



HSML11

HSI

Malls FII

Março/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
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

WhatsApp Business: (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

Redes Sociais



HSI Malls FII

HSML11 – Fundo de Investimento Imobiliário

Março	
Valor de Mercado¹ R\$ 2.027.840.818 (R\$ 95,07/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,70/cota
Valor Patrimonial² R\$ 2.219.515.185 (R\$ 104,06/cota)	Número de Cotistas¹ 191.534
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 5.275.791	Valor de mercado¹ / m² R\$ 12.451

Notas: (1) Em 31/03/2026. (2) Em 27/02/2026.

Destaques do Portfólio

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

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Desde o último relatório, o cenário internacional passou por inflexão relevante. Nos Estados Unidos, a decisão da Suprema Corte de invalidar a estratégia do governo Trump para tarifas reduziu a tarifa média efetiva, mas elevou a incerteza quanto à política comercial, com manutenção do risco de fragmentação do comércio global.

Adicionalmente, a intensificação do conflito entre Estados Unidos, Israel e Irã elevou os preços de commodities energéticas e agrícolas, aumentando o risco de disrupções nas cadeias globais, com potenciais impactos negativos sobre a atividade e pressão inflacionária. Esse ambiente torna a condução da política monetária mais desafiadora globalmente.

Nesse contexto, bancos centrais adotaram postura mais cautelosa. O Federal Reserve manteve os juros e reforçou a incerteza prospectiva, indicando necessidade de maior clareza antes de retomar a flexibilização. O Banco Central Europeu seguiu linha semelhante, destacando dependência de dados em ambiente mais volátil.

No Brasil, o Copom iniciou o ciclo de flexibilização com corte de 0,25 p.p., para 14,75% ao ano, adotando abordagem mais gradual e ressaltando riscos inflacionários decorrentes do cenário externo, além dos efeitos contracionistas já observados sobre a atividade.

Os impactos domésticos são ambíguos: termos de troca mais favoráveis para o Brasil tendem a gerar impactos positivos sobre renda e atividade, enquanto o aumento de combustíveis e insumos pressiona a inflação e margens de setores importantes. O resultado é um ambiente mais incerto, com pressões inflacionárias significativamente mais elevadas.

Diante disso, revisamos nossas projeções: PIB de 2,1% para 2,2% em 2026; câmbio de R\$ 5,21 para R\$ 5,30 por dólar; IPCA de 3,76% para 4,80%; e Selic terminal de 11,50% para 13,25%, refletindo trajetória mais gradual de flexibilização, com cortes de 0,25 p.p. ao longo do ano.

Projeções HSI		
Selic 2026 (a.a.) ¹	IPCA 2026	Cresc. PIB 2026
13,25% ▲	4,80% ▲	2,20% ▲

Notas: (1) Ao final de 2026.

Desempenho Operacional do Portfólio (Fevereiro 2026)

O portfólio do Fundo apresentou, em fevereiro, crescimento de **+4% no NOI** em relação ao mesmo período de 2025, atingindo **NOI/m² de R\$ 101,02**. Do total de oito shoppings, seis registraram desempenho positivo no indicador, sendo Via Verde (+16%), SuperShopping Osasco (+15%), Pátio Cianê (+13%), Shopping Granja Vianna (+8%), Shopping Paralela (+6%) e Shopping Metrô Tucuruvi (+5%).

Por outro lado, o Shopping Pátio Maceió apresentou retração de -10% no NOI. Apesar do crescimento de +6% na receita de locação, o resultado foi impactado por maior inadimplência na comparação anual, além de menores receitas comerciais (luvas de novas locações). Vale destacar que essa redução decorre, em partes, de efeitos não recorrentes relacionados à antecipação de receitas originalmente previstas para o início de 2026, mas recebidas em dezembro de 2025, o que reduz a base de comparação do período corrente. Já o Shopping Uberaba (-4%), conforme antecipado, segue com desempenho impactado em função da expansão em andamento.

Em relação às **vendas**, observou-se crescimento de **+2%** na comparação anual, atingindo **vendas/m² de R\$ 1.231,12**, conforme detalhado na tabela a seguir.

Shopping	Fevereiro/2026			
	NOI		Vendas	
	Var. vs. 2025	NOI/m² (R\$)	Var. vs. 2025	Vendas/m² (R\$)
Pátio Maceió	-10%	90	1%	1.219
Granja Vianna	8%	103	5%	1.022
SuperShopping Osasco	15%	125	-6%	1.619
Via Verde ¹	16%	73	9%	1.246
Metrô Tucuruvi	5%	130	2%	1.259
Paralela (Mall + BTS)	6%	112	1%	1.360 ³
Uberaba ¹	-4%	106	1%	1.119
Pátio Cianê	13%	85	0%	838
Total HSML11 ²	4%	101	2%	1.231

Os demais indicadores operacionais permanecem em níveis saudáveis para o setor. A taxa de ocupação encerrou fevereiro em **96,7%⁴**, enquanto o custo de ocupação foi de **10,0%**.

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. (4) Considera contratos em processo de assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos shoppings

Performance da Cota e Liquidez¹

O Fundo apresentou novamente desempenho positivo no mercado secundário em março, registrando o oitavo mês consecutivo de retorno ajustado pelos dividendos. No mês, o retorno foi de **+1,1%**, acumulando **+5,1% em 2026**. Nos últimos 12 meses, a rentabilidade ajustada foi de **+24,4% (193,9% do CDI Líquido de imposto)** em comparação a +16,8% do IFIX.

Em termos de liquidez, o Fundo manteve um elevado nível de negociação ao longo de março, com volume médio diário de **R\$ 5,3 milhões**, acima da média da indústria. **Em duas ocasiões durante o mês, a liquidez superou R\$ 10 milhões, e a média diária registrada foi a mais alta dos últimos 14 meses (desde dezembro de 2024).**

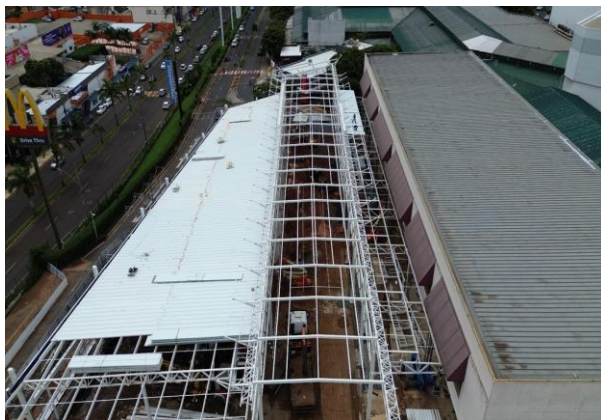
O valor por metro quadrado do Fundo considerando a cota de mercado na data-base deste relatório é de **R\$ 12.451²**, o que equivale a um *cap rate* implícito, considerando o orçamento do Fundo para o ano de 2026 de **10,8%²**.

Notas: (1) Fonte: Quantum Axis. (2) Valor de mercado por metro quadrado considerando apenas os ativos imobiliários do Fundo. *Cap rate* com base no orçamento dos shoppings para 2026.

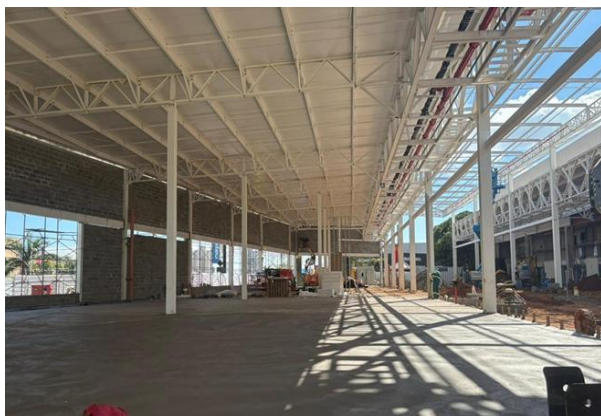
Acompanhamento Obra Expansão Shopping Uberaba

A obra de expansão do Shopping Uberaba se encontra atualmente **54,1% concluída**. A reforma do Deck Parking já está nos acabamentos. Já na expansão, **está sendo finalizada a instalação da cobertura, além de início da alvenaria e concretagem do piso.**

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



Destaque Atividade Comercial

Inauguração Tommy Hilfiger – Shopping Uberaba

No início de março de 2026, o Shopping Uberaba consolidou mais uma etapa relevante no processo de qualificação do seu mix de lojas com a inauguração da unidade da Tommy Hilfiger, marca de moda premium com presença global reconhecida. A chegada da grife ao empreendimento reforça o posicionamento estratégico do ativo, amplia a atratividade para um público de maior poder aquisitivo e evidencia a confiança de marcas de alto padrão no potencial da região.



Distribuição e Guidance (1ºS 2026)

A distribuição do Fundo referente a março foi de **R\$ 0,70 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 31/03/2026 de **8,8% ao ano**.

O *guidance* atual de distribuição para o 1º semestre de 2026, é de valores entre **R\$ 0,70 e R\$ 0,75 por cota¹**.

Esse intervalo reflete as informações atualmente disponíveis e considera, neste momento, a manutenção das condições vigentes do portfólio e do mercado. É importante destacar que se trata de uma estimativa sujeita a revisões ao longo do semestre, especialmente em função de eventuais movimentações no portfólio, como aquisições, vendas de ativos, emissões de cotas ou mudanças de cenário. Nesse contexto, existe a possibilidade de ajustes durante o semestre, inclusive com eventual elevação do limite inferior do intervalo, caso as premissas operacionais de resultado e de cenário macro evoluam de forma favorável.

Obrigado.

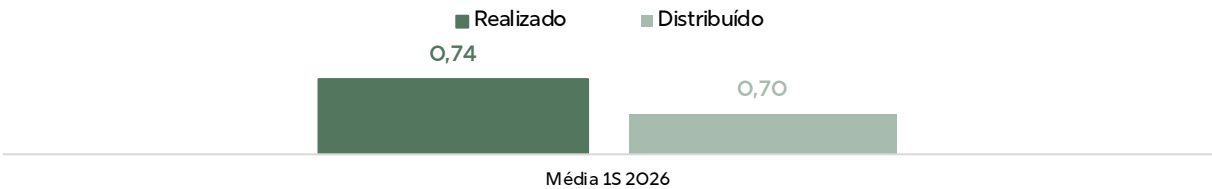
Notas: (1) Cabe ressaltar, que se trata de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de rentabilidade.

Resultado (R\$)

	Mar-26	1S 2026	2026
Receita Imobiliária	17.900.316	69.878.121	69.878.121
Receita com Aluguéis	17.900.316	69.878.121	69.878.121
Ganho de Capital com Vendas	-	-	-
Receita Financeira	866.908	2.910.089	2.910.089
Despesas	-7.979.903	-25.259.539	-25.259.539
Taxa de Administração	-141.697	-470.913	-470.913
Taxa de Escrituração	-50.000	-150.000	-150.000
Taxa de Gestão	-1.353.297	-4.480.852	-4.480.852
Taxa de Performance	-	-1.371.255	-1.371.255
Despesa Financeira ¹	-6.317.166	-18.421.599	-18.421.599
Outras Despesas ²	-117.743	-364.920	-364.920
Resultado Operacional	10.787.321	47.528.671	47.528.671
Resultado Operacional/Cota	0,51	2,23	2,23
Despesa Financeira Não Recorrente ³	-	-	-
Resultado	10.787.321	47.528.671	47.528.671
Resultado Realizado/Cota	0,51	2,23	2,23
Rendimento/Cota ⁴	0,70	2,10	2,10
Resultado Acumulado ⁵	-0,19	0,13	0,13

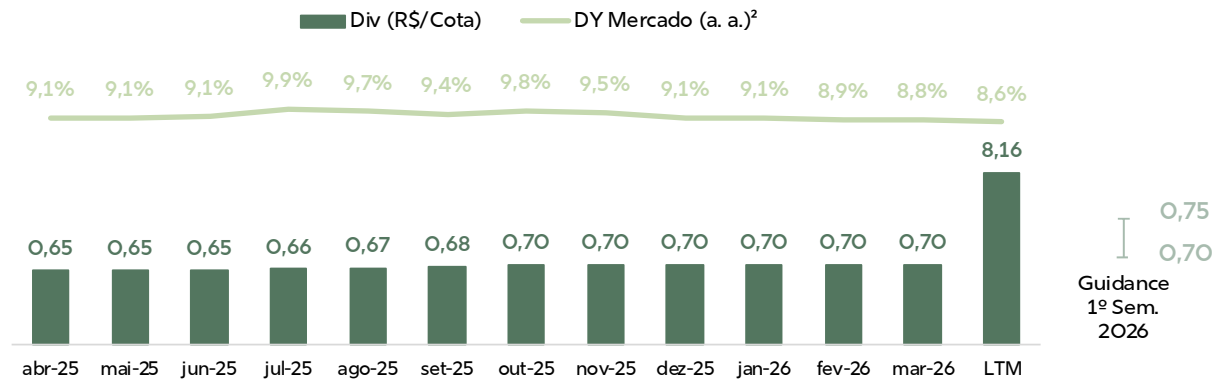
Notas: (1) Despesas recorrentes dos CRIs. (2) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, Laudos de Avaliação, seguros, formador de mercado etc. Impactada em março por despesa com Laudo de Avaliação. (3) Despesas relacionadas aos pagamentos não recorrentes / extraordinários dos CRIs. (4) Distribuição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

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Fev-26)	18.582.877	0,87
(+) Realizado - Distribuído	-4.143.662	-0,19
Resultado Acumulado (Mar-26)	14.439.215	0,68



A distribuição de dividendos do Fundo foi de **R\$ 0,70/cota**. O resultado de março reflete o caixa gerado pelos shoppings em fevereiro, historicamente o mês mais fraco do varejo brasileiro, penalizado pelo Carnaval, menor número de dias úteis e concentração de despesas do início do ano (IPVA, IPTU, material escolar etc). Apesar disso, no acumulado de 2026, o Fundo apresenta resultado médio de **R\$ 0,74/cota** e acúmulo de **R\$ 0,13/cota**. A linha "Outras Despesas" foi impactada por despesas com Laudos de Avaliação.

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

	Mar-26	2026	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	1,1%	5,1%	24,4%
Dividend Yield Anualizado ²	8,8%	8,8%	8,6%
IFIX	-1,1%	2,5%	16,8%
CDI (Líqu.) ³	1,0%	2,9%	12,6%
% CDI ⁴	107,3%	172,4%	193,9%

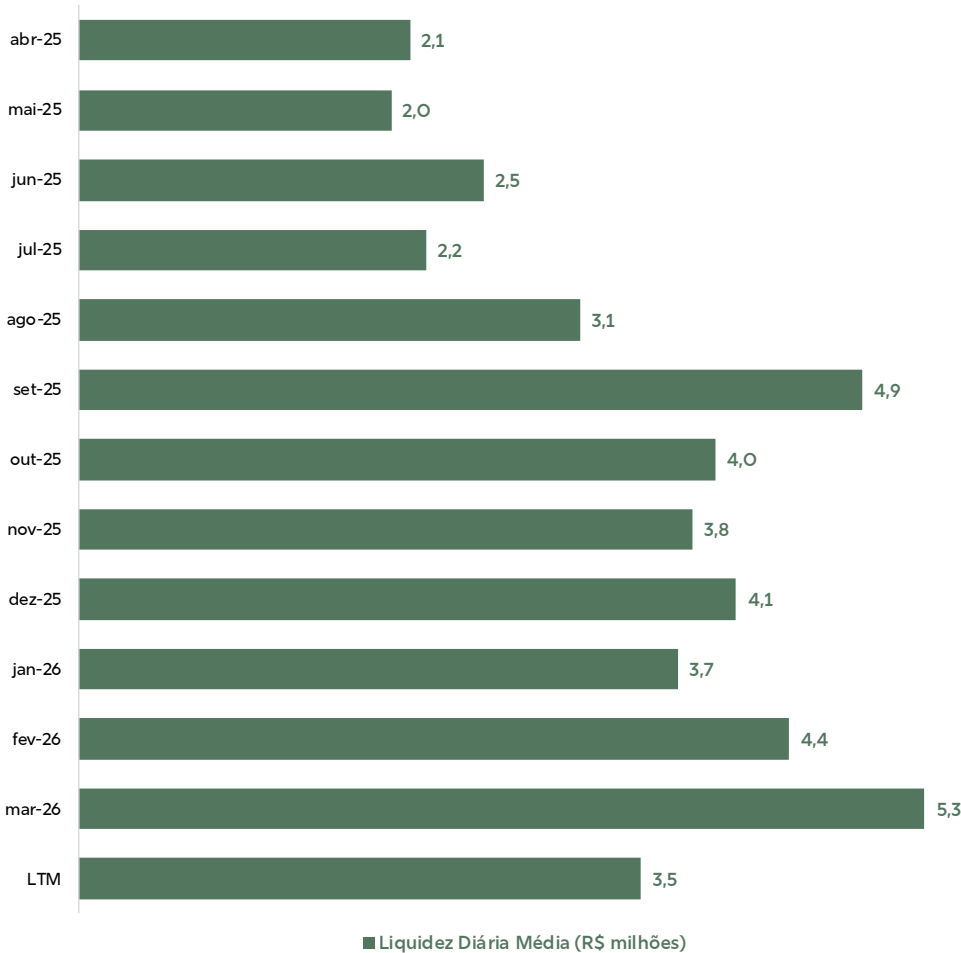
Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
(2) Mensal / 2026: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos 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 março com **191.534 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 2,0 bilhões**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 5,3 milhões**, a maior dos últimos 14 meses (desde dezembro de 2024).

		Mar-26		2026		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	116.067.407	R\$	274.186.703	R\$	876.159.968
Volume Diário Médio	R\$	5.275.791	R\$	4.494.864	R\$	3.504.640
Quant. de Cotas Negociadas		1.226.117		2.941.492		10.100.387
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		5,9%		4,7%		4,0%
Presença em Pregões		100,0%		100,0%		100,0%

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

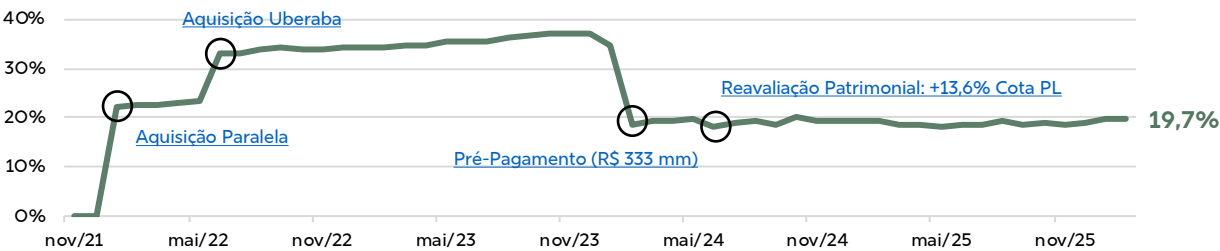


Obrigações HSML11

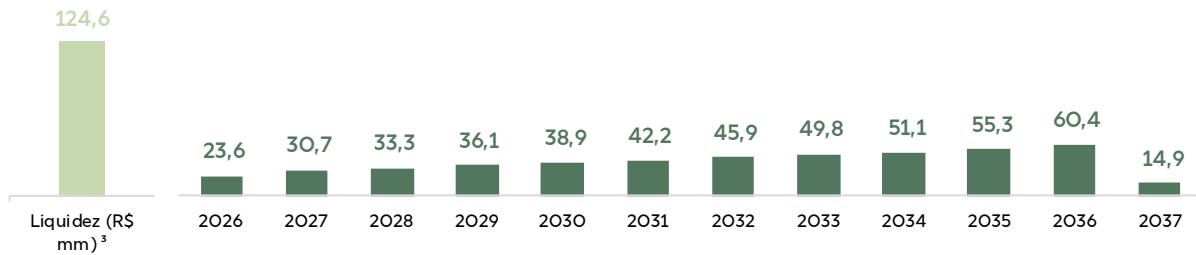
O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo é de **19,7%**.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	110,1 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	22FO65861O	Uberaba	114,7 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (1)	22AO118O35	Paralela	147,7 MM	IPCA + 6,80%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19IO275534	Paralela	9,1 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	18CO803963	Paralela	5,5 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22FO667465	Uberaba	218,4 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (5)	18L121O133	Cianê	21,5 MM	IPCA + 7,65%	dez-18	jan-34
Consolidado	-	-	626,9 MM	(64%) IPCA + 7,29% (36%) CDI + 2,75%	-	-

Histórico – Índice de Alavancagem Líquido¹



Cronograma de Amortizações² (R\$ MM)



Notas: (1) O Índice de Alavancagem Líquido é calculado como: (Saldo Total de Obrigações por Securitização – Total Mantido para Necessidades de Liquidez – Total Investido em FIIs com alta liquidez – CRIs investidos) / Total Investido em imóveis + SPE. (2) Baseado no cenário atual do Fundo, sem considerar eventuais pré-pagamentos. (3) Valor do Caixa + FIIs com alta liquidez + CRIs investidos em 27/02/2026.

KPI's

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

Em fevereiro de 2026, o NOI registrou variação de +4%¹ em relação ao mesmo mês de 2025, alcançando NOI/m² de 101,02². Destaque para os shoppings Via Verde (+16%), SuperShopping Osasco (+15%), Granja Vianna (+8%) e Paralela (+6%).

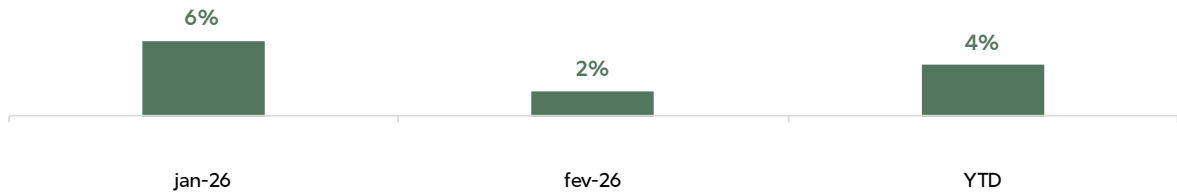
Em relação às vendas, foram +2% em relação ao mesmo mês do ano anterior¹, alcançando vendas/m² de R\$ 1.231,12².

O Custo de Ocupação do portfólio segue em patamares saudáveis, atingindo 10,0% em fevereiro e a taxa de ocupação³ finalizou o mês em 96,7%.

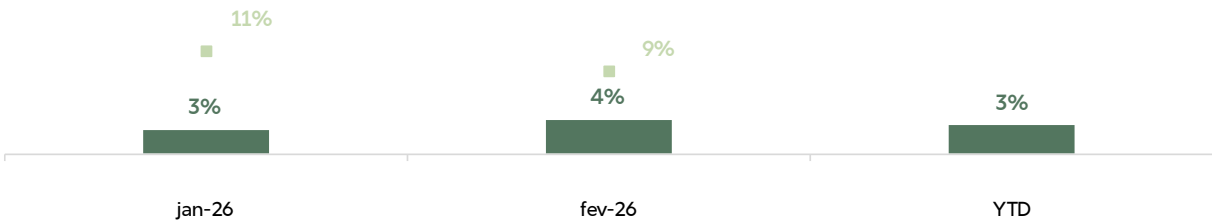
Em fevereiro, a inadimplência foi significativamente abaixo do mês passado, atingindo percentual de 2,1%. Em relação aos descontos, permanecem abaixo de 1%, registrando 0,5%. Destaca-se o caráter sazonal da inadimplência, historicamente mais elevada no início do ano, além de ser concentrada em poucos lojistas relevantes, sem caráter disseminado. Parte relevante dos valores já vem sendo recuperado, e a gestão do Fundo, em conjunto com a Alqia, segue monitorando os casos e adotando as medidas contratuais cabíveis.

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
2026 x 2025

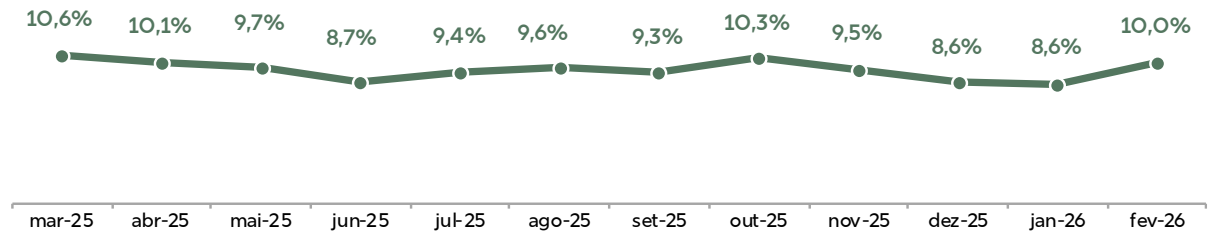


NOI ¹
2026 x 2025
2026 x 2025 (Média móvel Trimestral)



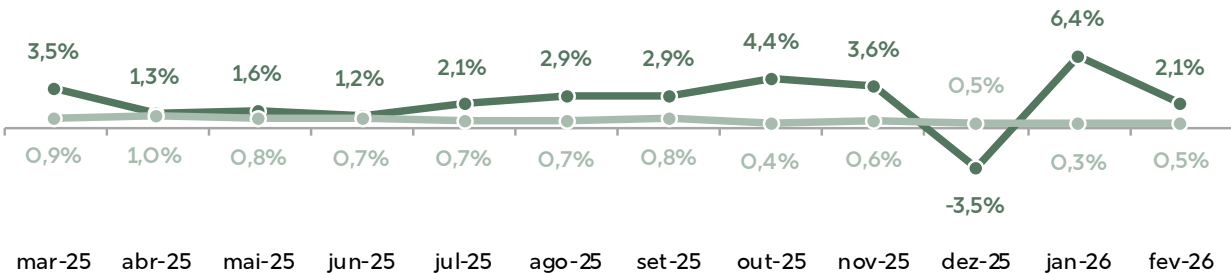
Notas: (1) Variação de Vendas e NOI Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência.

Custo de Ocupação ² (%)



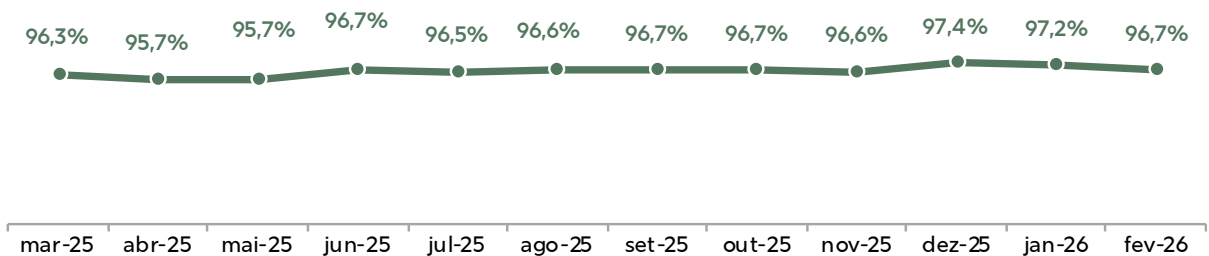
Notas: (2) Para 100% dos shoppings. Custo de Ocupação para = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

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

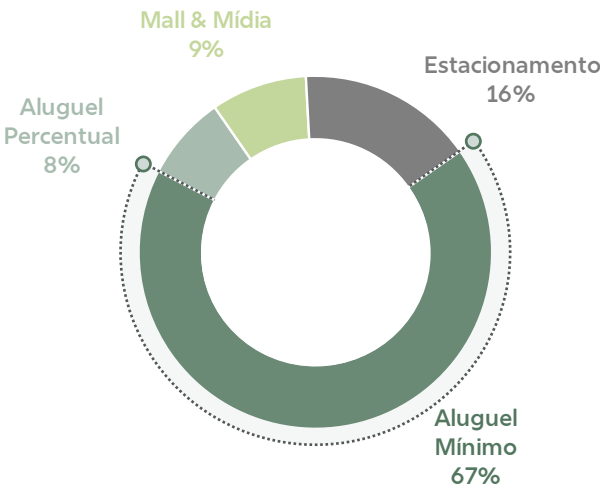


Notas: (3) Para 100% dos shoppings.

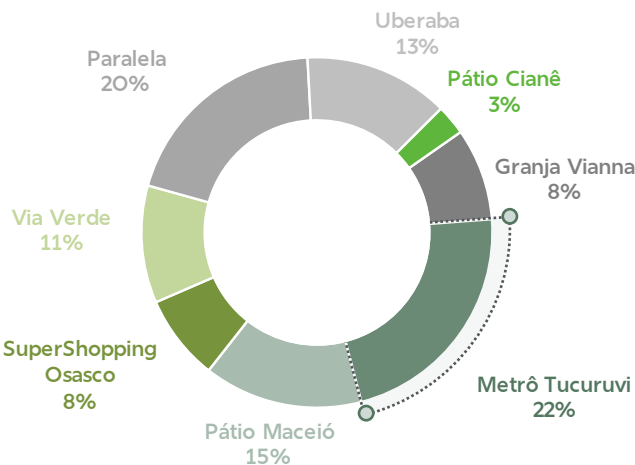
Taxa de Ocupação (%)



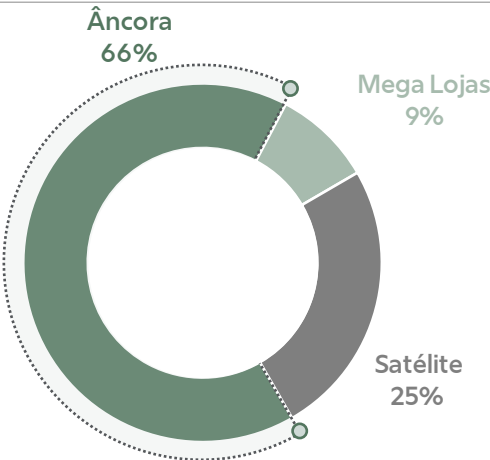
Composição da Receita



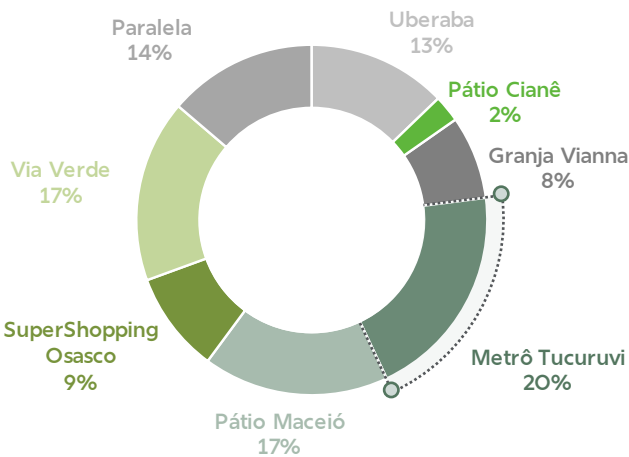
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

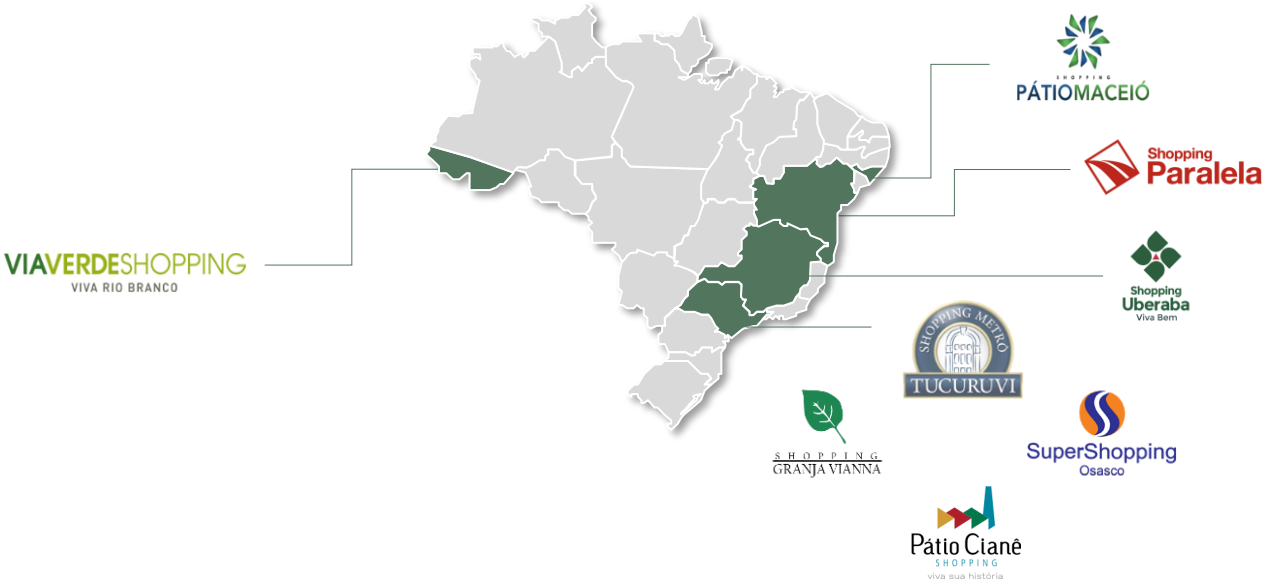


Todos os dados contidos nesta página correspondem à participação do Fundo nos ativos, exceto Tipologia. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

Portfólio

	ABL Total (m²)	Participação (%)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	43.616	70%	30.531	97,3%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.659	51%	15.636	96,1%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	66,4%	11.935	98,0%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	29.005	96,7%	28.038	97,7%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.966	100%	32.966	93,1%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.739	52,2%	38.569	98,6%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	31.667	75%	23.750	98,2%	188	1.190	Abril 1999
Shopping Pátio Cianê	25.538	24%	6.129	88,2%	140	1.240	Novembro 2013
Total/Média	269.175	70%	187.555	96,7%⁴	1.340	14.126	-

Notas: (1) Considera contratos em processo de assinatura. Para 100% dos ativos. (2) Trata-se de um concessão com prazo de direito à exploração até Mar/2054. (3) ABL Própria: 52,2% Mall + 100% Área de Expansão BTS Faculdade Unime (17.600 m²). (4) 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 fevereiro de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 53,2 milhões**, representando uma variação de **+1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **-10%** comparado ao mesmo período de 2025, impactado por efeitos explicados nos comentários do início do relatório.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
70,0%	43.616 m²	143	2.058	Alqia

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



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

Em fevereiro de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 31,3 milhões**, representando uma variação de **+5%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+8%** comparado ao mesmo período de 2025.

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

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



SuperShopping Osasco (Osasco | SP)

Em fevereiro de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 29,1 milhões**, representando uma variação de **-6%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+15%** comparado ao mesmo período de 2025.

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

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



Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo | SP)

Em fevereiro de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 41,5 milhões**, representando uma variação de **+2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+5%** comparado ao mesmo período de 2025.

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

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



Via Verde Shopping (Rio Branco | AC)

Em fevereiro de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 36,1 milhões**, representando uma variação de **+9%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+16%** comparado ao mesmo período de 2025.

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

Único Shopping do estado do Acre



Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em fevereiro de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 54,6 milhões**, representando uma variação de **+1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+6%** comparado ao mesmo período de 2025.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
52,2%	57.739	258	2.150	Alqia

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



Shopping Uberaba (Uberaba | MG)

Em fevereiro de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 35,4 milhões**, representando uma variação de **+1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou variação de **-4%** 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%	31.667	188	1.190	Alqia

Shopping dominante da cidade e região de Uberaba



Shopping Pátio Cianê (Sorocaba | SP)

Em fevereiro de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 21,4 milhões**, representando uma variação de **0%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou variação de **+13%** comparado ao mesmo período de 2025.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
24,0%	25.538	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 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.