



HSML11

HSI

Malls FII

Agosto/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

Agosto	
Valor de Mercado¹ R\$ 1.805.155.869 (R\$ 84,63/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,75/cota
Valor Patrimonial² R\$ 2.126.012.239 (R\$ 99,67/cota)	Número de Cotistas¹ 186.885
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 3.292.495	Valor de mercado¹ / m² R\$ 11.858

Notas: (1) Em 31/08/2026. (2) Em 31/07/2026.

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 179,9 mil m² .

Comentário do Gestor

Cenário Macro

O Copom reduziu a Selic para 14,00% ao ano na reunião de agosto, dando sequência ao ciclo de cortes iniciado nos meses anteriores. O comunicado manteve o balanço de riscos com assimetria altista, mas a preocupação com a atividade econômica ganhou peso crescente na decisão, à medida que os juros reais elevados passam a produzir efeitos mais claros sobre empresas e famílias.

Os indicadores mais recentes reforçam a perda de dinamismo da economia brasileira. A produção industrial recuou pelo segundo mês consecutivo em junho, o setor de serviços ficou praticamente estável, o IBC-Br caiu e o PIB cíclico desacelerou no segundo trimestre. O consumo das famílias, também em desaceleração, ainda encontra sustentação no mercado de trabalho e nas medidas fiscais e creditícias do ano eleitoral, mas os efeitos da política monetária restritiva já aparecem com maior intensidade, sobretudo via elevado custo financeiro: o comprometimento da renda das famílias com dívidas permanece nos maiores níveis da série histórica, enquanto empresas mais alavancadas enfrentam dificuldades para refinanceiar passivos e preservar margens.

Em relação ao mês passado, revisamos a projeção de crescimento do PIB de 2,10% para 1,90% em 2026. Para o IPCA, mantemos a estimativa em 5,10%. Apesar do quadro inflacionário ainda desafiador, entendemos que o aumento da preocupação com a atividade levará o Copom a prosseguir com o ciclo de flexibilização, mantendo a Selic em 13,25% ao final de 2026. O principal risco é uma reversão da desaceleração após o ciclo eleitoral, o que reduziria o espaço para novos cortes.

Projeções HSI		
Selic 2026 (a.a.) ¹	IPCA 2026	Cresc. PIB 2026
13,25% =	5,10% =	1,90% ▼

Notas: (1) Ao final de 2026.

Desempenho Operacional do Portfólio (Junho 2026)

O portfólio do Fundo apresentou, em julho, variação de **+0,4% no NOI em relação ao mesmo período de 2025, atingindo NOI/m² de R\$ 102,99**. Destaque positivo para os shoppings Via Verde (+15%), Paralela (+9%) e Metrô Tucuruvi (+4%). Já os shoppings Pátio Maceió (-15%), Granja Vianna (-9%) e Pátio Cianê (-9%) foram impactados, respectivamente, por inadimplência mais

mais elevada frente ao ano anterior, por menor volume de luvas de novas locações combinado a queda em Mall & Mídia, e por custos de comercialização superiores aos do ano passado. O Shopping Uberaba (-10%) segue impactado pela expansão em curso, conforme já reportado em edições anteriores.

Em vendas, o portfólio cresceu +5%, totalizando vendas/m² de R\$ 1.494,33. Com exceção do Pátio Maceió, todos os empreendimentos registraram variação positiva, com destaque para SuperShopping Osasco e Via Verde (ambos +8% na comparação anual), Granja Vianna (+6%) e Paralela (+5%).

Shopping	Julho/2026			
	NOI		Vendas	
	Var. vs. 2025	NOI/m² (R\$)	Var. vs. 2025	Vendas/m² (R\$)
Pátio Maceió	-12%	96	-1%	1.469
Granja Vianna	-9%	97	6%	1.276
SuperShopping Osasco	2%	126	8%	1.986
Via Verde ¹	15%	89	8%	1.551
Metrô Tucuruvi	4%	138	3%	1.496
Paralela (Mall + BTS)	9%	107	5%	1.109 ³
Uberaba ¹	-10%	94	2%	1.430
Pátio Cianê	-9%	75	1%	1.038
Total HSML11 ²	+0,4%	103	5%	1.460

A taxa de ocupação encerrou julho em **96,4%⁴**, com custo de ocupação de **9,4%**, ambos indicadores saudáveis para o segmento de shopping centers. Em relação à inadimplência líquida, totalizou 3,8% do faturamento líquido total. O patamar um pouco mais elevado neste mês não se tratou de algo pulverizado do portfólio, mas sim concentrado em algumas grandes operações, dentre elas a Casas Bahia. A varejista, que protocolou pedido de recuperação judicial em 16/08/2026 está presente em 5 dos 8 shoppings do portfólio (Paralela, Pátio Maceió, Uberaba, Tucuruvi e Cianê), representando apenas 1,5% do NOI do Fundo. Cabe destacar que as lojas estão situadas em localizações privilegiadas dos empreendimentos, ao passo que a gestão entende que as lojas serão relocadas sem muita dificuldade caso desocupem. Por fim, em relação aos descontos concedidos, permanecem abaixo de 1%, registrando 0,5% em julho.

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.

Acompanhamento Obra Expansão Shopping Uberaba

A obra civil do empreendedor de expansão do Shopping Uberaba foi concluída. **A entrega das unidades está sendo feita para alguns lojistas para execução de obras próprias e a abertura da expansão ao público está prevista para o último trimestre do ano.**

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



Vale lembrar que, como em todas as obras do Grupo HSI, toda a expansão foi capitaneada pela equipe interna de engenharia do Grupo, modelo pouco usual no mercado de FIIs. Esse diferencial permite maior controle técnico sobre a obra, aumenta a eficiência, reduz custos e, consequentemente, resulta em ganho de rentabilidade e de valor para o Fundo.

Eventos Recentes

Último pré-pagamento de Juros Acruados (06/08/2026) e Carência de Principal (12 meses)

Conforme anunciado no último relatório, em 06/08/2026, ocorreu o último pré-pagamento de juros acruados extraordinários por decisão da gestão decorrentes da operação de desinvestimento do Shopping Pátio Maceió, no valor de **R\$ 28.542.394,12¹**, o que impactou o resultado caixa deste mês. Excluindo esse efeito não recorrente, o resultado do Fundo foi de **R\$ 0,64 por cota**. Considerando o consolidado de julho e agosto, para isolar o descasamento entre receita e despesa não recorrente, o resultado total foi de **R\$ 2,09 por cota**.

Com isso, considerando a totalidade de pré-pagamentos decorrentes do desinvestimento, a expectativa é que o total das obrigações por securitização de recebíveis se estabilize em cerca de **R\$ 545 milhões (-14% do que era antes da transação)**. Assim, o índice de alavancagem líquido deve apresentar valor em torno de **17,7%** em agosto. Ainda, conforme divulgado em Fato Relevante, a **projeção de economia de despesa financeira é na ordem de - R\$ 0,05/cota/mês, proporcionando ganho recorrente e de longo prazo ao resultado do Fundo**.

Adicionalmente, em contrapartida ao pagamento antecipado dos juros acruados, a gestão negociou com os credores uma carência de principal dos CRIs por 12 meses, a contar de 31/08/2026. Trata-se de uma medida de conservadorismo da gestão frente ao cenário de crédito, e não de uma necessidade emergencial de liquidez, já que o total em liquidez do Fundo já era bem confortável frente às amortizações programadas antes da carência. A negociação envolveu todos os CRIs no passivo do Fundo, com exceção do CRI IPCA (5) – Shopping Pátio Cianê, e abrangeu um montante de carência total de aproximadamente R\$ 28 milhões. **As duas ações, portanto, fazem parte da estratégia de gestão de passivo**.

Por fim, importante informar que por conta de um erro operacional da securitizadora, a despesa financeira referente aos CRIs para aquisição do Shopping Paralela de agosto, no valor de R\$ 1.842.366,67, não foi paga no mês. O valor será pago no próximo mês (setembro), o que impactará o resultado caixa do Fundo na mesma magnitude.

Notas: (1) Valores já incluindo multa de pré-pagamento.

Participação HSML11 – Itaú Views (Shopping Granja Vianna)

A HSI participou da série de vídeos "Itaú Views", na qual analistas que cobrem o setor visitam ativos in loco para mostrar ao público o que está por trás das cotas. O vídeo foi gravado no Shopping Granja Vianna e contou com a participação da analista responsável pela cobertura, Larissa Nappo, além das contribuições de Felipe Gaiad, sócio e diretor responsável pelos fundos imobiliários de ativos reais da HSI, e de Cláudio Ximenes, diretor de operações da Alqia.

[Conheça o Shopping Granja Vianna: ativo que faz parte do HSI Malls – YouTube](#)

Assinatura de contrato com o McDonald's no Shopping Via Verde

Foi assinado contrato de locação com o McDonald's para operação no Shopping Via Verde. A loja representa um marco para o estado do Acre, por ser a **primeira unidade da rede no estado**.

Guidance e Distribuição 2026

A distribuição anunciada em 31/08/2026 foi de **R\$ 0,75 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota na mesma data de **10,6% ao ano**.

O Fundo finalizou o mês de agosto de 2026 com um valor por metro quadrado do portfólio de **R\$ 11.858 e cap rate implícito de 11,3%¹**.

O guidance atual de distribuição para o restante do ano de 2026 é de valores entre **R\$ 0,74 e R\$ 0,78 por cota²**.

Obrigado.

Notas: (1) Valor por metro quadrado do portfólio considerando apenas ativos imobiliários e o valor de mercado da cota em 31/07/2026. Cap rate implícito considerando o orçamento de 2026 para o portfólio. (2) Cabe ressaltar, que se trata de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de rentabilidade.

Demonstrativo do Resultado (R\$)

	Ago-26	2S 2026	2026
Receita Imobiliária	17.596.850	85.252.050	279.132.366
Receita com Aluguéis	17.596.850	37.002.933	162.102.374
Ganho de Capital com Vendas	-	48.249.117	117.029.992
Receita Financeira	679.389	1.743.514	6.320.222
Despesas	-4.555.869	-13.842.277	-61.200.667
Taxa de Administração	-168.415	-323.895	-1.285.602
Taxa de Escrituração	-50.000	-100.000	-400.000
Taxa de Gestão	-1.599.938	-3.077.001	-12.326.434
Taxa de Performance	-	-1.863.739	-3.234.994
Despesa Financeira¹	-2.656.283	-8.293.834	-43.164.650
Outras Despesas²	-81.233	-183.808	-788.988
Resultado Operacional	13.720.370	73.153.286	224.251.920
Resultado Operacional/Cota	0,64	3,43	10,51
Despesa Financeira Não Recorrente³	-28.581.892	-28.581.892	-83.541.836
Resultado	-14.861.522	44.571.394	140.710.085
Resultado Realizado/Cota	-0,70	2,09	6,60
Rendimento/Cota⁴	0,75	1,50	5,81
Resultado Acumulado⁵	-145	0,59	0,79

Notas: (1) Despesas recorrentes dos CRIs. (2) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, Laudos de Avaliação, seguros, formador de mercado etc. Impactada neste mês por despesas de Auditoria.(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.

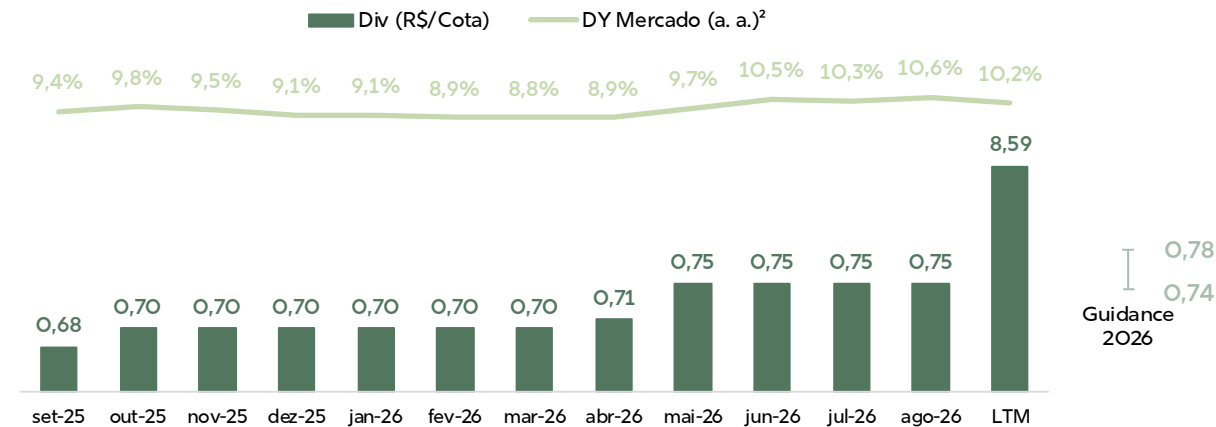
	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Jul-26)	58.951.532	2,76
(+) Realizado - Distribuído	-30.849.253	-1,45
Resultado Acumulado (Ago-26)	28.102.279	1,32

A distribuição de dividendos do Fundo anunciada em agosto foi de **R\$ 0,75/cota**, a ser paga em 08/09. Em 06/08, foi realizado o último pré-pagamento de juros acruados no valor de **R\$ 28.581.892,14¹**, o que impactou o resultado caixa deste mês. Excluindo esse efeito não recorrente, o resultado do Fundo foi de **R\$ 0,64 por cota**. Considerando o consolidado de julho e agosto, para isolar o descasamento entre receita e despesa não recorrente, o resultado total foi de **R\$ 2,09 por cota**.

Destacamos ainda que, por questões operacionais da securitizadora, os juros referentes aos CRIs para aquisição do Shopping Paralela de agosto não foram pagos, devendo ser quitados em setembro, junto com a parcela regular do mês. O Fundo finalizou o mês de agosto com reserva acumulada de **R\$ 28,1 milhões**, equivalente a **R\$ 1,32 por cota**.

Notas: (1) Valores já considerando a multa de pré-pagamento.

Rendimentos e 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

	Ago-26	2026	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	-2,2%	-2,6%	12,1%
Dividend Yield Anualizado ²	10,6%	10,3%	10,2%
IFIX	-1,5%	-0,3%	8,2%
CDI (Liq.) ³	0,9%	8,0%	12,4%
% CDI ⁴	N/A	N/A	97,6%

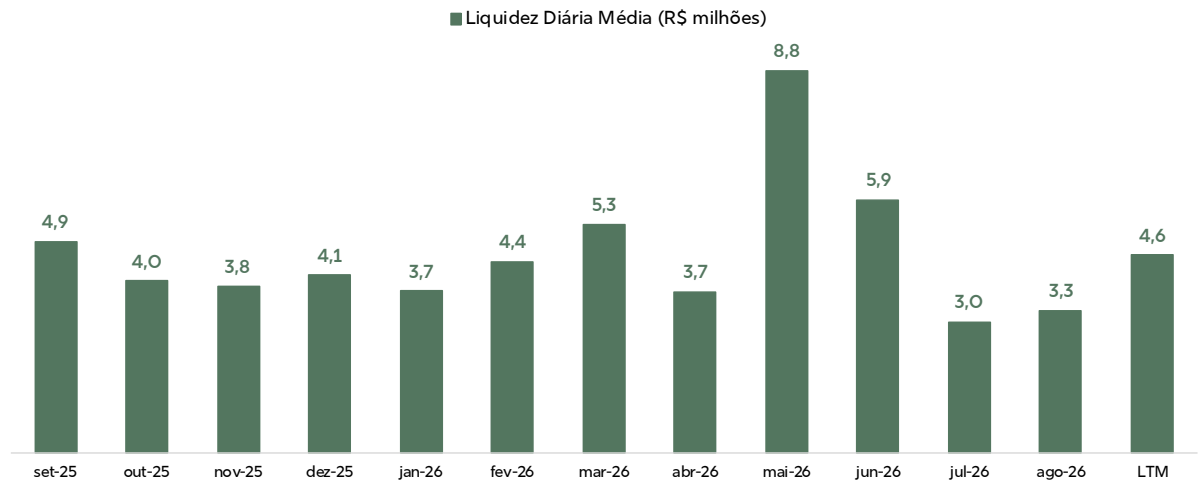
Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII. (2) Mensal / 2026: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos 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 agosto com **188.704 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,8 bilhão**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 3,3 milhões**.

	Ago-26	2026	Últimos 12 meses
Volume Total	R\$ 69.142.388	R\$ 786.592.851	R\$ 1.140.192.447
Volume Diário Médio	R\$ 3.292.495	R\$ 4.738.511	R\$ 4.560.770
Quant. de Cotas Negociadas	829.572	8.696.352	12.881.462
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹	3,9%	5,1%	5,0%
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

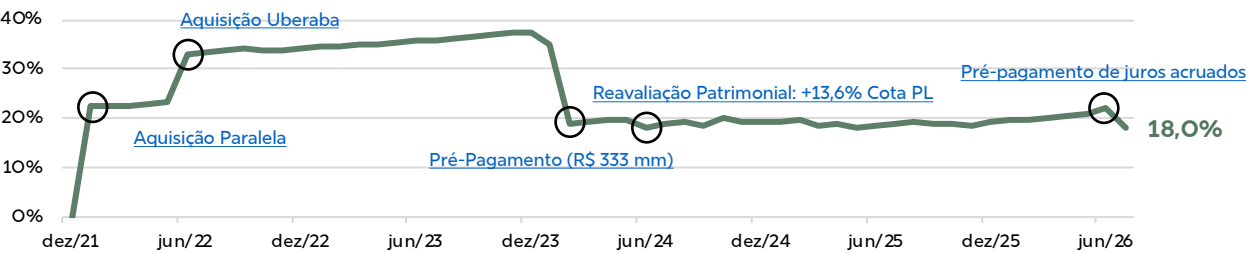
O índice de alavancagem líquido¹ atual do Fundo é de **18,0%**. Os dados abaixo fazem referência ao Informe Mensal de Julho/2026 e portanto não está refletidos o último pré-pagamento decorrentes da operação de desinvestimento do Shopping Pátio Maceió. A projeção da gestão é de que o índice de alavancagem líquido alcance percentual próximo a **17,7%¹** em agosto/2026.

Além disso, conforme explícito no início do relatório, a gestão negociou, de forma conservadora, 12 meses de carência de principal em todos os CRIs com exceção do CRI IPCA (5) - Cianê. O Cronograma de Amortizações abaixo já está considerando isso.

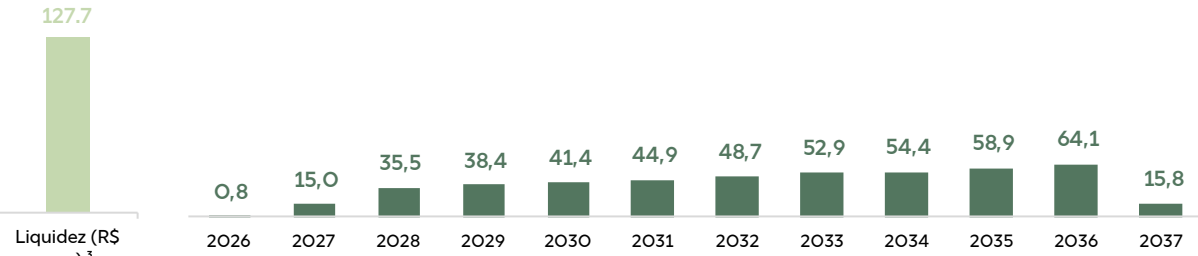
Notas: (1) O Índice de Alavancagem Líquido é calculado como: (Saldo Total de Obrigações por Securitização – Total Mantido para Necessidades de Liquidez – CRIs investidos) / Total Investido em imóveis + SPE + Cota subordinada FII Shopping Pátio Maceió.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	108,1 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	22FO65861O	Uberaba	95,8 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (1)	22AO118O35	Paralela	148,4 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)	18CO8O3963	Paralela	5,5 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22FO667465	Uberaba	184,9 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (5)	18L121O133	Cianê	20,8 MM	IPCA + 7,65%	dez-18	jan-34
Consolidado	-	-	572,7 MM	(64%) IPCA + 7,26% (36%) CDI + 2,75%	-	-

Histórico – Índice de Alavancagem Líquido¹



Cronograma de Amortizações² (R\$ MM)



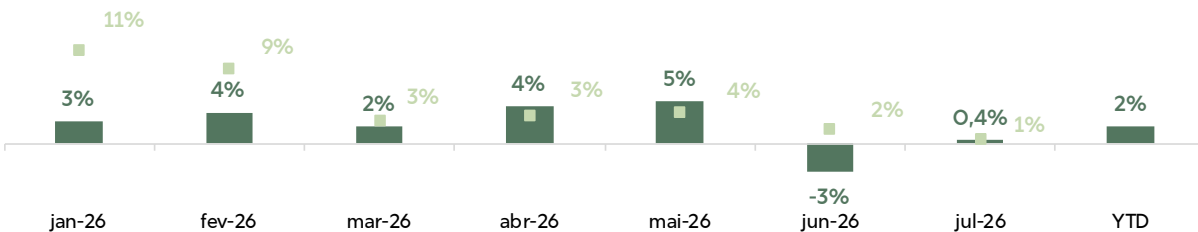
Notas: (1) O Índice de Alavancagem Líquido é calculado como: (Saldo Total de Obrigações por Securitização – Total Mantido para Necessidades de Liquidez – CRIs investidos) / Total Investido em imóveis + SPE + Cota subordinada FII Shopping Pátio Maceió. (2) Baseado no Informe Mensal de Julho de 2026 (3) Valor do Caixa + CRIs investidos, desconsiderando o último pré-pagamento realizado em 06/08/2026.

Indicadores Operacionais do Portfólio

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

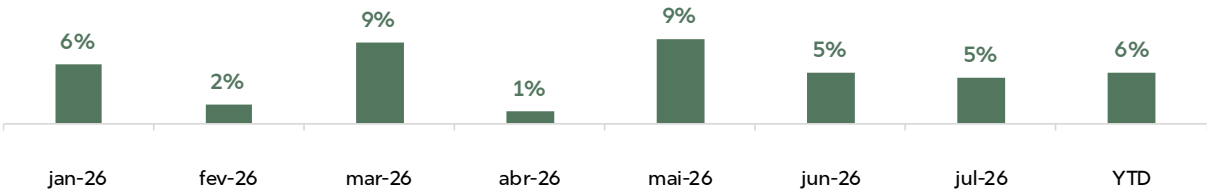
Demais indicadores operacionais do Fundo e dos shoppings individualmente são divulgados trimestralmente na Planilha de Fundamentos disponível em nosso site: [Central de Resultados - HSI Malls](#)

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



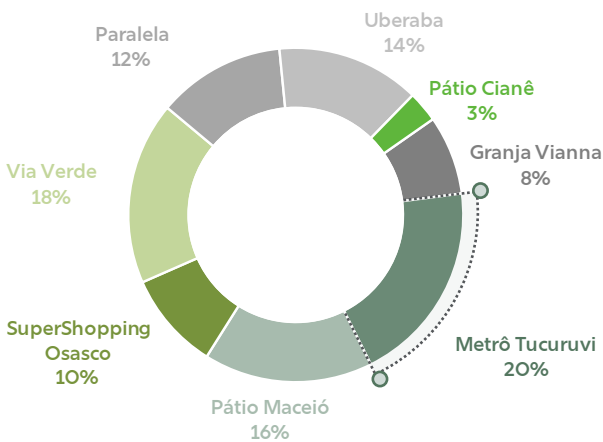
Notas: Variação de NOI Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência.

Vendas
2026 x 2025

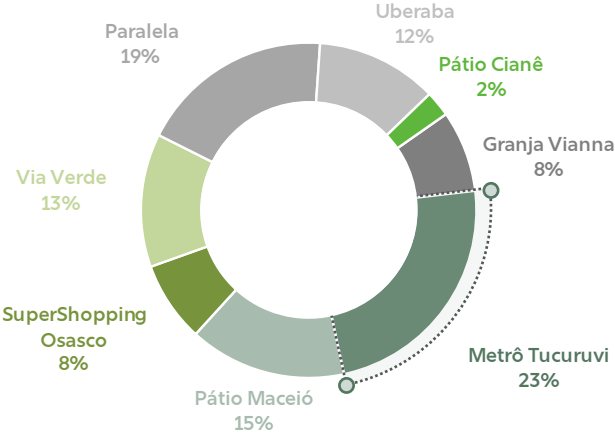


Notas: Variação de Vendas Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência.

Composição das Vendas (jul-26)

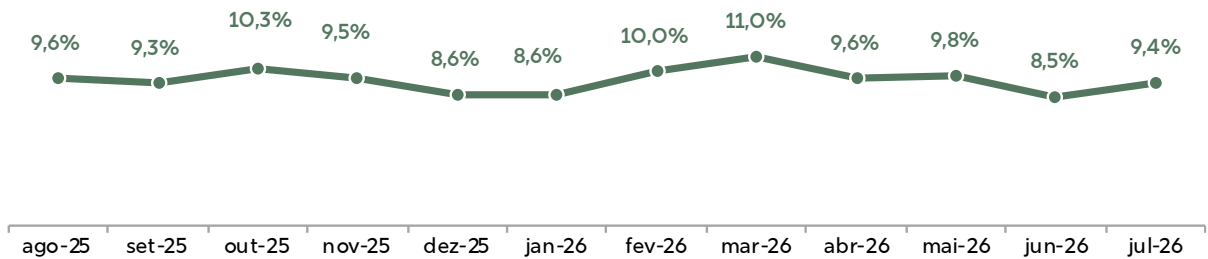


Composição do NOI (jul-26)



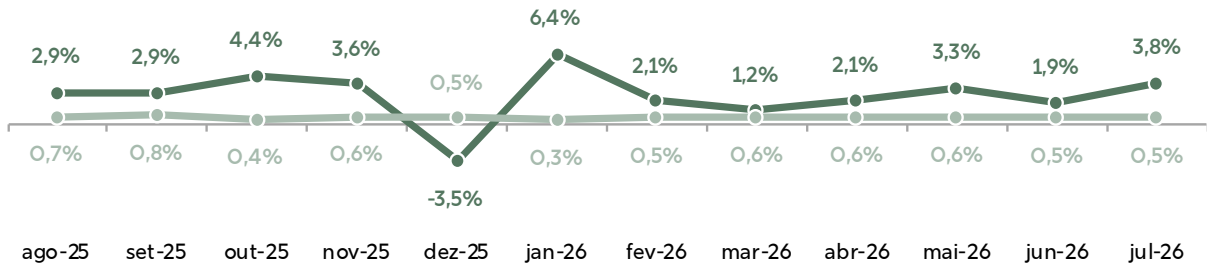
Notas: (2) Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga. Vale destacar que a disparidade observada entre Vendas e NOI, sobretudo no Shopping Paralela, é explicada pelo BTS Unime, detido integralmente pelo Fundo. Esse ativo eleva o NOI sem representatividade em Vendas, distorcendo a comparação entre os dois indicadores.

Custo de Ocupação (%)



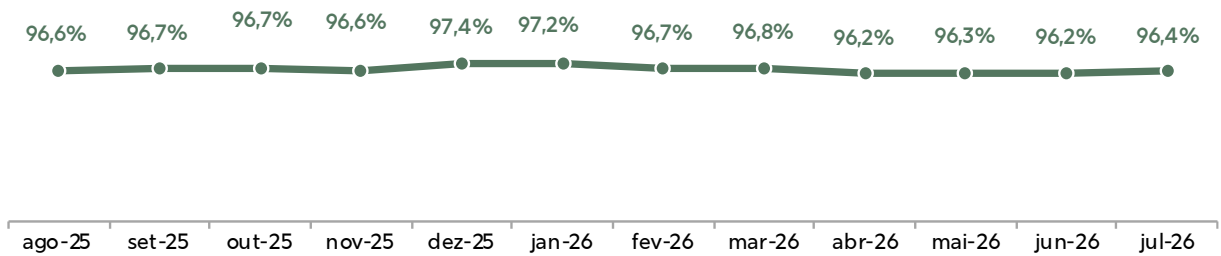
Notas: Indicador para 100% dos shoppings. Custo de Ocupação = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

Inadimplência Líquida Total (%)
Descontos (%)



Notas: (4) Para 100% dos shoppings.

Taxa de Ocupação (%)

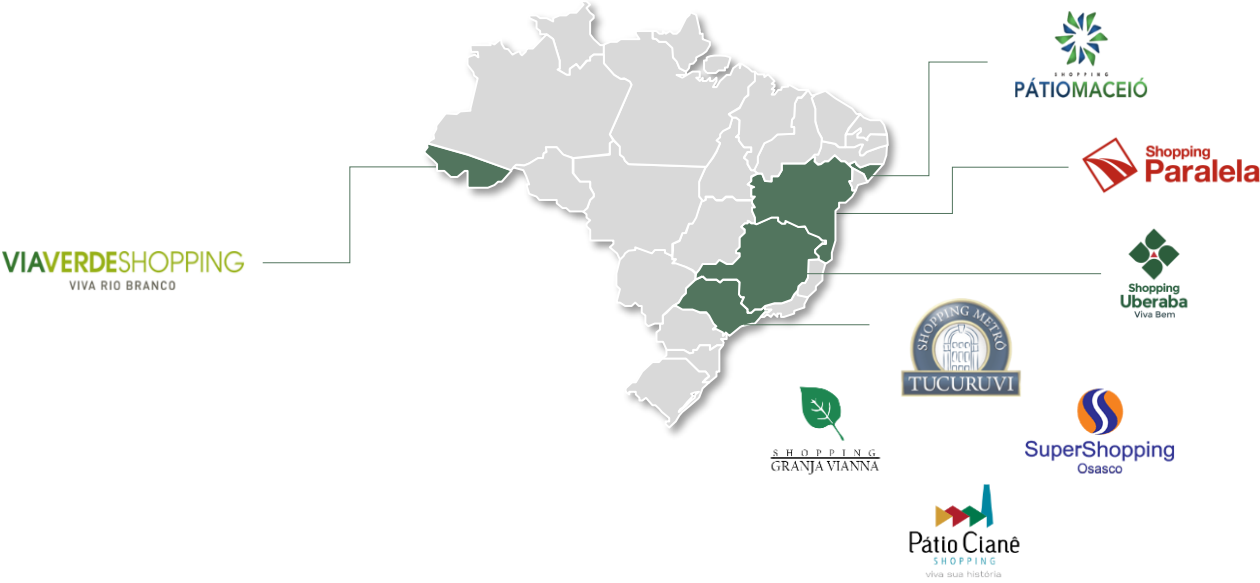


Notas: Considera contratos assinados e aprovados em comitê. Ponderada pela participação do Fundo nos shoppings.

Portfólio HSML11

	ABL Total (m²)	Participação (%)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Inauguração
Shopping Pátio Maceió	43.616	51%	22.244	98,2%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.659	51%	15.636	95,3%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	66,4%	11.935	96,8%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	29.005	96,7%	28.038	98,6%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.966	100%	32.966	92,4%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.739	52,2%	38.569	98,3%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	32.149	75%	24.112	97,7%	188	1.190	Abril 1999
Shopping Pátio Cianê	26.563	24%	6.375	86,3%	140	1.240	Novembro 2013
Total/Média	270.681	66%	179.875	96,4%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.



Anexos – Desempenho Operacional por Shopping

Vendas e NOI a 100% – visão do mês e acumulado no ano (YTD)



Pátio Maceió



Maceió, AL · Participação do Fundo: 51,0%
Único Shopping da parte alta da cidade – Região do Bairro Tabuleiro do Martins, Maceió, AL.

MÊS (JUL/26)	YTD (ACUM. 2026)
VENDAS	VENDAS
R\$ 58,2M	R\$ 423,6M
-1,0% YoY	+3,2% YoY
NOI	NOI
R\$ 4,2M	R\$ 32,8M
-12,0% YoY	-1,4% YoY
ABL TOTAL	OCUPAÇÃO
43.616 m²	98,2%



Granja Vianna



São Paulo, SP · Participação do Fundo: 51,0%
Km 23,5 | Rod. Raposo Tavares | SP

MÊS (JUL/26)	YTD (ACUM. 2026)
VENDAS	VENDAS
R\$ 37,5M	R\$ 262,0M
+5,8% YoY	+6,3% YoY
NOI	NOI
R\$ 3,0M	R\$ 23,4M
-9,3% YoY	+3,0% YoY
ABL TOTAL	OCUPAÇÃO
30.659 m²	95,3%



SuperShopping Osasco



Osasco, SP · Participação do Fundo: 66,4%
Interligado ao Power Center Osasco que possui mais de 70.000 m² de ABL

MÊS (JUL/26)	YTD (ACUM. 2026)
VENDAS	VENDAS
R\$ 35,6M	R\$ 241,2M
+8,3% YoY	+0,3% YoY
NOI	NOI
R\$ 2,3M	R\$ 16,1M
+2,2% YoY	+5,5% YoY
ABL TOTAL	OCUPAÇÃO
17.984 m²	96,8%

Anexos – Desempenho Operacional por Shopping

Vendas e NOI a 100% – visão do mês e acumulado no ano (YTD)



Via Verde

Rio Branco, AC · Participação do Fundo: 96,7%
Único Shopping do estado do Acre



MÊS (JUL/26)	YTD (ACUM. 2026)
VENDAS	VENDAS
R\$ 45,6M	R\$ 296,1M
+11,7% YoY	+12,0% YoY
NOI	NOI
R\$ 2,6M	R\$ 18,3M
+14,6% YoY	+12,6% YoY
ABL TOTAL	OCUPAÇÃO
29.005 m²	98,6%



Metrô Tucuruvi

São Paulo, SP · Participação do Fundo: 100,0%
Integração com 3 Term. Rodoviários e Est. de Metrô Tucuruvi (Fluxo médio de 1,7 milhão de pessoas/mês)



MÊS (JUL/26)	YTD (ACUM. 2026)
VENDAS	VENDAS
R\$ 49,0M	R\$ 338,9M
+3,1% YoY	+4,4% YoY
NOI	NOI
R\$ 4,5M	R\$ 31,3M
+4,5% YoY	-0,4% YoY
ABL TOTAL	OCUPAÇÃO
32.966 m²	92,4%



Paralela Salvador

Salvador, BA · Participação do Fundo: 52,2% Mall + 100% BTS Unime
Integração direta via passarela com Linha 2 Estação Metrô Tamburugy | BTS Universidade Unime (Cogna)



MÊS (JUL/26)	YTD (ACUM. 2026)
VENDAS	VENDAS
R\$ 59,0M	R\$ 432,5M
+5,4% YoY	+7,5% YoY
NOI	NOI
R\$ 6,2M	R\$ 46,2M
+8,8% YoY	+7,2% YoY
ABL TOTAL	OCUPAÇÃO
57.739 m²	98,3%

Anexos – Desempenho Operacional por Shopping

Vendas e NOI a 100% – visão do mês e acumulado no ano (YTD)



Uberaba

Uberaba, MG · Participação do Fundo: 75,0%
Shopping dominante da cidade e região de Uberaba



MÊS (JUL/26)	YTD (ACUM. 2026)
VENDAS	VENDAS
R\$ 46,1M	R\$ 302,3M
+2,6% YoY	+4,1% YoY
NOI	NOI
R\$ 3,0M	R\$ 23,9M
-10,2% YoY	-8,3% YoY
ABL TOTAL	OCUPAÇÃO
32.149 m²	97,7%



Pátio Cianê

Sorocaba, SP · Participação do Fundo: 24,0%
Ao lado do terminal Santo Antônio | Fluxo diário acima de 90 mil pessoas.



MÊS (JUL/26)	YTD (ACUM. 2026)
VENDAS	VENDAS
R\$ 25,4M	R\$ 175,7M
+1,4% YoY	+2,0% YoY
NOI	NOI
R\$ 2,0M	R\$ 15,4M
-8,8% YoY	+5,9% YoY
ABL TOTAL	OCUPAÇÃO
26.563 m²	86,3%

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?](#)

28/08/2026: [Conheça o Shopping Granja Vianna: ativo que faz parte do HSI Malls - YouTube](#)

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.