



HSML11



HSI

Malls FII

Maio/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

Maio	
Valor de Mercado¹ R\$ 1.789.329.106 (R\$ 85,99/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,65/cota
Valor Patrimonial² R\$ 2.264.672.716 (R\$ 108,83/cota)	Número de Cotistas¹ 188.982
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 1.951.275	Valor de mercado¹ / m² R\$ 12.575

Notas: (1) Em 30/05/2025. (2) Em 30/04/2025.

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

Com a trégua recente na política comercial dos Estados Unidos, a atenção dos agentes econômicos volta-se aos fundamentos domésticos, que seguem guiando a atividade econômica e a inflação no país. Nesse contexto, medidas expansionistas — como a ampliação do crédito consignado privado, programas sociais como o “Pé de Meia” e o Minha Casa Minha Vida, subsídios a contas de luz e gás, saques do FGTS, reajustes salariais no setor público e o pagamento de precatórios — devem impulsionar a demanda agregada, sustentando o crescimento, mas também dificultando a convergência da inflação à meta. Apesar desse impulso fiscal, a política monetária segue atuando de forma restritiva. Sinais de arrefecimento da inflação começam a surgir: o IPCA-15 de maio desacelerou para 0,36%, ante 0,43% em abril, vindo abaixo das expectativas do mercado (0,44%).

Em paralelo, o aumento do IOF, caso confirmado, claramente onerará o crédito bancário para empresas, podendo resultar em repasses ao consumidor, mas também em uma desaceleração maior nas concessões, com efeito inicialmente inflacionário e, na sequência, de desestímulo à atividade. O Brasil, portanto, segue pisando no acelerador e no freio ao mesmo tempo, em meio a uma política fiscal contraditória e uma política monetária ainda restritiva.

Nossa leitura das sinalizações recentes do Comitê, aliada aos efeitos esperados do IOF, é que a Selic deve ser mantida em 14,75% até o início de 2026 — uma revisão de cenário em relação ao mês anterior, agora mais alinhada às expectativas do mercado. Após a divulgação do crescimento de 1,4% do PIB no 1º trimestre de 2025, mantemos nossas projeções anuais para o PIB e o IPCA acima da média do mercado, em 5,80% (vs. mediana do mercado de 5,46%) e 2,50% (vs. mediana do mercado de 2,13%), respectivamente.

Projeções HSI		
Selic (a.a.) ¹	IPCA 2025	Cresc. PIB 2025
14,75%	5,8%	2,5%

Notas: (1) Ao final de 2025.

Desempenho Operacional do Portfólio

Em abril, o portfólio apresentou crescimento de 1%¹ no Resultado Operacional Líquido (NOI) em relação ao mesmo mês do ano anterior, alcançando R\$ 101,23/m². O desempenho do mês foi impactado por uma receita não recorrente recebida no Shopping Metrô Tucuruvi em abril de

2024, o que resultou em uma variação negativa de 18% no NOI desse ativo na comparação anual. Desconsiderando esse efeito pontual, a variação do NOI do shopping seria positiva em 3%, e o crescimento do portfólio como um todo alcançaria 8%. Entre os destaques positivos do mês, estão os shoppings SuperShopping Osasco (+21%), Pátio Maceió (+13%) e Via Verde (+13%).

As vendas do portfólio apresentaram crescimento de 18%¹ em abril, na comparação com o mesmo mês de 2024, alcançando R\$ 1.414/m². Conforme antecipado no relatório anterior, já se esperava uma variação mais expressiva neste mês, considerando que a Páscoa ocorreu em abril neste ano, ao passo que, em 2024, foi celebrada em março. De qualquer maneira, consolidando os meses de março e abril para retirar o efeito da sazonalidade e comparando ano a ano, a variação foi expressiva, de **+11%**. O principal destaque continua sendo o Via Verde Shopping, com crescimento de 35% frente a abril do ano anterior. No acumulado do ano, o empreendimento também registra alta de 35%, impulsionada, no entendimento da gestão, por decisões estratégicas voltadas à atração de operações de lazer e gastronomia – ainda pouco exploradas na região – como o Bahrem Burger Grill, inaugurado em novembro de 2024, além da intensificação da agenda de eventos, com foco em aumentar o fluxo de visitantes. Outros shoppings também se destacaram, conforme ilustrado na imagem abaixo. O desempenho positivo nas vendas tem contribuído para o Custo de Ocupação permanecer em patamares saudáveis, registrando **10,1%** em abril – mesmo valor apresentado no ano passado. A taxa de ocupação² registrou **95,7%**.

Shopping	NOI			Vendas	
	Var. vs. 2024	Var. vs. 2024 (ex. não recorrente)	NOI/m² (R\$)	Var. vs. 2024	Vendas/m² (R\$)
Pátio Maceió	13%	13%	105	3%	1.291
Granja Vianna	7%	7%	96	16%	1.174
SuperShopping Osasco	21%	21%	125	21%	2.028
Via Verde	13%	13%	76	35%	1.458
Metrô Tucuruvi	-18%	3%	127	25%	1.452
Paralela (Mall + BTS)	2%	2%	98	10%	1.433 ⁴
Uberaba ³	6%	6%	107	19%	1.334
Total HSML11	1%	8%	101	18%	1.414 ⁴

Em maio, o Fundo recebeu a segunda parcela da venda do Shopping Uberaba, correspondente a **11,67%** do valor total da transação, resultando em lucro de **R\$ 5.553.278,38 (R\$ 0,27 por cota)**. Para o restante do ano, o ganho de capital estimado⁵ é de **R\$ 15.175.995,08 (R\$ 0,73/cota)**, já considerando as projeções de correções monetárias. Abaixo, segue o cronograma atualizado de recebimentos para 2025.

Shopping	Parcela	Mês	Projeção Total Parcela ⁵	Projeção Ganho de Capital ⁵
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)	5.991.939 (0,29/cota)
Total HSML11	-	-	37.462.808 (1,80/cota)	15.175.995 (0,73/cota)

As cotas de mercado do HSML11 apresentaram novamente retorno ajustado pelos dividendos positivo no mês de maio (+0,92%⁶). No acumulado do ano até 30/05/2025, o retorno foi de **+23,22%⁶**, equivalente a **519,9% do CDI Líquido de Imposto do período⁷**. **Tal desempenho coloca o HSI Malls como o Fundo com o maior retorno ajustado pelos dividendos dentre todos os fundos imobiliários do segmento de shopping centers que compõem o IFIX e 9º no ranking geral.**

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) CDI Líquido de imposto supondo alíquota de 15%. (8) FIIs de shopping centers que compõem o IFIX (BBIG11, BPML11, CPSh11, GZIT11, MALL11, HGBS11, VISC11 e XPML11). Retorno ajustado pelos dividendos até 30/05/2025. Fonte: Quantum Axis.

Eventos Recentes – Pré-Pagamento Juros Acumulados

Com o objetivo de fortalecer a estrutura financeira do Fundo no longo prazo e ampliar a segurança dos cotistas, a gestão decidiu, de forma discricionária, realizar neste mês a **liquidação antecipada de parte dos juros acumulados do “CRI - IPCA (3) - Shopping Paralela” (código IF 18C0803963), no valor de R\$ 3.500.000,00 (R\$ 0,17 por cota)**. A operação foi realizada

sem a incidência de multa por pré-pagamento e deverá gerar uma economia estimada de R\$ 438.385,00 ao longo dos próximos 12 meses (equivalente a R\$ 0,02 por cota), representando uma redução de 39% no valor que seria pago nesta tranche do CRI caso o pré-pagamento não fosse realizado.

Adicionalmente, diante do atual cenário de inflação mais elevada, a medida também contribui para a otimização da estrutura de capital do Fundo. A iniciativa está alinhada à estratégia de preservação de capital adotada desde o final do ano passado nos fundos de tijolo sob gestão da HSI, reforçando o compromisso com uma administração prudente e voltada à geração de valor sustentável em um veículo de prazo indeterminado.

Distribuição e Guidance

A distribuição do Fundo referente a maio foi de **R\$ 0,65 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 30/05/2025 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.

Eventos Recentes do Portfólio

Iniciativas Recentes – Reposicionamento Shopping Metrô Tucuruvi

Entre os dias 1º e 14 de abril, o Shopping Metrô Tucuruvi realizou a campanha “Temporada Gastrô”, com foco no fortalecimento do posicionamento do empreendimento como destino gastronômico na Zona Norte de São Paulo. A ação contou com descontos exclusivos e combos promocionais em restaurantes e lojas de alimentação, apoiada por mídia interna e externa. Como resultado, foram vendidos mais de **2.429 pratos**, totalizando mais de **75 mil vendas** durante o período. A iniciativa contou com a adesão de **16 lojas participantes**, gerando um incremento de **18% nas vendas nas mesmas lojas (SSS)** e um **aumento de 25% no fluxo de veículos pagantes**, evidenciando o impacto positivo da ação na conversão de vendas e na atração de público de passeio para o shopping, estratégia intensificada pela gestão a partir do pós pandemia.

Inauguração Salas VIP de Cinema Shopping Paralela Salvador

Em maio, foram inauguradas as novas salas de cinema do Shopping Paralela, em Salvador, resultado de uma reforma realizada como contrapartida à **renovação contratual firmada em 2024 por mais 10 anos**. Como parte do acordo, foi implantado um novo conceito com a conversão de uma sala tradicional em duas salas VIP, reforçando o posicionamento do ativo na atração de um público de maior poder aquisitivo e representando mais um exemplo de iniciativas voltadas à geração de valor e qualificação do mix do shopping.



Resultado (R\$)

	Mai-25	1S 2025	2025
Receita Imobiliária	22.742.765	114.494.860	114.494.860
Receita com Aluguéis	17.189.486	95.300.664	95.300.664
Ganho de Capital com Vendas	5.553.278	19.194.196	19.194.196
Receita Financeira	1.103.718	4.756.174	4.756.174
Despesas	-7.694.907	-41.533.641	-41.533.641
Taxa de Administração	-135.655	-642.829	-642.829
Taxa de Escrituração	-	-313.485	-313.485
Taxa de Gestão	-1.288.726	-6.106.874	-6.106.874
Taxa de Performance	-	-4.623.083	-4.623.083
Despesa Financeira ¹	-6.064.689	-29.137.727	-29.137.727
Outras Despesas ²	-205.837	-709.644	-709.644
Resultado Operacional	16.151.575	77.717.393	77.717.393
Resultado Operacional/Cota	0,78	3,73	3,73
Despesa Financeira Não Recorrente ³	-3.500.000	-3.500.000	-3.500.000
Resultado	12.651.575	74.217.393	74.217.393
Resultado Realizado/Cota	0,61	3,57	3,57
Rendimento/Cota ⁴	0,65	3,25	3,25
Resultado Acumulado ⁵	-0,04	0,32	0,32

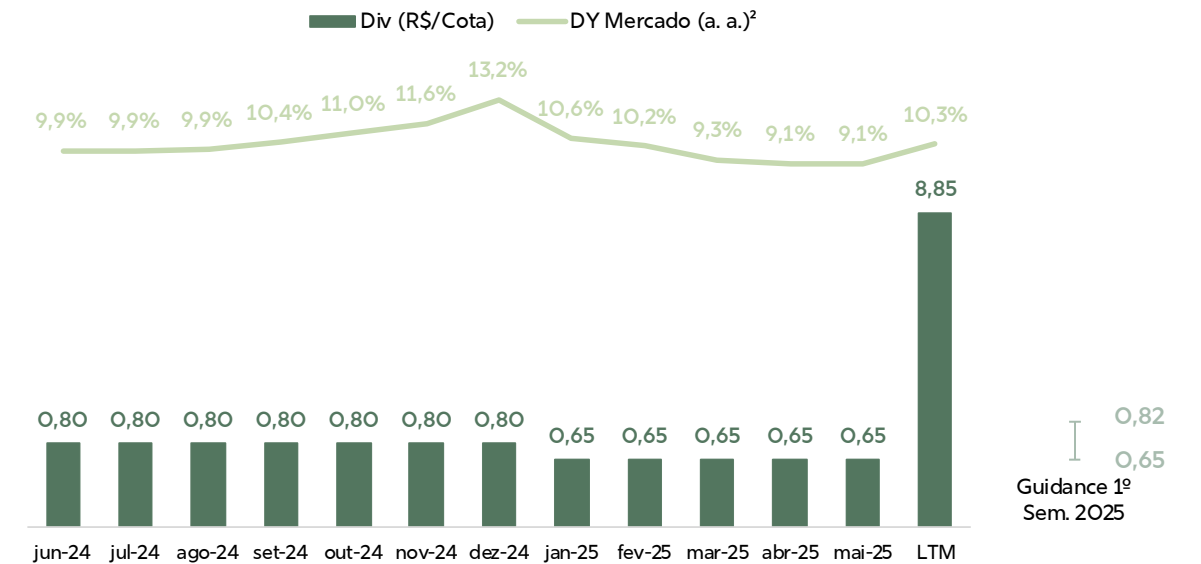
Notas: (1) Despesas recorrentes dos CRIs (PMTs). (2) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros, formador de mercado etc. Em maio foi impacto por despesas com anualidade CVM e com advogados (adaptação do Regulamento do Fundo para a nova instrução CVM 175). (3) Despesas relacionadas aos pagamentos não recorrentes dos CRIs. (4) Distribuição de dividendos do período. (5) Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período, dividida pela quantidade atual de cotas do Fundo.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Abr-25)	18.462.793	0,89
(+) Realizado - Distribuído	-873.996	-0,04
Resultado Acumulado (Mai-25)	17.588.797	0,85

A distribuição de dividendos do Fundo foi de **R\$ 0,65 por cota**. Em 2025, está previsto o recebimento de mais uma parcela pela venda de 30% do Shopping Pátio Maceió e uma parcela pela venda de 25% do Shopping Uberaba, totalizando um ganho de capital projetado de **R\$ 15.175.995,08 (R\$ 0,73 por cota)**, já considerando a projeção das correções monetárias futuras¹. **O resultado acumulado do Fundo ao final do mês foi de R\$ 0,85 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

	Mai-25	2025	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	0,9%	23,2%	-1,3%
Dividend Yield Anualizado ²	9,1%	9,1%	10,3%
IFIX	1,4%	11,1%	2,4%
CDI (Líqu.) ³	1,0%	4,5%	10,0%
% CDI ⁴	94,7%	519,9%	N/A

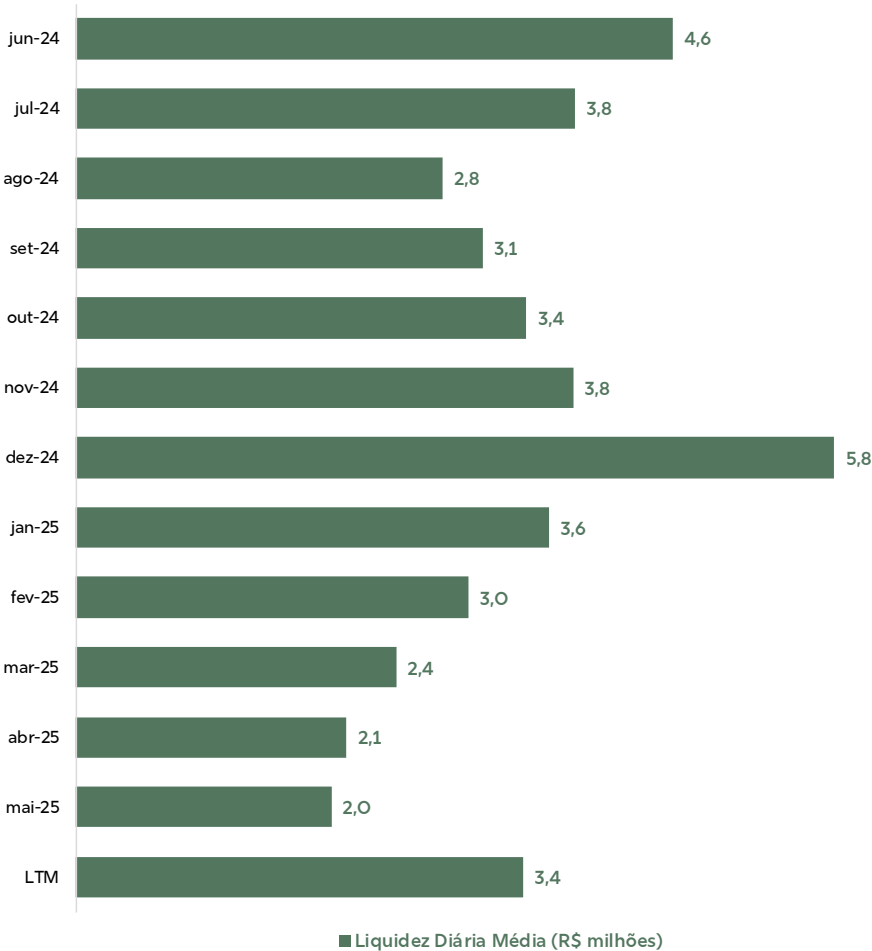
Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
(2) Mensal / 2025: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos 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 maio com **188.982 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,8 bilhão**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 2,0 milhões**.

		Mai-25		2025		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	40.976.781	R\$	268.411.862	R\$	851.098.827
Volume Diário Médio	R\$	1.951.275	R\$	2.631.489	R\$	3.418.068
Quant. de Cotas Negociadas		485.129		3.486.820		10.190.264
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		2,3%		16,8%		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.

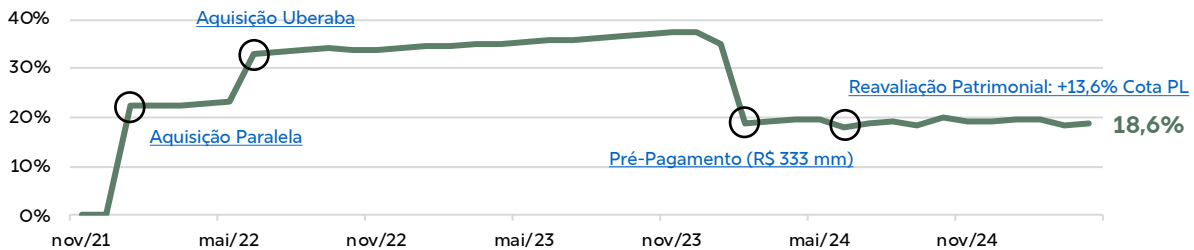


Obrigações HSML11

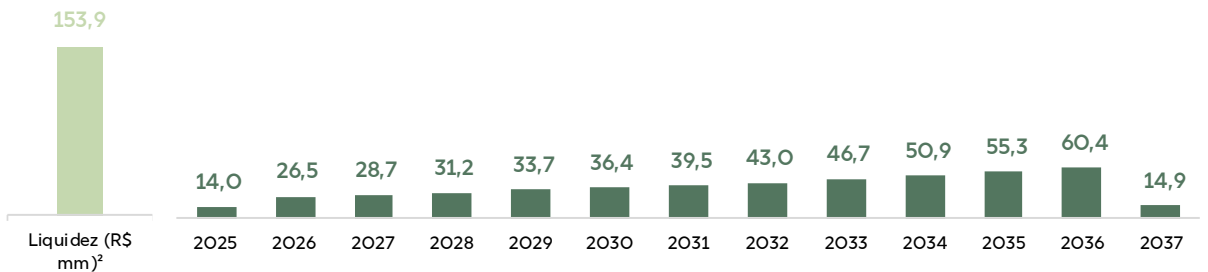
O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo é de **18,6%**.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	113,6 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	22FO65861O	Uberaba	120,0 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (1)	22AO118O35	Paralela	151,1 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	9,1 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22FO667465	Uberaba	222,2 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	625,1 MM	(63%) IPCA + 7,26% (37%) 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 30/04/2025. Fonte: Informe Mensal de Abril/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 abril de 2025, os quais são refletidos no Fundo até o mês de maio de 2025.

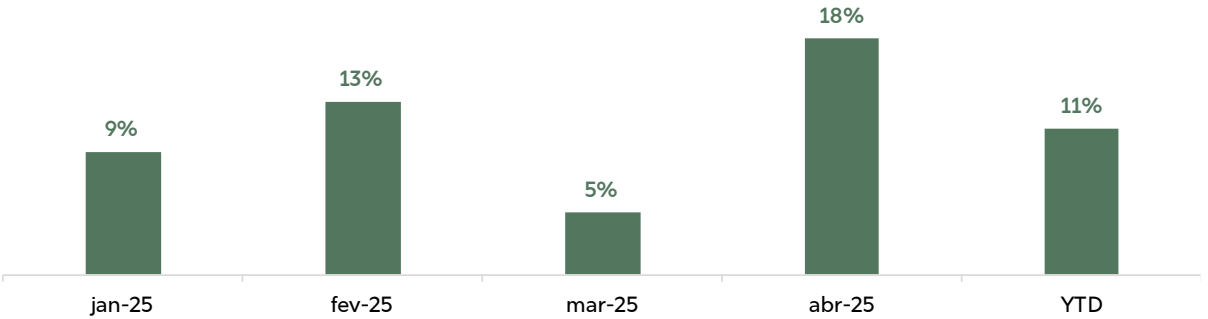
Em abril de 2025, o NOI registrou crescimento de 1%¹ em relação ao mesmo mês de 2024, alcançando NOI/m² de 101,23². Entre os destaques positivos do mês, estão os shoppings SuperShopping Osasco (+21%), Pátio Maceió (+13%) e Via Verde (+13%).

Em relação às vendas, foram +18% em relação ao mesmo mês do ano anterior¹, alcançando vendas/m² de R\$ 1.414². O destaque do mês foi, mais uma vez, o ViaVerde Shopping, com crescimento de 35% em relação a abril de 2024. O desempenho das vendas tem contribuído para a manutenção do Custo de Ocupação do portfólio em patamares saudáveis, atingindo 10,1% em abril – mesmo registrado no mesmo período do ano passado.

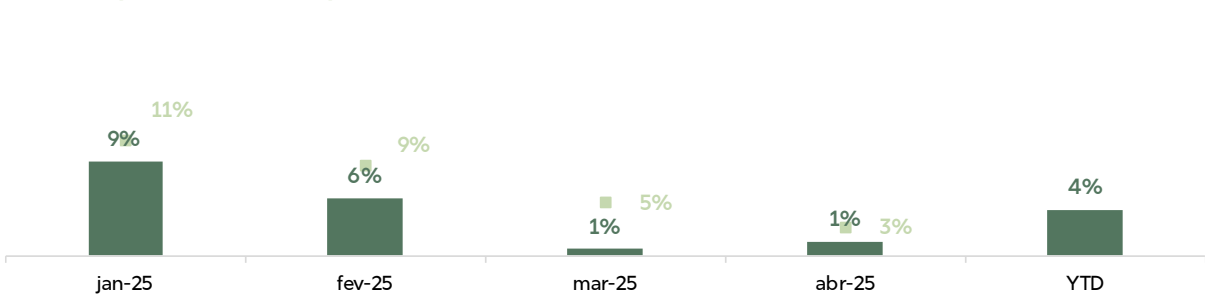
Em abril, a inadimplência líquida total do portfólio caiu, registrando percentual de 1,3%. Em relação aos descontos, apresentaram percentual de 1,0%. A taxa de ocupação³ finalizou o mês em 95,7%.

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

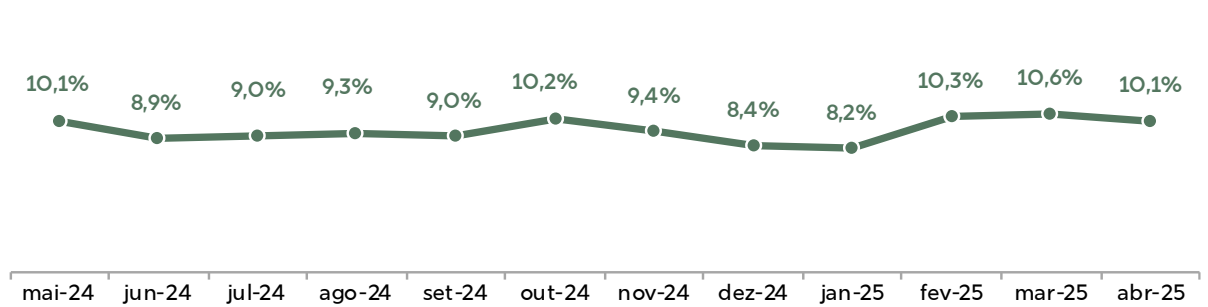


NOI ¹
2025 x 2024
2025 x 2024 (Média móvel Trimestral)



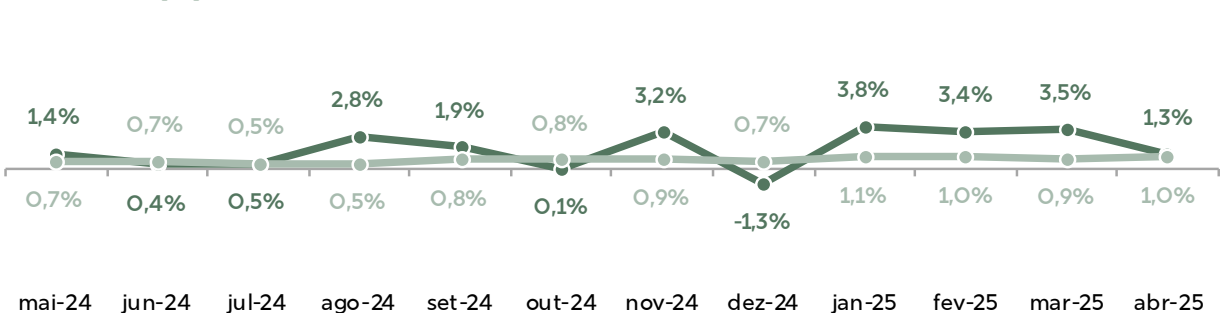
Notas: (1) Variação de Vendas e NOI Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência. Em março foi impactado por efeitos não recorrentes. Excluindo tais efeitos a variação seria de +4%.

Custo de Ocupação ² (%)



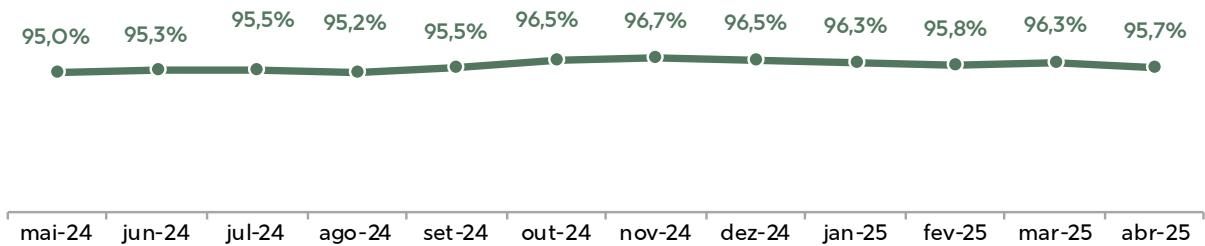
Notas: (2) Para 100% dos shoppings. Custo de Ocupação para = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

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

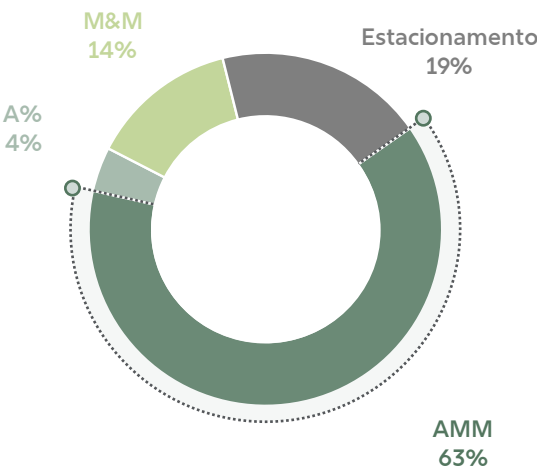


Notas: (3) Para 100% dos shoppings.

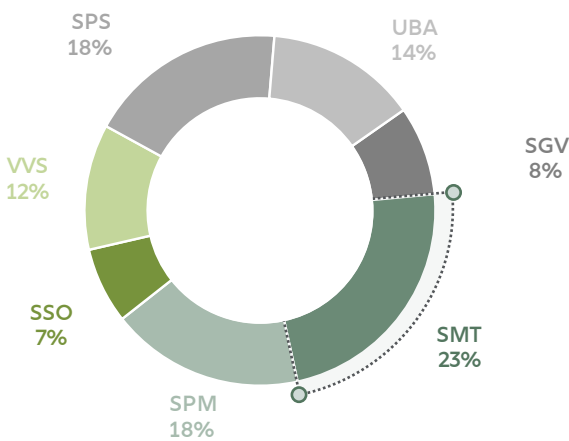
Taxa de Ocupação (%)



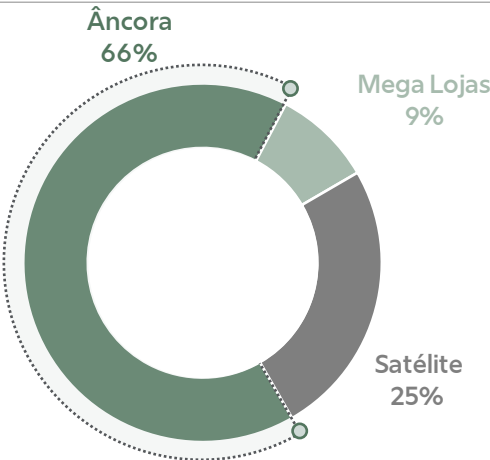
Composição da Receita



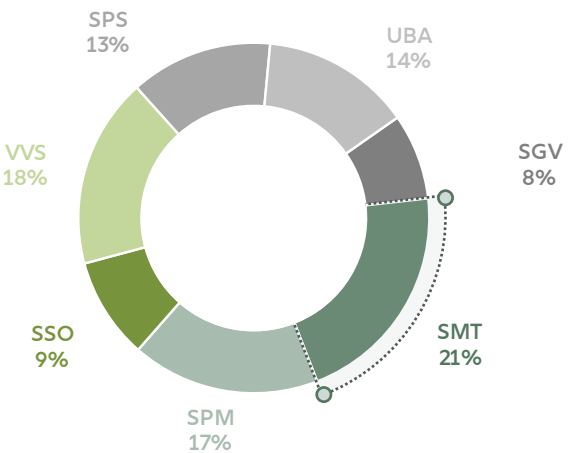
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

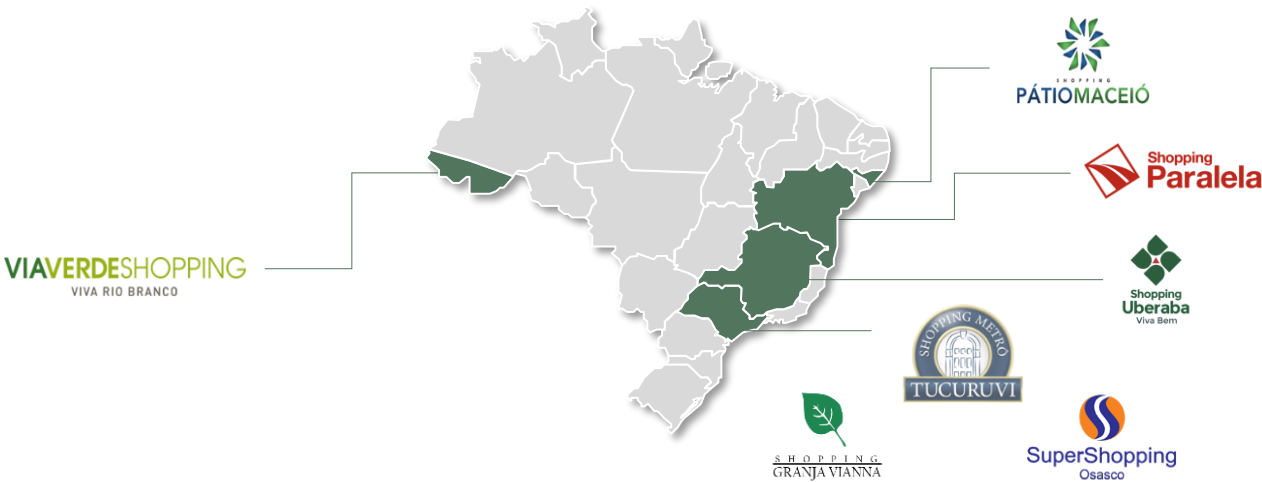


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
Todos os dados contidos nesta página correspondem 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	98,6%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	96,4%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	97,5%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	96,8%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.998	100%	32.998	87,6%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.800	52,2%	38.600	98,8%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba⁴	31.575	75%	23.681	95,7%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	243.292	74%	179.765	95,7%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 abril de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 56,8 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.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
70,0%	43.983 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 abril de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 35,7 milhões**, representando uma variação de **+16%** 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
51,0%	30.377 m²	159	1.300	Alqia

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



Super Shopping Osasco (Osasco | SP)

Em abril de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 36,5 milhões**, representando uma variação de **+21%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+21%** comparado ao mesmo período de 2024.

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 abril de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 47,9 milhões**, representando uma variação de **+25%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **-18%** comparado ao mesmo período de 2024, impactada por efeito não recorrentes. Excluindo tais efeitos a variação teria sido de **+3%**.

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)



Iniciativas Recentes

Entre os dias 1º e 14 de abril, o Shopping Metrô Tucuruvi realizou a campanha “Temporada Gastrô”, com foco no fortalecimento do posicionamento do empreendimento como destino gastronômico na Zona Norte de São Paulo. A ação contou com descontos exclusivos e combos promocionais em restaurantes e lojas de alimentação, apoiada por mídia interna e externa. Como resultado, foram vendidos mais de **2.429 pratos**, totalizando mais de **75 mil vendas** durante o período. A iniciativa contou com a adesão

de **16 lojas participantes**, gerando um incremento de **18% nas vendas nas mesmas lojas (SSS)** e um aumento de **25% no fluxo de veículos pagantes**, evidenciando o impacto positivo da ação na conversão de vendas e na atração de público de passeio para o shopping, estratégia intensificada pela gestão a partir do pós pandemia.

Via Verde Shopping (Rio Branco | AC)

Em abril de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 41,6 milhões**, representando um aumento de **+35%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+13%** 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



Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em abril de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 57,6 milhões**, representando uma variação de **+10%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+2%** 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 abril de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 42,1 milhões**, representando uma variação de **+19%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou aumento de **+6%¹** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
75,0%	31.575 m ²	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