

HSML11

HSI

Malls FII

Outubro/2026

Relatório Gerencial

Fundos Imobiliários

HSI

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1400 | 13º Andar
Itaim Bibi. I CEP 04543-000 I São Paulo. I SP

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

Outubro

Valor de Mercado[1]
R$ 1.702.132.085 (R$ 79,80/cota)

Valor Patrimonial[2]
R$ 2.113.802.120 (R$ 99,10/cota)

Liquidez Diária Média (mês)
R$ 7.832.890

Distribuição de Dividendos
R$ 0,75/cota

Número de Cotistas[1]
185.527

Valor de mercado[1] / m²
R$ 11.339

Notas: (1) Em 30/10/2026. (2) Em 30/09/2026.

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 **181,0 mil m²**.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

A reeleição do presidente Lula, com 51,79% dos votos válidos no segundo turno, alterou de forma relevante as perspectivas econômicas. A reação inicial dos mercados combinou forte desvalorização do real, abertura expressiva da curva de juros futuros e consequente diminuição do preço de ativos de renda variável, refletindo a maior preocupação com a trajetória das contas públicas após um ano de ampla expansão dos estímulos fiscais e creditícios e diante da perspectiva de novos compromissos orçamentários em 2027.

A atividade perde dinamismo de forma mais intensa do que a Gestora antecipava. A desaceleração do terceiro trimestre, com perspectivas ainda desfavoráveis para o quarto, deixa um ponto de partida fraco para 2027, agravado pela retirada dos estímulos após as eleições, pela necessidade de desalavancagem de famílias e empresas e pelas condições financeiras mais restritivas decorrentes da alta dos juros longos. Ao mesmo tempo, os riscos inflacionários voltaram a subir: a desvalorização cambial, se persistente, pode adicionar cerca de 1 ponto percentual à inflação em doze meses, e o fim da escala 6x1 eleva os custos unitários do trabalho, o que também é um componente inflacionário adicional.

Diante desse quadro, revisamos a projeção de crescimento do PIB e IPCA em 2026 para 1,60% 5,30%, respectivamente, com viés de alta para a inflação. Na reunião de 04/11, o Copom interrompeu o ciclo de cortes e manteve a Selic em 13,75% ao ano, contrariando as expectativas anteriores. Com isso, passamos a contemplar estabilidade da Selic em 13,75% até dezembro de 2027. A deterioração fiscal tende a limitar a capacidade do Banco Central de responder à desaceleração com a intensidade necessária. A apresentação de um programa fiscal crível reduziria os prêmios de risco e reabriria espaço para a retomada dos cortes.

Projeções HSI		
Selic 2026 (a.a.)[1]	IPCA 2026	Cresc. PIB 2026
13,75% ▲	**5,30% ▲**	**1,60% ▼**

Notas: (1) Ao final de 2026.

Desempenho Operacional do Portfólio (Setembro 2026)

O portfólio do Fundo apresentou, em setembro, crescimento de 4,2% no NOI em relação ao mesmo período de 2025, atingindo NOI/m² de R$ 107,83. Destaque positivo para os shoppings Via Verde (+26,5%), Granja Vianna (+13,1%), Pátio Maceió (+7,7%), SuperShopping Osasco (+6,5%) e Pátio Cianê (+4,2%). Nos três primeiros, as operações de cinema novamente contribuíram de forma relevante para a alta do aluguel percentual: +95,6% no Via Verde (também impulsionado pela Bemol), e +90,5% no Pátio Maceió. O estacionamento reforçou o resultado no Via Verde (+24,8%), acompanhando a alta de 9,2% no fluxo de pagantes, e no Granja Vianna (+15,8%), que também registrou avanço de 5,9% no aluguel mínimo. No Pátio Maceió, o aluguel mínimo cresceu 9,7%.

Em sentido oposto, o Metrô Tucuruvi (-5,0%) foi impactado principalmente por maiores custos de comercialização, reflexo da locação para a C&A e do parcelamento referente aos contratos assinados recentemente, e pelo aumento da inadimplência líquida, concentrada nas operações Casas Bahia e Le Petit Coffee. Entre esses contratos, destaca-se a assinatura com a C&A, que ocupará, como nova âncora, o espaço de cerca de 1,4 mil m² anteriormente ocupado pela Lojas Marisa, com inauguração prevista para 2027. Trata-se de uma comercialização estratégica para o empreendimento, que renova uma das principais âncoras do shopping: a força da marca C&A tende a requalificar a área, ampliar o fluxo de visitantes e fortalecer o mix. O Uberaba (-3,5%) teve desempenho afetado pela expansão em curso, conforme reportado em relatórios anteriores. O Paralela (-0,7%) manteve-se estável, impactado por evento não recorrente na base comparativa: em setembro de 2025, o estacionamento registrou o recebimento de repasse referente a agosto daquele ano.

	Setembro/2026			
	NOI		Vendas	
Shopping	Var. vs. 2025	NOI/m² (R$)	Var. vs. 2025	Vendas/m² (R$)
Pátio Maceió	+7,7%	116,87	0,0%	1.280,76
Granja Vianna	+13,1%	106,83	+6,3%	1.161,22
SuperShopping Osasco	+6,5%	124,68	+4,8%	1.798,58
Via Verde [1]	+26,5%	102,97	+16,3%	1.499,18
Metrô Tucuruvi	-5,0%	125,94	+2,9%	1.418,14
Paralela (Mall + BTS) [3]	-0,7%	105,59	+2,8%	1.330,32
Uberaba [1]	-3,5%	103,33	+4,4%	1.285,55
Pátio Cianê	+4,2%	86,65	+2,5%	859,16
Total HSML11 [2]	**+4,2%**	**107,83**	**+5,5%**	**1.363,22**

Em vendas, o portfólio cresceu 5,5%, totalizando vendas/m² de R$ 1.363,22. Sete dos oito empreendimentos registraram crescimento e o Pátio Maceió manteve-se estável, com destaque para Via Verde (+16,3%), impulsionado pela Bemol (+24,0%), Granja Vianna (+6,3%), SuperShopping Osasco (+4,8%) e Uberaba (+4,4%). Os cinemas seguiram contribuindo para o resultado: **considerando 100% do portfólio, o aluguel percentual cresceu 59,7% frente a setembro de 2025**, com destaque para os cinemas do Via Verde, Pátio Cianê, Granja Vianna e Pátio Maceió.

Na frente comercial, foram assinados **12 novos contratos em setembro**, com destaque para a Évora no SuperShopping Osasco, além de 7 renovações, concentradas no Metrô Tucuruvi. Em setembro, 8 contratos entraram em vigência (1.224 m²) e foi inaugurada a operação do Outback Steakhouse no Uberaba (conforme informada no relatório anterior) e Havaianas no Pátio Maceió.

A taxa de ocupação encerrou setembro em **95,5%**[4]. O custo de ocupação foi de **9,4%**, patamar saudável para o segmento de shopping centers. A inadimplência líquida manteve-se estável em relação ao mês anterior, em **2,2%** do faturamento líquido total, e os descontos concedidos seguem abaixo de 1%, registrando **0,5%** em setembro.

Notas: (1) Desconsideram-se 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 desconsideram a área do BTS Unime. (4) Considera contratos em processo de assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos shoppings.

Acompanhamento Obra Expansão Shopping Uberaba

Concluída a obra civil, as unidades da expansão do Shopping Uberaba foram entregues aos lojistas, que executam neste momento as obras de instalação de suas operações. **A abertura completa da área de expansão ao público está programada para a segunda quinzena de novembro.** O Outback Steakhouse, primeira operação inaugurada na nova área (21/09) e **primeira unidade da marca na cidade de Uberaba**, apresentou desempenho de vendas de destaque já nos primeiros dias de funcionamento, o que reforça a atratividade comercial da expansão.

Acesse mais informações, vídeos e imagens em: Shopping Uberaba: Nova Expansão



Obra de Expansão finalizada. Fonte: Grupo HSI

Eventos Recentes

Assembleia Especial de Cotistas: Modernização do Regulamento

Segue aberta a consulta formal convocada em 08/10/2026 para deliberar sobre a modernização do Regulamento do Fundo. As propostas podem ser acessadas em Edital de Convocação. Também divulgamos um Material de Apoio com o resumo e motivações das matérias.

O voto pode ser enviado por meio dos três canais abaixo:

- Plataforma Cuore: acesse o e-mail cadastrado na sua corretora, localize a mensagem enviada por contact@cuoreplatform.com com o assunto "HSML11", clique no link, acesse com os 4 últimos dígitos do seu CPF, vote em cada matéria e envie o voto.
- Área do Investidor B3: acesse www.investidor.b3.com.br e faça login com CPF/CNPJ e senha (no primeiro acesso, crie o cadastro em "Primeiro Acesso"). Em seguida, acesse "Serviços" > "Voto a Distância" > "Assembleia em aberto", localize a AGE do HSML11 e vote em cada matéria.
- Voto em PDF: imprima o Modelo de Voto anexo ao Edital de Convocação, preencha seus dados, vote em cada matéria, assine, digitalize e envie para ri-fii@hsinvest.com e SC_fundosimobiliarios@s3caceis.com.br.

Dúvidas podem ser encaminhadas à equipe de Relações com Investidores pelo e-mail ri-fii@hsinvest.com.

Volatilidade das Cotas no Período Eleitoral

O período eleitoral trouxe volatilidade elevada às cotas dos fundos imobiliários, com movimentos de grande amplitude em ambas as direções. Entre o último pregão anterior ao primeiro turno (02/10) e o último anterior ao segundo turno (23/10), **a cota do HSML11 acumulou valorização de 13,9%, de R$ 83,00 para R$ 94,50, ante alta de 5,8% do IFIX no mesmo intervalo**. O mercado passou a precificar um cenário de ajuste fiscal, com redução dos prêmios de risco e dos juros reais longos, o que favoreceu de forma mais intensa os fundos de tijolo, cujos fluxos de longo prazo são mais sensíveis à taxa de desconto.

Com o resultado do segundo turno, o movimento se inverteu integralmente. No pregão de 26/10, o IFIX recuou 5,7%, uma das três maiores quedas diárias de sua história, sem nenhum dos 97 fundos do índice em alta. A cota do HSML11 caiu 11,6%, para R$ 83,56, retornando ao patamar de 30/09 (R$ 83,58). A queda acompanhou a forte abertura da curva de juros futuros, com os vértices longos próximos de 15% ao ano, e a desvalorização do real. Nos pregões seguintes, a cota seguiu pressionada e encerrou outubro em R$ 79,80, com queda de 3,7% no mês considerando os proventos distribuídos, enquanto o IFIX recuou 2,9%.

Na leitura da Gestora, as duas oscilações refletem a reprecificação da taxa de desconto aplicada aos ativos domésticos, e não alterações nos fundamentos do Fundo, que permanecem sólidos. A maior amplitude do HSML11 em relação ao IFIX, tanto na alta quanto na queda, é coerente com a natureza do portfólio: shopping centers são mais expostos ao ciclo doméstico de consumo e crédito, o que amplia a sensibilidade da cota a variações de juros.

Novos vídeos institucionais Shopping HSML11

A Alqia divulgou novos vídeos institucionais dos shoppings do portfólio do HSML11, que apresentam os empreendimentos e seus principais atributos. Os vídeos podem ser acessados pelos links abaixo:

- Shopping Pátio Maceió: https://youtu.be/xc66sO4HXEg
- Shopping Granja Vianna: https://youtu.be/htMjTdM68iE
- SuperShopping Osasco: https://youtu.be/F732sfR3etg
- Shopping Via Verde: https://youtu.be/l7AKutXeje4
- Shopping Metrô Tucuruvi: https://youtu.be/8UfE9mQBcZ8
- Shopping Paralela Salvador: https://youtu.be/hWIju6saOOQ
- Shopping Uberaba: https://youtu.be/OeYcJxoqiGg
- Shopping Pátio Cianê: https://youtu.be/OLXYU1eG1jO

Guidance e Distribuição 2026

A distribuição anunciada em 30/10/2026 foi de **R$ 0,75 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota na mesma data de **11,3% ao ano**.

O Fundo finalizou o mês de outubro de 2026 com um valor por metro quadrado do portfólio de **R$ 11.339 e *cap rate* implícito de 11,7%[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 cota[2]**.

Obrigado.

Notas: (1) Valor por metro quadrado do portfólio considerando apenas ativos imobiliários e o valor de mercado da cota em 30/10/2026. *Cap rate* implícito considerando o orçamento de 2026 para o portfólio. (2) Cabe ressaltar, que se trata de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de rentabilidade.

Demonstrativo do Resultado (R$)

	Out-26	2S 2026	2026
Receita Imobiliária	18.185.154	121.279.284	315.159.600
Receita com Aluguéis	18.185.154	73.030.167	198.129.608
Ganho de Capital com Vendas	-	48.249.117	117.029.992
Receita Financeira	358.799	2.607.281	7.183.990
Despesas	-6.212.643	-28.216.518	-75.574.908
Taxa de Administração	-147.733	-619.913	-1.581.619
Taxa de Escrituração	-50.000	-200.000	-500.000
Taxa de Gestão	-1.403.463	-5.889.170	-15.138.602
Taxa de Performance	-	-1.863.739	-3.234.994
Despesa Financeira[1]	-4.563.075	-19.310.284	-54.181.100
Outras Despesas[2]	-48.372	-333.413	-938.593
Resultado Operacional	12.331.310	95.670.047	246.768.681
Resultado Operacional/Cota	0,58	4,49	11,57
Despesa Financeira Não Recorrente[3]	-	-28.581.892	-83.541.836
Ajuste de Competência – CRIs Paralela[6]	-3.919.550	-	-
Resultado	8.411.760	67.088.155	163.226.846
Resultado Realizado/Cota	0,39	3,15	7,65
Rendimento/Cota[4]	0,75	3,00	7,31
Resultado Acumulado[5]	-0,36	0,15	0,34

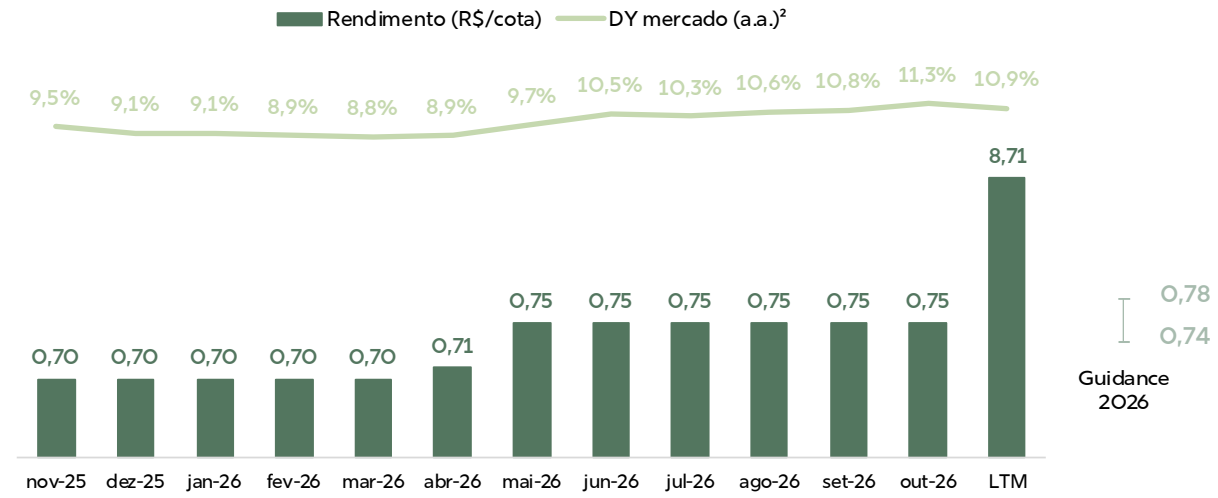
Notas: (1) Despesas recorrentes dos CRIs. (2) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, Laudos de Avaliação, seguros, formador de mercado etc. (3) Despesas relacionadas aos pagamentos não recorrentes / extraordinários dos CRIs. (4) Distribuição de dividendos do período. (5) Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período, dividida pela quantidade atual de cotas do Fundo. (6) Cobrança retroativa, em outubro, das despesas dos CRIs vinculados à aquisição do Shopping Paralela referentes a agosto e setembro.

	Total	R$/cota
Resultado Acumulado (Set-26)	26.200.045	1,23
(+) Realizado - Distribuido	-7.585.725	-0,36
Resultado Acumulado (Out-26)	18.614.320	0,87

Em outubro, o Fundo registrou **Resultado Operacional de R$ 0,58/cota**. O Resultado Realizado, de **R$ 0,39/cota**, reflete o **ajuste de competência de R$ 3,9 milhões** nas despesas dos CRIs vinculados à aquisição do Shopping Paralela: as parcelas de agosto e setembro, não debitadas à época por falha operacional da securitizadora, foram cobradas retroativamente neste mês.

A distribuição anunciada em outubro foi de **R$ 0,75/cota**, a ser paga em 09/11. Em 2026, o Fundo **acumulou R$ 0,34/cota,** encerrando outubro com **resultado acumulado de R$ 18,6 milhões, equivalente a R$ 0,87 por cota**.

Rendimentos e Projeção de Distribuição (R$) [1]



Notas: (1) Cabe ressaltar, que se trata de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de distribuição. (2) *Dividend Yield* anualizado com base na cota de mercado no fechamento de cada mês.

Rentabilidade

	Out-26	2026	Últimos 12 meses
HSML11[1]	-3,7%	-6,5%	2,4%
Dividend Yield Anualizado[2]	**11,3%**	**11,0%**	**10,9%**
IFIX	-2,9%	-3,4%	1,5%
CDI (Líq.)[3]	0,9%	10,0%	12,1%
% CDI4	N/A	N/A	19,7%

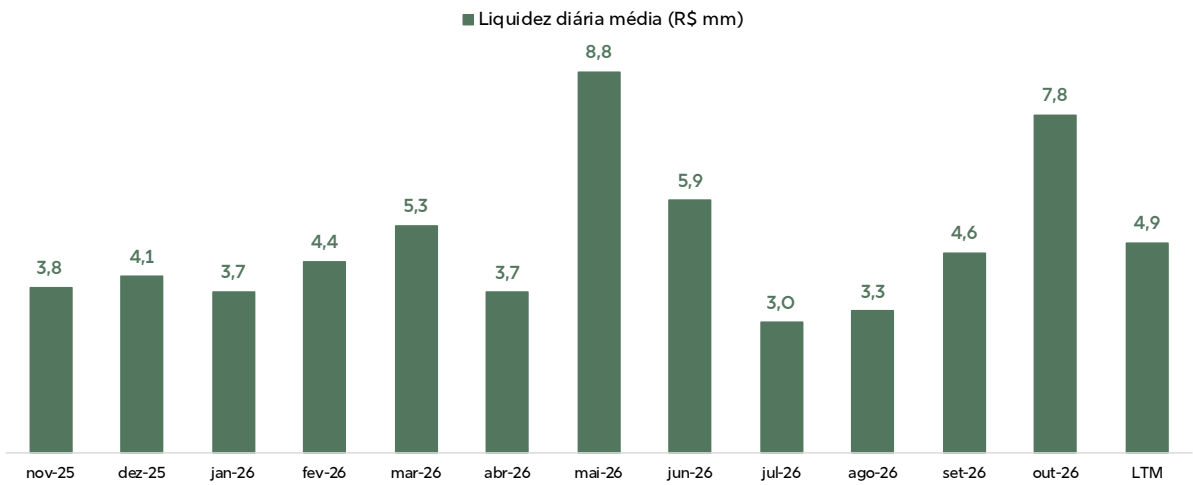
Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que os proventos pagos são reinvestidos no próprio FII. (2) Mensal / 2026: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos 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 outubro com **185.527 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R$ 1,7 bilhão**. O volume médio diário de negociações foi de **R$ 7,8 milhões, 2º maior dos últimos 12 meses.**

		Out-26		2026		Últimos 12 meses
Volume Total	R$	164.490.687	R$	1.048.378.122	R$	1.203.192.658
Volume Diário Médio	R$	7.832.890	R$	5.040.279	R$	4.871.225
Quant. de Cotas Negociadas		1.857.446		11.723.152		13.482.534
% de Cotas Negociadas (Giro)1		8,7%		5,5%		5,3%
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

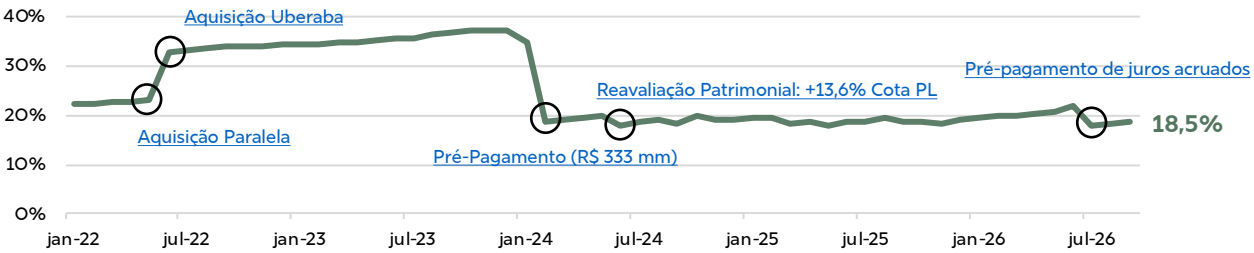
O índice de alavancagem líquido[1] atual do Fundo é de **18,5%**. A projeção da gestão é que o movimento gere uma economia média de despesa financeira na ordem de **R$ 0,05/cota/mês nos próximos 24 meses a contar da data de fechamento da transação (26/05/2026).**

Além disso, a gestão negociou, de forma conservadora, 12 meses (até 31/08/2027) de carência de principal em todos os CRIs com exceção do CRI IPCA (5) - Cianê.

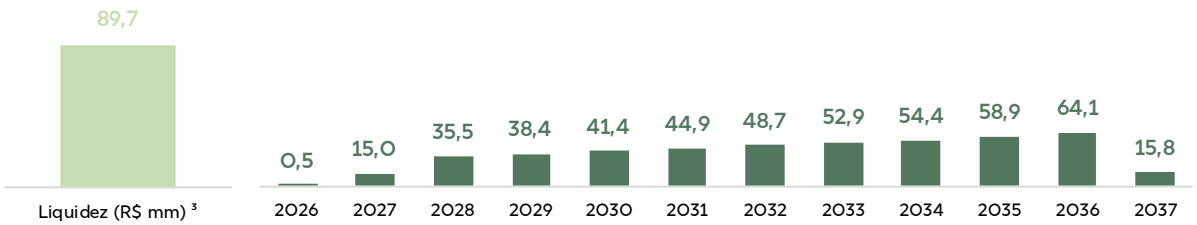
Notas: (1) O Índice de Alavancagem Líquido é calculado como: (Saldo Total de Obrigações por Securitização – Total Mantido para Necessidades de Liquidez – CRIs investidos) / Total Investido em imóveis + SPE + Cota subordinada FII Shopping Pátio Maceió.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo[2]	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118041	Paralela	97,7 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	22FO658610	Uberaba	95,8 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (1)	22AO118035	Paralela	150,4 MM	IPCA + 6,80%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (4)	22FO667465	Uberaba	185,3 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (5)	18L1210133	Cianê	20,8 MM	IPCA + 7,65%	dez-18	jan-34
Consolidado	-	-	**550,0 MM**	**(65%) IPCA + 7,27% (35%) CDI + 2,75%**	-	-

Histórico – Índice de Alavancagem Líquido[1]



Cronograma de Amortizações[2] (R$ MM)



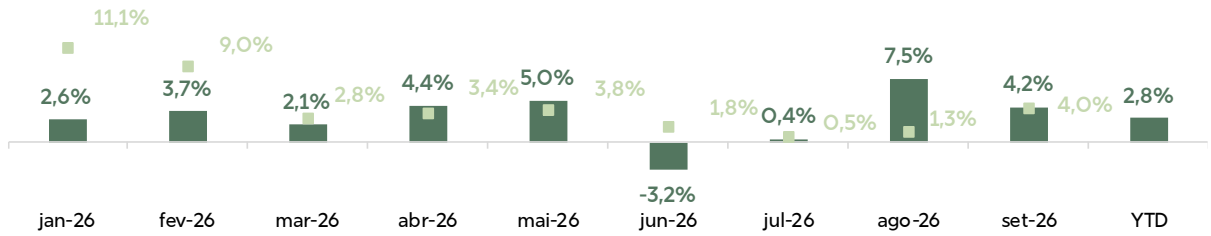
Notas: (1) O Índice de Alavancagem Líquido é calculado como: (Saldo Total de Obrigações por Securitização – Total Mantido para Necessidades de Liquidez – CRIs investidos) / Total Investido em imóveis + SPE + Cota subordinada FII Shopping Pátio Maceió. (2) Baseado no Informe Mensal de Setembro de 2026 (3) Valor do Caixa + CRIs investidos em 30/09/2026.

Indicadores Operacionais do Portfólio

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

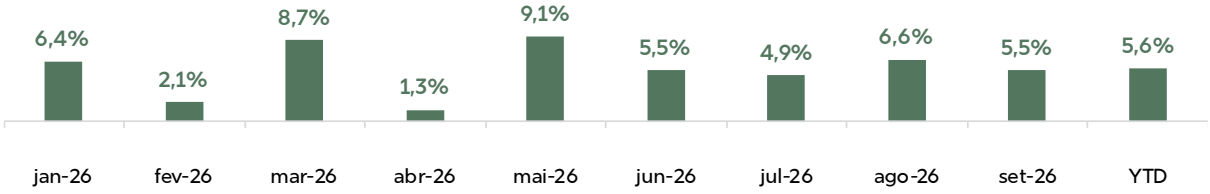
Demais indicadores operacionais do Fundo e dos shoppings individualmente são divulgados trimestralmente na Planilha de Fundamentos disponível em nosso site: Central de Resultados - HSI Malls

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



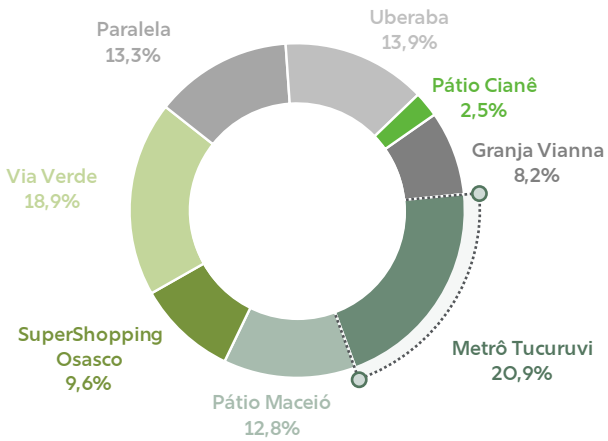
Notas: Variação de NOI Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência.

Vendas
2026 x 2025

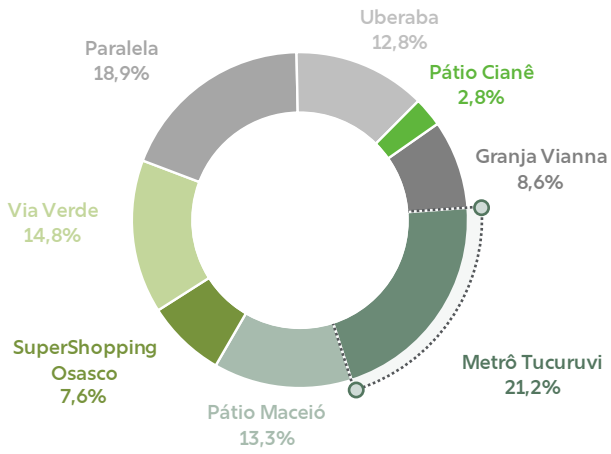


Notas: Variação de Vendas Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência.

Composição das Vendas (set-26)

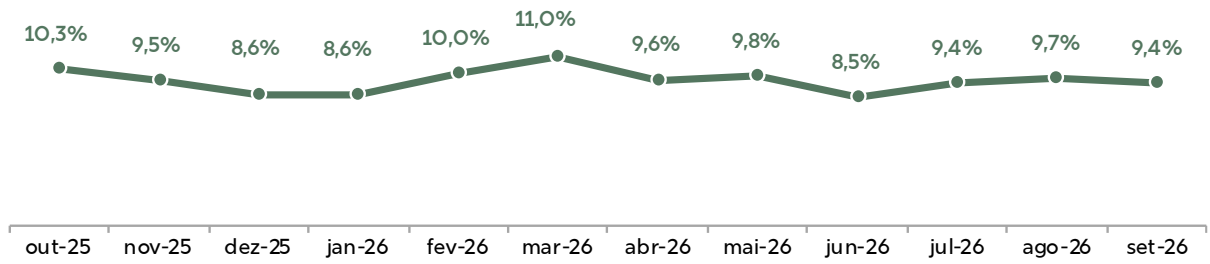


Composição do NOI (set-26)



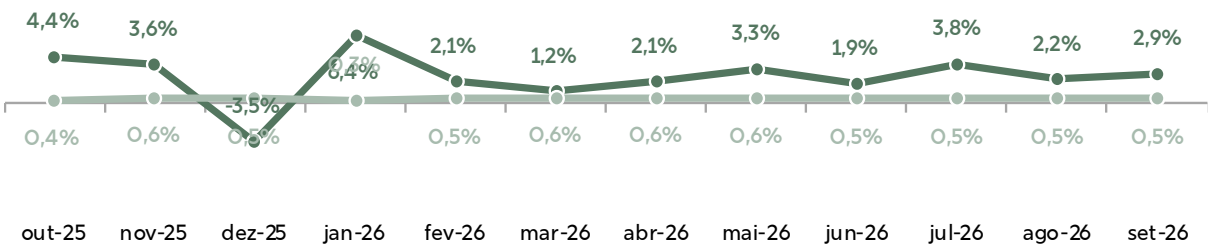
Notas: Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga. Vale destacar que a disparidade observada entre Vendas e NOI, sobretudo no Shopping Paralela, é explicada pelo BTS Unime, detido integralmente pelo Fundo. Esse ativo eleva o NOI sem representatividade em Vendas, distorcendo a comparação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

Custo de Ocupação (%)



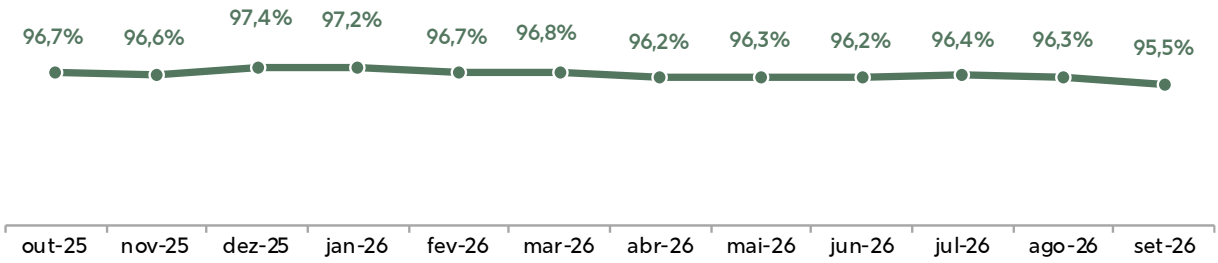
Notas: Indicador para 100% dos shoppings. Custo de Ocupação = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

Inadimplência Líquida Total (%)
Descontos (%)



Notas: Para 100% dos shoppings.

Taxa de Ocupação (%)

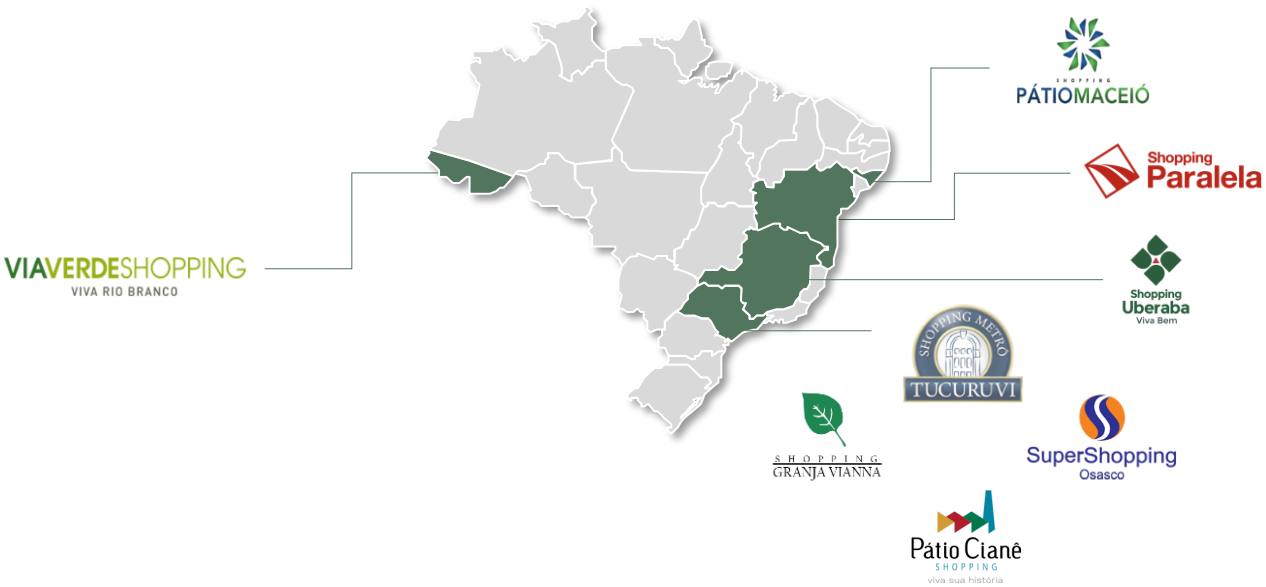


Notas: Considera contratos assinados e aprovados em comitê. Ponderada pela participação do Fundo nos shoppings.

Portfólio HSML11

	ABL Total (m²)	Participação (%)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)[1]	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Inauguração
Shopping Pátio Maceió	43.597	51%	22.235	97,4%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.658	51%	15.635	94,2%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	66,4%	11.934	96,8%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.984	96,7%	28.019	99,0%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi[2]	32.840	100%	32.840	89,7%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela[3]	60.095	52,2%	39.799	97,5%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba	32.155	75%	24.116	97,0%	188	1.190	Abril 1999
Shopping Pátio Cianê	26.564	24%	6.375	85,7%	140	1.240	Novembro 2013
Total/Média	**272.876**	**66%**	**180.954**	**95,5%[4]**	**1.340**	**14.126**	-

Notas: (1) Considera contratos em processo de assinatura. Para 100% dos ativos. (2) Trata-se de uma concessão com prazo de direito à exploração até Mar/2054. (3) ABL Própria: 52,2% Mall + 100% Área de Expansão BTS Faculdade Unime (17.600 m²). (4) Ponderada pela participação do Fundo nos shoppings.



Anexos – Desempenho Operacional por Shopping

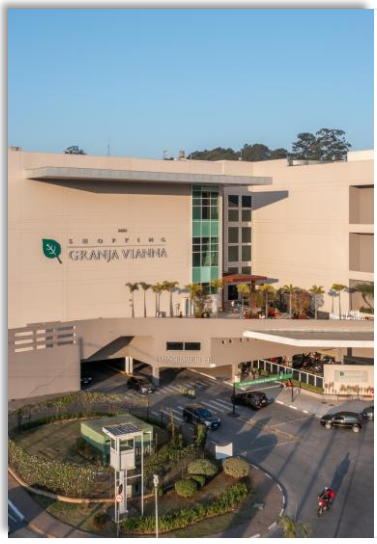
Vendas e NOI a 100% — visão do mês e acumulado no ano (YTD)



Pátio Maceió

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

MÊS (SET/26)		YTD (ACUM. 2026)	
VENDAS	R$ 55,8M	VENDAS	R$ 542,5M
	0,0% YoY		+2,6% YoY
NOI	R$ 5,1M	NOI	R$ 42,3M
	+7,7% YoY		-0,9% YoY
ABL TOTAL	43.597 m²	OCUPAÇÃO	97,4%



Granja Vianna

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

MÊS (SET/26)		YTD (ACUM. 2026)	
VENDAS	R$ 35,6M	VENDAS	R$ 336,6M
	+6,3% YoY		+6,4% YoY
NOI	R$ 3,3M	NOI	R$ 29,9M
	+13,1% YoY		+5,3% YoY
ABL TOTAL	30.658 m²	OCUPAÇÃO	94,2%



SuperShopping Osasco

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

MÊS (SET/26)		YTD (ACUM. 2026)	
VENDAS	R$ 32,3M	VENDAS	R$ 309,4M
	+4,8% YoY		+1,7% YoY
NOI	R$ 2,2M	NOI	R$ 20,7M
	+6,5% YoY		+6,6% YoY
ABL TOTAL	17.984 m²	OCUPAÇÃO	96,8%

Anexos – Desempenho Operacional por Shopping

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



Via Verde

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

MÊS (SET/26)		YTD (ACUM. 2026)	
VENDAS	R$ 43,5M	VENDAS	R$ 389,7M
	+16,3% YoY		+13,3% YoY
NOI	R$ 3,0M	NOI	R$ 23,9M
	+26,5% YoY		+14,1% YoY
ABL TOTAL	28.984 m²	OCUPAÇÃO	99,0%

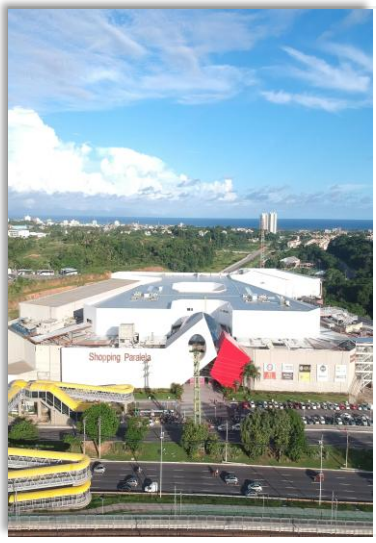


Metrô Tucuruvi

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

MÊS (SET/26)		YTD (ACUM. 2026)	
VENDAS	R$ 46,6M	VENDAS	R$ 435,1M
	+2,9% YoY		+4,2% YoY
NOI(1)	R$ 4,1M	NOI(1)	R$ 40,0M
	-5,0% YoY		-0,1% YoY
ABL TOTAL	32.840 m²	OCUPAÇÃO	89,7%

Notas: (1) Considerado o NOI pré-outorga.



Paralela Salvador

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

MÊS (SET/26)		YTD (ACUM. 2026)	
VENDAS	R$ 56,5M	VENDAS	R$ 552,5M
	+2,8% YoY		+6,6% YoY
NOI	R$ 6,3M	NOI	R$ 58,8M
	-0,7% YoY		+7,2% YoY
ABL TOTAL	60.095 m²	OCUPAÇÃO	97,5%

Anexos – Desempenho Operacional por Shopping

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



Uberaba

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

MÊS (SET/26)		YTD (ACUM. 2026)	
VENDAS	R$ 41,3M	VENDAS	R$ 389,3M
	+4,4% YoY		+4,0% YoY
NOI	R$ 3,3M	NOI	R$ 30,7M
	-3,5% YoY		-6,9% YoY
ABL TOTAL	32.155 m²	OCUPAÇÃO	97,0%



Pátio Cianê

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

MÊS (SET/26)		YTD (ACUM. 2026)	
VENDAS	R$ 22,8M	VENDAS	R$ 225,1M
	+2,5% YoY		+2,4% YoY
NOI	R$ 2,3M	NOI	R$ 19,8M
	+4,2% YoY		+5,0% YoY
ABL TOTAL	26.564 m²	OCUPAÇÃO	85,7%

HSML nas Mídias

07/02/2023: HSI Malls levanta R$ 437 milhões em oferta | Mercado | pipelinevalor (globo.com)

23/06/2022: HSML11: Saiba tudo sobre os últimos acontecimentos do Fundo

26/01/2023: Conexão FIIs | Entrevista com Felipe Gaiad, gestor dos Fundos HSLG11 e HSML11

31/05/2023: Evento FIISummit dia 31/05/2023 | EQI (Painel de Shopping Centers)

05/07/2023: FIIs de shopping sobem, em média, 18% no 1º semestre de 2023; ainda vale a pena investir?

04/10/2023: Oriz Talks: Conversa com a HSI Corporate sobre mercado imobiliário e varejo.

15/03/2024: Live Clube FII: Como a HSI se preparou para a recuperação dos shoppings centers

09/09/2024: Live HSI: Papel da Política Global e doméstica na dinâmica econômica – Christopher Garman e Maximo Lima.

09/09/2025: Gestor do HSML11 abre o jogo sobre guidance e alavancagem | Liga de FIIs – YouTube

23/09/2025: HSI e Kinea investem R$ 70 milhões na ampliação de shopping em Minas Gerais | Exame

02/02/2026: FIIs engatam seis meses seguidos de alta; há espaço para mais ganhos?

28/08/2026: Conheça o Shopping Granja Vianna: ativo que faz parte do HSI Malls - YouTube

Glossário

Ativos Alvo: Refere-se a shopping centers;

NOI: *Net Operating Income* ou Resultado Operacional Líquido, é o resultado após a dedução das despesas;

ABL Própria: ABL de propriedade do FII;

AMM (Aluguel Mínimo): É o aluguel mínimo do contrato de locação de um lojista;

A% (Aluguel Percentual ou Aluguel Complementar): É a diferença, se positiva, entre o aluguel mínimo e o aluguel com base na porcentagem de vendas destinadas à aluguel;

M&M (Mall Mídia): Receita de publicidade nos shoppings aos lojistas e aluguéis de quiosques;

Custo de Ocupação: Trata-se do percentual em relação ao faturamento de vendas que é custo de ocupação ao lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda);

Inadimplência Líquida: Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores;

Descontos: Desconto concedido aos lojistas referente ao aluguel mínimo;

Satélites, Megalojas e Âncoras: Lojas com tamanho de até 500 m², entre 500 e 999 m² e acima de 1.000 m² respectivamente;

CRI: Certificado de Recebível Imobiliário;

FII: Fundo de Investimento Imobiliário;

Mercado Secundário: Modalidade dedicada à compra e venda de valores lançados anteriormente em uma primeira oferta pública ou privada (mercado primário);

PL: Patrimônio Líquido do Fundo;

Renda Fixa: Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais;

Taxa Selic: Taxa básica de juros do país definida pelo Banco Central;

IPCA: Índice utilizado para medir a variação de preços de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo;

IGPM: Índice utilizado para medir a variação de preços englobando diversas etapas de uma cadeia produtiva;

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento, 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.