



HSML11

HSI

Malls FII

Fevereiro/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

Fevereiro	
Valor de Mercado¹ R\$ 2.020.375.327 (R\$ 94,72/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,70/cota
Valor Patrimonial² R\$ 2.216.026.875 (R\$ 103,89/cota)	Número de Cotistas¹ 190.493
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 4.427.144	Valor de mercado¹ / m² R\$ 12.430

Notas: (1) Em 27/02/2026. (2) Em 30/01/2026.

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

Conforme exposto no último relatório, o Copom manteve a Selic em 15,00% a.a. em janeiro, já sinalizando que o ciclo de flexibilização monetária se aproxima. **O comunicado indicou elevada probabilidade de início dos cortes na reunião de março**, à medida que a melhora recente da inflação e das expectativas consolida um ambiente mais favorável à normalização gradual da taxa real de juros.

Os dados divulgados desde então reforçam a tendência de que o IPCA segue mostrando descompressão relevante em bens industriais e alimentos, beneficiados por condições externas mais favoráveis e pela acomodação cambial. A inflação de serviços permanece mais resiliente, mas sem alterar a trajetória prospectiva de convergência. O processo desinflacionário avança de forma gradual, ainda que em ritmos distintos entre os componentes.

No cenário externo, fortalece-se a leitura de enfraquecimento mais persistente do dólar. Além da perspectiva de redução de juros nos Estados Unidos, ganham relevância fatores estruturais, como maior demanda global por hedge cambial e diversificação de reservas por bancos centrais. **Esse conjunto sustenta um ambiente mais construtivo para emergentes, especialmente o Brasil**. Mantemos a projeção de câmbio em R\$ 5,21 por dólar ao final de 2026 (ante R\$ 5,51 anteriormente).

Refletindo o ambiente cambial mais benigno, revisamos a projeção de IPCA para 2026 de **3,87%** para **3,76%**, reforçando a expectativa de inflação mais comportada mesmo com leve reaceleração da atividade. Para o PIB, mantemos crescimento de 2,1% em 2026, com viés de alta, sustentado pela flexibilização das condições financeiras e por estímulos ao consumo típicos de ano eleitoral, como correção do salário-mínimo, expansão de transferências e aceleração do gasto público.

Reiteramos o início do ciclo de cortes em março, com redução inicial de 0,50 p.p., seguida de novos ajustes ao longo do ano, **levando a Selic a 11,50% ao final de 2026**. A depender da evolução dos dados e do quadro fiscal, não descartamos movimentos de maior magnitude. Em nosso cenário base, a flexibilização deve se estender para 2027, com taxa terminal de 9,50%.

Projeções HSI		
Selic 2026 (a.a.) ¹	IPCA 2026	Cresc. PIB 2026
11,50% =	3,76% ▼	2,10% =

Notas: (1) Ao final de 2026.

Desempenho Operacional do Portfólio (Janeiro 2026)

O portfólio do Fundo iniciou o ano de 2026 registrando crescimento de +3% no NOI em relação ao mesmo período de 2025, com NOI/m² de R\$ 134,08. Neste mês, foi refletido no resultado caixa do Fundo o aluguel percentual de maior valor, cobrado ao final de 2025 em função das vendas de Natal, conforme ocorre sazonalmente. Ressalta-se, contudo, que parte relevante desses valores foi antecipada por lojistas e reconhecida no mês anterior, o que impacta a base comparativa do NOI frente ao ano passado.

Entre os destaques positivos, sobressaem: Pátio Cianê (+21%), Paralela (+15%) e Granja Vianna (+9%). No campo negativo, o Shopping Uberaba apresentou retração de -7%, reflexo do impacto operacional decorrente das obras de expansão em andamento, movimento já previsto pela gestão. Os demais ativos do portfólio registraram desempenho em linha com o observado no ano passado.

As vendas avançaram +6% na comparação anual, superando a inflação aproximada de 4% no período. Com exceção do SuperShopping Osasco, todos os demais empreendimentos apresentaram crescimento real de vendas acima da inflação.

Shopping	Janeiro/2026			
	NOI		Vendas	
	Var. vs. 2025	NOI/m² (R\$)	Var. vs. 2025	Vendas/m² (R\$)
Pátio Maceió	-1%	123	5%	1.350
Granja Vianna	9%	157	9%	1.138
SuperShopping Osasco	-1%	145	1%	1.836
Via Verde ¹	3%	112	6%	1.317
Metrô Tucuruvi	0%	168	7%	1.371
Paralela (Mall + BTS)	15%	135	10%	1.541 ³
Uberaba ¹	-7%	143	7%	1.384
Pátio Cianê	21%	116	8%	956
Total HSML11 ²	3%	134	6%	1.378

A inadimplência líquida total atingiu 6,4%, patamar superior ao observado nos últimos meses. Cabe destacar o componente sazonal desse indicador, historicamente mais elevado no início do ano, período em que vencem os aluguéis de maior valor. Ressaltamos ainda que trata-se de uma inadimplência concentrada em poucos lojistas relevantes, não configurando um comportamento disseminado entre os ocupantes. **Parte significativa dos valores já foi recuperada nas últimas semanas, e a gestão do Fundo, em conjunto com a Alqia, segue monitorando de perto os casos em aberto e adotando todas as medidas contratuais cabíveis.**

Os demais indicadores operacionais permanecem em níveis saudáveis para o setor. A taxa de ocupação encerrou janeiro em 97,2%⁴, enquanto o custo de ocupação manteve-se em 8,6%.

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 um desempenho positivo no mercado secundário em fevereiro. O retorno ajustado pelos dividendos em fevereiro foi de +3,3%, acumulando +3,9% em 2026. Nos últimos 12 meses, a rentabilidade ajustada pelos dividendos foi de +35,8% vs. 25,3% do IFIX.

Em termos de liquidez, o Fundo manteve níveis elevados de negociação ao longo do mês de fevereiro, registrando diária média de R\$ 4,4 milhões, valor 36% acima da média apresentada nos últimos 12 meses. Em relação ao número de cotistas, também registrou crescimento relevante durante o mês, passando de 184.556 em 30/O1 para 190.493 em 27/O2.

O valor por metro quadrado do Fundo considerando a cota de mercado na data-base deste relatório é de R\$ 12.430², 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 **41,3% concluída**. A reforma do Deck Parking já está nos acabamentos. Já na expansão, seguem em andamento atividades estruturais importantes, como execução de formas, armação e concretagem para blocos de transição, instalação de treliças piramidais, vigas de travamento e vigas de miscelâneas, além do içamento de pilares e demolições de piso para adequações.

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



Expansão: Em andamento estrutura metálica. Fonte: Alqia e HSI

Distribuição e Guidance (1ºS 2026)

A distribuição do Fundo referente a fevereiro foi de **R\$ 0,70 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 27/02/2026 de **8,9% 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.

Acesso ao Informe de Rendimentos 2025

Em razão da alteração do prestador de serviços de Escrituração ocorrida ao longo do ano de 2025, os cotistas deverão considerar **dois Informes de Rendimentos distintos** para fins de declaração do Imposto de Renda, conforme detalhado abaixo:

Período de janeiro de 2025 – Itaú:

- Para correntistas do Itaú:** Diretamente pelo site www.itaubank.com.br, no menu **Conta Corrente > Declaração do Imposto de Renda > Informe de Rendimentos Acionistas**. Basta fazer o login e pesquisar pelo Informe de Rendimentos correspondente.
- Para não correntistas do Itaú:** por meio do Portal [Itaú - Correspondências Digitais](#).

Período de fevereiro a dezembro de 2025 – BRL Trust: por meio do [Portal Investidor – Apex](#).

Em caso de divergências nas informações, dificuldades de acesso aos portais ou necessidade de emissão de segunda via, os cotistas deverão entrar em contato diretamente com o Escriturador ou com o Administrador do Fundo, por meio dos seguintes canais:

Itaú Unibanco S.A. (período janeiro/2025): E-mail: informesdeescrituracao@itauunibanco.com.br

Apex Group (período fevereiro a dezembro/2025): informederendimentos@apexgroup.com

Administrador – S3 Caceis: sc_faleconosco@s3caceis.com.br

Resultado (R\$)

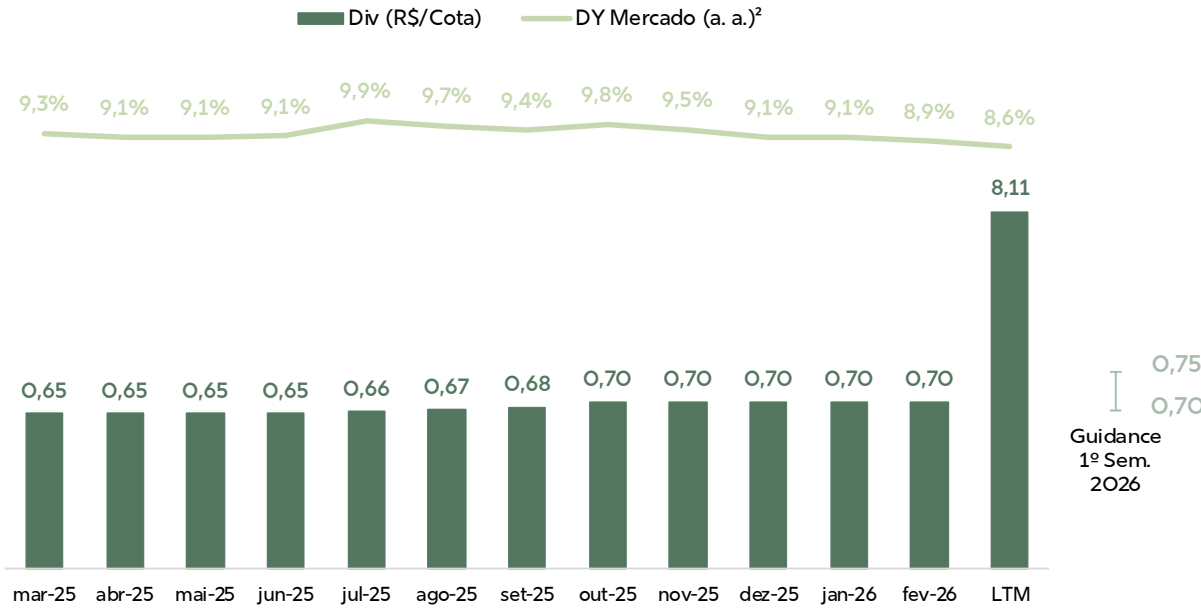
	Fev-26	1S 2026	2026
Receita Imobiliária	23.914.400	51.977.805	51.977.805
Receita com Aluguéis	23.914.400	51.977.805	51.977.805
Ganho de Capital com Vendas	-	-	-
Receita Financeira	868.042	2.043.181	2.043.181
Despesas	-7.637.986	-17.279.636	-17.279.636
Taxa de Administração	-162.347	-329.216	-329.216
Taxa de Escrituração	-50.000	-100.000	-100.000
Taxa de Gestão	-1.542.300	-3.127.555	-3.127.555
Taxa de Performance	-	-1.371.255	-1.371.255
Despesa Financeira¹	-5.818.241	-12.104.433	-12.104.433
Outras Despesas²	-65.097	-247.177	-247.177
Resultado Operacional	17.144.457	36.741.350	36.741.350
Resultado Operacional/Cota	0,80	1,72	1,72
Despesa Financeira Não Recorrente³	-	-	-
Resultado	17.144.457	36.741.350	36.741.350
Resultado Realizado/Cota	0,80	1,72	1,72
Rendimento/Cota⁴	0,70	1,40	1,40
Resultado Acumulado⁵	0,10	0,32	0,32

Notas: (1) Despesas recorrentes dos CRIs. (2) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, Laudos de Avaliação, seguros, formador de mercado etc. Impactada em fevereiro por despesa de anuidade da B3. (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 (Jan-26)	16.369.404	0,77
(+) Realizado - Distribuído	2.213.474	0,10
Resultado Acumulado (Fev-26)	18.582.877	0,87

A distribuição de dividendos do Fundo foi de **R\$ 0,70 por cota**. O resultado foi de **R\$ 0,80 por cota**, refletindo o recebimento dos aluguéis percentuais de maior valor em virtude das vendas de Natal. O Fundo acumulou **R\$ 0,10 por cota**, encerrando o mês com reserva acumulada de **R\$ 0,87 por cota**.

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

	Fev-26	2026	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	3,3%	3,9%	35,8%
Dividend Yield Anualizado ²	8,9%	8,9%	8,6%
IFIX	1,8%	3,6%	25,3%
CDI (Líqu.) ³	0,9%	1,9%	12,3%
% CDI ⁴	370,4%	207,0%	290,2%

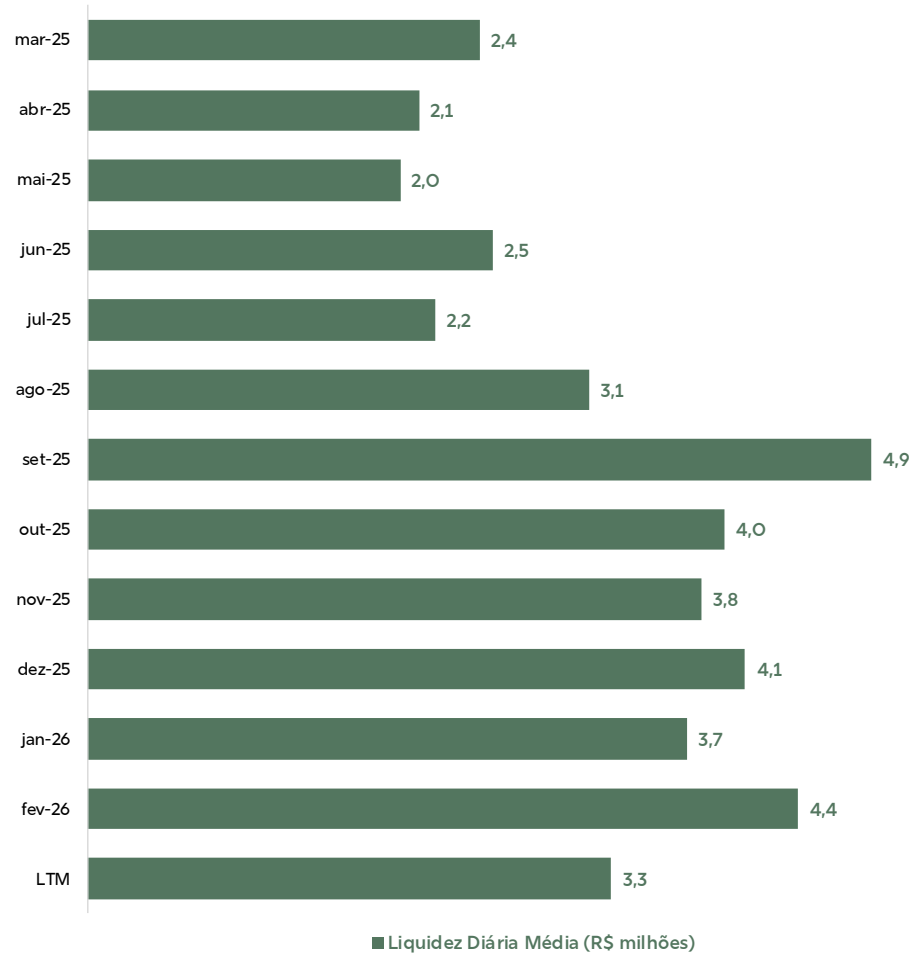
Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
(2) Mensal / 2026: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos 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 fevereiro com **190.493 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 2,0 bilhões**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 4,4 milhões**.

		Fev-26		2026		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	79.688.598	R\$	158.119.296	R\$	806.576.311
Volume Diário Médio	R\$	4.427.144	R\$	4.054.341	R\$	3.265.491
Quant. de Cotas Negociadas		857.449		1.715.375		9.463.488
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		4,1%		4,1%		3,8%
Presença em Pregões		100,0%		100,0%		100,0%

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

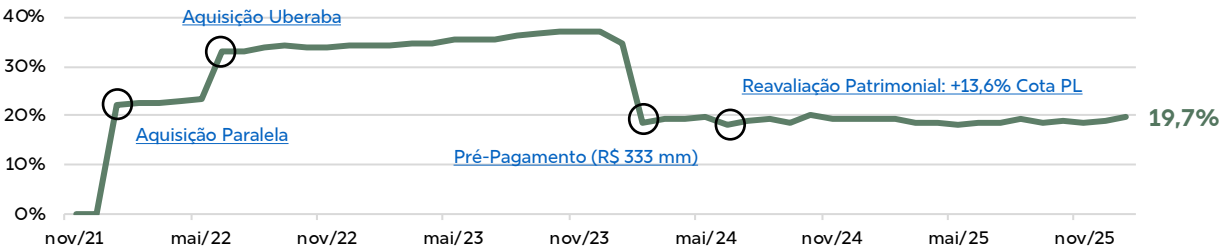


Obrigações HSML11

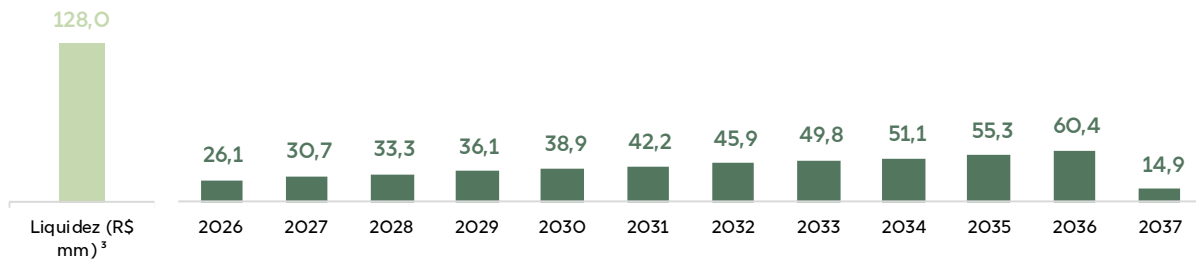
O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo é de **19,7%**.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	110,6 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	22FO65861O	Uberaba	115,3 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (1)	22AO118O35	Paralela	148,1 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	218,7 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (5)	18L121O133	Cianê	21,5 MM	IPCA + 7,65%	dez-18	jan-34
Consolidado	-	-	628,8 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 30/01/2026.

KPI's

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

Em janeiro de 2026, o NOI registrou variação de **+3%¹** em relação ao mesmo mês de 2025, alcançando **NOI/m² de 134,08²**. Pátio Cianê (+21%), Paralela (+15%), e Granja Vianna (+9%).

Em relação às vendas, foram **+6% em relação ao mesmo mês do ano anterior¹**, alcançando **vendas/m² de R\$ 1.377,52²**. Com exceção do SuperShopping Osasco, todos os demais empreendimentos apresentaram crescimento real de vendas acima da inflação.

O Custo de Ocupação do portfólio segue em patamares saudáveis, atingindo **8,6%** em janeiro e a taxa de ocupação³ finalizou o mês em **(97,2%)**.

Em janeiro, a inadimplência foi acima da registrada nos últimos meses, registrando **6,4%**. Em relação aos descontos, permanecem abaixo de 1%, registrando **0,5%**. Destaca-se o caráter sazonal do indicador, historicamente mais elevado no início do ano, além de se tratar de inadimplência concentrada em poucos lojistas relevantes, sem caráter disseminado. Parte relevante dos valores já foi recuperada, 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

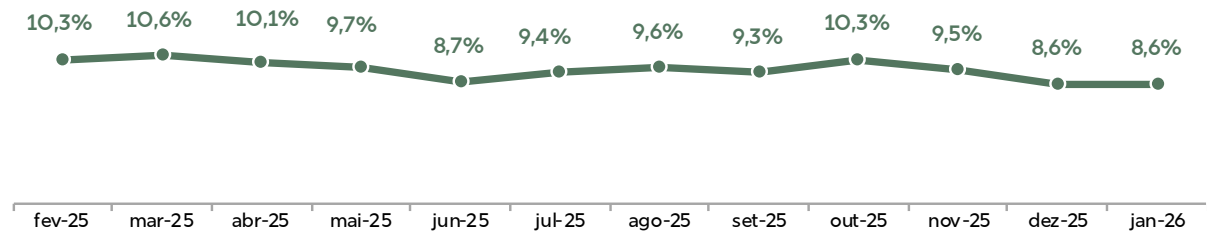


NOI ¹
2026 x 2025
2026 x 2025 (Média móvel Trimestral)



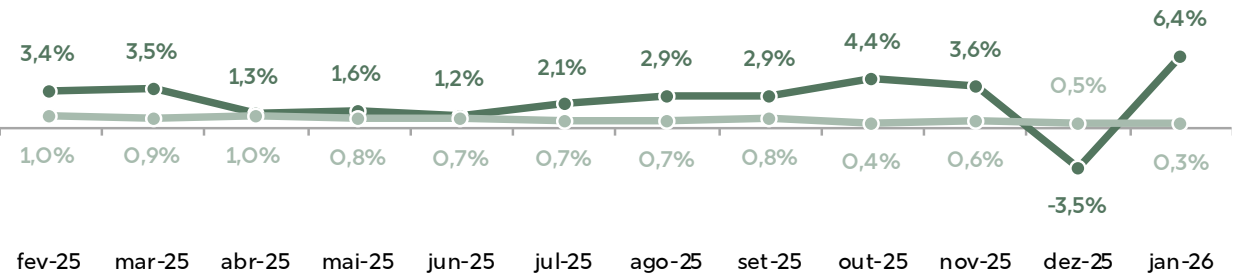
Notas: (1) Variação de Vendas e NOI Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência.

Custo de Ocupação ² (%)



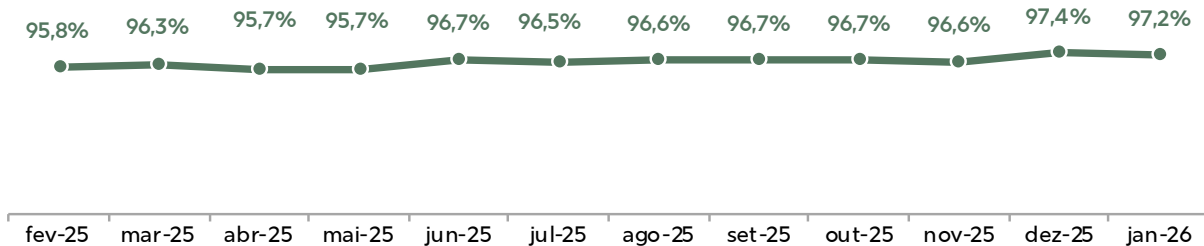
Notas: (2) Para 100% dos shoppings. Custo de Ocupação para = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

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

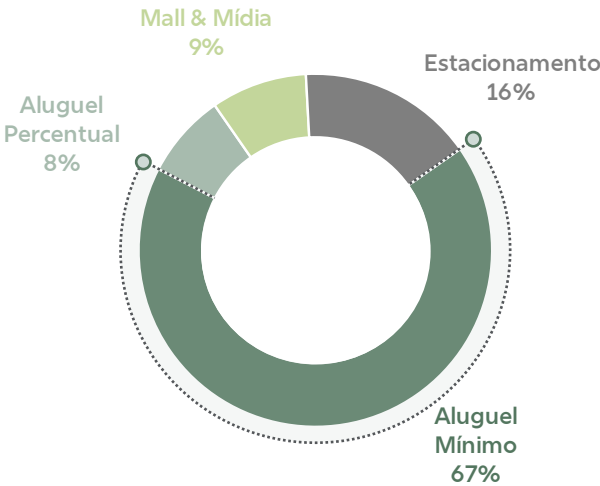


Notas: (3) Para 100% dos shoppings.

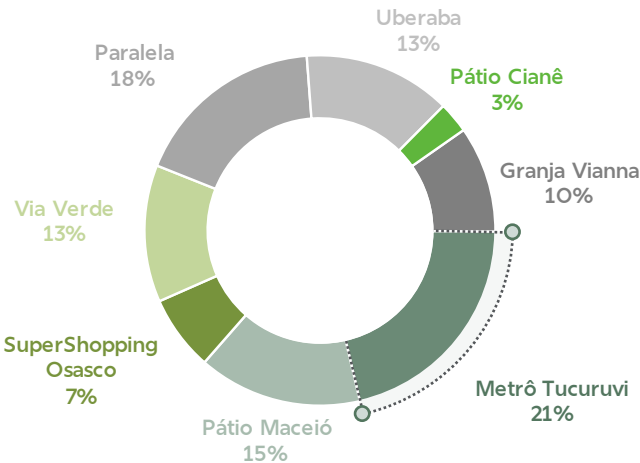
Taxa de Ocupação (%)



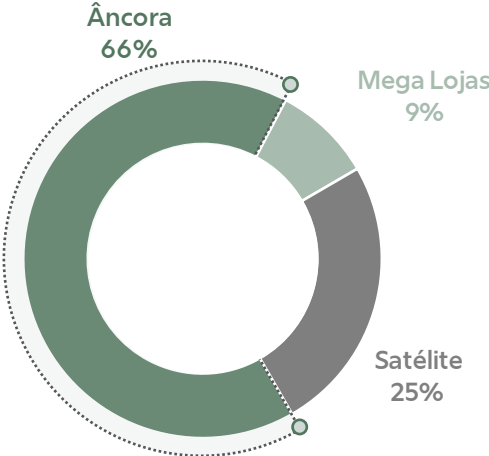
Composição da Receita



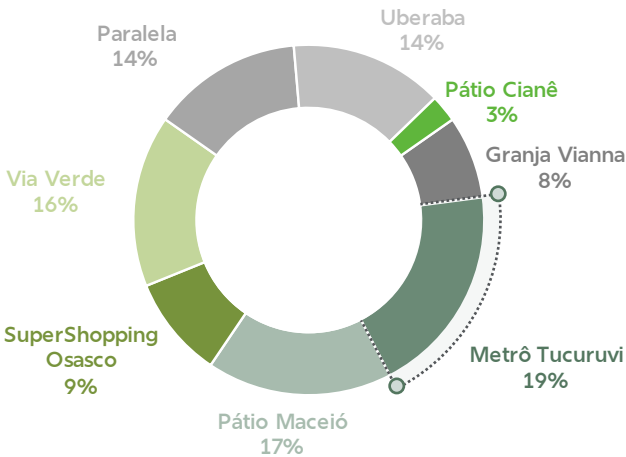
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

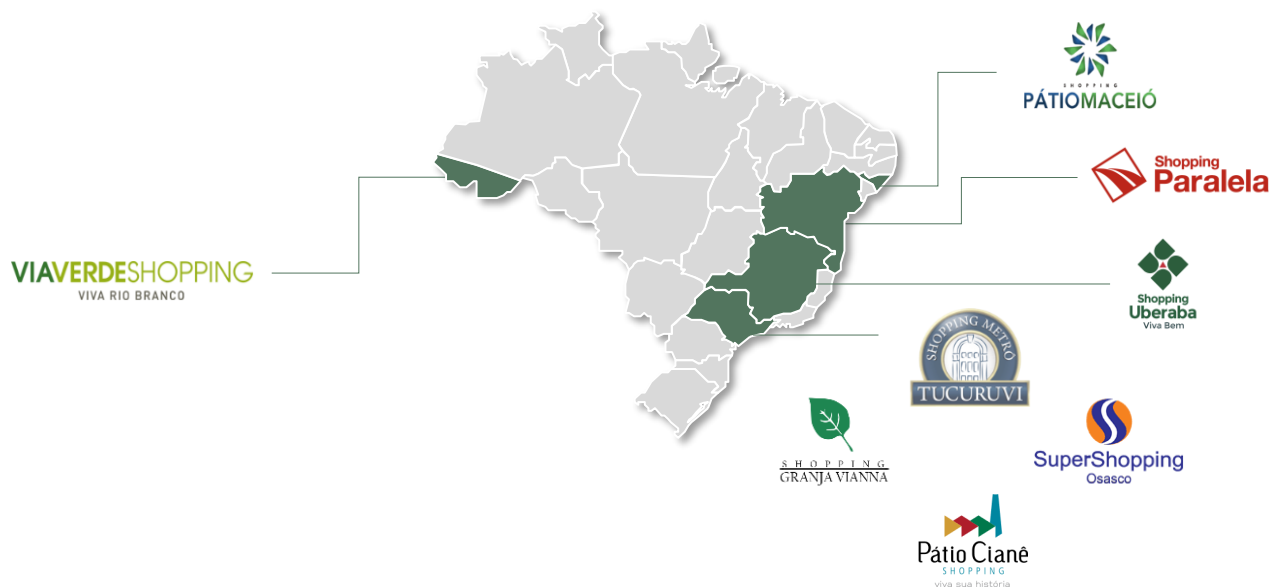


Todos os dados contidos nesta página correspondem à participação do Fundo nos ativos, exceto Tipologia. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

Portfólio

	ABL Total (m²)	Participação (%)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%) ¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	43.616	70%	30.531	97,9%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.659	51%	15.636	96,3%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	66,4%	11.935	98,4%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	29.005	96,7%	28.038	98,4%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.966	100%	32.966	94,7%	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	98,4%	188	1.190	Abril 1999
Shopping Pátio Cianê	25.538	24%	6.129	88,1%	140	1.240	Novembro 2013
Total/Média	269.175	70%	187.555	97,2%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 janeiro de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 58,9 milhões**, representando uma variação de **+5%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **-1%** comparado ao mesmo período de 2025.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
70,0%	43.616 m ²	143	2.058	Alqia

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



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

Em janeiro de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 34,9 milhões**, representando uma variação de **+9%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+9%** 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 janeiro de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 33,0 milhões**, representando uma variação de **+1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **-1%** 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 janeiro de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 45,2 milhões**, representando uma variação de **+7%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **0%** 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 janeiro de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 38,2 milhões**, representando uma variação de **+6%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+3%** 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 janeiro de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 61,9 milhões**, representando uma variação de **+10%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+15%** 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 janeiro de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 43,8 milhões**, representando uma variação de **+7%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou variação de **-7%** 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 janeiro de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 24,4 milhões**, representando uma variação de **+8%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou variação de **+21%** comparado ao mesmo período de 2025.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
24,0%	25.543	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.