



HSML11

HSI

Malls FII

Outubro/2025

Relatório Gerencial



Fundos
Imobiliários

HSI

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. | 7º andar
Itaim Bibi. | CEP 04538-905. | 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: 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

Outubro	
Valor de Mercado ¹ R\$ 1.831.818.339 (R\$ 85,88/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,70/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 2.219.330.333 (R\$ 104,05/cota)	Número de Cotistas ¹ 185.929
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 3.969.196	Valor de mercado ¹ / m ² R\$ 12.268

Notas: (1) Em 31/10/2025. (2) Em 30/09/2025.

Destaques do Portfólio

Controle	Gestão Ativa	Diversificação
FII de Shopping Centers com posição majoritária em 7 dos 8 empreendimentos do portfólio.	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

Outubro manteve a tendência de desinflação observada nos últimos meses, com os números de preços surpreendendo positivamente. O IPCA-15 registrou variação de apenas 0,18% em setembro, refletindo o impacto favorável da apreciação cambial, das boas condições climáticas para as safras e do ambiente externo mais benigno. Esses fatores, aliados à política monetária ainda bastante restritiva, têm contribuído para a desaceleração do varejo mais sensível ao crédito e, em menor medida, do setor de serviços.

Na esteira dessa dinâmica, as projeções de inflação da Pesquisa Focus seguem recuando de forma consistente, com a estimativa para 2025 próxima do limite superior da meta (4,50%). A convergência das expectativas em direção à meta deve permitir ao Copom iniciar o ciclo de afrouxamento monetário já no primeiro trimestre de 2026. **Nosso cenário base prevê o primeiro corte de 0,25 ponto percentual em março, seguido por reduções de 0,50 ponto percentual nas reuniões subsequentes, levando a Selic a encerrar 2026 em 11,75% a.a. e alcançar 9,50% a.a. ao longo de 2027.**

Apesar do avanço no processo de desinflação, seguimos atentos aos riscos inerentes ao calendário eleitoral de 2026, que historicamente trazem pressões sobre o gasto público e à demanda agregada. Adicionalmente, a provável aprovação da ampliação da faixa de isenção do IRPF deve impulsionar o consumo das famílias, adicionando estímulos à atividade. De qualquer modo, diminuimos mais uma vez a projeção do IPCA para 2025 de 4,86% para 4,50%, patamar que entendemos se manter também em 2026.

Em relação ao crescimento do PIB em 2025, diminuimos marginalmente a nossa projeção de 2,30% para 2,20%. O desaquecimento do crédito e da atividade doméstica é parcialmente compensado pelo efeito expansionista das medidas fiscais e pela melhora das condições externas, configurando um cenário de acomodação suave da economia e consolidação do processo desinflacionário.

Projeções HSI		
Selic 2025 (a.a.) ²	IPCA 2025	Cresc. PIB 2025
15,00% =	4,50% ▼	2,20% ▼

Notas: (1) Fonte: Quantum Axis. (2) Ao final de 2025.

Desempenho Operacional do Portfólio

Em setembro, o portfólio registrou crescimento de 6%¹ no Resultado Operacional Líquido (NOI) em relação ao mesmo mês do ano anterior, alcançando R\$ 105,28/m². Os destaques foram o SuperShopping Osasco (+12%), Shopping Pátio Maceió (+10%), Shopping Metrô Tucuruvi (+8%) e Via Verde Shopping (+7%). No acumulado do ano, o portfólio apresenta alta de 6% em comparação a 2024.

As vendas também mantiveram trajetória positiva, com avanço de 7%¹ em setembro frente ao mesmo mês do ano passado, atingindo R\$ 1.350,44/m². Entre os empreendimentos, destacaram-se o Shopping Metrô Tucuruvi (+11%), Shopping Uberaba (+11%), Via Verde Shopping (+9%) e Shopping Granja Vianna (+8%).

O Custo de Ocupação permanece em nível saudável, registrando 9,3% em setembro. Em relação à taxa de ocupação³, encerrou o mês em 96,7%.

Shopping	NOI		Vendas	
	Var. vs. 2024	NOI/m² (R\$)	Var. vs. 2024	Vendas/m² (R\$)
Pátio Maceió	10%	109	-0,4%	1.280
Granja Vianna	-2%	94	8%	1.092
SuperShopping Osasco	12%	117	1%	1.716
Via Verde	7%	81	9%	1.453
Metrô Tucuruvi	8%	132	11%	1.372
Paralela (Mall + BTS)	5%	111	6%	1.370 ⁴
Uberaba ³	-3%	109	11%	1.259
Total HSML11	6%	105	7%	1.350 ⁴

Em relação aos desinvestimentos, está previsto para o mês que vem (novembro) o recebimento da 4ª parcela referente à venda de 25% do Shopping Uberaba. O ganho de capital estimado⁵ é de R\$ 5.852.113,00 equivalente a R\$ 0,27 por cota, já considerando a correção monetária projetada da parcela.

Shopping	Parcela	Mês	Projeção Total Parcela ⁵	Projeção Ganho de Capital ⁵
Uberaba	3/5	Novembro	17.967.516 (0,84/cota)	5.852.113 (0,27/cota)

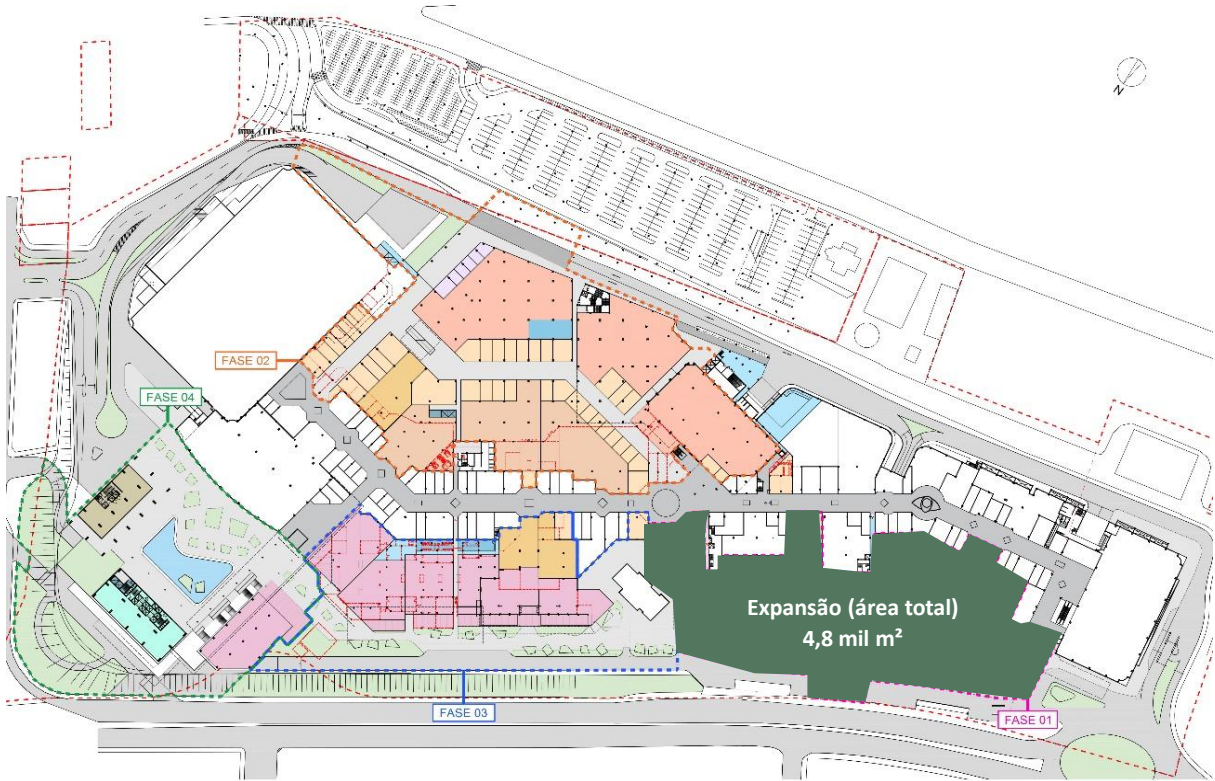
Notas: (1) Variação Proforma, considerando no ano passado, a participação atual do Fundo nos shoppings (ex. Shopping Pátio Cianê). (2) Considera contratos em processo de assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos shoppings. (3) Variação Proforma considerando no ano passado a receita de locação 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.

Acompanhamento Obra Expansão Shopping Uberaba

Conforme informado no relatório gerencial de agosto, o projeto de expansão do Shopping Uberaba foi aprovado junto aos órgãos competentes e a obra se encontra atualmente 4,4% concluída. O yield on cost estimado da expansão é de aproximadamente 21%, considerando todo o custo de obra, incluindo uma reforma Deck Parking aquirido em 27/06/2024. Vale destacar que se trata de projeções realizadas pela Gestora, não devendo ser configuradas, em hipótese alguma, como garantia ou promessa de rentabilidade. Abaixo a planta do shopping indicando o local da expansão e fotos do atual estágio da obra.



Início obras área de expansão. Fonte: Alqia e HSI



Destaque Performance da Cota e Liquidez¹

O HSM11 manteve sua posição de destaque em outubro em termos de liquidez e retorno, apresentando volume médio diário de aproximadamente **R\$ 4,0 milhões, valor 19% superior à média dos últimos 12 meses**. Em termos de performance da cota no ano (até 31/10), o HSI Malls segue se destacando, apresentando o retorno ajustado por dividendos de **+28,0%**, equivalente a **280,5% do CDI líquido de imposto do período²**. Tal desempenho é significativamente superior à média apresentada pelos FIIs comparáveis, que foi de +18,7%.

Notas: (1) Fonte: Quantum Axis. (2) Supondo alíquota de 15% de imposto. (3) FIIs de shopping centers que compõem o IFIX (BBIG11, BPML11, CPH11, GZIT11, PML11, HGBS11, VISC11 e XPML11).

Distribuição e Guidance

A distribuição do Fundo referente a outubro foi de **R\$ 0,70 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 31/10/2025 de **9,8% ao ano**. Atualizamos o limite inferior do *guidance* de distribuição semestral, que passa a situar-se entre **R\$ 0,70 e R\$ 0,82 por cota¹**. Neste mês realizamos o quarto aumento consecutivo da distribuição, desta vez com elevação de **+R\$ 0,02 por cota**. Novos incrementos poderão ocorrer conforme a consolidação do ambiente de estabilidade da taxa básica de juros, podendo se intensificar diante de sinais de melhora macroeconômica e do eventual início de um ciclo de cortes¹.

Obrigado.

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

Eventos Recentes

Atividade Comercial – Inaugurações do Mês



SuperShopping Osasco: YouCom | Shopping Uberaba: Dress To | Shopping Uberaba: Dolls | Shopping Granja Vianna: Celutok



Shopping Granja Vianna: Élan | SuperShopping Osasco: Befly | Shopping Pátio Maceió: CVC | Shopping Pátio Cianê | Okashi



Shopping Uberaba: Quiosque McDonalds | Shopping Metrô Tucuruvi: Realme | Shopping Granja Vianna: Dream Race | Shopping Granja Vianna: Mix Sucos Naturalle



Shopping Pátio Maceió: Dom Empala e Frutos Goiás

Resultado (R\$)

	Out-25	2S 2025	2025
Receita Imobiliária	18.292.506	82.497.535	213.789.976
Receita com Aluguéis	18.292.506	73.392.503	185.490.748
Ganho de Capital com Vendas	-	9.105.032	28.299.228
Receita Financeira	1.209.476	4.539.038	10.395.576
Despesas	-8.109.690	-32.699.353	-81.970.300
Taxa de Administração	-157.700	-592.921	-1.382.204
Taxa de Escrituração	-50.000	-200.000	-663.485
Taxa de Gestão	-1.498.154	-5.632.745	-13.130.935
Taxa de Performance	-	-398.316	-5.021.399
Despesa Financeira ¹	-6.357.652	-25.118.245	-60.217.095
Outras Despesas ²	-46.183	-757.127	-1.555.183
Resultado Operacional	11.392.292	54.337.220	142.215.252
Resultado Operacional/Cota	0,53	2,56	6,79
Despesa Financeira Não Recorrente ³	-	-	-3.500.000
Resultado	11.392.292	54.337.220	138.715.252
Resultado Realizado/Cota	0,53	2,56	6,62
Rendimento/Cota ⁴	0,70	2,71	6,61
Resultado Acumulado ⁵	-0,17	-0,15	0,00

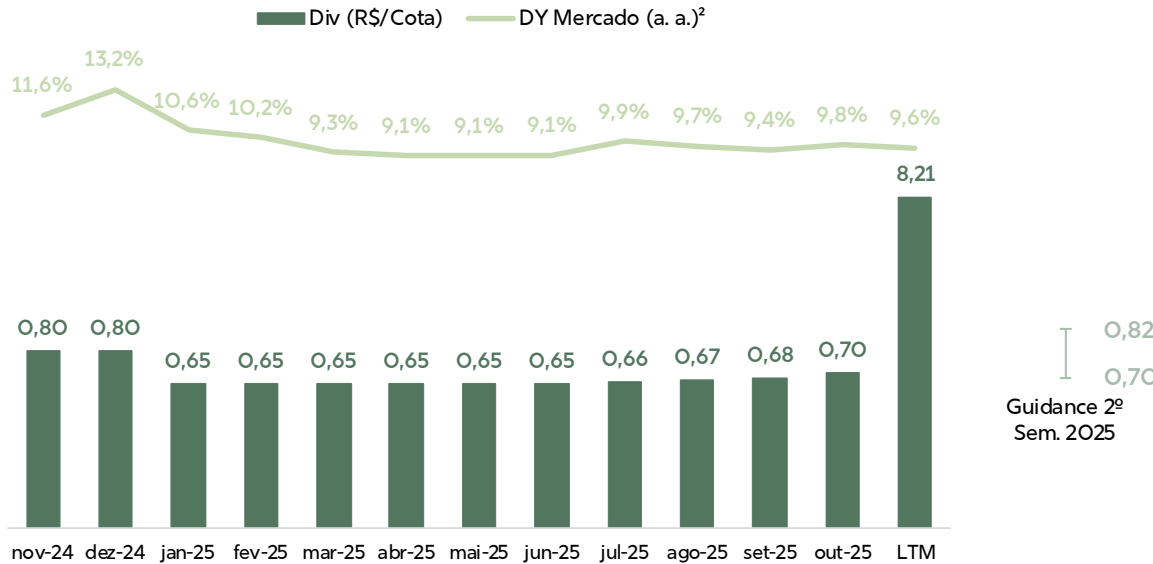
Notas: (1) Despesas recorrentes dos CRIs. (2) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, Laudos de Avaliação, seguros, formador de mercado etc. (3) Despesas relacionadas aos pagamentos não recorrentes / extraordinários dos CRIs. (4) Distribuição de dividendos do período. (5) Diferença entre o resultado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

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Set-25)	14.639.668	0,69
(+) Realizado - Distribuído	-3.538.691	-0,17
Resultado Acumulado (Out-25)	11.100.977	0,52

A distribuição de dividendos do Fundo foi de **R\$ 0,70 por cota**. Está previsto para o restante do ano o recebimento de mais uma parcela pela venda de 25% do Shopping Uberaba, totalizando um ganho de capital projetado de **R\$ 5.852.113 (R\$ 0,27/cota)**, já considerando a projeção das correções monetárias futuras¹. **O Fundo finalizou o mês com R\$ 0,52/cota de resultado acumulado**.

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

	Out-25	2025	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	0,2%	28,0%	9,1%
Dividend Yield Anualizado ²	9,8%	9,2%	9,6%
IFIX	0,1%	15,3%	12,1%
CDI (Liq.) ³	1,1%	10,0%	11,6%
% CDI ⁴	16,1%	280,5%	78,6%

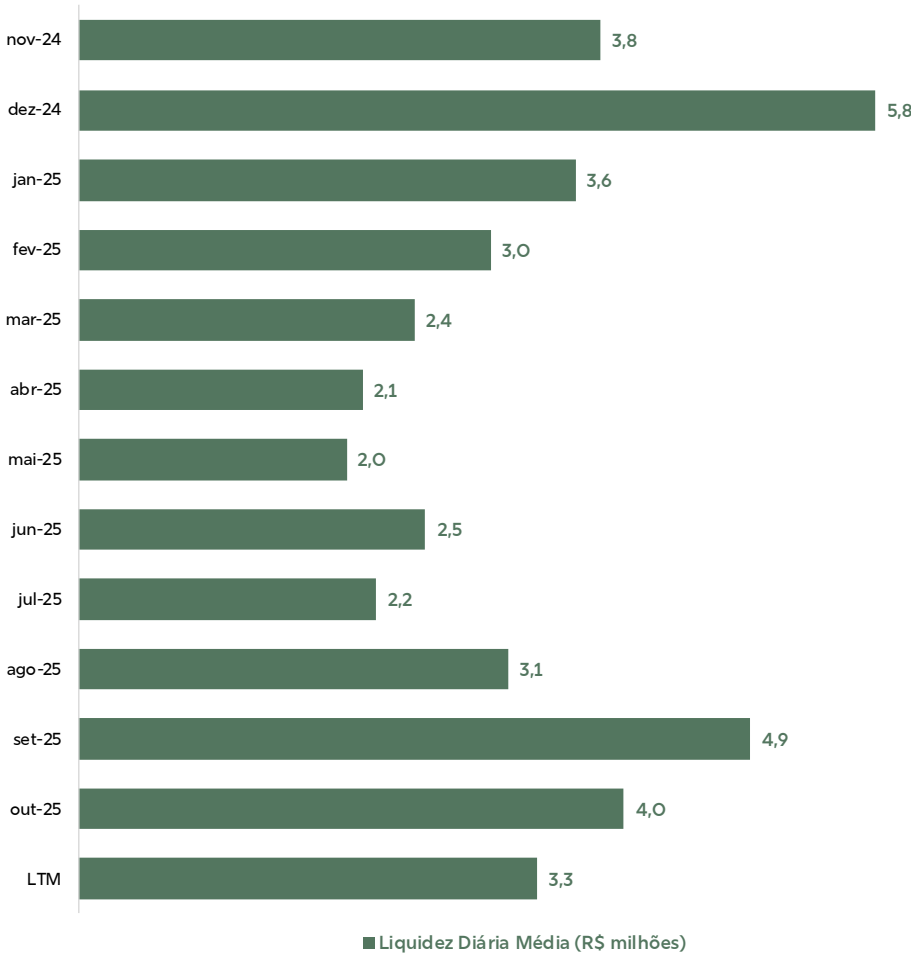
Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
(2) Mensal / 2025: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos 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 outubro com **185.929 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,8 bilhão**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 4,0 milhões**.

		Out-25		2025		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	91.291.517	R\$	633.226.581	R\$	830.538.120
Volume Diário Médio	R\$	3.969.196	R\$	3.001.074	R\$	3.335.494
Quant. de Cotas Negociadas		1.081.912		7.866.343		10.401.797
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		5,2%		3,8%		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.



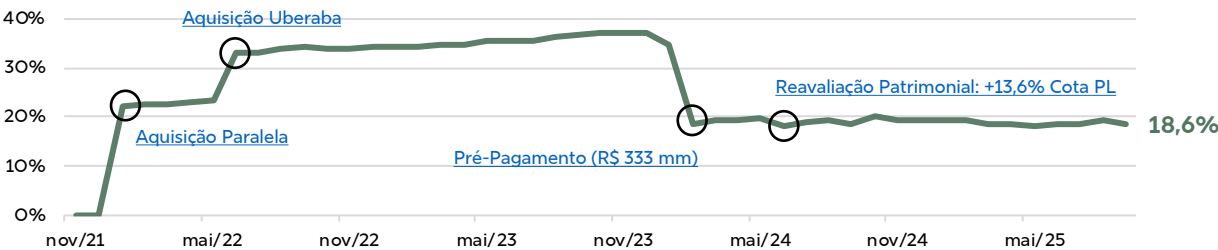
■ Liquidez Diária Média (R\$ milhões)

Obrigações HSML11

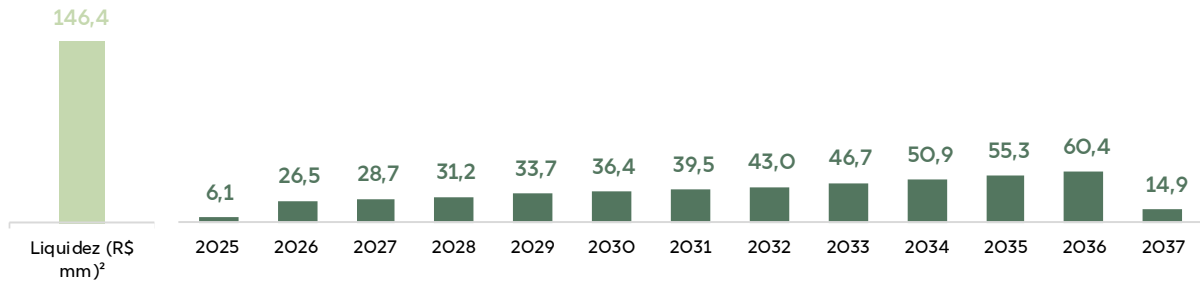
O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo é de **18,6%**.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	112,0 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	22FO65861O	Uberaba	117,4 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (1)	22AO118O35	Paralela	150,1 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	5,6 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22FO667465	Uberaba	221,3 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	615,6 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 por Securitização – Total Mantido para Necessidades de Liquidez – Total Investido em FIIs com alta liquidez – CRIs investidos) / Total Investido em imóveis + SPE. (2) Valor do Caixa + FIIs com alta liquidez + CRIs investidos em 30/09/2025. (3) Baseado no cenário atual do Fundo, sem considerar eventuais pré-pagamentos. Ainda não refletido o CRI assumido pelo Fundo em decorrência da aquisição do Shopping Pátio Cianê.

KPI's

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

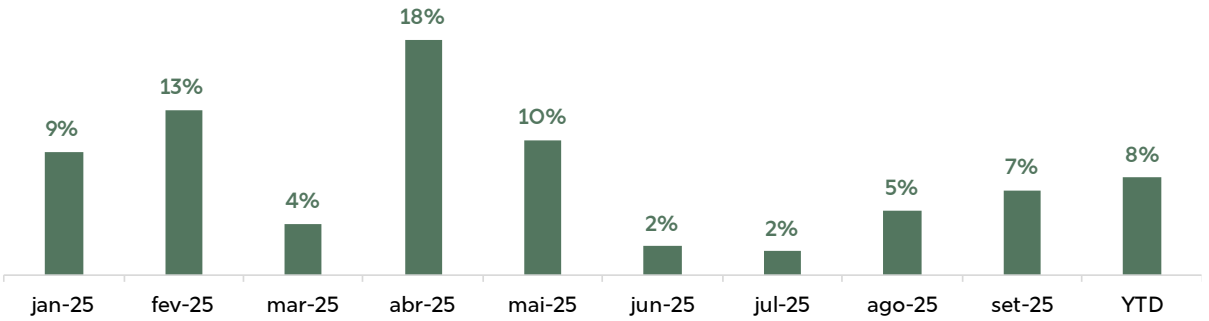
Em setembro de 2025, o NOI registrou crescimento de 6%¹ em relação ao mesmo mês de 2024, alcançando NOI/m² de 105,28². Os destaques foram o SuperShopping Osasco (+12%), Shopping Pátio Maceió (+10%), Shopping Metrô Tucuruvi (+8%) e Via Verde Shopping (+7%). No acumulado do ano, o portfólio apresenta alta de 6% em comparação a 2024.

Em relação às vendas, foram +7% em relação ao mesmo mês do ano anterior¹, alcançando vendas/m² de R\$ 1.350,44². o Shopping Metrô Tucuruvi (+11%), Shopping Uberaba (+11%), Via Verde Shopping (+9%) e Shopping Granja Vianna (+8%). O Custo de Ocupação do portfólio segue em patamares saudáveis, atingindo 9,3% em setembro.

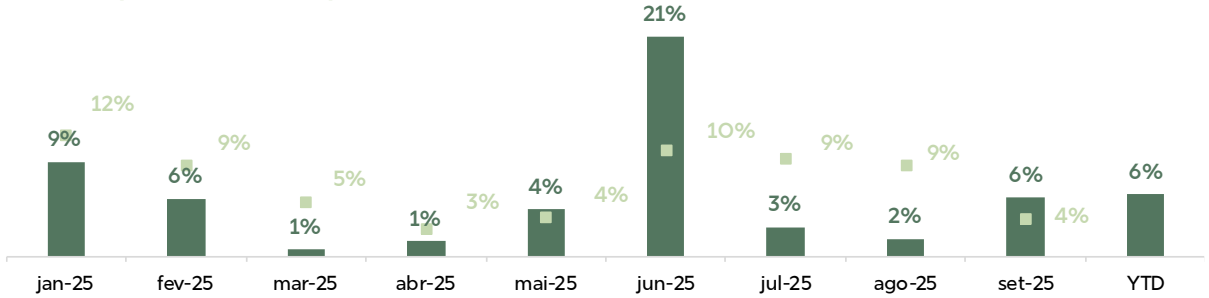
Em setembro, a inadimplência líquida total do portfólio registrou percentual de 2,9%. Em relação aos descontos, apresentaram percentual de 0,8%. A taxa de ocupação³ finalizou o mês em 96,7%.

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

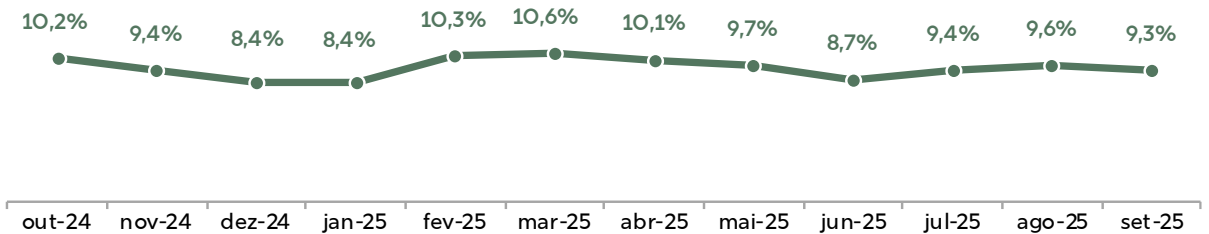


NOI ¹
2025 x 2024
2025 x 2024 (Média móvel Trimestral)



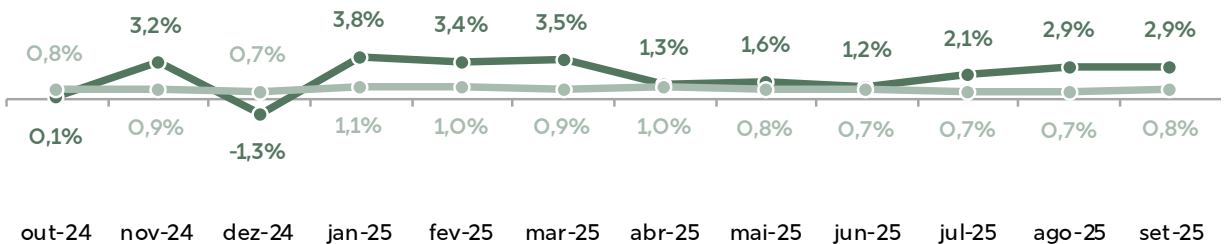
Notas: (1) Variação de Vendas e NOI Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência.

Custo de Ocupação ² (%)



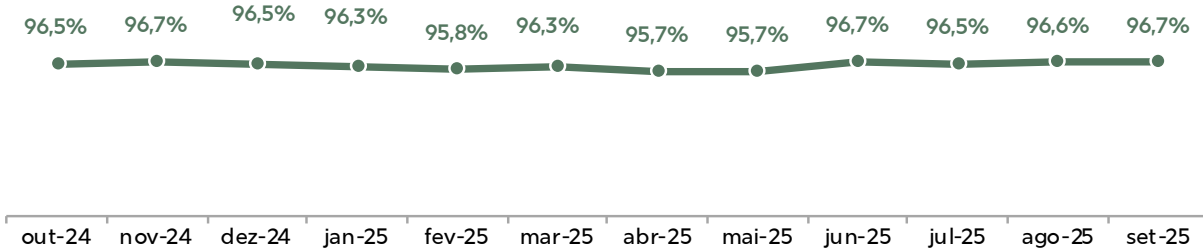
Notas: (2) Para 100% dos shoppings. Custo de Ocupação para = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

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

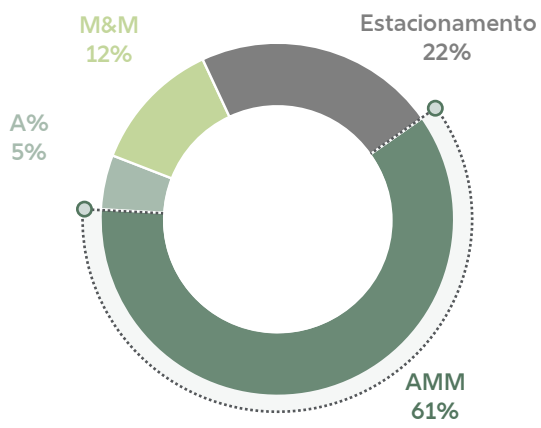


Notas: (3) Para 100% dos shoppings.

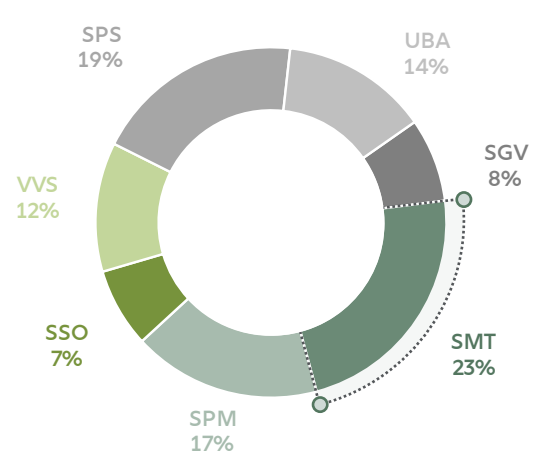
Taxa de Ocupação (%)



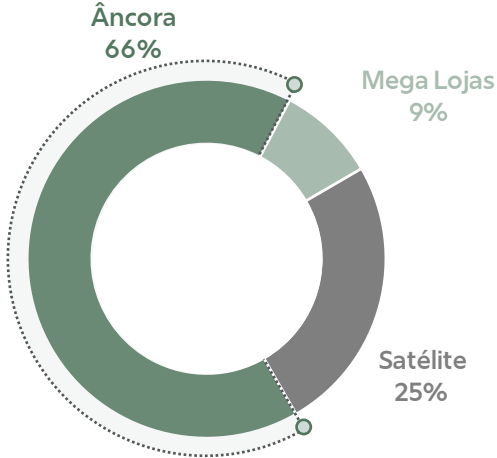
Composição da Receita



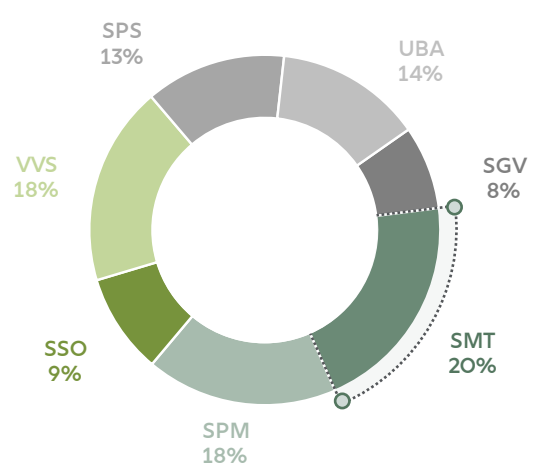
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

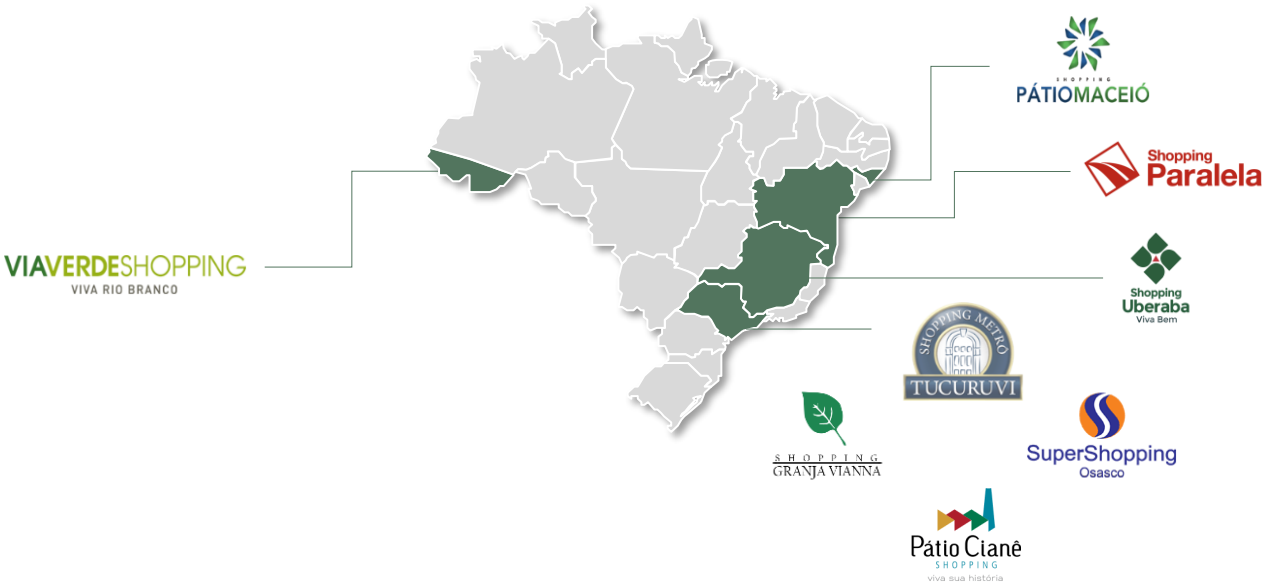


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
Todos os dados contidos nesta página correspondem 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	43.616	70%	30.531	98,9%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.659	51%	15.636	95,7%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	66,4%	11.935	97,7%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	29.005	96,7%	28.038	97,0%	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	98,2%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba⁴	31.667	75%	23.750	98,5%	188	1.190	Abril 1999
Shopping Pátio Cianê	25.543	24%	6.130	90,7%	140	1.240	Novembro 2013
Total/Média	269.180	70%	187.556	96,7%⁵	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) 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 setembro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 55,8 milhões**, representando uma variação de **-0,4%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+10%** comparado ao mesmo período de 2024.

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

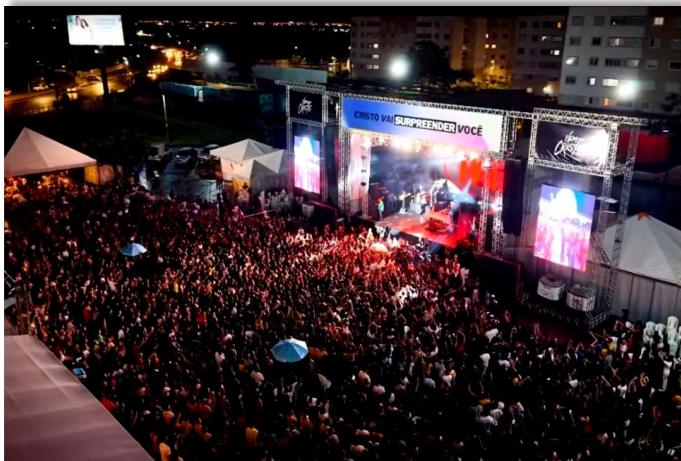
Único Shopping da parte alta da cidade – Região do Bairro Tabuleiro do Martins, Maceió, AL.



Evento Shopping Pátio Maceió

Nos dias 27 e 28 de setembro, o Shopping Pátio Maceió foi palco da 10ª edição do Vem pra Cristo, reunindo cerca de **20 mil pessoas** no estacionamento em um evento gratuito mediante a doação de 1 kg de alimento não perecível. A ação arrecadou **8 toneladas de alimentos**, destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social, reforçando o compromisso ESG do empreendimento.

No digital, o evento alcançou **60.201 contas** no Instagram apenas nos dias 27 e 28 de setembro, representando um crescimento de **+54%** em relação ao mesmo período de 2024, evidenciando o impacto da ação também nas redes sociais.



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

Em setembro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 33,5 milhões**, representando uma variação de **+8%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **-2%** comparado ao mesmo período de 2024.

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 setembro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 30,9 milhões**, representando uma variação de **+1%** 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
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 setembro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 45,2 milhões**, representando uma variação de **+11%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+8%** comparado ao mesmo período de 2024.

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 setembro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 42,1 milhões**, representando uma variação de **+9%** 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
96,7%	29.005	100	1.200 Vagas	Alqia

Único Shopping do estado do Acre



Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em setembro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 55,0 milhões**, representando uma variação de **+6%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+5%** comparado ao mesmo período de 2024.

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 setembro de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 39,9 milhões**, representando uma variação de **+11%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou variação de **-3%¹** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
75,0%	31.667	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.](#)

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](#)

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