590 (1,00/cota)

O desempenho das cotas de mercado do HSML11 tem sido positivo no ano. Em abril, o retorno total da cota, ajustado pelos dividendos, foi de +3,1%⁶. No acumulado do ano até 30/04, o HSI Malls registra +22,1%⁶, sendo o maior retorno ajustado por dividendos entre os fundos imobiliários de shopping centers do IFIX⁷ e a 8ª posição no ranking geral do índice.

Notas: (1) Variação *Proforma*, considerando no ano passado, a participação atual do Fundo nos shoppings. (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. (5) Cabe ressaltar, que se trata de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de rentabilidade. (6) Retorno da cota de mercado ajustado pelos dividendos distribuídos. Fonte: Quantum Axis. (7) FIIs de shopping centers que compõem o IFIX (BBIG11, BPML11, CPSH11, GZIT11, MALL11, HGBS11, VISC11 e XPML11). Retorno ajustado pelos dividendos até 30/04/2025. Fonte: Quantum Axis.

Distribuição e Guidance

A distribuição do Fundo referente a março foi de R\$ 0,65 por cota, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 30/04/2025 de 9,1% ao ano. O *guidance* de distribuição atual para o restante do semestre é de valores entre R\$ 0,65 e R\$ 0,82 por cota¹.

Obrigado.

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

Fatos Relevantes / Comunicados Recentes

30/04/2025: **Fato Relevante – Não Conclusão Aquisição 25,00% Shopping Paralela:** O Fundo informou que, em razão da não verificação, até a data limite, do cumprimento de certas condições precedentes estabelecidas no referido instrumento relacionadas à estrutura da operação de aquisição, o CCV foi rescindido, sem qualquer obrigação adicional para o Fundo e a Classe com relação à transação objeto do Contrato.

Resultado (R\$)

	Abr-25	1S 2025	2025
Receita Imobiliária	16.598.088	91.752.095	91.752.095
Receita com Aluguéis	16.598.088	78.111.177	78.111.177
Ganho de Capital com Vendas	-	13.640.918	13.640.918
Receita Financeira	1.039.715	3.652.457	3.652.457
Despesas	-7.368.043	-33.838.734	-33.838.734
Taxa de Administração	-125.137	-507.173	-507.173
Taxa de Escrituração	-32.500	-313.485	-313.485
Taxa de Gestão	-1.188.803	-4.818.148	-4.818.148
Taxa de Performance	- -	4.623.083 -	4.623.083
Despesa Financeira¹	-5.884.984	-23.073.038	-23.073.038
Outras Despesas²	-136.618	-503.807	-503.807
Resultado Operacional	10.269.760	61.565.817	61.565.817
Resultado Operacional/Cota	0,49	2,96	2,96
Despesa Financeira Não Recorrente³	-	-	-
Resultado	10.269.760	61.565.817	61.565.817
Resultado Realizado/Cota	0,49	2,96	2,96
Rendimento/Cota⁴	0,65	2,60	2,60
Resultado Acumulado⁵	-0,16	0,37	0,36

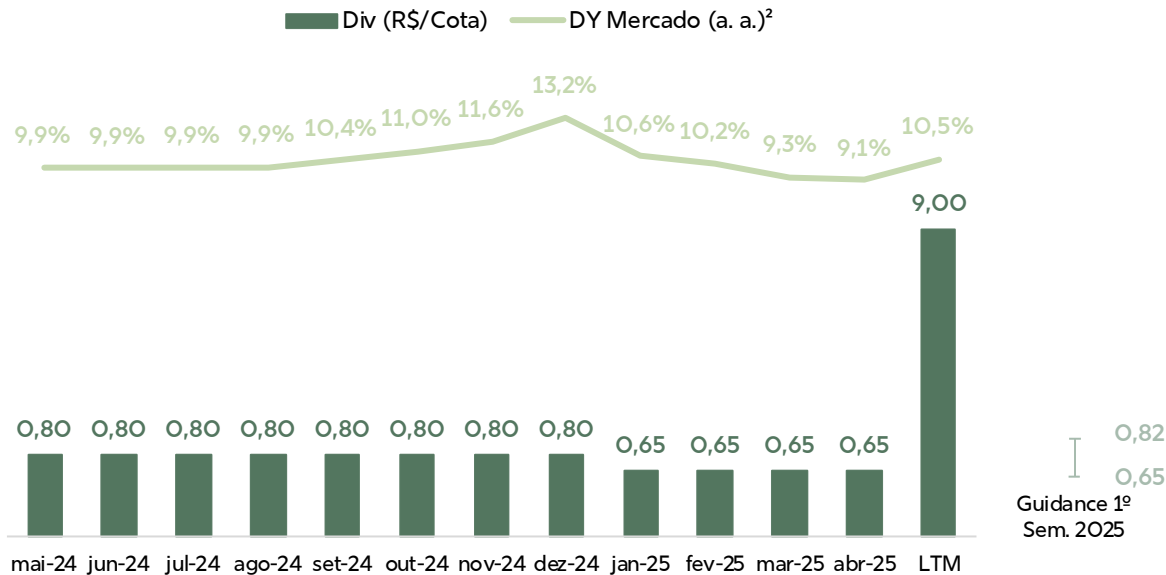
Notas: (1) Despesas recorrentes dos CRIs (PMTs). (2) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros, formador de mercado etc. Em abril foi impacto por despesas com Laudos de Avaliações. (3) Despesas relacionadas aos pagamentos não recorrentes dos CRIs. (4) Distribuição de dividendos do período. (5) Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período dividido pela quantidade de cotas atual do Fundo.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Mar-25)	21.718.605	1,04
(+) Realizado - Distribuído	-3.255.812	-0,16
Resultado Acumulado (Abr-25)	18.462.793	0,89

A distribuição de dividendos do Fundo foi de **R\$ 0,65 por cota**. Em 2025, está previsto o recebimento de mais 1 parcela pela venda de 30% do Shopping Pátio Maceió e 2 parcelas pela venda de 25% do Shopping Uberaba, totalizando um ganho de capital projetado de **R\$ 20.735.590,45 (R\$ 1,00 por cota)**, já considerando a projeção das correções monetárias futuras¹. **O resultado acumulado do Fundo ao final do mês foi de R\$ 0,89 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

	Abr-25	2025	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	3,1%	22,1%	-1,4%
Dividend Yield Anualizado ²	9,1%	9,1%	10,5%
IFIX	3,0%	9,5%	0,9%
CDI (Líqu.) ³	0,9%	3,5%	9,7%
% CDI ⁴	342,4%	638,7%	N/A

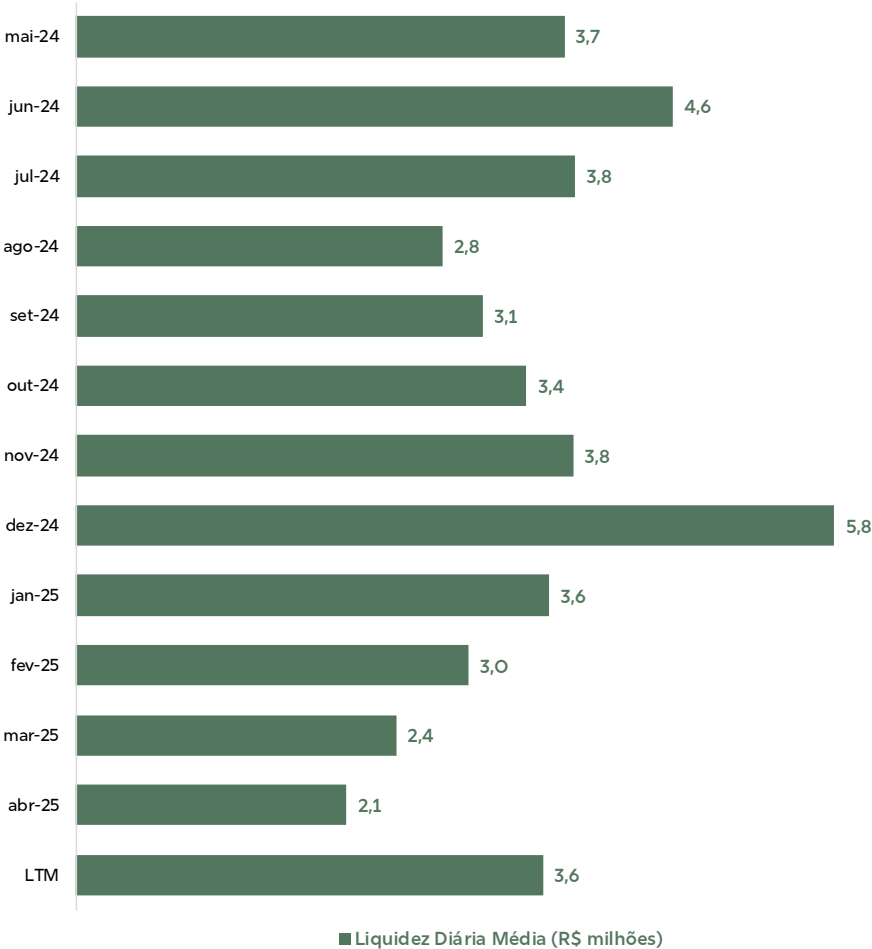
Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
(2) Mensal / 2025: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos 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 abril com **189.765 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,8 bilhão**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 2,1 milhões**.

		Abr-25		2025		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	41.367.229	R\$	227.435.081	R\$	888.554.280
Volume Diário Médio	R\$	2.068.361	R\$	2.807.841	R\$	3.568.491
Quant. de Cotas Negociadas		504.258		3.001.691		10.528.140
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		2,4%		14,4%		4,2%
Presença em Pregões		100,0%		100,0%		100,0%

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

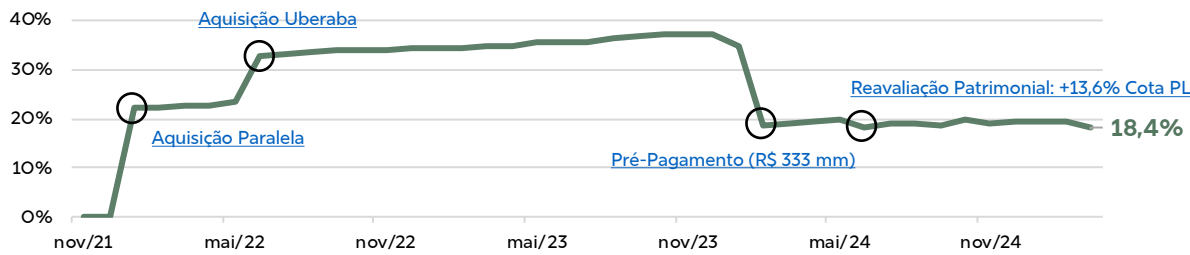


Obrigações HSML11

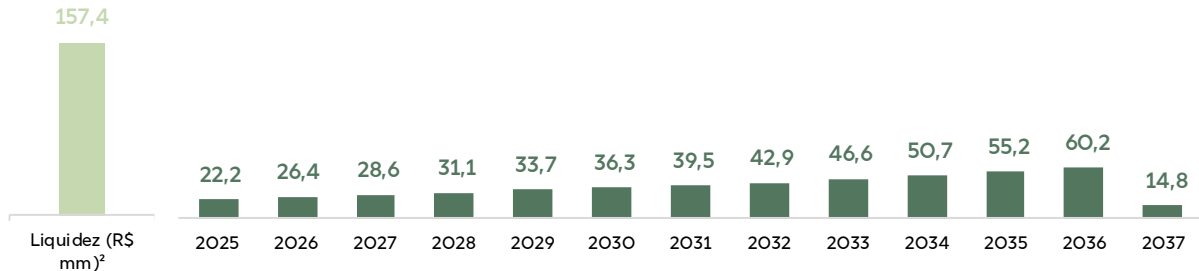
O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo é de **18,4%**.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	114,0 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	22FO65861O	Uberaba	120,5 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (1)	22AO118O35	Paralela	149,9 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	9,0 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22FO667465	Uberaba	220,3 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	622,8 MM	(62%) IPCA + 7,26% (38%) CDI + 2,75%	-	-

Histórico – Índice de Alavancagem Líquido¹



Cronograma de Amortizações³ (R\$ MM)



Notas: (1) O Índice de Alavancagem Líquido é calculado como: (Saldo Total de Obrigações – Total Mantido para Necessidades de Liquidez – Total Investido em FIIs de alta liquidez) / Total Investido (imóveis + SPE). (2) Valor em 31/03/2025. Fonte: Informe Mensal de Março/2025. (3) Baseado no cenário atual do Fundo, sem considerar eventuais pré-pagamentos.

KPI's

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

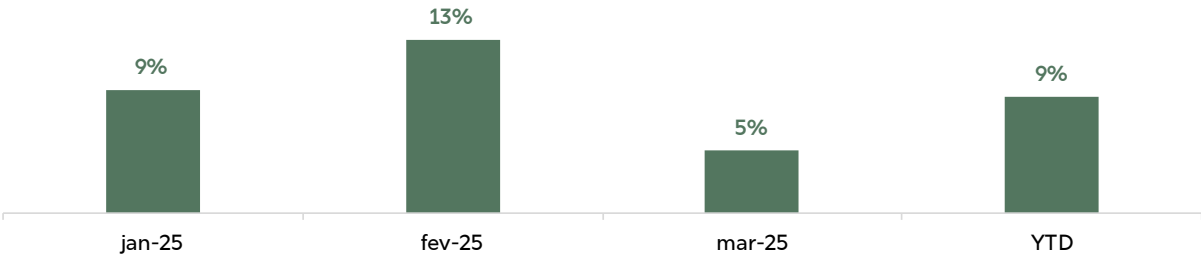
Em março de 2025, o NOI registrou crescimento de 1%¹ em relação ao mesmo mês de 2024, alcançando NOI/m² de 97,27². Os destaques foram o Shopping Granja Vianna Osasco (+15%) e Shopping Pátio Maceió (+12%).

Em relação às vendas, foram +5% em relação ao mesmo mês do ano anterior¹, alcançando vendas/m² de R\$ 1.359². O destaque do mês foi, mais uma vez, o ViaVerde Shopping, com crescimento de 39% em relação a março de 2024. Esse desempenho tem contribuído para a manutenção do Custo de Ocupação do portfólio em patamares saudáveis, que atingiu 10,6% em março – percentual inferior ao registrado no mesmo período do ano passado, de 11,0%.

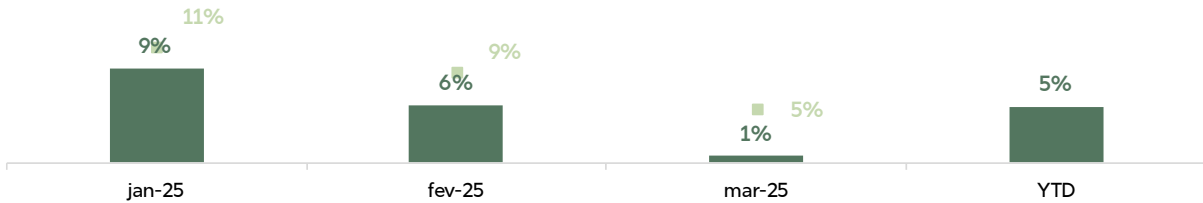
A inadimplência líquida dos shoppings nos primeiros meses do ano é historicamente mais alta, já que em janeiro ocorre a cobrança do 13º aluguel. Em março, a inadimplência líquida total do portfólio foi de 3,5%. Assim como ocorreu em anos anteriores, a Gestão espera a recuperação integral da inadimplência nos próximos meses. Em relação aos descontos, apresentaram percentual de 0,9%. A taxa de ocupação³ finalizou o mês em 96,3%.

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

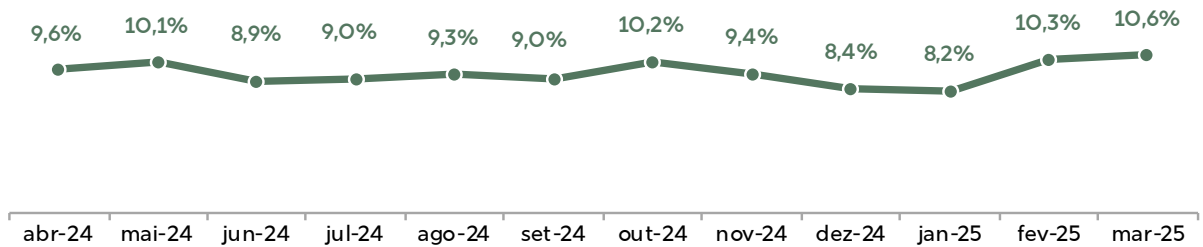


NOI ¹
2025 x 2024
2025 x 2024 (Média móvel Trimestral)



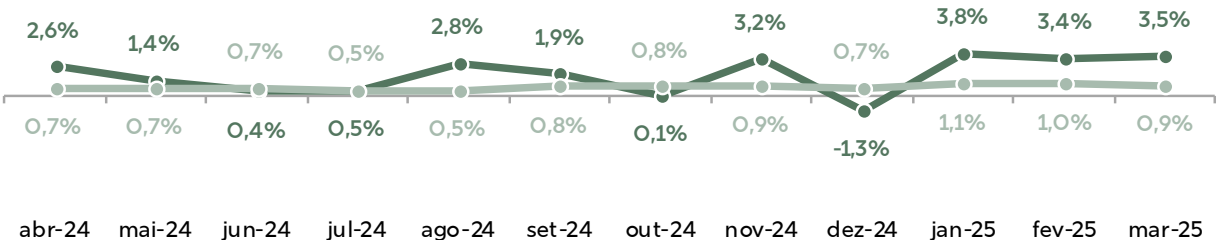
Notas: (1) Variação de Vendas e NOI Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência. Em março foi impactado por efeitos não recorrentes. Excluindo tais efeitos a variação seria de +4%.

Custo de Ocupação ² (%)



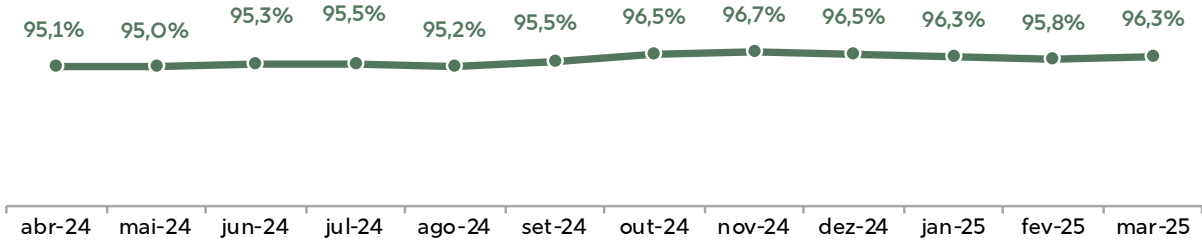
Notas: (2) Para 100% dos shoppings. Custo de Ocupação para = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

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

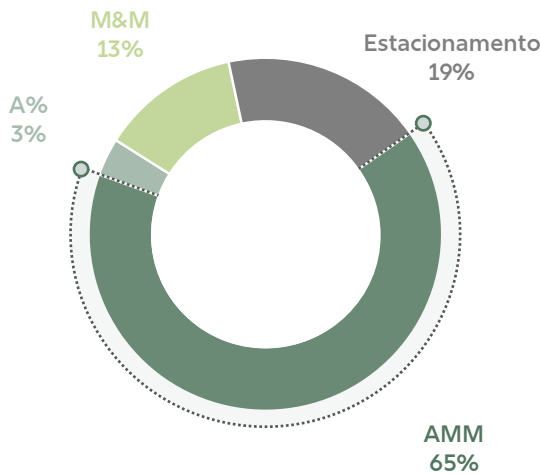


Notas: (3) Para 100% dos shoppings.

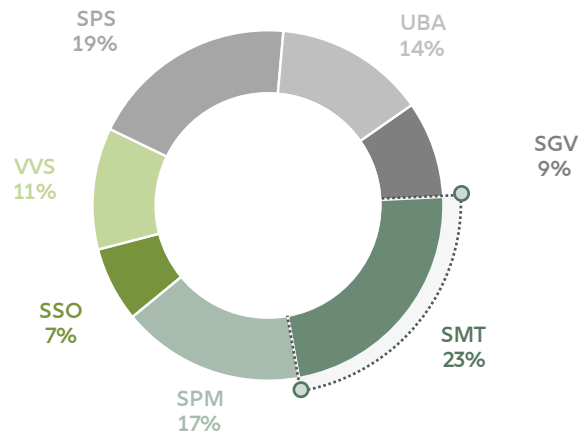
Taxa de Ocupação (%)



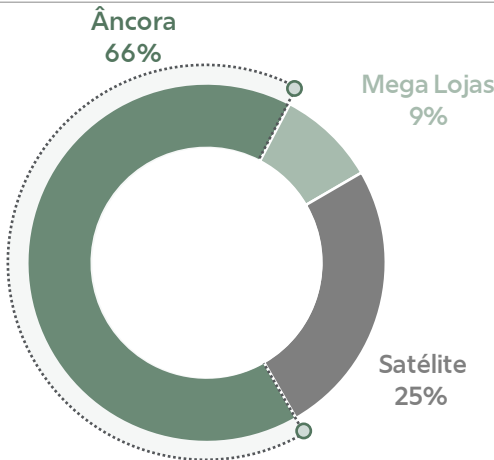
Composição da Receita



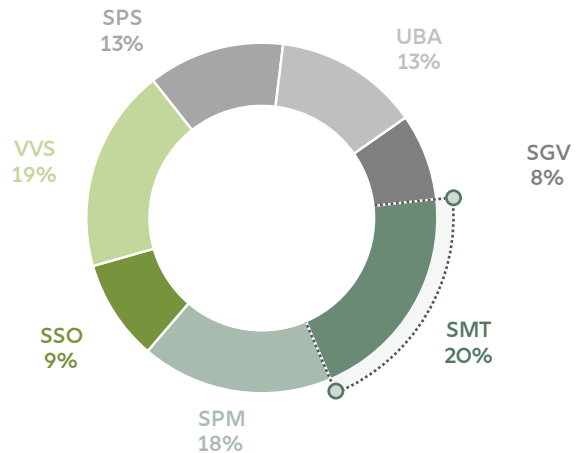
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

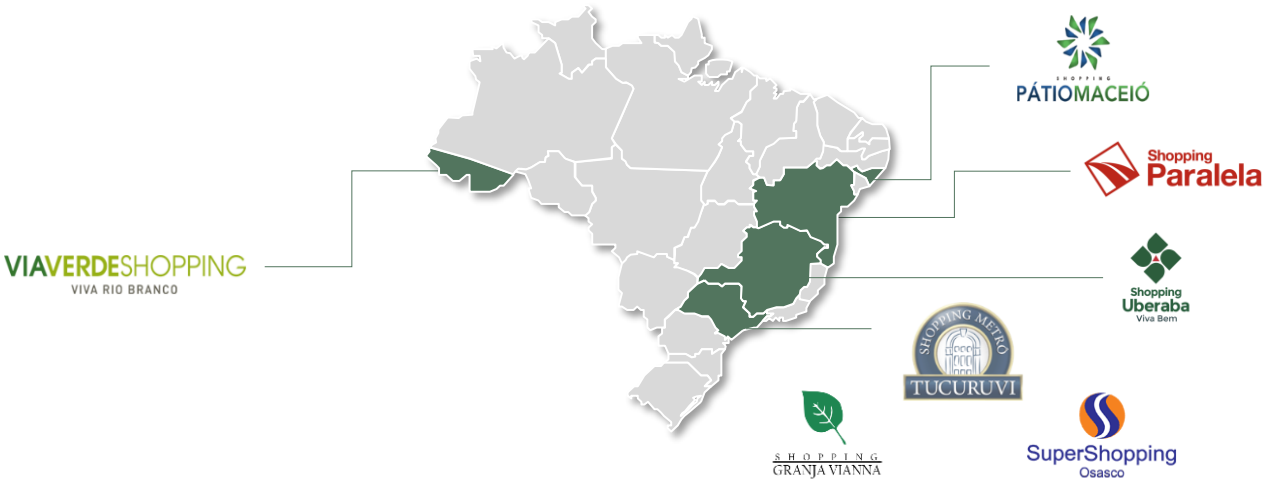


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
Todos os dados contidos nesta página correspondem 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	43.983	70%	30.788	98,7%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	95,2%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	96,9%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	97,9%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.998	100%	32.998	91,3%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.800	52,2%	38.600	98,3%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba⁴	31.575	75%	23.681	95,2%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	243.292	74%	179.765	96,3%⁵	1.200	12.886	-

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 março de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 55,7 milhões**, representando uma variação de **-3%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+12%** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
70,0%	43.983 m ²	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 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 34,6 milhões**, representando uma variação de **-2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+15%** comparado ao mesmo período de 2024,

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
51,0%	30.377 m ²	159	1.300	Alqia

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



Super Shopping Osasco (Osasco | SP)

Em março de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 34,9 milhões**, representando uma variação de **+3%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **-13%** comparado ao mesmo período de 2024, impactado por efeitos não recorrentes. Desconsiderando tais efeitos, a variação seria de **+7%**.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
58,8%	17.984 m²	131	2.800	Alqia

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



Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo | SP)

Em março de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 44,8 milhões**, representando uma variação de **+7%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **-14%** comparado ao mesmo período de 2024, impactada por efeito não recorrentes. Excluindo tais efeitos a variação teria sido de **-1%**.

A gestão continua investindo na consolidação do shopping como referência em lazer e gastronomia de sua região. A estratégia, bem-sucedida em outros shoppings do portfólio como SuperShopping Osasco e Granja Vianna, está sendo replicada com sucesso. O empreendimento já possui importantes operações gastronômicas, incluindo Pecorino, Outback e mais recentemente o Coco Bambu, com loja inaugurada em setembro de 2024. Entendemos que os investimentos estão sendo determinantes para a melhora do desempenho operacional do empreendimento, que em 2024 foi o shopping do portfólio que apresentou a maior variação percentual acumulada de NOI do frente ao ano anterior, sendo **+15%**.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	32.998 m²	221	2.188	Alqia

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



Via Verde Shopping (Rio Branco | AC)

Em março de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 42,8 milhões**, representando um aumento de **+32%** 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
96,7%	28.576 m²	100	1.200 Vagas	Alqia

Único Shopping do estado do Acre



O Via Verde Shopping foi um dos destaques do portfólio em 2024, registrando a maior variação acumulada em vendas em relação ao ano anterior, com um crescimento de **+22%**. A gestão entende que a performance acima da média se manterá em 2025 e atribui esse desempenho à estratégia de realização de eventos no shopping e à adequação do mix de lojas, incluindo inaugurações de destaque nos segmentos de lazer e gastronomia — ainda pouco explorados na região — como o Bahrem Burger Grill. No acumulado do ano até março a variação de Vendas frente ao mesmo período de 2024 foi de **+ 34%**.

Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em março de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 53,1 milhões**, representando uma variação de **-4%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+9%** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
52,2%	57.800 m²	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 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 39,2 milhões**, representando uma variação de **-3%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou aumento de **+4%¹** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
75,0%	31.575 m²	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.](#)

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. Brig. Faria Lima, 3729. I. 7º andar
Itaim Bibi. I CEP 04538-905. I São Paulo. I SP

hsml.hsifii.com
www.hsinvest.com

HSI