



HSML11



HSI
Malls FII

Julho/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

Julho	
Valor de Mercado ¹ R\$ 1.656.362.331 (R\$ 79,60/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,66/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 2.182.644.731 (R\$ 104,89/cota)	Número de Cotistas ¹ 186.027
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 2.166.403	Valor de mercado ¹ / m² R\$ 11.746

Notas: (1) Em 31/07/2025. (2) Em 30/06/2025.

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

A imposição de uma tarifa de 50% pelos Estados Unidos sobre exportações brasileiras, anunciada recentemente, adiciona um novo vetor de incerteza ao cenário macroeconômico e político. Ainda assim, a HSI considera provável uma redução parcial da medida nos próximos meses, com possíveis exceções por setor ou produto. Os efeitos esperados são localizados, com ajustes na produção industrial a partir do 4º trimestre e redirecionamento parcial das exportações. No caso das commodities, a adaptação tende a ocorrer de forma mais lenta, gerando acúmulo de estoques ao longo de 2025 e pressão deflacionária pontual sobre os preços internos.

Esse movimento deve reforçar, de forma transitória, a atual tendência de alívio inflacionário observada nos índices ao consumidor, já beneficiados pela valorização do real e pelos efeitos remanescentes da safra recorde. Embora os impactos da medida tarifária ainda sejam incipientes, o ambiente doméstico tem apresentado moderação nos prêmios de risco e acomodação da curva longa de juros, reflexo da expectativa de ajuste fiscal gradual a partir de 2027. Por outro lado, o avanço do debate político em torno das tarifas eleva a incerteza no curto prazo, o que pode limitar o ritmo de fechamento das taxas futuras.

Diante disso, a HSI manteve, em relação ao mês anterior, suas projeções para 2025, uma vez que os efeitos econômicos da medida externa tendem a ocorrer com defasagem e não devem gerar impactos relevantes no curto prazo. Projetamos, assim, crescimento do PIB em 2,50%, inflação de 5,39% e início do ciclo de cortes da Selic apenas a partir de julho de 2026, com a taxa básica encerrando o próximo ano em 13,00% ao ano.

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 junho, o portfólio apresentou crescimento de 21%¹ no Resultado Operacional Líquido (NOI) em relação ao mesmo mês do ano anterior, alcançando R\$ 120,14/m². Todos os shoppings do portfólio apresentaram variação percentual de NOI superior a dois dígitos, com destaque para os shoppings Via Verde (+33%), Uberaba (+26%), Paralela (+21%) e Pátio Maceió (+20%). Conforme mencionado no relatório anterior, ajustes no repasse da receita de

estacionamento em maio resultaram no reconhecimento parcial em junho. Tomando como base o **acumulado do 2º trimestre** para controlar os efeitos não recorrentes, a variação frente ao mesmo período do ano anterior foi de **+10%, em linha com o orçamento do período apresentado no Relatório de Janeiro**.

As vendas do portfólio apresentaram crescimento de 2%¹ em junho, na comparação com o mesmo mês de 2024, alcançando R\$ 1.448,88/m². O principal destaque do mês foi, novamente, o **Shopping Metrô Tucuruvi**, com crescimento de 9% nas vendas em relação a junho de 2024. No acumulado do ano, a alta é de 14%, resultado que, no entendimento da gestão, reflete as estratégias adotadas para reforçar o mix de lazer e gastronomia, iniciativas intensificadas no pós-pandemia e que vêm mostrando efeitos consistentes em 2025. O Custo de Ocupação permanece em patamares saudáveis e significativamente abaixo da média da indústria e dos fundos comparáveis, registrando **8,7% em junho** – vs. 8,9% no mesmo período do ano passado. A taxa de ocupação² encerrou o mês em **96,7%**.

Shopping	NOI		Vendas	
	Var. vs. 2024	NOI/m² (R\$)	Var. vs. 2024	Vendas/m² (R\$)
Pátio Maceió	20%	119	-3%	1.433
Granja Vianna	18%	109	3%	1.273
SuperShopping Osasco	22%	134	-2%	1.870
Via Verde	33%	100	-1%	1.388
Metrô Tucuruvi	14%	154	9%	1.506
Paralela (Mall + BTS)	21%	119	4%	1.480
Uberaba ³	26%	129	4%	1.361
Total HSML11	21%	120	2%	1.449 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)

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.

Distribuição e Guidance

A distribuição do Fundo referente a julho foi de **R\$ 0,66** por cota, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 31/07/2025 de **9,9% ao ano**. Atualizamos o limite inferior do *guidance* de distribuição, sendo agora de valores entre **R\$ 0,66 e R\$ 0,82 por cota¹**. Conforme adiantado no último relatório, iniciamos em julho a elevação gradual dos dividendos, acompanhando o atual cenário de estabilidade da taxa Selic, conforme 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.

Eventos Recentes

Fato Relevante - Aprovação 5ª Emissão de Cotas: Foi aprovada em Assembleia Especial de Cotistas a 5ª emissão de cotas do Fundo. A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, com esforços restritos de colocação e dispensado o direito de preferência. Os termos foram divulgados no [Anúncio de Início](#). As informações preliminares da alocação pretendida foram divulgadas no Anexo I do [Edital de Convocação](#).

Atualização Valor Justo - Direitos reais sobre bens imóveis: A partir do Informe Mensal de junho de 2025, mês que marca o fim do exercício social do Fundo, passou a refletir os novos

laudos de avaliação realizados pela empresa especializada independente Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., com impacto de -3,70% no valor patrimonial do Fundo. A cota patrimonial foi ajustada de **R\$ 108,92 (ref. Mai/2025)** para **R\$ 104,89 (ref. Jun/2025)**. Em relação aos valores dos imóveis (Direitos reais sobre bens imóveis), a variação foi de **-0,84%** para 100% dos ativos, e de **-0,90%** considerando a participação do Fundo nos empreendimentos. Abaixo os valores registrados na avaliação.

Shopping	Valor Laudo (junho 2025) ¹
Pátio Maceió (Mall + Terreno Anexo)	R\$ 625.300.000,00
Granja Vianna	R\$ 430.000.000,00
SuperShopping Osasco	R\$ 292.000.000,00
Via Verde	R\$ 472.000.000,00
Metrô Tucuruvi	R\$ 268.000.000,00
Paralela (Mall + BTS)	R\$ 783.000.000,00
Uberaba ²	R\$ 558.000.000,00
Total (100%)	R\$ 3.428.300.000,00
Total (HSML11)	R\$ 2.432.800.220,00

Notas: (1) Valores para 100% dos empreendimentos. “Total (HSML11)” considera a participação do Fundo nos ativos. (2) Considera Mall + Área adicional adquirida em Outubro de 2024 ([Fato Relevante](#)) + Deck Parking adquirido em Junho de 2024 ([Fato Relevante](#)).

Fato Relevante - Aquisição 3,017% SuperShopping Osasco: Foi concluída em 01/08 a aquisição de **3,017% do SuperShopping Osasco** (ainda não refletida no relatório deste mês), shopping que já compõe o atual portfólio do Fundo. O valor total da transação foi de **R\$ 8.779.487,43**, com preço por metro quadrado de **R\$ 16.180,96**. Desse total, **R\$ 2.633.877,44** foram pagos com recursos de caixa do Fundo, e o restante com recursos provenientes da 5ª emissão de cotas, aprovada em Assembleia realizada em 22 de julho de 2025. A avaliação do shopping considerada na operação foi de **R\$ 291 milhões**, cerca de **0,34% abaixo do valor do último laudo de avaliação da data-base junho de 2025**. O *cap rate* estimado é de **9,6%**, com base no NOI projetado para os próximos 12 meses. Cabe ressaltar, que se trata de uma projeção realizada pela gestão, não configurando, portanto, promessa ou garantia de rentabilidade. A aquisição da fração adicional de **até 10%**, conforme previsto no Anexo I do Edital de Convocação, será comunicada aos investidores oportunamente, assim que concluída.

Resultado (R\$)

	Jul-25	2S 2025	2025
Receita Imobiliária	20.086.330	20.086.330	151.378.771
Receita com Aluguéis	20.086.330	20.086.330	132.184.575
Ganho de Capital com Vendas	-	-	19.194.196
Receita Financeira	1.277.843	1.277.843	7.134.380
Despesas	-8.857.180	-8.857.180	-58.128.127
Taxa de Administração	-139.205	-139.205	-928.488
Taxa de Escrituração	-50.000	-50.000	-513.485
Taxa de Gestão	-1.322.450	-1.322.450	-8.820.640
Taxa de Performance	-398.316	-398.316	-5.021.399
Despesa Financeira¹	-6.397.337	-6.397.337	-41.496.187
Outras Despesas²	-549.872	-549.872	-1.347.927
Resultado Operacional	12.506.993	12.506.993	100.385.025
Resultado Operacional/Cota	0,60	0,60	4,82
Despesa Financeira Não Recorrente³	-	-	-3.500.000
Resultado	12.506.993	12.506.993	96.885.025
Resultado Realizado/Cota	0,60	0,60	4,66
Rendimento/Cota⁴	0,66	0,66	4,56
Resultado Acumulado⁵	-0,06	-0,06	0,10

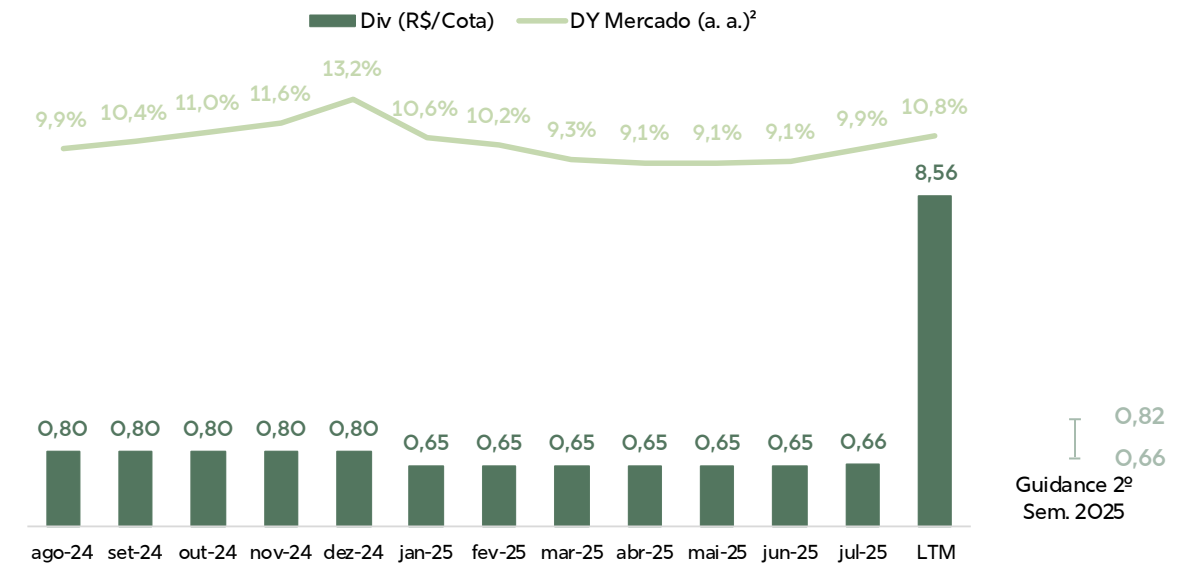
Notas: (1) Despesas recorrentes dos CRIs. (2) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, Laudos de Avaliação, seguros, formador de mercado etc. Impactada em julho por despesas jurídicas relacionadas à estruturação da aquisição de 25% do Shopping Paralela, que acabou não se concretizando. (3) Despesas 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-25)	14.223.864	0,68
(+) Realizado - Distribuído	-1.226.665	-0,06
Resultado Acumulado (Jul-25)	12.997.199	0,62

A distribuição de dividendos do Fundo foi de **R\$ 0,66 por cota**. Em julho, a linha “Outras despesas” foi impactada por despesas jurídicas relacionadas à estruturação da aquisição de 25% do Shopping Paralela, que acabou não se concretizando. 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 finalizou o mês com R\$ 0,62 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

	Jul-25	2025	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	-6,0%	15,8%	-8,9%
Dividend Yield Anualizado ²	9,9%	9,8%	10,8%
IFIX	-1,4%	10,3%	2,1%
CDI (Líqu.) ³	1,1%	6,6%	10,7%
% CDI ⁴	N/A	239,6%	N/A

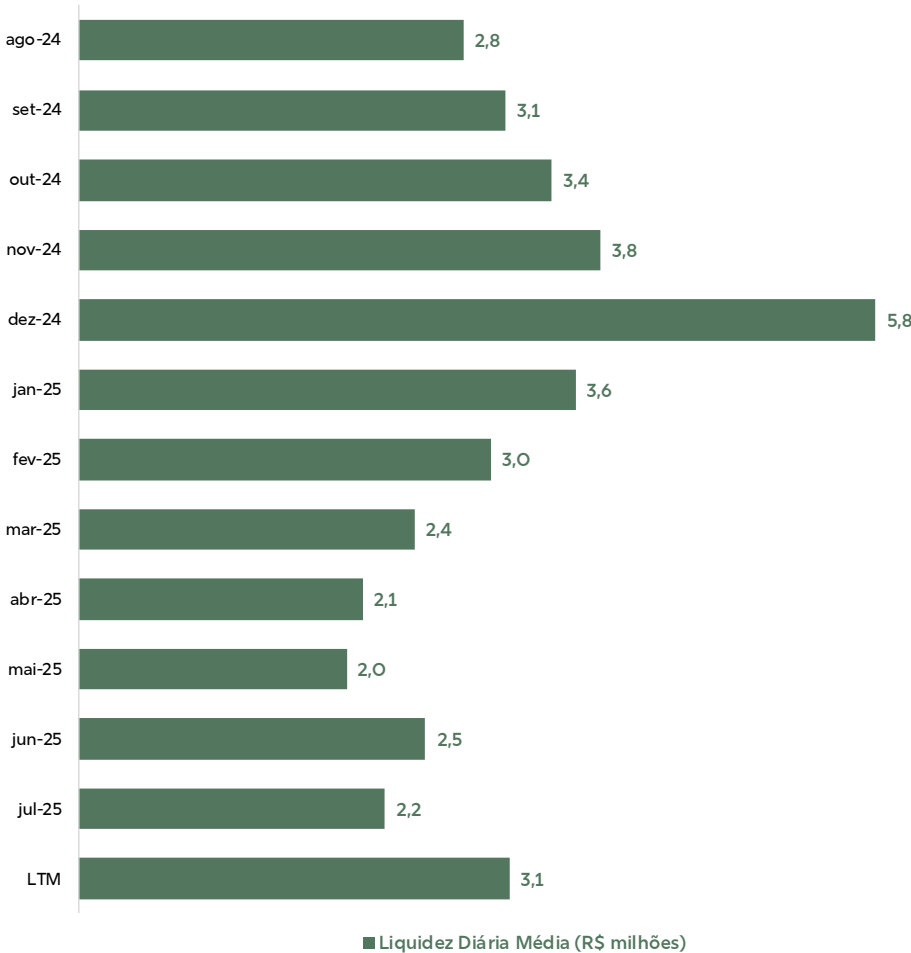
Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
(2) Mensal / 2025: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos 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 julho com **186.027 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,7 bilhão**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 2,2 milhões**.

		Jul-25		2025		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	49.827.274	R\$	368.732.175	R\$	772.247.959
Volume Diário Médio	R\$	2.166.403	R\$	2.542.981	R\$	3.101.397
Quant. de Cotas Negociadas		604.797		4.690.021		9.476.813
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		2,9%		3,2%		3,8%
Presença em Pregões		100,0%		100,0%		100,0%

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

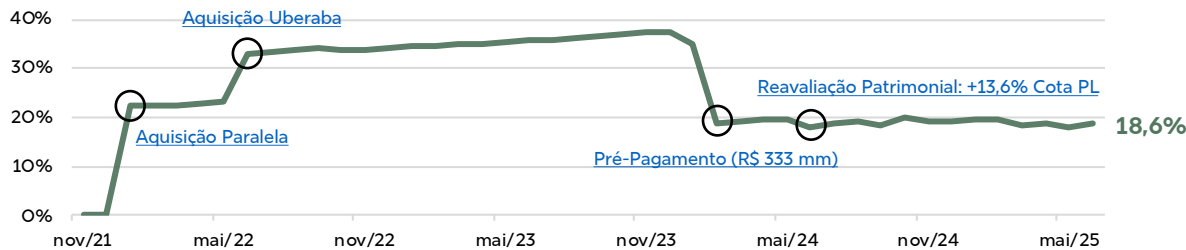


Obrigações HSML11

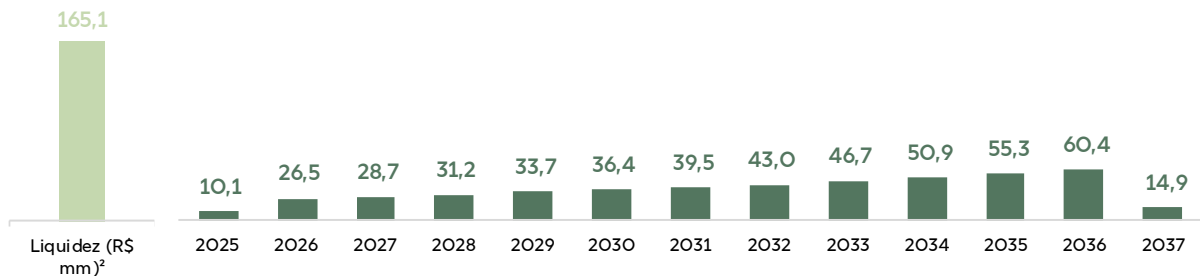
O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo é de **18,6%**.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118041	Paralela	112,8 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	22FO658610	Uberaba	119,0 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (1)	22AO118035	Paralela	151,1 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)	18CO803963	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	-	-	620,3 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 30/06/2025. Fonte: Informe Mensal de Junho/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 junho de 2025, os quais são refletidos no Fundo até o mês de julho de 2025.

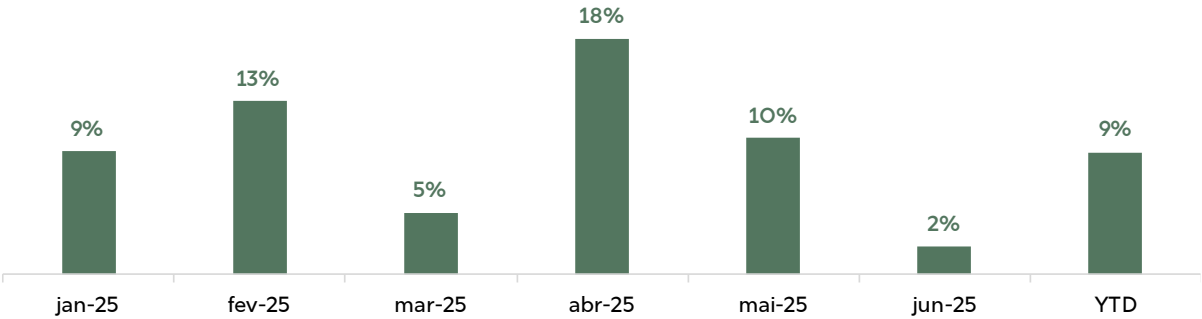
Em junho de 2025, o NOI registrou crescimento de 21%¹ em relação ao mesmo mês de 2024, alcançando NOI/m² de 120,14². Todos os shoppings do portfólio apresentaram variação positiva de dois dígitos, com destaque para os shoppings Via Verde (+33%), Uberaba (+26%), Paralela Salvador (+21%) e Pátio Maceió (+20%).

Em relação às vendas, foram +2% em relação ao mesmo mês do ano anterior¹, alcançando vendas/m² de R\$ 1.448,88². O principal destaque foi novamente o Shopping Metrô Tucuruvi, com crescimento de 9% frente a junho do ano anterior. O desempenho das vendas tem contribuído para a manutenção do Custo de Ocupação do portfólio em patamares saudáveis, atingindo 8,7% em junho – vs. 8,9% no mesmo período do ano passado.

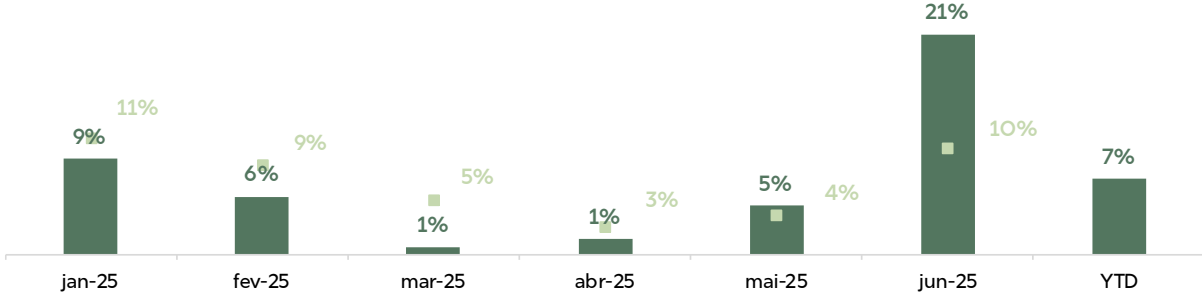
Em junho, a inadimplência líquida total do portfólio registrou percentual de 1,2%. Em relação aos descontos, apresentaram percentual de 0,7%. A taxa de ocupação³ finalizou o mês em 96,7%.

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

Vendas ¹
2025 x 2024

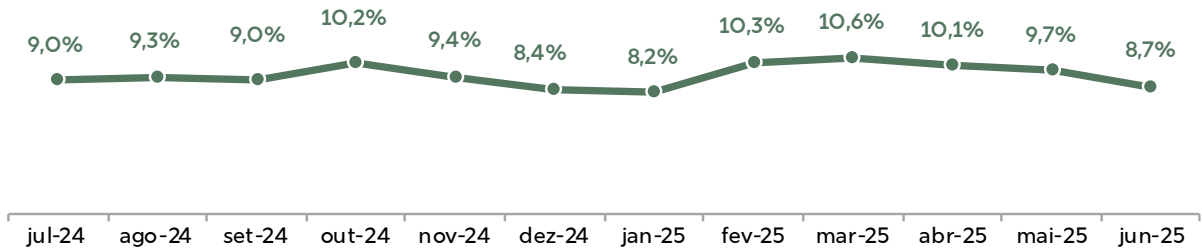


NOI ¹
2025 x 2024
2025 x 2024 (Média móvel Trimestral)



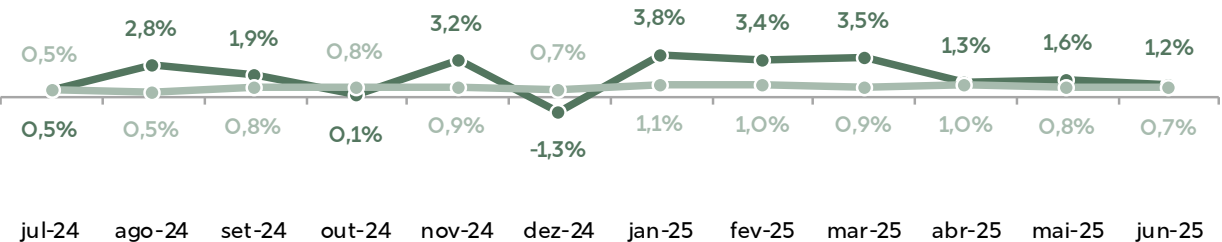
Notas: (1) Variação de Vendas e NOI Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência. Em março foi impactado por efeitos não recorrentes. Excluindo tais efeitos a variação seria de +4%.

Custo de Ocupação ² (%)



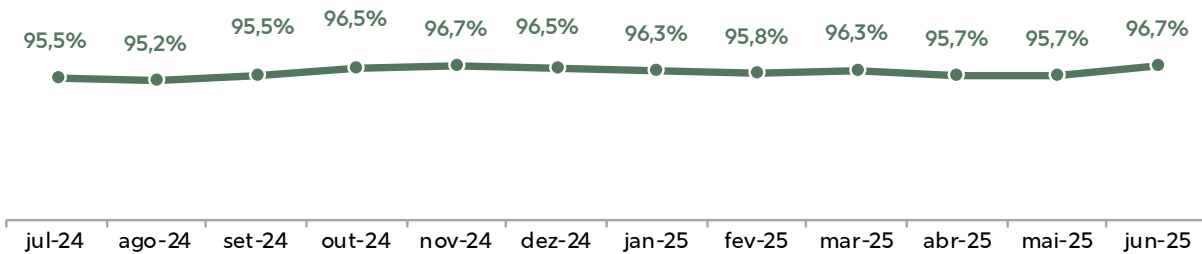
Notas: (2) Para 100% dos shoppings. Custo de Ocupação para = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

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

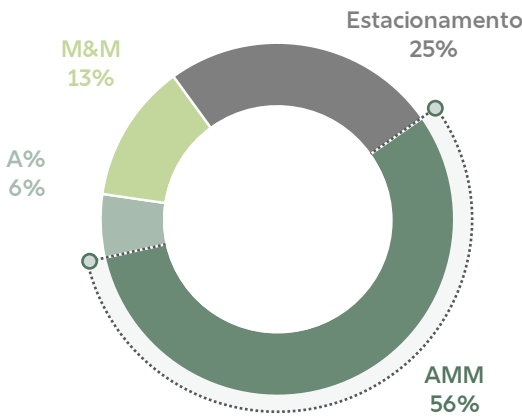


Notas: (3) Para 100% dos shoppings.

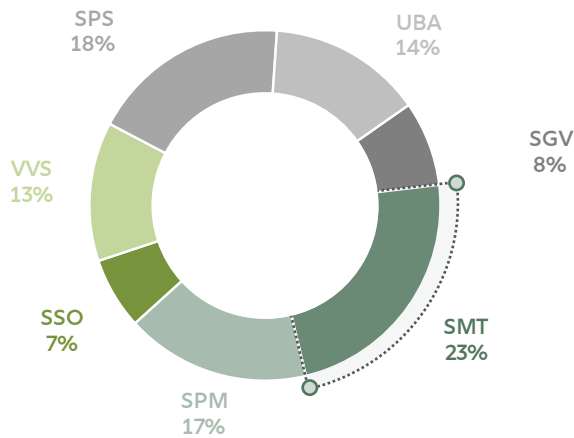
Taxa de Ocupação (%)



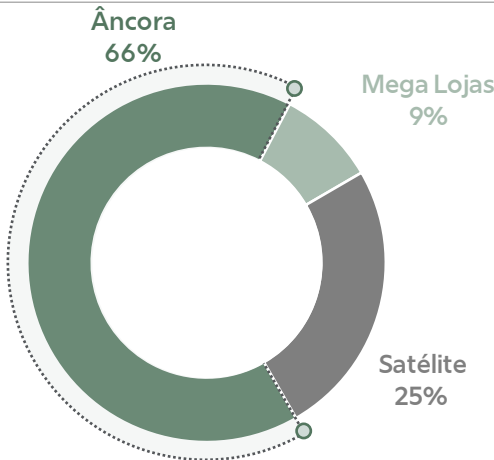
Composição da Receita



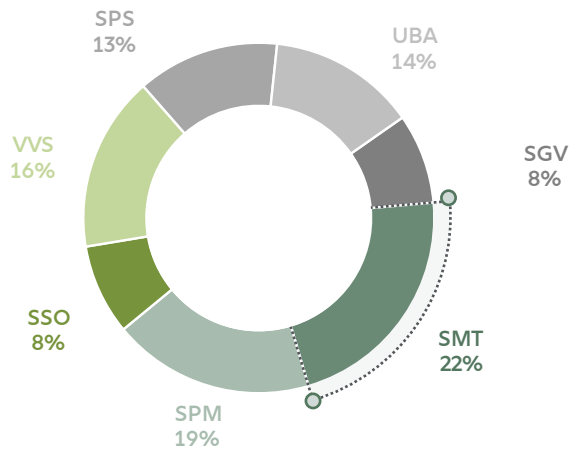
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

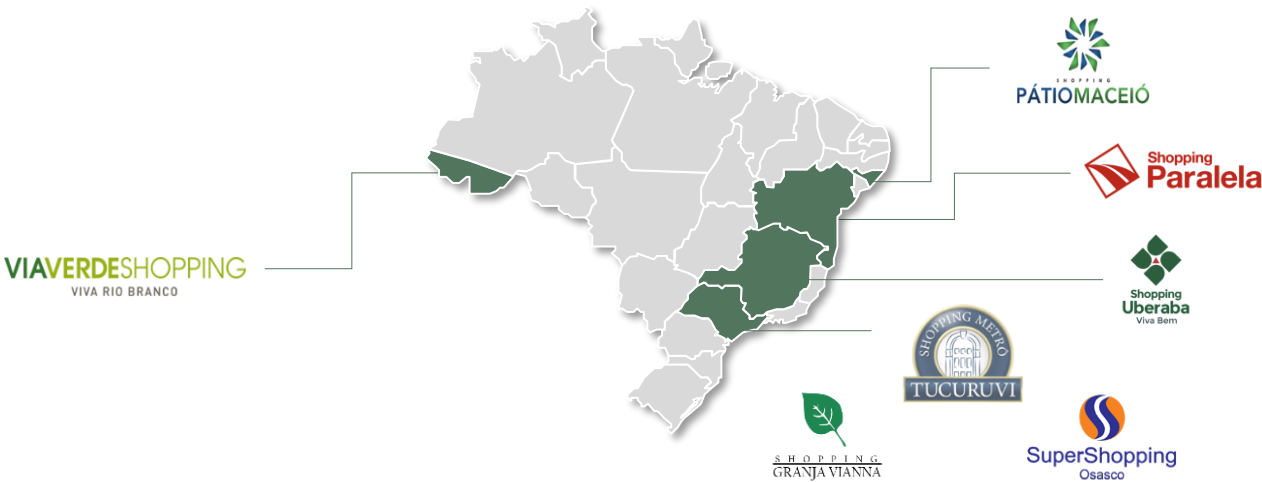


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
Todos os dados contidos nesta página correspondem 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	98,7%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	95,8%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	97,1%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	97,6%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.998	100%	32.998	92,9%	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	95,5%	188	1.190	Abril 1999
Total/Média	243.292	74%	179.765	96,7%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 junho de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 63,0 milhões**, representando uma variação de **-3%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+20%** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
70,0%	43.983 m ²	143	2.058	Alqia

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



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

Em junho de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 38,7 milhões**, representando uma variação de **+3%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+18%** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
51,0%	30.377 m ²	159	1.300	Alqia

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



Super Shopping Osasco (Osasco | SP)

Em junho de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 33,6 milhões**, representando uma variação de **-2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+22%** 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 junho de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 49,7 milhões**, representando uma variação de **+9%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+14%** 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 dos Namorados – Shopping Metrô Tucuruvi

Entre os dias 03 e 15 de junho, o Shopping Metrô Tucuruvi promoveu uma ação especial de Dia dos Namorados com a campanha “Compre e Ganhe + Sorteio”. Os clientes que atingiam um valor mínimo em compras eram presenteados com um brinde e participavam de um sorteio para uma experiência exclusiva. A iniciativa contou com ações de engajamento com lojistas, sorteio de vales-compra e uma degustação temática para um grupo seletivo de convidados, promovendo uma experiência diferenciada de relacionamento com o público.

A campanha teve grande aceitação, com os brindes esgotando antes do final do período promocional. Houve um **crescimento de 22% nas vendas totais e 12% nas vendas nas mesmas lojas (SSS)**. O valor transacionado superou **R\$ 1,5 milhão**, com ticket médio por cliente de **R\$ 908** e por nota fiscal de **R\$ 638**. Foram registrados **1.634 clientes participantes**, com mais de **1.400** brindes entregues e cerca de **2.500** cupons gerados.

Via Verde Shopping (Rio Branco | AC)

Em junho de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 39,7 milhões**, representando uma variação de **-1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+33%** 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 junho de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 59,5 milhões**, representando uma variação de **+4%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+21%** 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)



Shopping Uberaba (Uberaba | MG)

Em junho de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 43,0 milhões**, representando uma variação de **+4%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou aumento de **+26%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



Arraiá do Uba – Shopping Uberaba

Entre os dias 16 e 29 de junho, o Shopping Uberaba promoveu um evento temático em comemoração às festas juninas, com ambientação decorativa, espaços instagramáveis e vitrines personalizadas. A programação incluiu apresentações musicais ao vivo, que contribuíram para maior fluxo na praça de alimentação e fortalecimento do clima festivo.

Os resultados foram bastante positivos: o volume transacionado na praça de alimentação cresceu **44,1%**, enquanto o SSS teve alta de **39,5%**. Alguns estabelecimentos do segmento de alimentação chegaram a apresentar crescimento superior a **100%** em vendas no período, evidenciando o impacto direto da ação no desempenho comercial dos lojistas.

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.