



HSML11

HSI

Malls FII

Agosto/2025

Relatório Gerencial



Fundos
Imobiliários

HSI

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

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

hsml.hsifii.com
www.hsinvest.com

Objetivo e Política de Investimento

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

HSI Malls FII

Início do Fundo: 31/07/2019

CNPJ: 32.892.018/0001-31

Código Bovespa (Ticker): HSML11

Classificação Anbima: FII de Renda Gestão Ativa

Gestor: HSI – Gestora de Fundos Imobiliários

Administrador: S3 Caceis Brasil DTVM S.A

Características

Taxa De Administração: 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

Agosto	
Valor de Mercado ¹ R\$ 1.727.111.476 (R\$ 83,00/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,67/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 2.177.205.875 (R\$ 104,63/cota)	Número de Cotistas ¹ 186.907
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 3.129.017	Valor de mercado ¹ / m² R\$ 11.661

Notas: (1) Em 29/08/2025. (2) Em 31/07/2025.

Destaques do Portfólio

Controle	Gestão Ativa	Diversificação
FII de Shopping Centers com posição majoritária em 7 dos 8 empreendimentos do portfólio.	Administração exclusiva Alqia , empresa do Grupo HSI .	Portfólio com 8 shopping centers em 5 estados : ABL Própria 187,2 mil m² .

Comentário do Gestor

Cenário Macro

O mês de agosto foi marcado pela entrada em vigor das tarifas de 50% impostas pelos Estados Unidos sobre exportações brasileiras. Apesar disso, conforme adiantado no último relatório, o impacto agregado de fato tende a ser limitado, uma vez que se confirmaram isenções parciais ou totais em diversos setores. Além disso, já se observa uma adaptação gradual nas empresas exportadoras, que buscam tanto ajustes internos quanto novos mercados para mitigar perdas de competitividade.

Por outro lado, a incerteza que predominou ao longo de julho causou reflexos visíveis sobre a economia doméstica. Os índices de confiança dos empresários recuaram de forma expressiva, enquanto os PMIs da indústria e serviços apontaram contração da atividade. Esses sinais, somado ao dado fraco do IBC-Br de junho e à prévia da inflação de agosto (IPCA-15) de -0,14%, confirmam a desaceleração da economia a partir do segundo trimestre e reforçam a percepção de maior fragilidade no cenário doméstico.

Nesse contexto, a HSI revisou suas projeções macroeconômicas para 2025, reduzindo a expectativa de crescimento do PIB de 2,50% para 2,30% e ajustando a inflação de 5,39% para 5,00%. Mantemos, contudo, a avaliação de que o ciclo de cortes da Selic deve ter início apenas em julho de 2026, com a taxa básica encerrando o próximo ano em 13,00% ao ano, refletindo a necessidade de cautela diante da incerteza elevada com o impulso fiscal sustentando a economia na segunda metade de 2025 e primeira metade de 2026.

Projeções HSI		
Selic 2025 (a.a.) ¹	IPCA 2025	Cresc. PIB 2025
15,00% =	5,00% ▼	2,30% ▼

Notas: (1) Ao final de 2025.

Desempenho Operacional do Portfólio

Em julho, o portfólio registrou crescimento de 3%¹ no Resultado Operacional Líquido (NOI) em relação ao mesmo mês do ano anterior, alcançando R\$ 103,85/m². Os destaques foram o SuperShopping Osasco (+10%) e o Shopping Pátio Maceió (+9%). Já o Shopping Uberaba apresentou a única variação negativa no comparativo anual, reflexo de uma base mais forte em 2024, quando houve resultado atípico de estacionamento e recuperação de inadimplência.

Em relação às vendas, apresentaram crescimento de 2%¹ em julho, na comparação com o mesmo mês de 2024, alcançando R\$ 1.418,65/m². O principal destaque do mês foi o Shopping Uberaba, com crescimento de 7% nas vendas em relação a julho de 2024. Cabe observar que, no ano passado, houve uma base de comparação mais forte de vendas, sobretudo em razão do forte desempenho dos cinemas, com lançamentos de sucessos de bilheteria no período. Além disso, os efeitos da política monetária restritiva do Banco Central, cujo impacto na atividade econômica vem se tornando mais evidente a partir do segundo trimestre de 2025, conforme mencionado no início do relatório, também contribuem para explicar um ritmo de crescimento mais moderado nos últimos meses. Ainda assim, os indicadores operacionais seguem sólidos: o Custo de Ocupação manteve-se em nível saudável e abaixo da média do setor, registrando 9,4% em julho, enquanto a Taxa de Ocupação² encerrou o mês em 96,5%.

Shopping	NOI		Vendas	
	Var. vs. 2024	NOI/m ² (R\$)	Var. vs. 2024	Vendas/m ² (R\$)
Pátio Maceió	9%	108	-2%	1.336
Granja Vianna	5%	108	-7%	1.166
SuperShopping Osasco	10%	123	-3%	1.829
Via Verde	2%	78	3%	1.482
Metrô Tucuruvi	4%	132	4%	1.440
Paralela (Mall + BTS)	4%	99	6%	1.391
Uberaba ³	-10%	106	7%	1.427
Total HSML11	3%	104	2%	1.419 ⁴

Em relação aos desinvestimentos concluídos no ano passado, está previsto para o restante do ano, um ganho de capital estimado⁵ de R\$ 14.970.179,93 (R\$ 0,70/cota), já considerando as projeções de correções monetárias e a quantidade atualizada de cotas após a 5ª Emissão:

Shopping	Parcela	Mês	Projeção Total Parcela ⁵	Projeção Ganho de Capital ⁵
Pátio Maceió	4/5	Setembro	19.276.397 (0,90/cota)	9.105.032 (0,43/cota)
Uberaba	3/5	Novembro	17.980.596 (0,84/cota)	5.865.148 (0,27/cota)
Total HSML11	-	-	37.256.992 (1,75/cota)	14.970.180 (0,70/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 agosto foi de R\$ 0,67 por cota, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 29/08/2025 de 9,7% ao ano. Atualizamos o limite inferior do *guidance* de distribuição do semestre, sendo agora de valores entre R\$ 0,67 e R\$ 0,82 por cota¹. Neste mês realizamos o segundo aumento consecutivo da distribuição, e a continuidade desse movimento dependerá da consolidação do cenário de estabilidade da taxa básica de juros, podendo se intensificar caso se confirmem sinais de melhora macroeconômica e o início de um ciclo de cortes¹.

Obrigado.

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

Eventos Recentes

Conclusão 5ª Emissão de Cotas

Conforme anunciado em [Anúncio de Encerramento – 5ª Emissão de Cotas](#), foi encerrada a 5ª Emissão do Fundo com a captação de R\$ 54.690.065,56 ao preço por cota de R\$ 104,89, correspondente ao valor patrimonial em 30/06/2025. Os recursos da emissão foram utilizados para a aquisição da participação adicional de 7,52% do SuperShopping Osasco, passando a 66,36% de participação total, e de 24,00% do Shopping Pátio Cianê. Embora a participação adquirida do novo shopping do portfólio seja minoritária, trata-se de um empreendimento também administrado pela Alqia, empresa pertencente ao grupo HSI, reforçando a aderência da operação à tese do Fundo em relação a governança e controle operacional de seus ativos.

Além disso, a gestão entende que este investimento pode abrir a possibilidade, caso considere favorável no futuro, para eventual aumento de participação ou até mesmo aquisição de controle do empreendimento. Ressalta-se que não há qualquer direito ou obrigação contratual nesse sentido, tratando-se apenas de uma possível diretriz estratégica da gestora.

Com exceção dos indicadores de ABL e Ocupação, nenhum outro KPI referente as novas aquisições estão refletidas neste relatório, tendo em vista que ainda não houve repasse de NOI ao Fundo. Para ambas as aquisições o repasse será feito de forma *pró rata temporis* a partir do próximo mês. No caso do Osasco, o repasse será efetuado diretamente ao Fundo. Já para o Cianê, inicialmente o rendimento do shopping será recebido pelo Fundo por meio da distribuição de dividendos da SPE proprietária do imóvel, líquido da despesa financeira; e, após a conclusão da redução de capital de 24% do imóvel, prevista para ocorrer em até 60 dias, o repasse passará a ser feito diretamente ao Fundo. Os detalhes das transações foram divulgados por meio dos Fatos Relevantes datados de 01, 11 e 19 de agosto, respectivamente: [Fato Relevante - Aquisição 3,017% SuperShopping Osasco](#), [Fato Relevante - Aquisição 4,503% SuperShopping Osasco](#) e [Fato Relevante - Aquisição 24,00% Shopping Pátio Cianê](#)

Atualização Expansão Shopping Uberaba – Projeto Aprovado

O projeto da 1ª fase de expansão do Shopping Uberaba, conforme apresentada aos investidores à época da 4ª Emissão de Cotas, iniciada em 16/05/2024 ([Material Publicitário - 4ª Emissão de Cotas](#)) e viabilizada em momento posterior por meio da venda de uma participação minoritária no ativo, concluída em 25/11/2024 ([Fato Relevante - CCV Alienação 25% Shopping Uberaba](#)), foi aprovado. A expectativa é dar início às obras nas próximas semanas. Segundo as previsões da gestora, a execução deverá se estender por aproximadamente 9 meses. Importante destacar, assim como ocorreu em outro Fundo Imobiliário de ativos reais da HSI (HSLG11), toda a gestão e execução da obra deverá ser capitaneada pela HSI por meio da área interna de engenharia, responsável pelo desenvolvimento de mais de 3 milhões de metros quadrados ao longo dos mais de 19 anos de história da gestora.

A iniciativa faz parte da estratégia da gestão de promover o crescimento orgânico do portfólio. Embora a captação por meio da 4ª emissão não tenha sido concluída em razão do contexto de mercado mais restrito à época, duas medidas foram determinantes para viabilizar a expansão do Shopping Uberaba: a venda de 25% da participação no ativo, que gerou ganho de capital relevante ao Fundo e permitiu que o comprador arcasse com o investimento proporcional na obra; e a aquisição do Deck Parking, que garantiu a quantidade de vagas necessária não apenas para a 1ª fase da expansão, cujas obras devem iniciar em breve, mas também para as duas fases adicionais previstas no Material Publicitário da 4ª Emissão.

Informações Adicionais ¹

A expectativa é que a Área Bruta Locável (ABL) da expansão seja de **4.839 m²** (3.308 m² de ABL Líquida), sendo distribuídos em cerca de **35** novas operações:

- **1.861 m² para lojas satélites** (31 operações) – segmento que tende a apresentar maior valor de locação por m²;
- **1.128 m² destinados a megalojas** (2 operações) – negociações com marcas de renome já em andamento;
- **1.850 m² voltados a uma nova âncora** (1 operação).

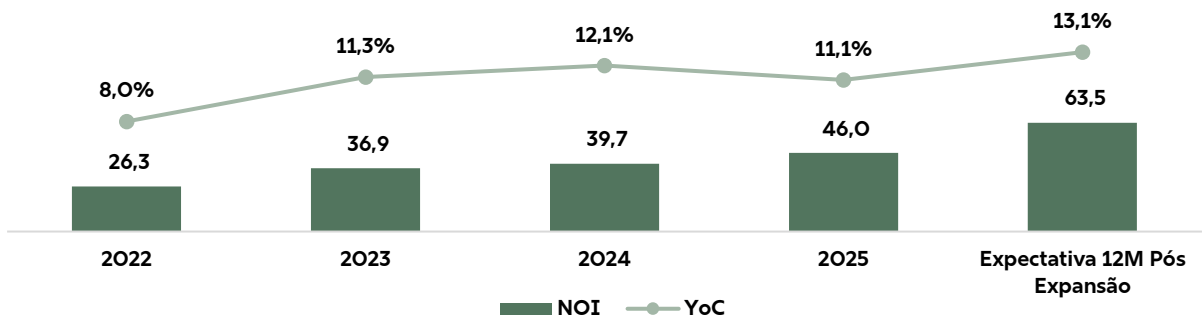
Notas: (1) Informações preliminares do projeto em processo de aprovação. Cabe destacar que não há garantia de execução nos moldes descritos.

Premissas Operacionais e financeiras / Expectativa de NOI adicional

O investimento total estimado para a execução da expansão é de aproximadamente **R\$ 70 milhões para 100% (cerca de R\$ 52,5 milhões na participação do HSML)**. **A gestão reforça que, considerando o saldo atual em caixa, o investimento está integralmente suportado, sem implicar necessidade de liquidez adicional para sua implementação.**

A expansão, por sua vez, tem acréscimo projetado de NOI nos 12 meses subsequentes à inauguração de cerca de **R\$ 14,5 milhões**, representando um *yield on cost* **próximo a 21%** considerando o 1º ano de operação plena. Dessa maneira, a expectativa de NOI nos 12 meses subsequentes à entrega da expansão, considerando 100% é da ordem de **R\$ 63,5 milhões**. Vale lembrar que o Shopping Uberaba foi adquirido em junho de 2022 por cerca de R\$ 333 milhões, precificado a um *cap rate* de **8,75%** sobre a expectativa de NOI para os 12 meses subsequentes à

aquisição e **8,00%** sobre o realizado em 2022, evidenciando a geração de valor ao portfólio que o ativo tem proporcionado ao portfólio. Abaixo o histórico e projeção de NOI, bem como *yield on cost*, considerando todos os investimentos ao longo do período (incluindo o Deck Parking e a área adicional integralmente locada a um supermercado adquiridos posteriormente). Os impactos são baseados em estimativas da gestora e não se configuram, em hipótese alguma, como garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configuram isenção de risco aos cotistas.



Manteremos os investidores e o mercado em geral atualizados sobre o andamento da obra de expansão por meio dos relatórios gerenciais divulgados.

Obrigado.

Resultado (R\$)

	Ago-25	2S 2025	2025
Receita Imobiliária	17.826.878	37.913.208	169.205.649
Receita com Aluguéis	17.826.878	37.913.208	150.011.453
Ganho de Capital com Vendas	-	-	19.194.196
Receita Financeira	1.035.820	2.313.662	8.170.200
Despesas	-7.892.501	-16.742.361	-66.013.308
Taxa de Administração	-156.311	-295.516	-1.084.800
Taxa de Escrituração	-50.000	-100.000	-563.485
Taxa de Gestão	-1.484.956	-2.807.406	-10.305.596
Taxa de Performance	-	-398.316	-5.021.399
Despesa Financeira ¹	-6.116.506	-12.513.842	-47.612.693
Outras Despesas ²	-84.728	-627.280	-1.425.336
Resultado Operacional	10.970.196	23.484.509	111.362.541
Resultado Operacional/Cota	0,51	1,12	5,34
Despesa Financeira Não Recorrente ³	-	-	-3.500.000
Resultado	10.970.196	23.484.509	107.862.541
Resultado Realizado/Cota	0,51	1,12	5,17
Rendimento/Cota ⁴	0,67	1,33	5,23
Resultado Acumulado ⁵	-0,16	-0,21	-0,06

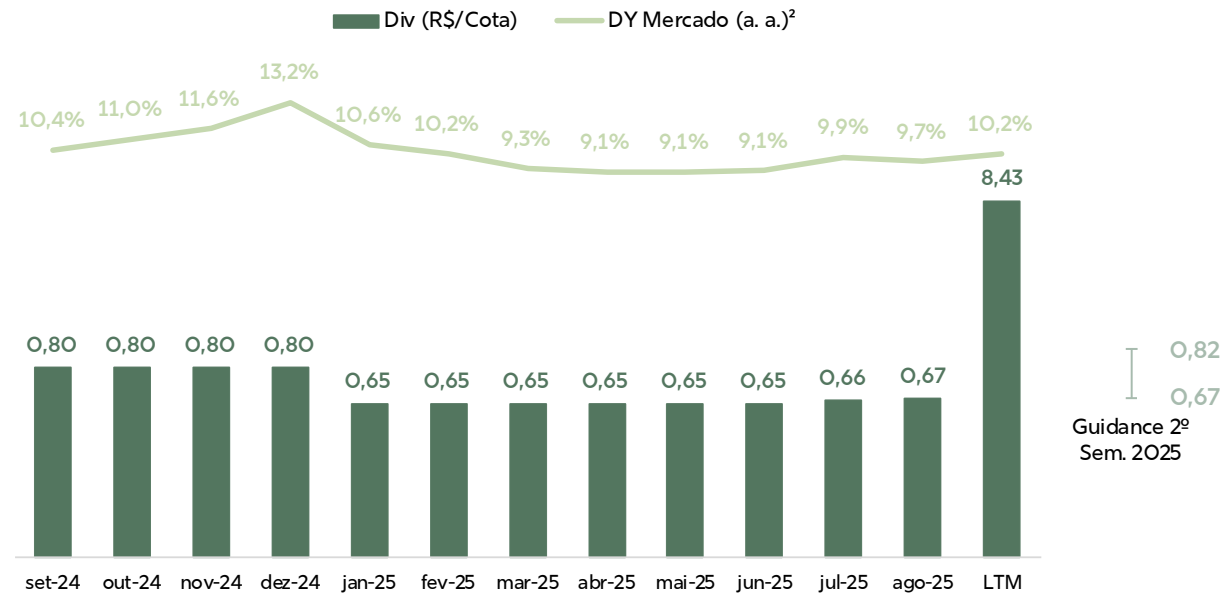
Notas: (1) Despesas recorrentes dos CRIs. (2) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, Laudos de Avaliação, seguros, formador de mercado etc. Impactada em agosto por despesas de Auditoria. (3) Despesas relacionadas aos pagamentos não recorrentes / extraordinários dos CRIs. (4) Distribuição de dividendos do período. (5) Diferença entre o resultado e o rendimento distribuído no período, dividida pela quantidade atual de cotas do Fundo.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (Jul-25)	13.004.520	0,61
(+) Realizado - Distribuído	-3.320.888	-0,16
Resultado Acumulado (Ago-25)	9.683.633	0,45

A distribuição de dividendos do Fundo foi de **R\$ 0,67 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\$ 14.970.179,93 (R\$ 0,70/cota)**, já considerando a projeção das correções monetárias futuras¹. **O Fundo finalizou o mês com R\$ 0,45 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

	Ago-25	2025	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	5,1%	21,8%	-4,7%
Dividend Yield Anualizado ²	9,7%	9,5%	10,2%
IFIX	1,2%	11,6%	2,4%
CDI (Liq.) ³	1,0%	7,7%	10,9%
% CDI ⁴	519,8%	284,0%	N/A

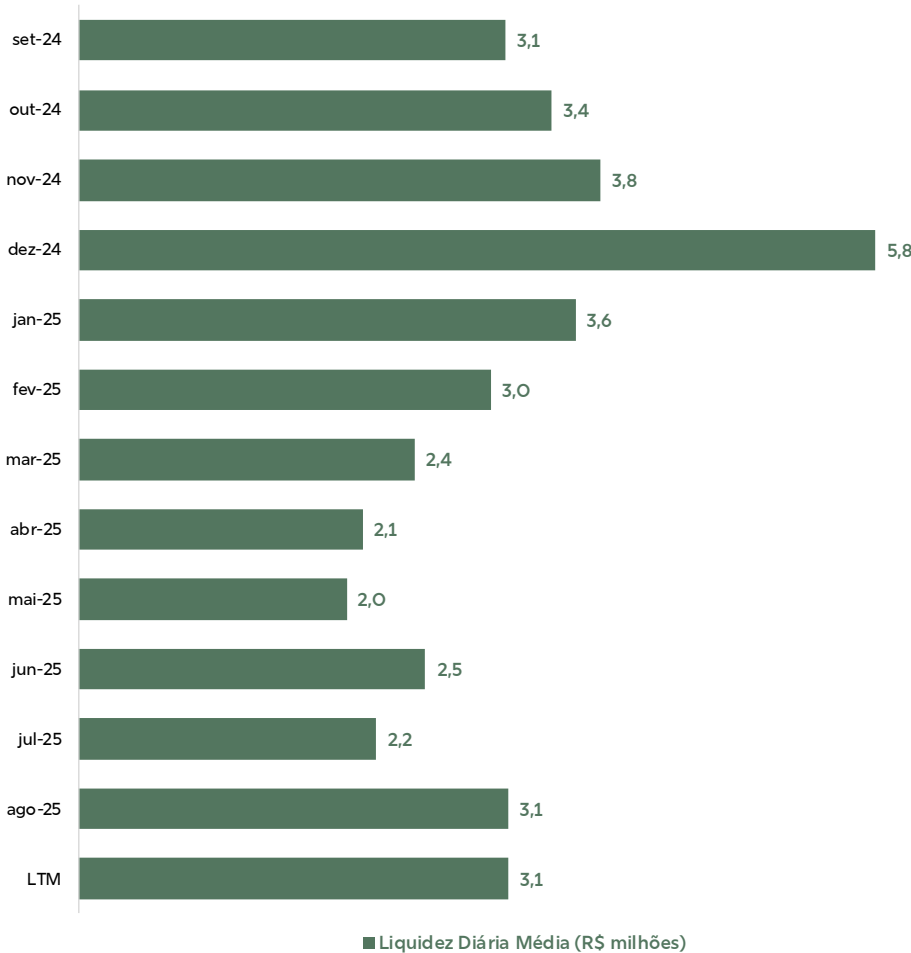
Notas: (1) Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
(2) Mensal / 2025: Rendimento pago no período dividido pelo valor da cota na data de fechamento do mês de referência anualizado. | Últimos 12 meses: soma dos rendimentos 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 agosto com **186.907 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,7 bilhão**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 3,1 milhões**.

		Ago-25		2025		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	65.709.347	R\$	434.441.522	R\$	776.265.825
Volume Diário Médio	R\$	3.129.017	R\$	2.617.118	R\$	3.130.104
Quant. de Cotas Negociadas		820.216		5.510.237		9.646.222
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		3,9%		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.



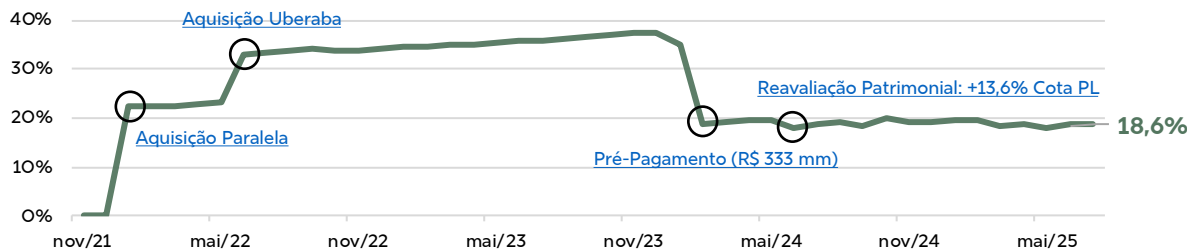
■ Liquidez Diária Média (R\$ milhões)

Obrigações HSML11

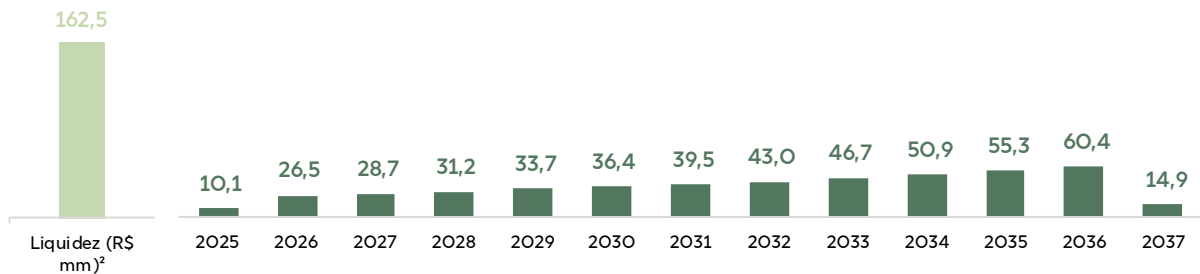
O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo é de **18,6%**.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118041	Paralela	112,6 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	22FO658610	Uberaba	118,4 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (1)	22AO118035	Paralela	150,8 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	222,1 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	618,9 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 31/07/2025, ainda não refletido o CRI assumido pelo Fundo em decorrência da aquisição do Shopping Pátio Cianê. Fonte: Informe Mensal de Julho/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 julho de 2025, os quais são refletidos no Fundo até o mês de agosto de 2025.

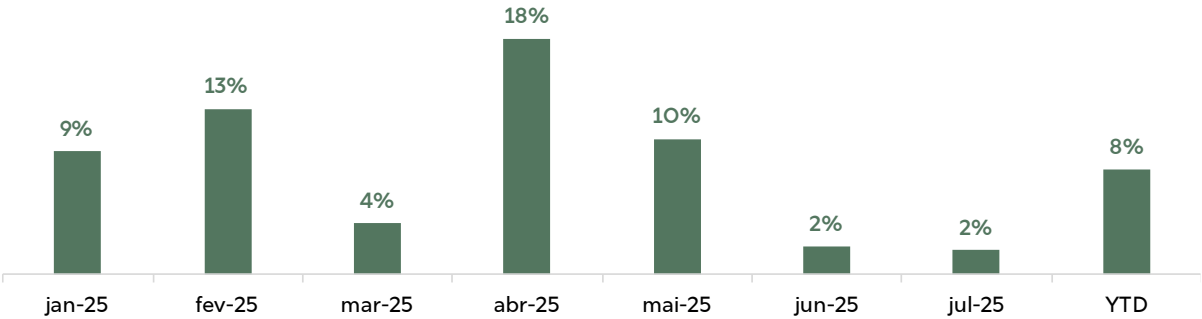
Em julho de 2025, o NOI registrou crescimento de 3%¹ em relação ao mesmo mês de 2024, alcançando NOI/m² de 103,85². Os destaques foram o SuperShopping Osasco (+10%) e o Shopping Pátio Maceió (+9%).

Em relação às vendas, foram +2% em relação ao mesmo mês do ano anterior¹, alcançando vendas/m² de R\$ 1.418,65². O principal destaque foi o Shopping Uberaba, com crescimento de 7% frente a julho do ano anterior. O desempenho das vendas tem contribuído para a manutenção do Custo de Ocupação do portfólio em patamares saudáveis, atingindo 9,4% em julho.

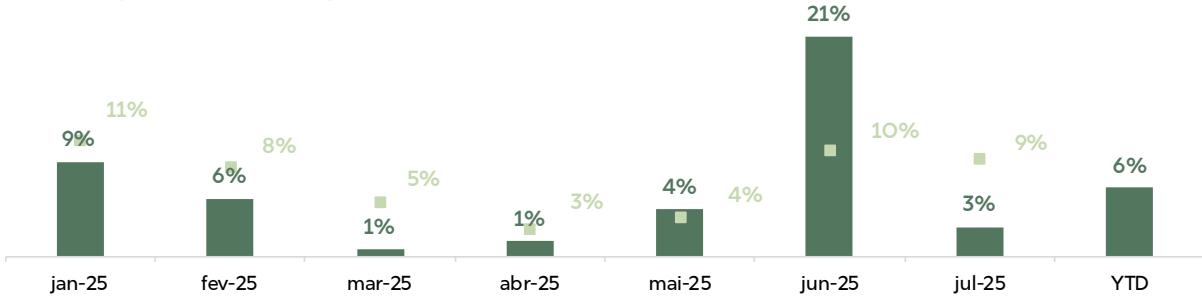
Em julho, a inadimplência líquida total do portfólio registrou percentual de 2,1%. Em relação aos descontos, apresentaram percentual de 0,7%. A taxa de ocupação³ finalizou o mês em 96,5%.

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

Vendas ¹
2025 x 2024

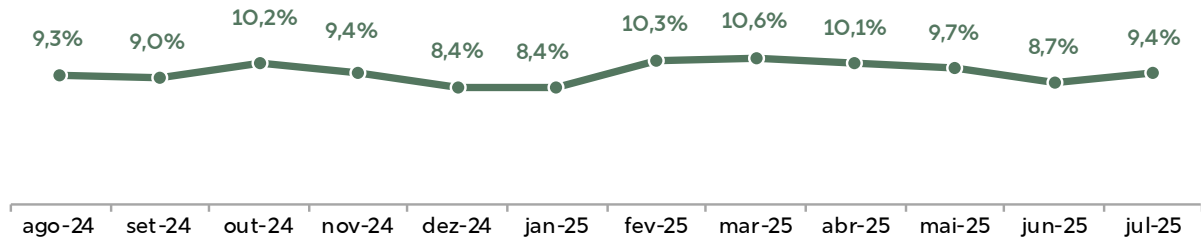


NOI ¹
2025 x 2024
2025 x 2024 (Média móvel Trimestral)



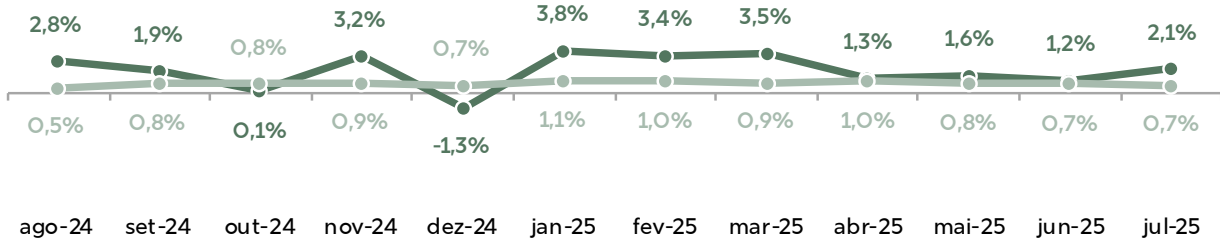
Notas: (1) Variação de Vendas e NOI Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência.

Custo de Ocupação ² (%)



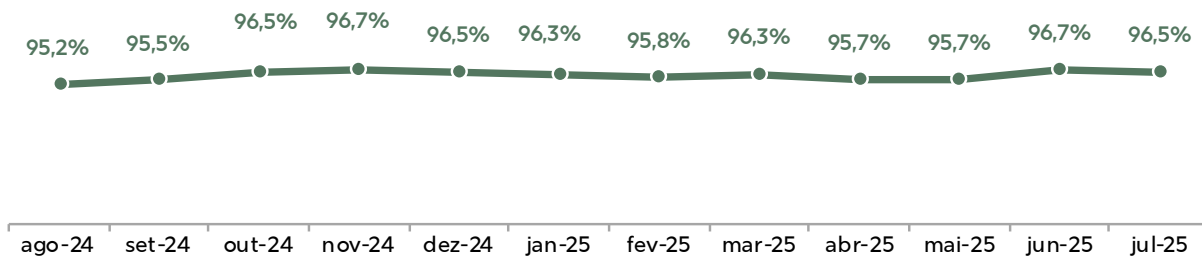
Notas: (2) Para 100% dos shoppings. Custo de Ocupação para = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

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

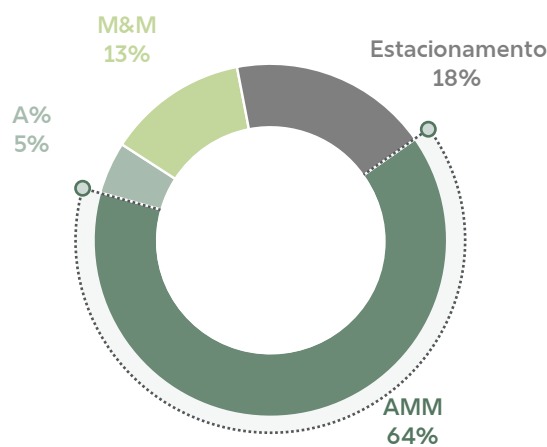


Notas: (3) Para 100% dos shoppings.

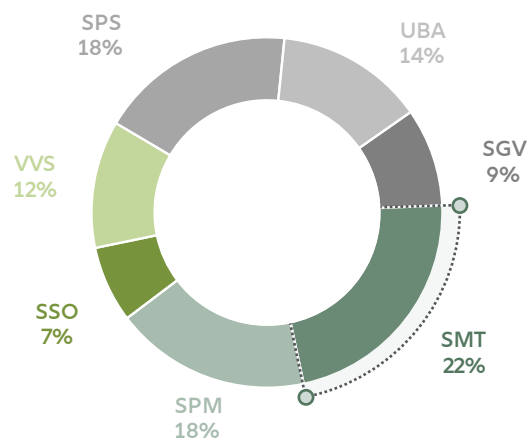
Taxa de Ocupação (%)



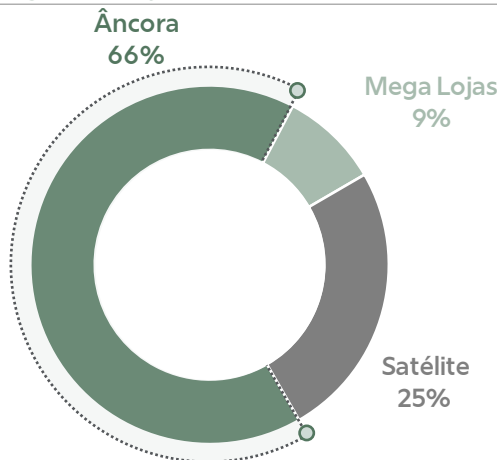
Composição da Receita



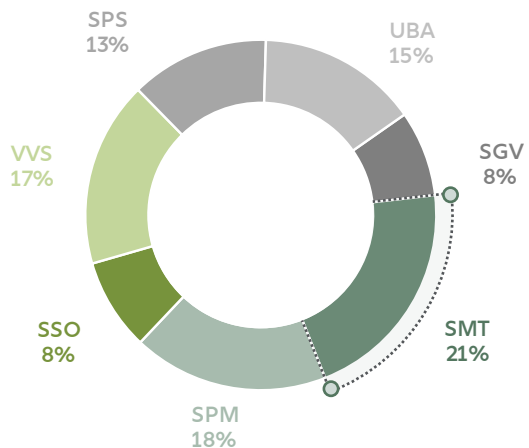
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

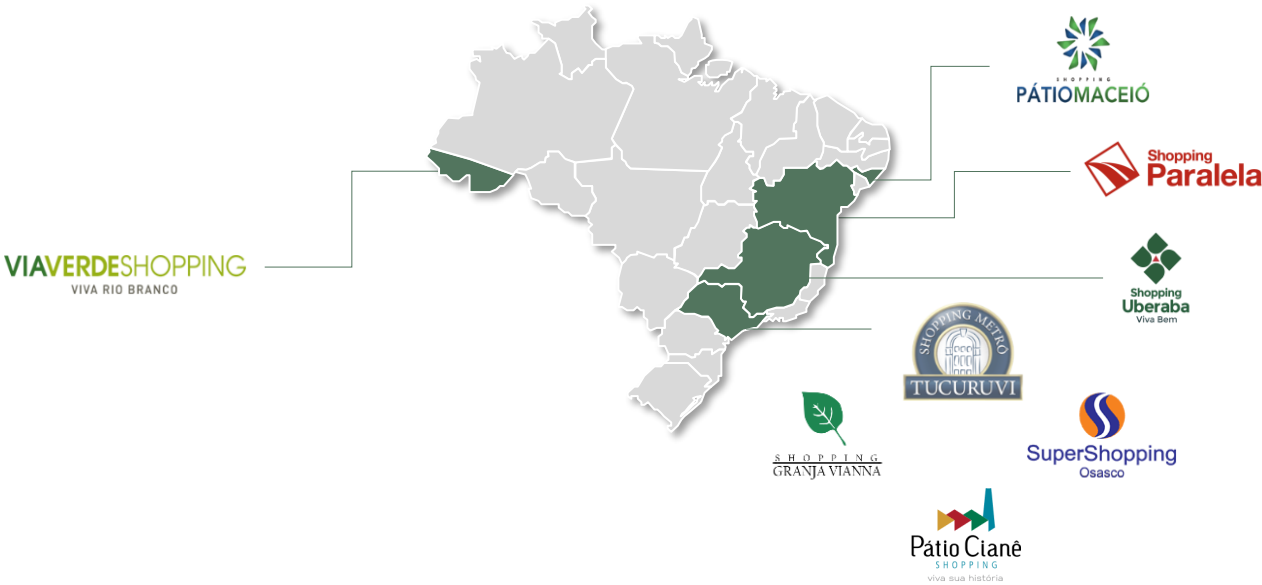


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
Todos os dados contidos nesta página correspondem 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	66,4%	11.935	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
Shopping Pátio Cianê	25.543	24%	6.130	90,0%	140	1.240	Novembro 2013
Total/Média	268.835	70%	187.248	96,5%⁵	1.340	14.126	-

Notas: (1) Considera contratos em processo de assinatura. Para 100% dos ativos. (2) Trata-se de um concessão com prazo de direito à exploração até Mar/2054. (3) ABL Própria: 52,2% Mall + 100% Área de Expansão BTS Faculdade Unime (17.600 m²). (4) 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 julho de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 58,8 milhões**, representando uma variação de **-2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+9%** 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 julho de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 35,4 milhões**, representando uma variação de **-7%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+5%** 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



Inauguração Hõmu Shopping Granja Vianna

Em agosto, foi inaugurada no Shopping Granja Vianna uma unidade da Hõmu, marca especializada em decoração e utilidades domésticas. A nova operação amplia a diversidade do mix de lojas, fortalece a atratividade do empreendimento e contribui para a geração de fluxo adicional de consumidores, consolidando a proposta da gestão de gerar valor ao ativo.



Super Shopping Osasco (Osasco | SP)

Em julho de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 32,9 milhões**, representando uma variação de **-3%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+10%** 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 julho de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 47,5 milhões**, representando uma variação de **+4%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+4%** 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)



Via Verde Shopping (Rio Branco | AC)

Em julho de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 42,4 milhões**, representando uma variação de **+3%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+2%** 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 julho de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 55,9 milhões**, representando uma variação de **+6%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **+4%** 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)



Inauguração Ki-Mukeka – Shopping Paralela Salvador

Em agosto, foi inaugurada no Shopping Paralela uma unidade do restaurante Ki-Mukeka, tradicional marca especializada na culinária baiana. A inauguração fortalece o pilar de gastronomia e lazer do empreendimento, operações das quais contribuem significativamente para qualificação do mix de lojas, aumento das vendas e do fluxo do shopping como um todo.



Shopping Uberaba (Uberaba | MG)

Em julho de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 45,1 milhões**, representando uma variação de **+7%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou variação percentual de **-10%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