



HSML11

HSI

Malls FII

Julho/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

Julho	
Valor de Mercado ¹ R\$ 1.861.680.305 (R\$ 87,28/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,75/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 2.134.211.186 (R\$ 100,06/cota)	Número de Cotistas ¹ 188.704
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 3.026.320	Valor de mercado ¹ / m² R\$ 12.134

Notas: (1) Em 31/07/2026. (2) Em 30/06/2026.

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 179,6 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, citando o conflito no Oriente Médio e a incerteza sobre a política monetária em economias avançadas, mas o principal condicionante da decisão passou a ser doméstico: a desaceleração da atividade, que se intensifica com o aperto monetário e a retirada de estímulos fiscais e creditícios ao longo do segundo semestre de 2026.

No cenário doméstico, a indústria fechou o segundo trimestre com forte perda de ímpeto (produção industrial recuou 1,8% em junho) e os PMIs de indústria e serviços entraram em contração em julho (47,5 e 49,7, respectivamente), enquanto o mercado de trabalho, ainda resiliente, já desacelera na margem. A inflação cheia segue acima do teto da meta, com expectativas do Focus desancoradas e inércia inflacionária elevada. No âmbito externo, os efeitos climáticos do El Niño sobre a produtividade agrícola e os custos de energia, somados às tensões geopolíticas, mantêm o balanço de riscos assimétrico para cima.

Revisamos a projeção da Selic para 13,25% ao final de 2026, acompanhando a leitura de que a retirada do condicionante "neste momento" do comunicado remove obstáculos à continuidade dos cortes por reunião. A projeção de IPCA cai de 5,30% para 5,10%, refletindo a moderação da atividade, ainda que a inércia inflacionária e os riscos do El Niño limitem uma queda maior. Já para o crescimento do PIB em 2026, revisamos marginalmente a projeção de 2,20% para 2,10%, diante da frustração com dados de atividade no segundo trimestre. O principal risco para o cenário é a possibilidade de desvalorização do real frente ao dólar durante e após o ciclo eleitoral, o que colocaria viés de alta tanto para a inflação quanto para a curva de juros.

Projeções HSI		
Selic 2026 (a.a.) ¹	IPCA 2026	Cresc. PIB 2026
13,25% ▼	5,10% ▼	2,10% ▼

Notas: (1) Ao final de 2026.

Desempenho Operacional do Portfólio (Junho 2026)

O portfólio do Fundo apresentou, em junho, variação de -3% no NOI em relação ao mesmo período de 2025, atingindo NOI/m² de R\$ 114,10. Essa variação negativa decorre de uma base de comparação elevada: conforme exposto no relatório à época, em junho de 2025, o portfólio

havia registrado crescimento de **+21%** no NOI em relação a junho de 2024, impulsionado por efeitos não recorrentes na receita de estacionamento, decorrentes de ajustes no repasse dessa receita ocorridos em maio de 2025 e reconhecidos contabilmente de forma parcial apenas em junho daquele ano. Esse efeito elevou artificialmente a base de junho de 2025, distorcendo a comparação com o resultado de junho de 2026. Além disso, vale relembrar, conforme vem sendo destacado nos relatórios anteriores, que o desempenho específico do shopping Uberaba também tem sido impactado pela expansão em curso. Com base no acumulado do 2º trimestre, que dilui o impacto pontual observado em um único mês, a variação do NOI foi de **+2%**.

Em relação às vendas, observou-se crescimento de +5%, totalizando vendas/m² de R\$ 1.494,33. Dentre os destaques positivos estiveram: Shopping Via Verde (+17%), Shopping Paralela (+8%), Shopping Uberaba (+7%) e SuperShopping Osasco (+6%).

Shopping	Junho/2026			
	NOI		Vendas	
	Var. vs. 2025	NOI/m² (R\$)	Var. vs. 2025	Vendas/m² (R\$)
Pátio Maceió	2%	122	2%	1.469
Granja Vianna	2%	110	1%	1.276
SuperShopping Osasco	0%	134	6%	1.986
Via Verde ¹	8%	106	17%	1.551
Metrô Tucuruvi	-11%	136	-1%	1.496
Paralela (Mall + BTS)	-3%	115	8%	1.109
Uberaba ¹	-13%	110	7%	1.430
Pátio Cianê	18%	97	-3%	1.038
Total HSML11 ²	-3%	114	5%	1.494

Os demais indicadores operacionais permanecem em níveis saudáveis para o setor. A taxa de ocupação encerrou junho em **96,2%⁴**, enquanto o custo de ocupação foi de **8,5%**. Em relação à inadimplência, está em nível controlado, apresentando percentual de **1,9%** do faturado líquido total. Os descontos permanecem abaixo de 1%, apresentando em junho percentual de **0,5%**.

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 de expansão do Shopping Uberaba está praticamente concluída, com **98,4% de avanço físico**. Entre as frentes em andamento, destacam-se os acabamentos internos do mall (drywall, luminárias e portas de enrolar), a finalização dos sanitários (impermeabilização e instalação de tubulações) e os últimos ajustes na marquise principal. **A entrega das unidades já foi 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](#)



Expansão: Em fase de acabamentos. Fonte: Alqia e HSI

Eventos Recentes

Link: [Comunicado ao Mercado: Recebimento 2ª Parcela Desinvestimento Shopping Pátio Maceió](#)

Em 01 de julho de 2026, o Fundo recebeu integralmente a segunda e última parcela referente à alienação direta de 19% da fração ideal do Shopping Pátio Maceió, no valor de **R\$ 105.500.000,00**, com reconhecimento de ganho de capital de **R\$ 48.249.116,82 (equivalente a R\$ 2,26 por cota)**. Com esse recebimento, a operação de desinvestimento parcial de 49% do ativo está integralmente encerrada, sem parcelas remanescentes.

Vale lembrar que a operação não contempla obrigação de recompra, recomposição futura da participação alienada ou qualquer mecanismo de reversão da transação. O Fundo mantém participação direta de 51% no Shopping Pátio Maceió, além de exposição econômica ao *upside* do ativo por meio de cotas subordinadas do veículo estruturado.

Adicionalmente, a gestão destaca que, em 06/08/2026 de 2026, ocorreu o último pré-pagamento de juros acruados extraordinários por decisão da gestão decorrentes da operação de desinvestimento, no valor de **R\$ 28.542.394,12¹**, que impactará o resultado caixa de agosto.

Abaixo, o resumo da operação de desinvestimento do Shopping Pátio Maceió e da alocação dos recursos (já considerando a parcela pré-paga de agosto). Conforme exposto no [Fato Relevante](#), a destinação dos recursos teve como objetivo a otimização estrutural e permanente do resultado recorrente do Fundo, privilegiando a redução da despesa financeira em detrimento de distribuições extraordinárias de curto prazo, sustentando, assim, o atual *guidance* de distribuição do Fundo de entre **R\$ 0,74 e R\$ 0,78/cota**. **A HSI priorizará sempre os interesses de longo prazo desincentivando especulações de curto prazo.**

Por fim, o caixa do Fundo esteve momentaneamente mais baixo em junho (refletido no relatório deste mês na seção “Obrigações HSML11”). De todo modo, com a entrada da 2ª parcela em julho/2026 e o último pré-pagamento realizado em 06/08/2026, caixa será recomposto em aproximadamente **R\$ 77 milhões**, levando o índice de alavancagem líquido a cair e se estabilizar em torno de **17,7%** em agosto — após a incorporação, na carteira, da totalidade dos pré-pagamentos.

	Valor (R\$)	Valor (R\$/Cota)
Recebimento Desinvestimento (Total)	237.400.000,00	11,13
Ganho de Capital	110.744.421,61	5,19
Pré-Pagamento Juros Acruados (Total)¹	-83.502.337,52	-3,91
Ganho de Capital Remanescente	27.242.084,09	1,28

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

Consolidação Resultado Caixa do Fundo (Mai. e Jun./2026)

No Relatório Gerencial de Junho/2026, os resultados de maio e junho foram apresentados de forma consolidada. **Isso ocorreu porque os dois meses foram fortemente impactados por dois efeitos não recorrentes, decorrentes principalmente por conta da mesma operação: o desinvestimento parcial do Shopping Pátio Maceió.** Em maio, o Fundo reconheceu o ganho de capital de **R\$ 68.780.875,03** (R\$ 6,3 milhões referente à parcela da venda do shopping Uberaba e R\$ 62,5 milhões da venda do Shopping Pátio Maceió); em junho, realizou o segundo e maior pagamento extraordinário de juros acruados, no valor de **R\$ 38.898.346,22¹**. Isolado, esse cenário deixaria maio artificialmente elevado e junho artificialmente negativo. Abaixo os resultados individualizados dos meses:

Linha	Mai/2026	Junho/2026	Consolidado (Mai+Jun)
Receita Recorrente (Aluguéis)	19.118.366,44	19.131.299,09	38.249.665,53
Despesa Recorrente	-6.939.782,89	-7.097.597,82	-14.037.380,71
Resultado Operacional (ex. pré-pagamento e ganho de capital)	12.178.583,55	12.033.701,27	24.212.284,82
R\$/cota	0,57	0,56	1,13
Ganho de Capital com Venda de Ativos	68.780.875,03	-	68.780.875,03
Despesa Financeira Não Recorrente (pré-pagamento juros acruados CRIs)	-16.061.597,18	-38.898.346,22	-54.959.943,40
Resultado do Mês	64.897.861,40	-26.864.644,95	38.033.216,45
R\$/cota	3,04	-1,26	1,78

Guidance e Distribuição 2026

A distribuição anunciada em 31/07/2026 foi de **R\$ 0,75 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota na mesma data de **10,3% ao ano**.

O Fundo finalizou o mês de julho de 2026 com um valor por metro quadrado do portfólio de **R\$ 12.134** e *cap rate* implícito de **11,0%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.

Resultado (R\$)

	Jul-26	2S 2026	2026
Receita Imobiliária	67.655.200	67.655.200	261.141.626
Receita com Aluguéis	19.406.083	19.406.083	144.111.634
Ganho de Capital com Vendas	48.249.117	48.249.117	117.029.992
Receita Financeira	1.064.125	1.064.125	5.640.833
Despesas	-9.286.409	-9.286.409	-56.621.399
Taxa de Administração	-155.480	-155.480	-1.117.187
Taxa de Escrituração	-50.000	-50.000	-350.000
Taxa de Gestão	-1.477.063	-1.477.063	-10.726.495
Taxa de Performance	-1.863.739	-1.863.739	-3.234.994
Despesa Financeira¹	-5.637.552	-5.637.552	-40.508.367
Outras Despesas²	-102.575	-102.575	-684.355
Resultado Operacional	59.432.916	59.432.916	210.161.061
Resultado Operacional/Cota	2,79	2,79	9,85
Despesa Financeira Não Recorrente³	-	-	-54.959.943
Resultado	59.432.916	59.432.916	155.201.117
Resultado Realizado/Cota	2,79	2,79	7,28
Rendimento/Cota⁴	0,75	0,75	5,06
Resultado Acumulado⁵	2,04	2,04	2,22

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.

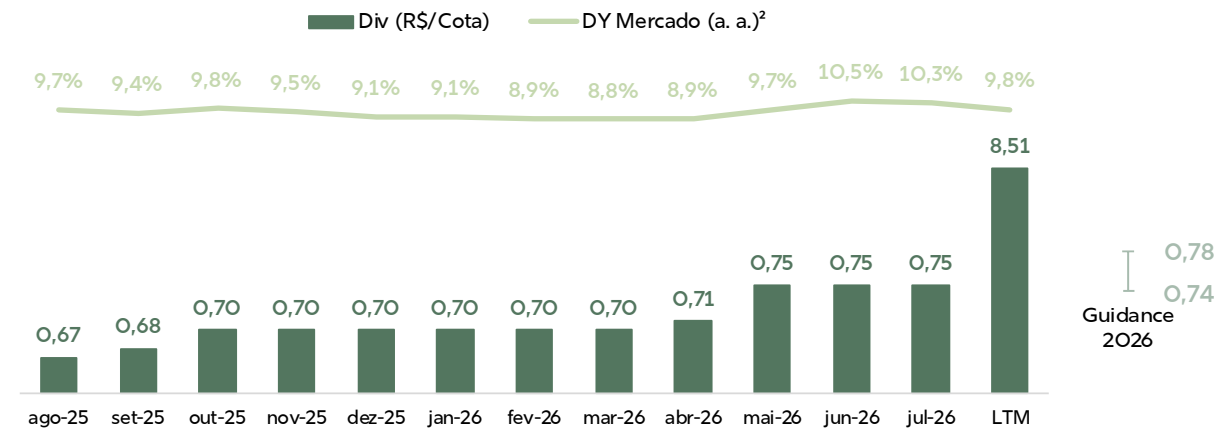
	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Jun-26)	15.539.499	0,73
(+) Realizado - Distribuído	43.435.434	2,04
Resultado Acumulado (Jul-26)	58.974.933	2,76

A distribuição de dividendos do Fundo anunciada em julho foi de **R\$ 0,75/cota**, a ser paga em 07/08. Em 01/07, foi recebida a 2ª e última parcela referente ao desinvestimento do Shopping Pátio Maceió, resultando em ganho de capital de **R\$ 48.249.116,82 (equivalente a R\$ 2,26 por cota)**. Quanto aos pagamentos de juros acruados decorrentes da operação, já foram pré-pagos **R\$ 54.959.943,40¹**. A última parcela, de **R\$ 28.542.394,12¹**, originalmente prevista para julho, ocorreu em 06/08/2026, sem qualquer impacto no cronograma financeiro original do Fundo.

O Fundo finalizou o mês de julho com reserva acumulada de **R\$ 59,0 milhões**, equivalente a **R\$ 2,76 por cota**.

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

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

	Jul-26	2026	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	2,7%	-0,4%	20,6%
Dividend Yield Anualizado ²	10,3%	9,9%	9,8%
IFIX	-0,3%	1,1%	11,1%
CDI (Liq.) ³	1,0%	7,0%	12,5%
% CDI ⁴	263,0%	N/A	164,3%

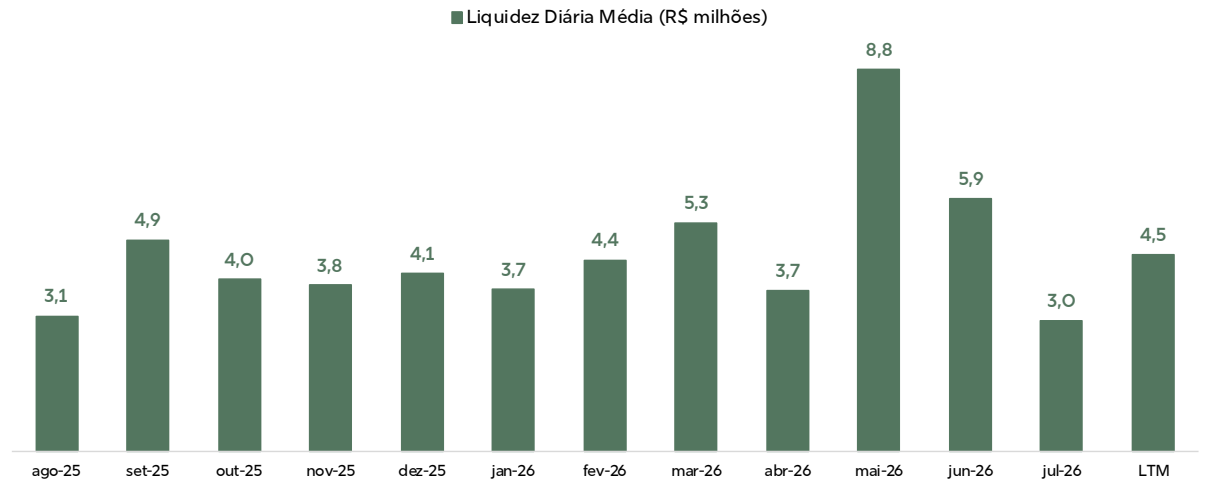
Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII. (2) Mensal / 2026: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos 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 julho com **188.704 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,9 bilhão**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 3,0 milhões**.

		Jul-26		2026		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	69.605.368	R\$	717.450.463	R\$	1.136.759.405
Volume Diário Médio	R\$	3.026.320	R\$	4.947.934	R\$	4.547.038
Quant. de Cotas Negociadas		806.588		7.866.780		12.838.002
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		3,8%		5,3%		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.

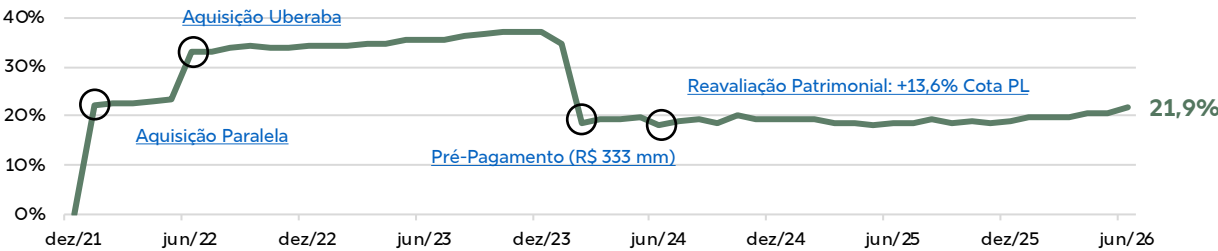


Obrigações HSML11

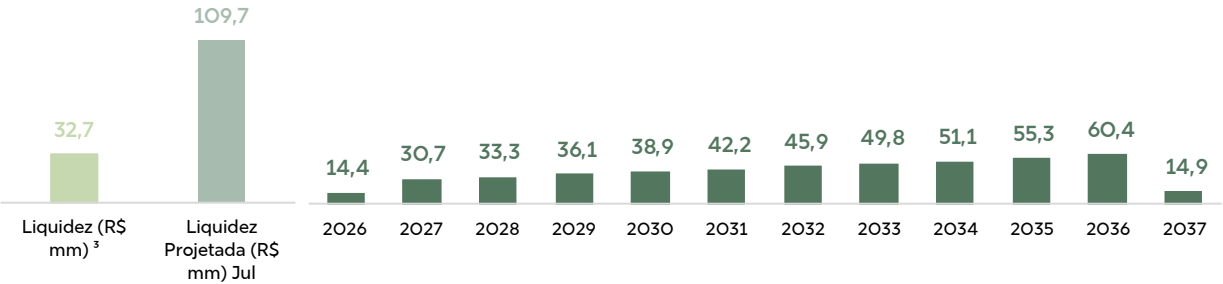
O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo é de **21,9%**. Os dados abaixo fazem referência ao Informe Mensal de Junho/2026 e portanto não estão refletidos todos os pré-pagamentos decorrentes da operação de desinvestimento do Shopping Pátio Maceió e nem o recebimento da 2ª parcela, conforme divulgado em [Comunicado ao Mercado](#), fator que elevará o caixa do Fundo em aprox. **R\$ 77 milhões** no Informe de Julho. Com a incorporação desses efeitos, a projeção da gestão é de que o índice de alavancagem líquido recue e se estabilize em torno de **17,7%** em agosto/2026.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	108,8 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	22FO65861O	Uberaba	113,1 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)	19TO275534	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	205,1 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (5)	18L121O133	Cianê	21,1 MM	IPCA + 7,65%	dez-18	jan-34
Consolidado	-	-	610,9 MM	(64%) IPCA + 7,28% (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 Junho de 2026 (3) Valor do Caixa + CRIs investidos, desconsiderando o recebimento da 2ª parcela da venda do Shopping Pátio Maceió.

KPI's

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

Em junho de 2026, o NOI registrou variação de -3%¹ em relação ao mesmo mês de 2025, alcançando NOI/m² de R\$ 114,10². Essa variação negativa está relacionada a efeitos não recorrentes em relação ao repasse do estacionamento que ocorreu no mesmo mês do ano passado, que elevou a base comparativa, conforme detalhado no início do relatório.

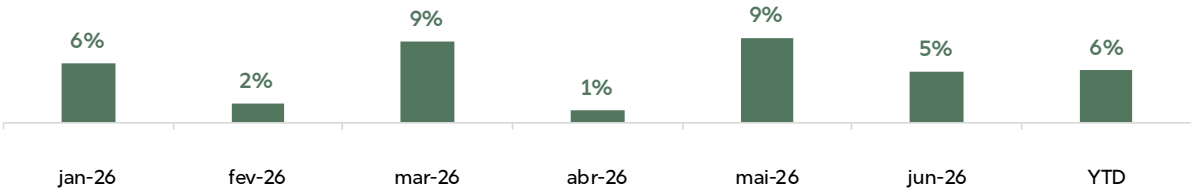
Em relação às vendas, foram +5% em relação ao mesmo mês do ano anterior¹, alcançando vendas/m² de R\$ 1.494,33².

O Custo de Ocupação do portfólio segue em patamares saudáveis, atingindo 8,5% em junho e a taxa de ocupação³ finalizou o mês em 96,2%.

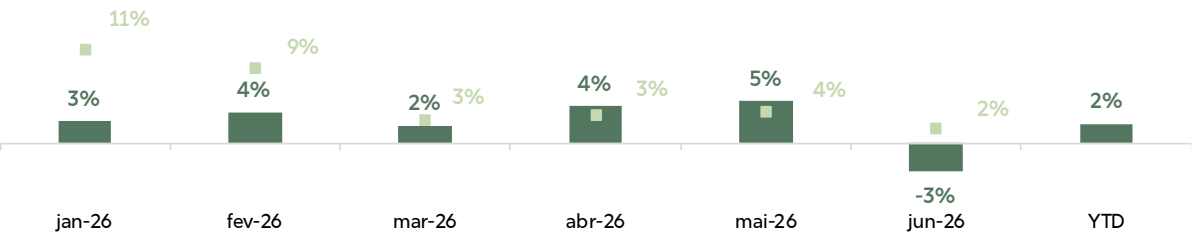
Em relação à inadimplência, está em nível controlado, apresentando percentual de 1,9% do faturado líquido total. Os descontos permanecem abaixo de 1% e registraram 0,5%.

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 em processo de assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos Ativos.

Vendas ¹
2026 x 2025

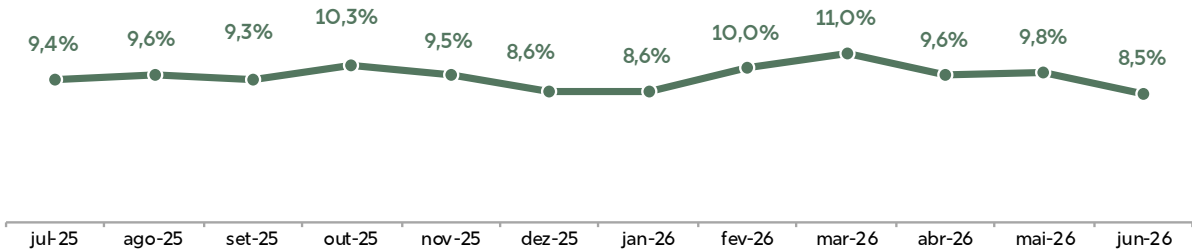


NOI ¹
2026 x 2025
2026 x 2025 (Média móvel Trimestral)



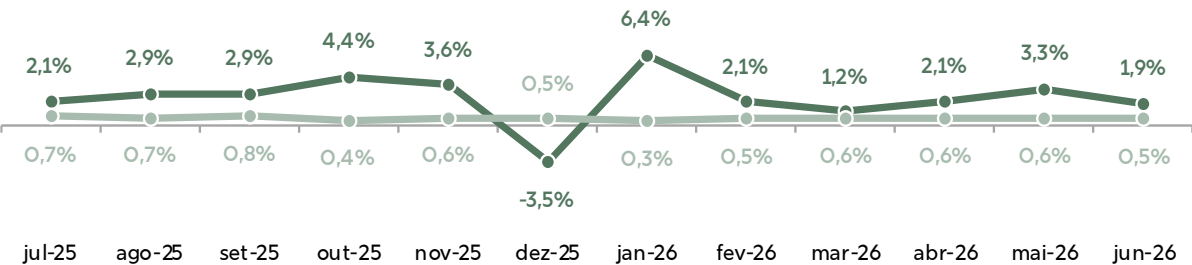
Notas: (1) Variação de Vendas e NOI Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência.

Custo de Ocupação ² (%)



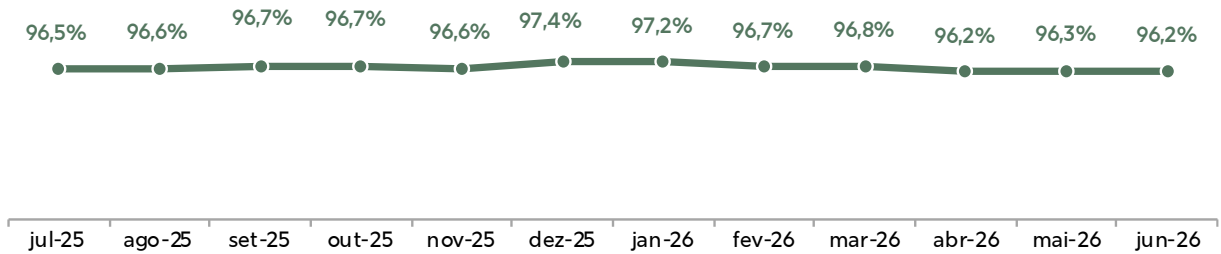
Notas: (2) Para 100% dos shoppings. Custo de Ocupação para = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

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

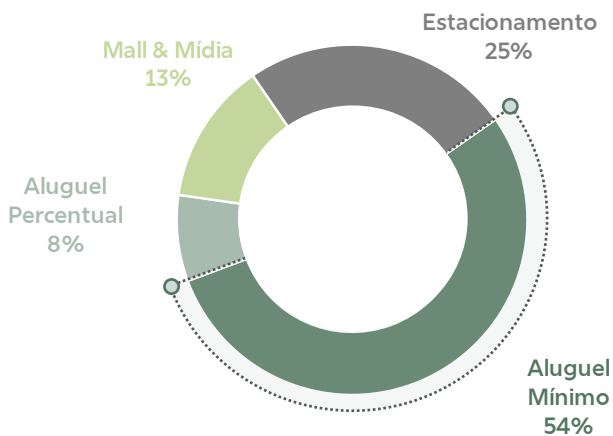


Notas: (3) Para 100% dos shoppings.

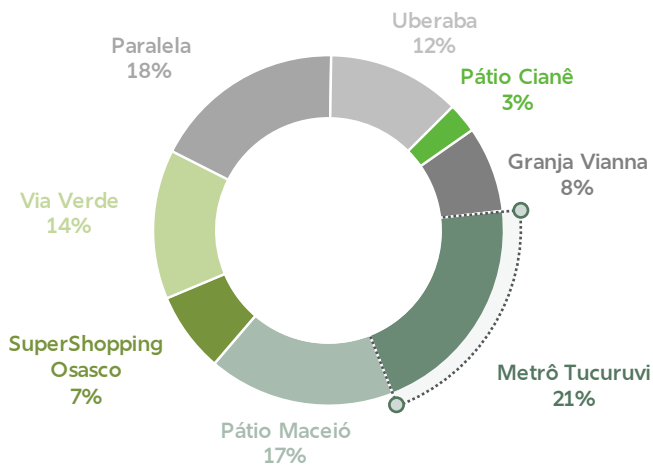
Taxa de Ocupação (%)



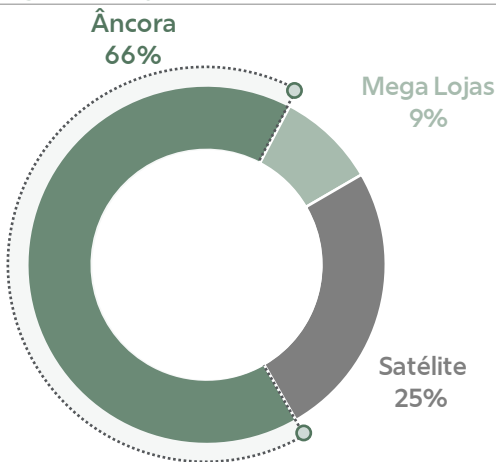
Composição da Receita



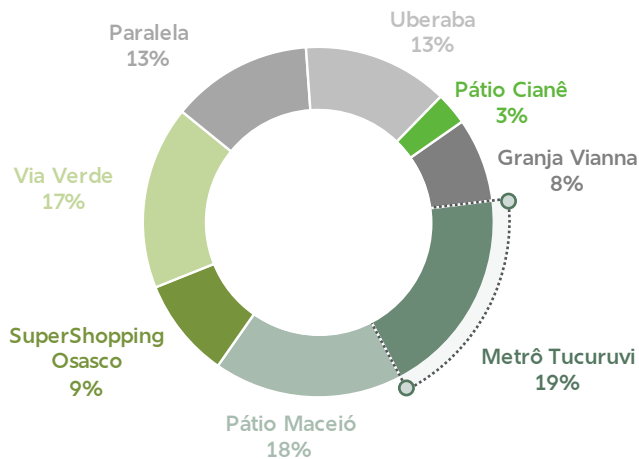
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

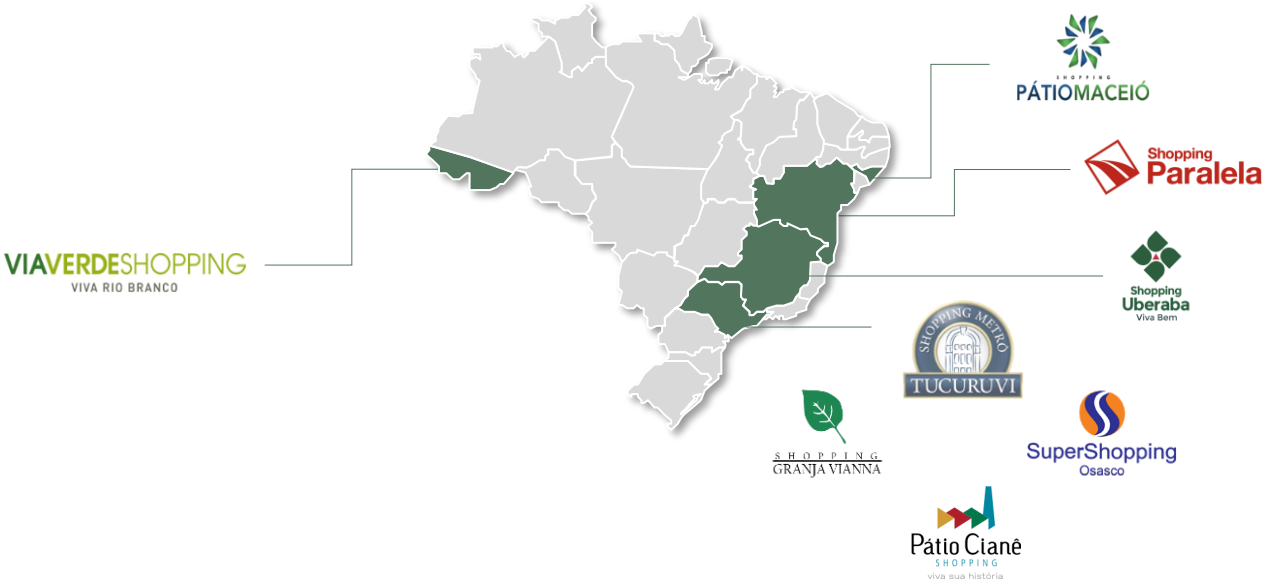


Todos os dados contidos nesta página correspondem à participação do Fundo nos ativos, exceto Tipologia. Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

Portfólio

	ABL Total (m²)	Participação (%)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	43.616	51%	22.244	97,4%	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	98,2%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.966	100%	32.966	92,7%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.739	52,2%	38.569	98,2%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	32.149	75%	24.112	97,5%	188	1.190	Abril 1999
Shopping Pátio Cianê	25.538	24%	6.129	86,3%	140	1.240	Novembro 2013
Total/Média	269.657	67%	179.629	96,2%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 junho de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 64,1 milhões**, representando uma variação de **+2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+2%** comparado ao mesmo período de 2025.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
51,0%	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 junho de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 39,1 milhões**, representando uma variação de **+1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+2%** comparado ao mesmo período de 2025.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
51,0%	30.659 m²	159	1.300	Alqia

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



SuperShopping Osasco (Osasco | SP)

Em junho de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 35,7 milhões**, representando uma variação de **+6%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **0%** comparado ao mesmo período de 2025.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
66,4%	17.984 m²	131	2.800	Alqia

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



Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo | SP)

Em junho de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 49,3 milhões**, representando uma variação de **-1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **-11%** comparado ao mesmo período de 2025, impactado por efeitos não recorrentes, conforme detalhado no início do relatório.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	32.966 m²	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 junho de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 45,0 milhões**, representando uma variação de **+17%** 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
96,7%	29.005 m²	100	1.200 Vagas	Alqia

Único Shopping do estado do Acre



Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em junho de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 64,0 milhões**, representando uma variação de **+8%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **-3%** comparado ao mesmo período de 2025.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
52,2%	57.739 m²	258	2.150	Alqia

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



Shopping Uberaba (Uberaba | MG)

Em junho de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 46,0 milhões**, representando uma variação de **+7%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou variação de **-13%** 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%	32.149 m²	188	1.190	Alqia

Shopping dominante da cidade e região de Uberaba



Shopping Pátio Cianê (Sorocaba | SP)

Em junho de 2026, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 26,5 milhões**, representando uma variação de **-3%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou variação de **+18%** comparado ao mesmo período de 2025.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
24,0%	25.538 m²	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.