



HSML11



HSI
Malls FII

Junho/2025

Relatório Gerencial

Fundos
Imobiliários

HSI

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. I. 7º andar
Itaim Bibi. I CEP 04538-905. I São Paulo. I SP

hsml.hsifii.com
www.hsinvest.com

Objetivo e Política de Investimento

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos do segmento de Shopping Centers, através de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

HSI Malls FII

Início do Fundo: 31/07/2019

CNPJ: 32.892.018/0001-31

Código Bovespa (Ticker): HSML11

Classificação Anbima: FII de Renda Gestão Ativa

Gestor: HSI – Gestora de Fundos Imobiliários

Administrador: S3 Caceis Brasil DTVM S.A

Características

Taxa De Administração: 1,05% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo + Taxa de Escrituração

Taxa de Performance: 20% do excedente ao Benchmark

Benchmark: 6,0% | IPCA (a.a.)

Tributação Aplicável:

PF: (< 10% Total de Cotas do Fundo / > 100 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

PJ: 20% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

INR (PF): (< 10% Total de Cotas do Fundo / > 100 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

INR (PJ): 15% sobre Rendimentos; 15% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

Relação com Investidores

E- mail: RI-FII@hsinvest.com

WhatsApp Business: (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

Redes Sociais



HSI Malls FII

HSML11 – Fundo de Investimento Imobiliário

Junho	
Valor de Mercado¹ R\$ 1.775.179.277 (R\$ 85,31/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,65/cota
Valor Patrimonial² R\$ 2.266.561.925 (R\$ 108,92/cota)	Número de Cotistas¹ 187.313
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 2.524.652	Valor de mercado¹ / m² R\$ 12.398

Notas: (1) Em 30/O6/2025. (2) Em 30/O5/2025.

Destaques do Portfólio

Controle	Gestão Ativa	Diversificação
Único FII de Shopping Centers com posição majoritária em todos os ativos.	Administração exclusiva Alqia, empresa do Grupo HSI.	Portfólio com 7 shopping centers em 5 estados: ABL Própria 179,8 mil m².

Comentário do Gestor

Cenário Macro

O Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu, em reunião de 18/O6/2025, elevar a taxa básica de juros (Selic) em 0,25 ponto percentual, para 15,00% ao ano, surpreendendo parte do mercado, que esperava sua manutenção em 14,75%. A decisão foi justificada pela inflação ainda resistente, com expectativas desancoradas e núcleos pressionados, exigindo, segundo o Comitê, uma política monetária significativamente contracionista por um período "bastante" prolongado, nas próprias palavras do Copom.

O Banco Central ressaltou que, apesar da desaceleração parcial da atividade e dos sinais de moderação no mercado de trabalho, a resiliência da economia brasileira, somada ao cenário global adverso, dificulta a convergência da inflação à meta. Também destacou riscos fiscais domésticos, principalmente pela percepção de enfraquecimento nos esforços de arrecadação, exemplificada pelo veto do Congresso ao decreto que elevaria o IOF, fatores que podem comprometer a sustentabilidade da dívida pública e pressionar a curva de juros.

Assim, o Copom optou por reforçar sua credibilidade com a alta da Selic, sinalizando o fim do ciclo de aperto, mas com manutenção da taxa em nível elevado até que haja avanço consistente na reancoragem das expectativas e na dinâmica inflacionária. Nesse contexto, a HSI projeta Selic estável até o fim de 2025, com início do ciclo de cortes adiado para o segundo semestre de 2026 (ante 1º trimestre). Para 2025, mantemos projeção de crescimento do PIB acima da mediana do mercado (2,50% vs. 2,13%), diante do bom desempenho no início do ano e, em parte, da materialização de estímulos à atividade, especialmente com a aproximação do calendário eleitoral. Quanto ao IPCA, revisamos nossa estimativa em relação ao mês anterior, de 5,80% para 5,39% (vs. mediana do mercado de 5,24%).

Projeções HSI		
Selic (a.a.) ¹	IPCA 2025	Cresc. PIB 2025
15,00%	5,39%	2,50%

Notas: (1) Ao final de 2025.

Desempenho Operacional do Portfólio

Em maio, o portfólio apresentou crescimento de 5%¹ no Resultado Operacional Líquido (NOI) em relação ao mesmo mês do ano anterior, alcançando R\$ 100,88/m². A variação ano contra ano do Via Verde Shopping foi impactada por efeitos não recorrentes, , sendo receitas de multas

contratuais registradas no ano anterior e ajustes pontuais no repasse do estacionamento. Desconsiderando tais efeitos, a variação do NOI do shopping seria positiva em 6%, e o crescimento do portfólio como um todo alcançaria **8%**. Entre os destaques positivos do mês, estão os shoppings SuperShopping Osasco (+21%), Uberaba (+18%) e Paralela Salvador (+8%).

As vendas do portfólio apresentaram crescimento de 10%¹ em maio, na comparação com o mesmo mês de 2024, alcançando R\$ 1.563,22/m². O principal destaque do mês foi o Shopping Metrô Tucuruvi, com crescimento de **17%** frente a maio do ano anterior. No acumulado do ano, o empreendimento registra alta expressiva de **16%**, impulsionada, no entendimento da gestão, por decisões estratégicas voltadas à atração de operações de lazer e gastronomia, movimento que se intensificou após a pandemia e vem surtindo o efeito desejado, neste ano, sendo observado de maneira ainda mais intensa. Outros shoppings também se destacaram, conforme ilustrado na imagem abaixo. O Custo de Ocupação permanece em patamares saudáveis, registrando **9,7%** em maio – vs. 10,1% no mesmo período do ano passado. A taxa de ocupação² encerrou o mês em **95,7%**.

Shopping	NOI			Vendas	
	Var. vs. 2024	Var. vs. 2024 (ex. não recorrente)	NOI/m² (R\$)	Var. vs. 2024	Vendas/m² (R\$)
Pátio Maceió	7%	7%	106	2%	1.536
Granja Vianna	6%	6%	93	6%	1.319
SuperShopping Osasco	21%	21%	115	14%	2.178
Via Verde	-15%	6%	67	15%	1.538
Metrô Tucuruvi	-1%	-1%	124	17%	1.556
Paralela (Mall + BTS)	8%	8%	106	10%	1.642 ⁴
Uberaba ³	18%	18%	116	10%	1.453
Total HSML11	5%	7%	101	10%	1.563 ⁴

Em relação aos desinvestimentos concluídos, está previsto para o restante do ano, um ganho de capital estimado⁵ de **R\$ 15.175.995,08 (R\$ 0,73/cota)**, já considerando as projeções de correções monetárias, conforme ilustrado abaixo.

Shopping	Parcela	Mês	Projeção Total Parcela ⁵	Projeção Ganho de Capital ⁵
Pátio Maceió	4/5	Setembro	19.355.421 (0,93/cota)	9.184.056 (0,44/cota)
Uberaba	3/5	Novembro	18.107.387 (0,87/cota)	5.991.939 (0,29/cota)
Total HSML11	-	-	37.462.808 (1,80/cota)	15.175.995 (0,73/cota)

As cotas de mercado do HSML11 encerraram o semestre com o **maior** retorno ajustado pelos dividendos do ano dentre os fundos imobiliários do segmento de shopping centers que compõem o IFIX e 14º considerando todo o índice. **O retorno no ano foi de 23,2%, equivalente a 425,5% do CDI Líquido de Imposto do período⁷.**

Notas: (1) Variação *Proforma*, considerando no ano passado, a participação atual do Fundo nos shoppings. (2) Considera contratos em processo de assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos shoppings. (3) Variação *Proforma* considerando no ano passado a receita de locação com área adicional adquirida em Outubro de 2024 ([Fato Relevante](#)). (4) Vendas por metro quadrado desconsidera área do BTS Unime. (5) Cabe ressaltar, que se trata de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de rentabilidade. (6) FIIs de shopping centers que compõem o IFIX (BBIG11, BPML11, CPSH11, GZIT11, MALL11, HGBS11, VISC11 e XPML11). (7) Retorno ajustado pelos dividendos no ano até 30/06/2025. CDI Líquido supondo alíquota de 15% de imposto. Fonte: Quantum Axis.

Eventos Subsequentes:
Convocação de Assembleia Especial para aprovação da 5ª Emissão de Cotas

Conforme divulgado no [Edital de Convocação](#) em 04/07/2025, foi convocada uma Assembleia para deliberar sobre a aprovação da **5ª emissão de cotas do HSI Malls, restrita a investidores profissionais** com objetivo de dar continuidade à estratégia de expansão e diversificação orgânica do portfólio.

A emissão poderá alcançar **até R\$ 62 milhões**, sem considerar o lote adicional, sendo estruturada com o preço fixado no **valor patrimonial das cotas no dia útil imediatamente anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta**, acrescido de uma Taxa de Distribuição Primária de **até 0,50%** por cota, destinada a cobrir os custos da oferta.

As informações preliminares sobre a destinação de recursos da Emissão foram divulgadas no **Anexo I do Edital**. Caso as transações sejam concluídas, será divulgado Fato Relevante com informações detalhadas.

Instruções para Exercício de Voto

Os cotistas poderão exercer seu direito de voto de forma não presencial, mediante o preenchimento do Modelo de Voto, disponibilizado como **Anexo II do Edital de Convocação**, devendo enviá-lo, devidamente preenchido e assinado, para o endereço eletrônico sc_fundosimobiliarios@sc3caceis.com.br. Os votos serão computados se recebidos até as 23h59, horário de Brasília, do dia 21 de julho de 2025.

Distribuição e Guidance

A distribuição do Fundo referente a junho foi de **R\$ 0,65 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 30/06/2025 de **9,1% ao ano**. Dessa forma, o Fundo distribuiu no semestre o equivalente a 96,2% do lucro em regime caixa gerado no semestre, satisfazendo a regulamentação vigente de distribuição de percentual mínimo de 95%.

Mantivemos o *guidance* de distribuição para o 2º semestre de 2025 na faixa entre **R\$ 0,65 e R\$ 0,82 por cota¹**, com expectativa de início de elevação gradual a partir de julho, acompanhando o atual cenário de estabilidade da taxa Selic, na visão da Gestora. A continuidade desse movimento poderá ocorrer à medida em que esse cenário se consolide, podendo se intensificar caso se confirmem sinais de melhora macroeconômica e o início de um possível ciclo de cortes de juros¹.

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

HSML11 passa a integrar o FTSE EPRA Nareit Global REITS Index

Comunicamos que o **HSI Malls (HSML11)** passou a integrar o **FTSE EPRA Nareit Global REITS Net Total Return Index**, índice internacional que reúne os principais **REITs (Real Estate Investment Trusts)** listados em bolsas ao redor do mundo.

A inclusão do Fundo neste seletivo grupo reforça o alinhamento da gestão às melhores práticas do **setor imobiliário internacional**, em critérios como **governança corporativa, liquidez e gestão transparente**.

Resultado (R\$)

	Jun-25	1S 2025	2025
Receita Imobiliária	16.797.581	131.292.441	131.292.441
Receita com Aluguéis	16.797.581	112.098.245	112.098.245
Ganho de Capital com Vendas	-	19.194.196	19.194.196
Receita Financeira	1.100.364	5.856.538	5.856.538
Despesas	-7.737.306	-49.270.947	-49.270.947
Taxa de Administração	-146.454	-789.283	-789.283
Taxa de Escrituração ¹	-150.000	-463.485	-463.485
Taxa de Gestão	-1.391.316	-7.498.190	-7.498.190
Taxa de Performance	-	-4.623.083	-4.623.083
Despesa Financeira ²	-5.961.123	-35.098.850	-35.098.850
Outras Despesas ³	-88.412	-798.056	-798.056
Resultado Operacional	10.160.639	87.878.032	87.878.032
Resultado Operacional/Cota	0,49	4,22	4,22
Despesa Financeira Não Recorrente ⁴	-	-3.500.000	-3.500.000
Resultado	10.160.639	84.378.032	84.378.032
Resultado Realizado/Cota	0,49	4,05	4,05
Rendimento/Cota ⁵	0,65	3,90	3,90
Resultado Acumulado ⁶	-0,16	0,15	0,15

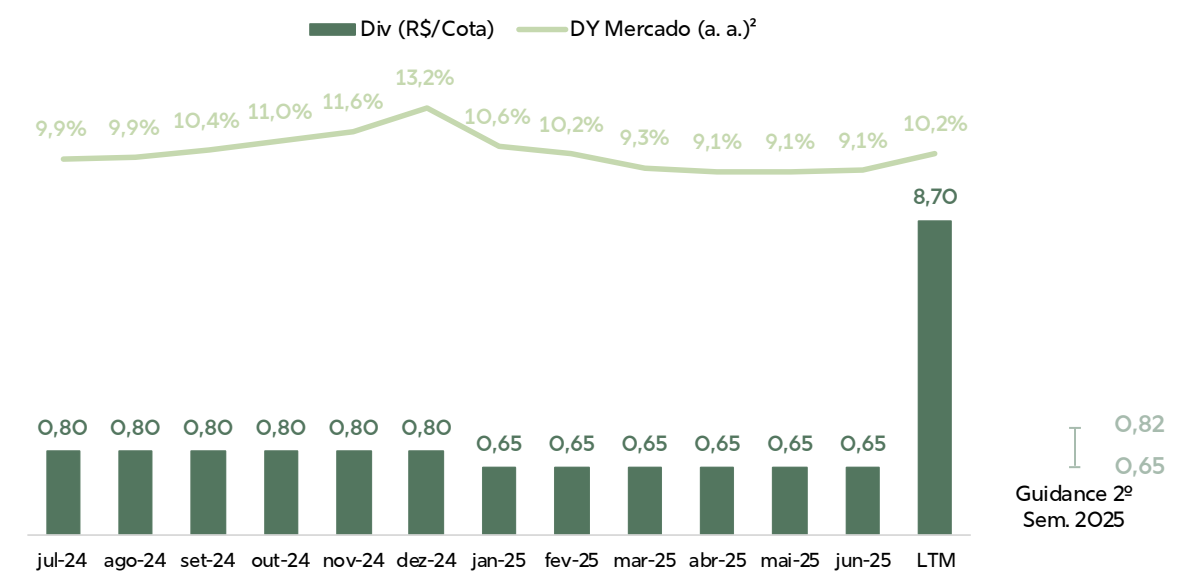
Notas: (1) Taxa paga neste mês equivalente ao valor de 3 meses, devido a pagamento retroativos. (2) Despesas recorrentes dos CRIs (PMTs). (3) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, Laudos de Avaliação, seguros, formador de mercado etc. Em junho foi impactado por despesas com Laudos de Avaliação. (4) Despesas relacionadas aos pagamentos não recorrentes / extraordinários dos CRIs. (5) Distribuição de dividendos do período. (6) Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período, dividida pela quantidade atual de cotas do Fundo.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Mai-25)	17.588.797	0,85
(+) Realizado - Distribuído	-3.364.933	-0,16
Resultado Acumulado (Jun-25)	14.223.864	0,68

A distribuição de dividendos do Fundo foi de **R\$ 0,65 por cota**. Em 2025, está previsto o recebimento de mais uma parcela pela venda de 30% do Shopping Pátio Maceió e uma parcela pela venda de 25% do Shopping Uberaba, totalizando um ganho de capital projetado de **R\$ 15.175.995,08 (R\$ 0,73 por cota)**, já considerando a projeção das correções monetárias futuras¹. **O Fundo acumulou no semestre R\$ 0,15 por cota e finalizou o mês com R\$ 0,68 por cota de resultado acumulado.**

Notas: (1) Cabe ressaltar que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de risco aos cotistas.

Rendimentos | Projeção de Distribuição (R\$) ¹



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

Rentabilidade

	Jun-25	2025	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	-0,04%	23,2%	-2,8%
Dividend Yield Anualizado ²	9,1%	9,1%	10,2%
IFIX	0,6%	11,8%	4,1%
CDI (Líqu.) ³	0,9%	5,4%	10,3%
% CDI ⁴	N/A	425,5%	N/A

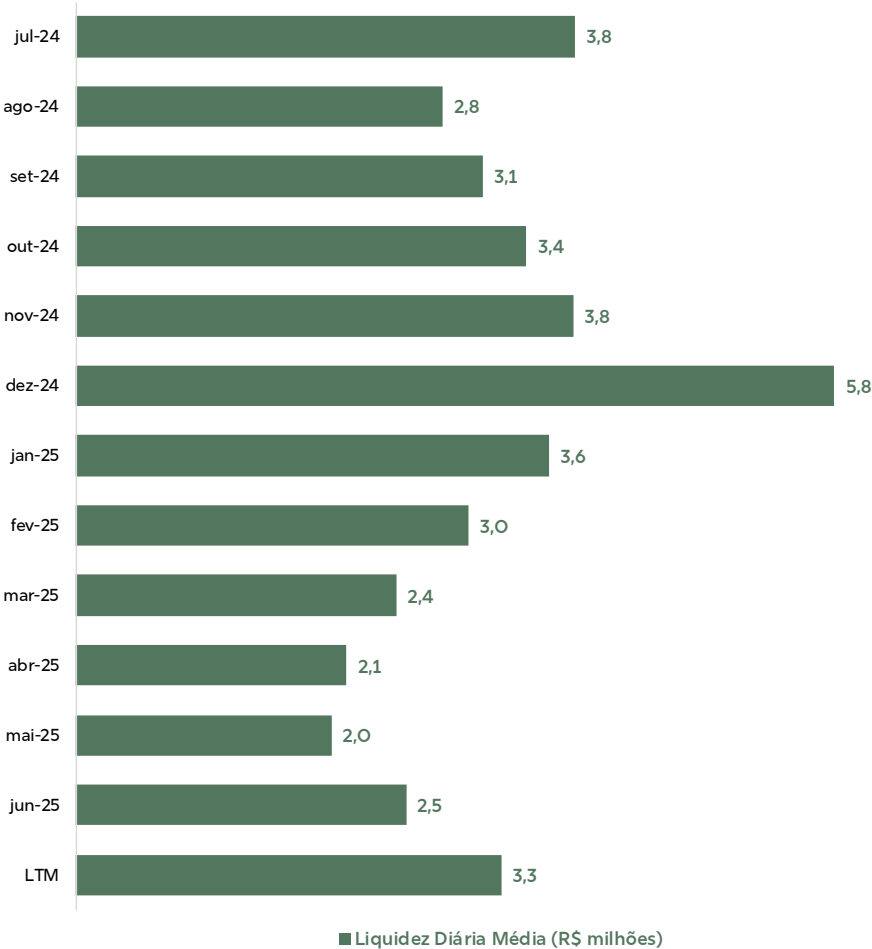
Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
(2) Mensal / 2025: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos pagos no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência.
(3) Considerado a incidência de 15% de Imposto.
(4) Retorno Ajustado do Fundo no período em relação ao CDI Líq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do Fundo).

Liquidez

O Fundo encerrou o mês de junho com **187.313 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,8 bilhão**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 2,5 milhões**.

		Jun-25		2025		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	50.493.040	R\$	318.904.901	R\$	810.213.097
Volume Diário Médio	R\$	2.524.652	R\$	2.613.975	R\$	3.253.868
Quant. de Cotas Negociadas		598.404		4.085.224		9.836.900
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		2,9%		3,3%		3,9%
Presença em Pregões		100,0%		100,0%		100,0%

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

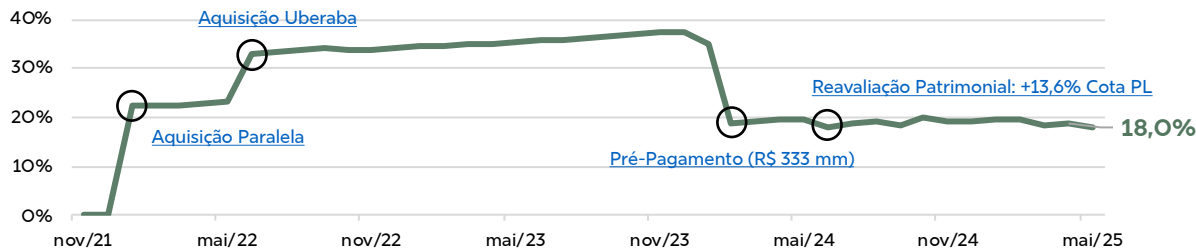


Obrigações HSML11

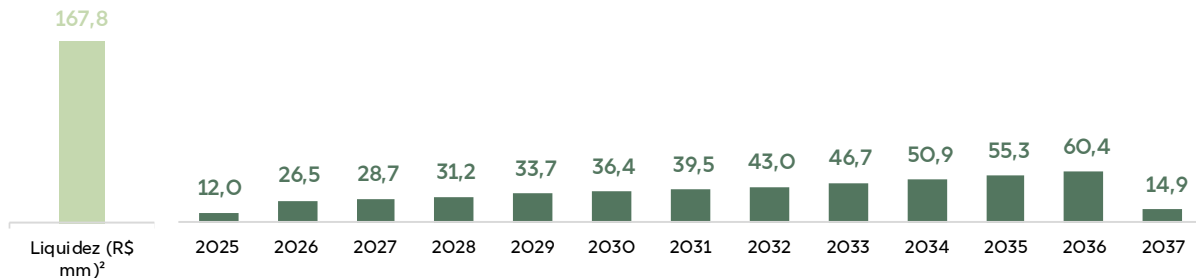
O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo é de **18,0%**.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118O41	Paralela	113,2 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	22FO65861O	Uberaba	119,5 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (1)	22AO118O35	Paralela	151,2 MM	IPCA + 6,80%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19IO275534	Paralela	9,3 MM	IPCA + 6,90%	set-19	mar-33
CRI - IPCA (3)	18CO8O3963	Paralela	5,6 MM	IPCA + 6,90%	mar-18	mar-33
CRI - IPCA (4)	22FO667465	Uberaba	222,5 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	621,4 MM	(63%) IPCA + 7,26% (37%) CDI + 2,75%	-	-

Histórico – Índice de Alavancagem Líquido¹



Cronograma de Amortizações³ (R\$ MM)



Notas: (1) O Índice de Alavancagem Líquido é calculado como: (Saldo Total de Obrigações – Total Mantido para Necessidades de Liquidez – Total Investido em FIIs de alta liquidez) / Total Investido (imóveis + SPE). (2) Valor em 30/05/2025. Fonte: Informe Mensal de Maio/2025. (3) Baseado no cenário atual do Fundo, sem considerar eventuais pré-pagamentos.

KPI's

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

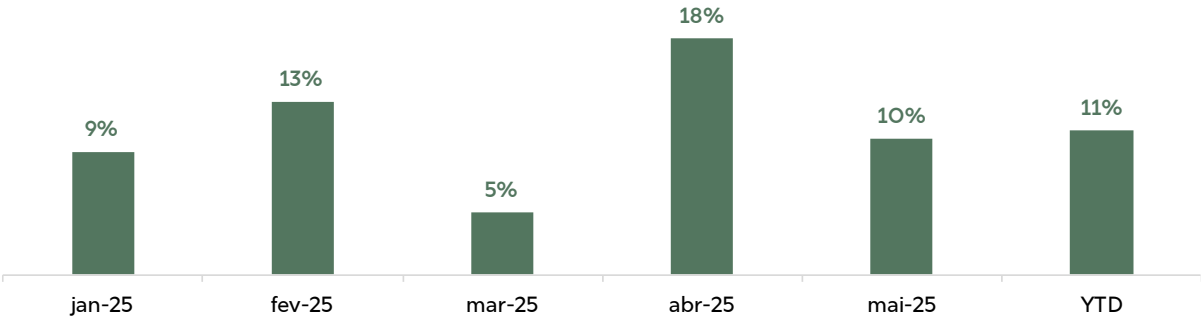
Em maio de 2025, o NOI registrou crescimento de 5%¹ em relação ao mesmo mês de 2024, alcançando NOI/m² de 100,88². Entre os destaques positivos do mês, estão os shoppings SuperShopping Osasco (+21%), Uberaba (+18%) e Paralela Salvador (+8%).

Em relação às vendas, foram +10% em relação ao mesmo mês do ano anterior¹, alcançando vendas/m² de R\$ 1.563,22². O principal destaque do mês foi o Shopping Metrô Tucuruvi, com crescimento de 17% frente a maio do ano anterior. O desempenho das vendas tem contribuído para a manutenção do Custo de Ocupação do portfólio em patamares saudáveis, atingindo 9,7% em maio – vs. 10,1% no mesmo período do ano passado.

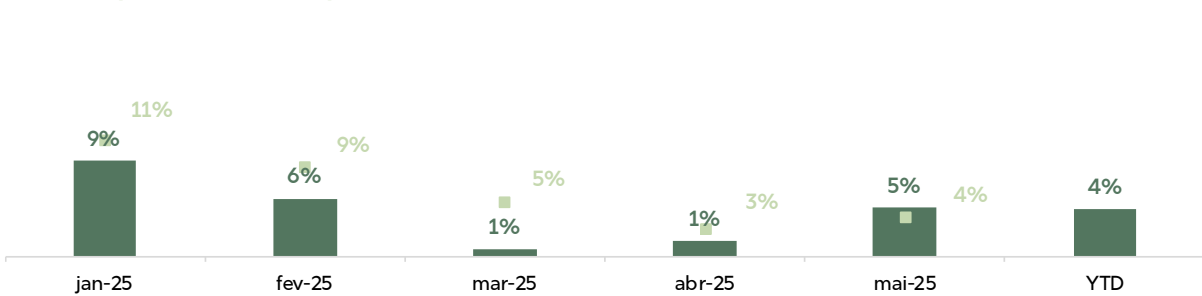
Em maio, a inadimplência líquida total do portfólio caiu, registrando percentual de 1,6%. Em relação aos descontos, apresentaram percentual de 0,8%. A taxa de ocupação³ finalizou o mês em 95,7%.

Notas: (1) Variação considerando a participação do Fundo nos ativos. (2) NOI e vendas totais do portfólio, considerando a participação do Fundo nos shoppings / ABL Própria do Fundo. (3) Considera contratos processo de em assinatura. Ponderada pela participação do Fundo nos Ativos.

Vendas ¹
2025 x 2024

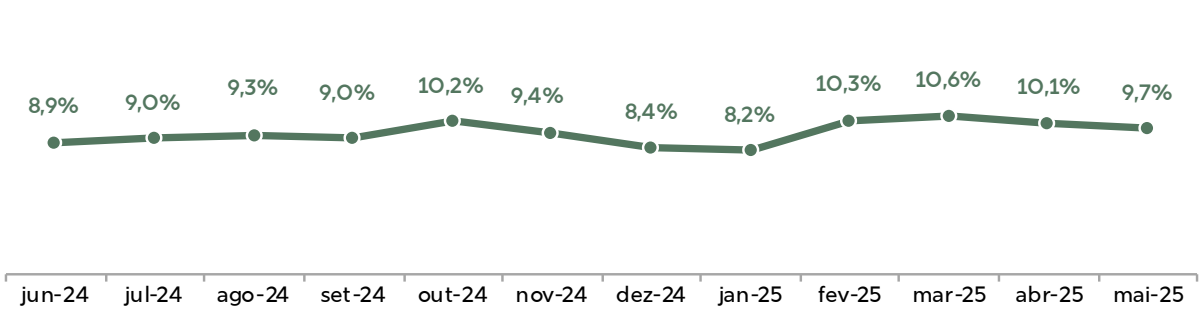


NOI ¹
2025 x 2024
2025 x 2024 (Média móvel Trimestral)



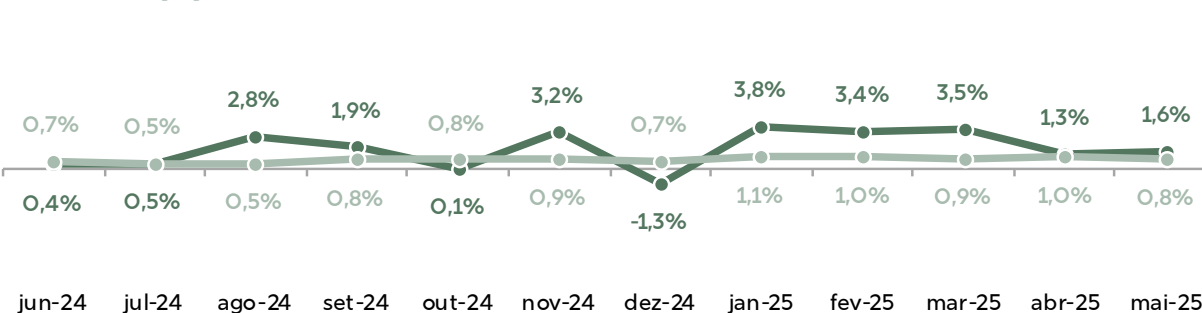
Notas: (1) Variação de Vendas e NOI Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência. Em março foi impactado por efeitos não recorrentes. Excluindo tais efeitos a variação seria de +4%.

Custo de Ocupação ² (%)



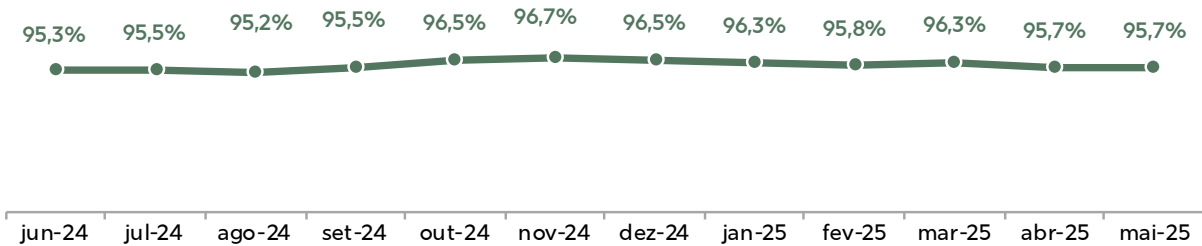
Notas: (2) Para 100% dos shoppings. Custo de Ocupação para = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

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

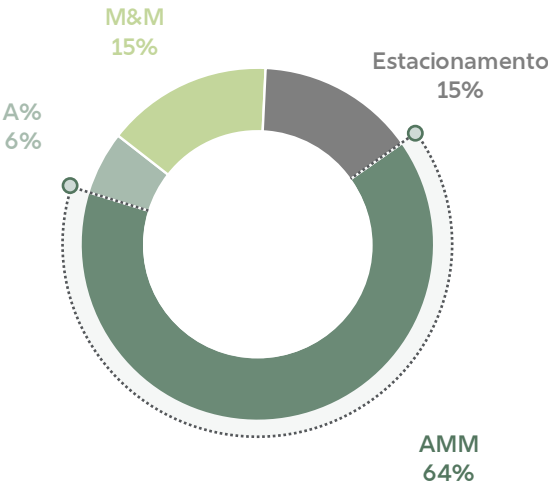


Notas: (3) Para 100% dos shoppings.

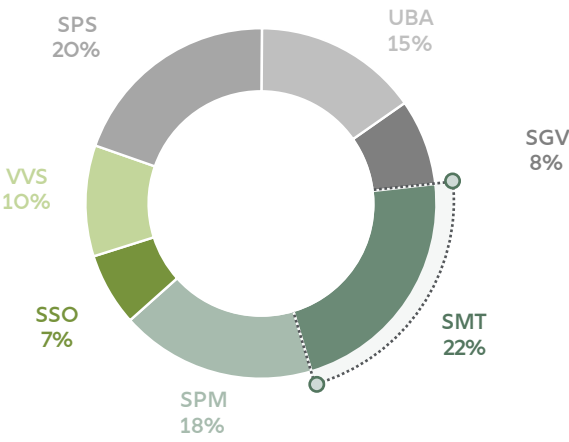
Taxa de Ocupação (%)



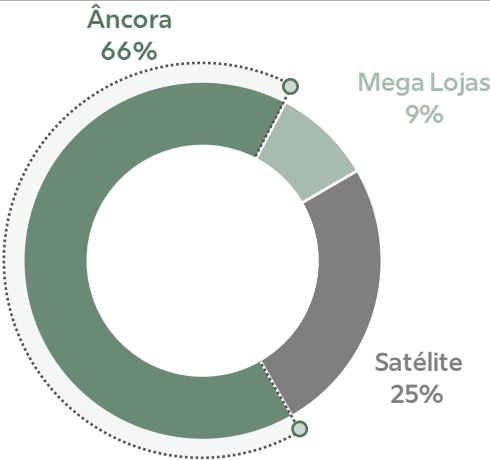
Composição da Receita



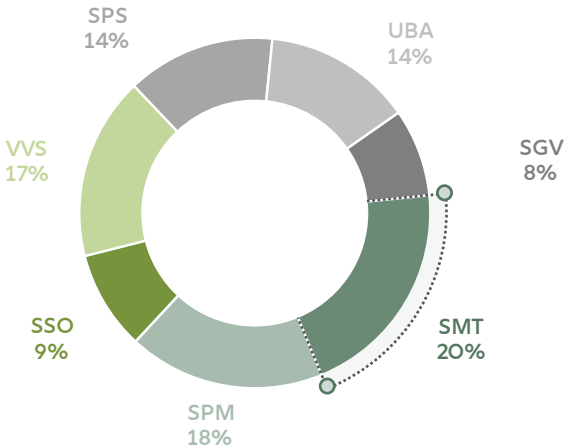
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

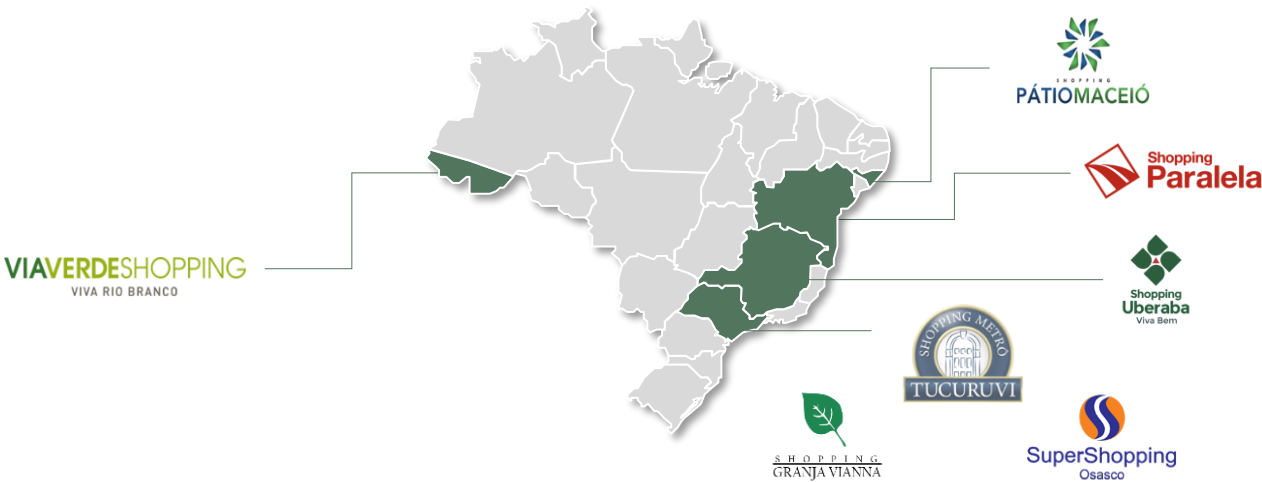


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
Todos os dados contidos nesta página correspondem à participação do Fundo nos ativos, exceto Tipologia.
Para o Shopping Metrô Tucuruvi é considerado o NOI pré-outorga.

Portfólio

	ABL Total (m²)	Participação (%)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	43.983	70%	30.788	98,8%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	96,0%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	96,9%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	96,6%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.998	100%	32.998	87,8%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.800	52,2%	38.600	98,8%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba⁴	31.575	75%	23.681	95,7%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	243.292	74%	179.765	95,7%⁵	1.200	12.886	-

Notas: (1) Considera contratos em processo de assinatura. Para 100% dos ativos. (2) Trata-se de um concessão com prazo de direito à exploração até Mar/2054. (3) ABL Própria: 52,2% Mall + 100% Área de Expansão BTS Faculdade Unime (17.600 m²). (4) 75% do Mall + Área do Complexo adquirida em 02/10/2024 integralmente locada a uma rede de supermercados. (5) Ponderada pela participação do Fundo nos shoppings.



Vídeo Tour 360º - Shoppings HSI Malls

Disponibilizamos um vídeo para cada ativo do portfólio na tecnologia 360º, sendo possível ter uma visão ainda mais realista dos Shoppings Centers do Fundo. Os vídeos foram gravados pelos próprios superintendentes dos ativos e disponibilizados pela Alqia. É possível movimentar o celular para ver diferentes ângulos do shopping ou ainda se estiver com o óculos de Realidade Virtual, basta movimentar o rosto. Acesse aos vídeos pelos links abaixo:

- [Tour 360º - Shopping Pátio Maceió - YouTube](#)
- [Tour 360º - Shopping Granja Vianna - YouTube](#)
- [Tour 360º - SuperShopping Osasco - YouTube](#)
- [Tour 360º - Shopping Metrô Tucuruvi - YouTube](#)
- [Tour 360º - Via Verde Shopping - YouTube](#)
- [Tour 360º - Shopping Paralela - YouTube](#)
- [Tour 360º - Shopping Uberaba - YouTube](#)

Shopping Pátio Maceió (Maceió| AL)

Em maio de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 67,5 milhões**, representando uma variação de **+2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+7%** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
70,0%	43.983 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 maio de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 40,1 milhões**, representando uma variação de **+6%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+6%** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
51,0%	30.377 m²	159	1.300	Alqia

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



Evento “Made in Fogo” – Shopping Granja Vianna

Nos dias 23, 24 e 25 de maio, o Shopping Granja Vianna promoveu um evento com foco em experiências gastronômicas e de entretenimento para toda a família, realizado em área aberta e com atrações musicais ao vivo. A iniciativa reforçou o posicionamento do empreendimento como centro de conveniência e lazer, contribuindo para a diversificação de público e o aumento do fluxo.

Resultados: geração de aproximadamente R\$ 119 mil em vendas, destaque para operações de carnes e hambúrgueres artesanais, aumento de +21% no fluxo total e +18% no fluxo de pagantes durante o período.



Super Shopping Osasco (Osasco | SP)

Em maio de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 39,2 milhões**, representando uma variação de **+14%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+21%** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
58,8%	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 maio de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 51,4 milhões**, representando uma variação de **+17%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **-1%** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	32.998 m²	221	2.188	Alqia

Integração com 3 Term. Rodoviários e Est. de Metrô Tucuruvi (Fluxo médio de 1,7 milhão de pessoas/mês)



Dia das Mães Shopping Metrô Tucuruvi

Entre 29 de abril e 11 de maio, o Shopping Metrô Tucuruvi realizou uma campanha de Dia das Mães com foco em fortalecimento de relacionamento com clientes, experiência de compra diferenciada e apoio a ação social local. A iniciativa combinou sorteios, brindes e parceria com ONG, ampliando o engajamento do público.

Resultados: aumento de +16,4% nas vendas totais, +11,9% de SSS, ticket médio 18% superior, crescimento de +38% em transações e +13% no fluxo de estacionamento, com patrocínio de R\$ 10 mil de uma marca de moda.

Via Verde Shopping (Rio Branco | AC)

Em maio de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 44,0 milhões**, representando um aumento de **+15%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **-15%** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
96,7%	28.576 m²	100	1.200 Vagas	Alqia

Único Shopping do estado do Acre



Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em maio de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 66,0 milhões**, representando uma variação de **+10%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+8%** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
52,2%	57.800 m²	258	2.150	Alqia

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



Premiação ABRASCE – Shopping Paralela

Pelo **segundo ano consecutivo**, o Shopping Paralela foi destaque no **Prêmio ABRASCE**, principal premiação do setor de shopping centers no Brasil. O empreendimento conquistou o troféu bronze na categoria **Ações de Natal com o projeto “Natal Mar de Sonhos”**, selecionado entre 26 cases pelo formato que combinou decoração temática, atrações culturais e inclusão de pessoas com TEA (Transtorno do Espectro Autista), além de ação social em parceria com o Hospital Martagão Gesteira.

O reconhecimento reforça o posicionamento do Shopping Paralela como referência em campanhas de fim de ano em Salvador, destacando o compromisso com iniciativas que integram experiência de visitação, engajamento comunitário e impacto positivo para o público local.

Shopping Uberaba (Uberaba | MG)

Em maio de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 45,9 milhões**, representando uma variação de **+10%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou aumento de **+18%¹** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
75,0%	31.575 m²	188	1.190	Alqia

Notas: (1) Variação Proforma considerando no ano passado a receita de locação com área adicional adquirida em Outubro de 2024 ([Fato Relevante](#))

Shopping dominante da cidade e região de Uberaba



HSML nas Mídias

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

23/06/2022: [HSML11: Saiba tudo sobre os últimos acontecimentos do Fundo](#)

26/01/2023: [Conexão FIIs | Entrevista com Felipe Gaiad, gestor dos Fundos HSLG11 e HSML11](#)

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

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

04/10/2023: [Oriz Talks: Conversa com a HSI Corporate sobre mercado imobiliário e varejo.](#)

15/03/2024: [Live Clube FII: Como a HSI se preparou para a recuperação dos shoppings centers](#)

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

Glossário

Ativos Alvo: Refere-se a shopping centers;

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

ABL Própria: ABL de propriedade do FII;

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

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

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

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

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

Descontos: Desconto concedido aos lojistas referente ao aluguel mínimo;

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

CRI: Certificado de Recebível Imobiliário;

FII: Fundo de Investimento Imobiliário;

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

PL: Patrimônio Líquido do Fundo;

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

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

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

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

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

Este Relatório tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. Performance passada não é garantia de ganhos no futuro.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

A HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.539.353/0001-52 ("HSI") não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste relatório.

Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da HSI, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da HSI. Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da HSI, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade acarretando as devidas sanções legais.

• As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A HSI não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Av. Brig. Faria Lima, 3729. I. 7º andar
Itaim Bibi. I CEP 04538-905. I São Paulo. I SP

hsml.hsifii.com
www.hsinvest.com

HSI