



HSML11

HSI

Malls FII

Setembro/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

Setembro

Valor de Mercado ¹ R\$ 1.843.123.226 (R\$ 86,41/cota)	Distribuição de Dividendos R\$ 0,68/cota
Valor Patrimonial ² R\$ 2.220.513.169 (R\$ 104,10/cota)	Número de Cotistas ¹ 186.783
Liquidez Diária Média (mês) R\$ 4.886.070	Valor de mercado ¹ / m ² R\$ 12.359

Notas: (1) Em 30/09/2025. (2) Em 29/08/2025.

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 187,6 mil m² .

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Setembro foi marcado pelo tom firme do Banco Central ao reforçar a manutenção da política monetária contracionista por período prolongado. A decisão unânime de manter a Selic em 15,00% a.a., já esperada pelo mercado, veio acompanhada do alerta de que, apesar da desaceleração recente da atividade, a inflação segue acima da meta e exige perseverança no combate às pressões inerciais. O Relatório de Política Monetária destacou principalmente a resiliência do mercado de trabalho e o hiato do produto ainda positivo, indicando demanda doméstica robusta. Apesar da perda de fôlego nos indicadores de confiança e produção, a atividade continua acima do potencial, sustentando pressões inflacionárias.

Por outro lado, a **valorização do real frente ao dólar** vem aliviando a inflação corrente, sobretudo em alimentos e bens industriais. **No acumulado do ano até 30/09, o dólar já recuou 14,1% frente ao real**, enquanto o **Ibovespa** e o **IFIX** acumulam altas expressivas, de **21,6%** e **15,2%**, respectivamente¹, refletindo maior apetite por risco e uma visível expectativa do mercado de início do ciclo de cortes da Selic.

Com isso, revisamos a expectativa para a **inflação (IPCA) de 2025 de 5,00% para 4,86%** e **antecipamos o início do ciclo de cortes da Selic para abril de 2026** (antes projetado para julho), com dois ajustes iniciais de **0,25 p.p.** e aceleração posterior para **0,50 p.p.** por reunião, caso a inflação siga convergindo à meta. Assim, a **HSI projeta Selic em 12,50% a.a. no fim de 2026 e 9,75% a.a. em setembro de 2027**. Contudo, reconhecemos e estamos monitorando riscos relevantes: uma expansão fiscal pode interromper os cortes, enquanto um ajuste severo pode antecipá-los; já uma frustração fiscal pós-eleitoral exigiria nova alta de juros. Em relação ao crescimento do PIB para 2025, **mantivemos a projeção em 2,30%**.

Projeções HSI		
Selic 2025 (a.a.) ²	IPCA 2025	Cresc. PIB 2025
15,00% =	4,86% ▼	2,30% =

Notas: (1) Fonte: Quantum Axis. (2) Ao final de 2025.

Desempenho Operacional do Portfólio

Em agosto, o portfólio registrou crescimento de 2%¹ no Resultado Operacional Líquido (NOI) em relação ao mesmo mês do ano anterior, alcançando R\$ 101,01/m². O destaque foi o

Shopping Pátio Maceió, com variação positiva de **11%** no período. **No acumulado do ano, o portfólio apresenta alta de 6% em comparação a 2024.**

As vendas também mantiveram trajetória positiva, com avanço de 5%¹ em agosto frente ao mesmo mês do ano passado, atingindo R\$ 1.460,88/m². Entre os empreendimentos, destacaram-se o Metrô Tucuruvi (+10%), Paralela Salvador (+7%) e Uberaba (+7%).

Conforme já informado no relatório anterior, o NOI do Shopping Pátio Cianê ainda não está repassado diretamente ao Fundo (está sendo recebido via dividendos da SPE proprietária do ativo, líquido da despesa financeira). A expectativa é que, a partir de 02/11/2025, o repasse passe a ser realizado diretamente ao Fundo, permitindo a consolidação integral do resultado do empreendimento. Até lá, o Pátio Cianê não será incluído nas variações de vendas e NOI do portfólio, passando a ser considerado apenas após a conclusão desse processo. Em relação à aquisição da fração adicional do SuperShopping Osasco, já está sendo considerada na variação deste mês de forma *pro rata temporis*, considerando a mesma participação atual no ano passado.

Nos últimos meses, observa-se uma desaceleração no crescimento do resultado operacional do portfólio, tanto em vendas quanto em NOI. Na visão da gestora, esse movimento está relacionado à política monetária contracionista adotada pelo Banco Central, cujos efeitos se tornaram mais evidentes a partir do segundo trimestre de 2025. Importante ressaltar que os indicadores operacionais seguem sólidos: o Custo de Ocupação permanece em nível saudável, abaixo da média do setor, registrando **9,6%** em agosto, enquanto a Taxa de Ocupação² encerrou o mês em **96,6%**.

Shopping	NOI		Vendas	
	Var. vs. 2024	NOI/m ² (R\$)	Var. vs. 2024	Vendas/m ² (R\$)
Pátio Maceió	11%	106	3%	1.433
Granja Vianna	-2%	92	3%	1.188
SuperShopping Osasco	1%	112	1%	1.841
Via Verde	4%	82	2%	1.506
Metrô Tucuruvi	-0,4%	131	10%	1.450
Paralela (Mall + BTS)	-3%	94	7%	1.530 ⁴
Uberaba ³	-0,2%	108	7%	1.411
Total HSML11	2%	101	5%	1.461⁴

Em relação aos desinvestimentos, o Fundo **recebeu neste mês a 4ª parcela referente à venda de 30% do Shopping Pátio Maceió**, realizando um lucro de **R\$ 9.105.032,00, equivalente a R\$ 0,43 por cota**. Desta maneira, o ganho de capital estimado⁵ para o restante do ano, **proveniente da venda da participação de 25% no Shopping Uberaba**, é de **R\$ 5.865.148,00, equivalente a R\$ 0,27 por cota**, já considerando as projeções de correções monetárias e a quantidade atualizada de cotas após a 5ª Emissão.

Shopping ¹	Parcela	Mês	Projeção Total Parcela ⁵	Projeção Ganho de Capital ⁵
Uberaba	3/5	Novembro	17.980.596 (0,84/cota)	5.865.148 (0,27/cota)

Notas: (1) Variação Proforma, considerando no ano passado, a participação atual do Fundo nos shoppings (ex. Shopping Pátio Cianê). (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.

Destaque Performance da Cota e Liquidez¹

Gostaríamos de destacar a performance positiva da cota do HSML11 e do mercado de FIIs como um todo durante o mês. Em setembro, o fundo registrou retorno ajustado por dividendos de **+5,0%**, superando tanto o IFIX (+3,3%) quanto a média dos fundos do mesmo segmento do índice², que foi de +4,1%. No acumulado do ano, o HSML11 apresenta retorno de **+27,8%**, **maior entre os fundos do mesmo segmento que compõem o IFIX²** (média +16,6%) e do próprio índice (+15,2%). Essa rentabilidade anual equivale a **316,1% do CDI líquido de imposto³ do período**.

A liquidez diária média também foi destaque no mês, atingindo **R\$ 4,89 milhões/dia** em setembro, **58% acima de agosto** (R\$ 3,1 milhões/dia) e a 2ª maior dos últimos 12 meses.

Notas: (1) Fonte: Quantum Axis. (2) FIIs de shopping centers que compõem o IFIX (BBIG11, BPML11, CPSH11, GZIT11, MALL11, HGBS11, VISC11 e XPML11). (3) Supondo alíquota de 15% de imposto.

Distribuição e Guidance

A distribuição do Fundo referente a setembro foi de **R\$ 0,68 por cota**, o que representa um *dividend yield* sobre o valor de mercado da cota em 30/09/2025 de **9,4% ao ano**. Atualizamos o limite inferior do *guidance* de distribuição do semestre, sendo agora de valores entre **R\$ 0,68 e R\$ 0,82 por cota**¹. Neste mês realizamos o terceiro 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

Evento de Lançamento Expansão Shopping Uberaba

O time de gestão da HSI, junto à administradora Alqia e a outros importantes players do setor de shopping centers, marcou presença no evento de lançamento da expansão do Shopping Uberaba, realizado em 24/09/2025. Confira o vídeo do evento: [link](#).

A expansão também ganhou destaque na imprensa com matéria divulgada pela revista Exame: [HSI e Kinea investem R\\$ 70 milhões na ampliação de shopping em Minas Gerais | Exame](#)

Vale lembrar que no [Relatório HSML11 – Agosto 2025](#), já havíamos divulgado os detalhes do projeto, incluindo as projeções de NOI adicional esperado para o empreendimento.

Participação HSI Programa Liga de FIIs (Infomoney)

Felipe Gaiad, Managing Director da HSI Fundos Imobiliários, participou de uma conversa com Marx Gonçalves e Marcos Baroni, renomados analistas do mercado de FIIs, para discutir a evolução dos fundos de ativos reais geridos pela HSI e as principais estratégias adotadas pela equipe de gestão.

Confira a entrevista completa: [Gestor do HSML11 e HSLG11 | Liga de FIIs](#).

Atividade Comercial – Inaugurações do Mês



Shopping Paralela: Kimukeka, Havanna, Vivara Life e Track & Field



Shopping Paralela: Cantinho da Vovó | Shopping Granja Vianna: Homu | Via Verde: Café do Ponto | Shopping Pátio Maceió: Berry's



Shopping Pátio Maceió: We Pink | Pátio Shopping Cianê: Casa do Celular | SuperShopping Osasco: Feira do Livro Letrinha e Milky Moo

Resultado (R\$)

	Set-25	2S 2025	2025
Receita Imobiliária	26.291.822	64.205.030	195.497.471
Receita com Aluguéis	17.186.790	55.099.998	167.198.243
Ganho de Capital com Vendas	9.105.032	9.105.032	28.299.228
Receita Financeira	1.015.899	3.329.561	9.186.099
Despesas	-7.847.303	-24.589.663	-73.860.610
Taxa de Administração	-139.704	-435.220	-1.224.503
Taxa de Escrituração	-50.000	-150.000	-613.485
Taxa de Gestão	-1.327.185	-4.134.591	-11.632.781
Taxa de Performance	-	-398.316	-5.021.399
Despesa Financeira ¹	-6.246.750	-18.760.592	-53.859.443
Outras Despesas ²	-83.664	-710.944	-1.509.000
Resultado Operacional	19.460.419	42.944.928	130.822.960
Resultado Operacional/Cota	0,91	2,03	6,25
Despesa Financeira Não Recorrente ³	-	-	-3.500.000
Resultado	19.460.419	42.944.928	127.322.960
Resultado Realizado/Cota	0,91	2,03	6,08
Rendimento/Cota⁴	0,68	2,01	5,91
Resultado Acumulado⁵	0,23	0,02	0,17

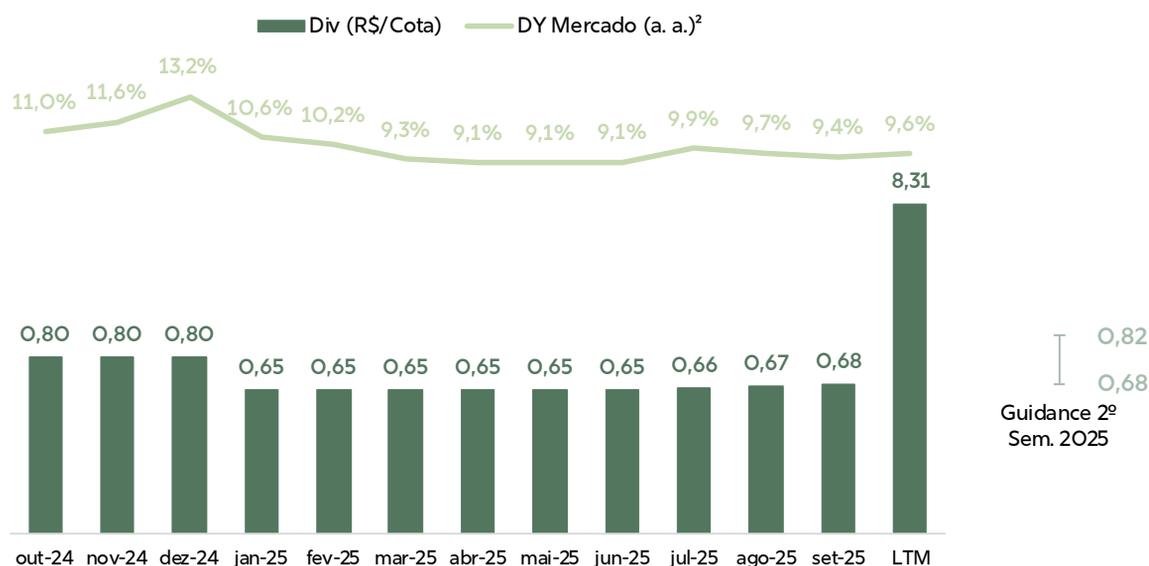
Notas: (1) Despesas recorrentes dos CRIs. (2) Despesas corriqueiras como taxas ANBIMA, B3, Laudos de Avaliação, seguros, formador de mercado etc. Impactada em setembro por despesas de Auditoria. (3) Despesas relacionadas aos pagamentos não recorrentes / extraordinários dos CRIs. (4) Distribuição de dividendos 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 (Ago-25)	9.683.633	0,45
(+) Realizado - Distribuído	4.956.035	0,23
Resultado Acumulado (Set-25)	14.639.668	0,69

A distribuição de dividendos do Fundo foi de **R\$ 0,68 por cota**. Neste mês, o Fundo recebeu a 4ª parcela referente à venda de 30% do Shopping Pátio Maceió, realizando um lucro de **R\$ 9.105.032,00 (R\$ 0,43/cota)**. Está previsto para o restante do ano o recebimento de mais uma parcela pela venda de 25% do Shopping Uberaba, totalizando um ganho de capital projetado de **R\$ 5.865.148,00 (R\$ 0,27/cota)**, já considerando a projeção das correções monetárias futuras¹. **O Fundo acumulou no mês R\$ 0,23/cota, finalizando o mês com R\$ 0,69/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

	Set-25	2025	Últimos 12 meses
HSML11 ¹	5,0%	27,8%	3,7%
Dividend Yield Anualizado ²	9,4%	9,1%	9,6%
IFIX	3,3%	15,2%	8,6%
CDI (Liq.) ³	1,0%	8,8%	11,3%
% CDI ⁴	477,9%	316,1%	32,6%

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.

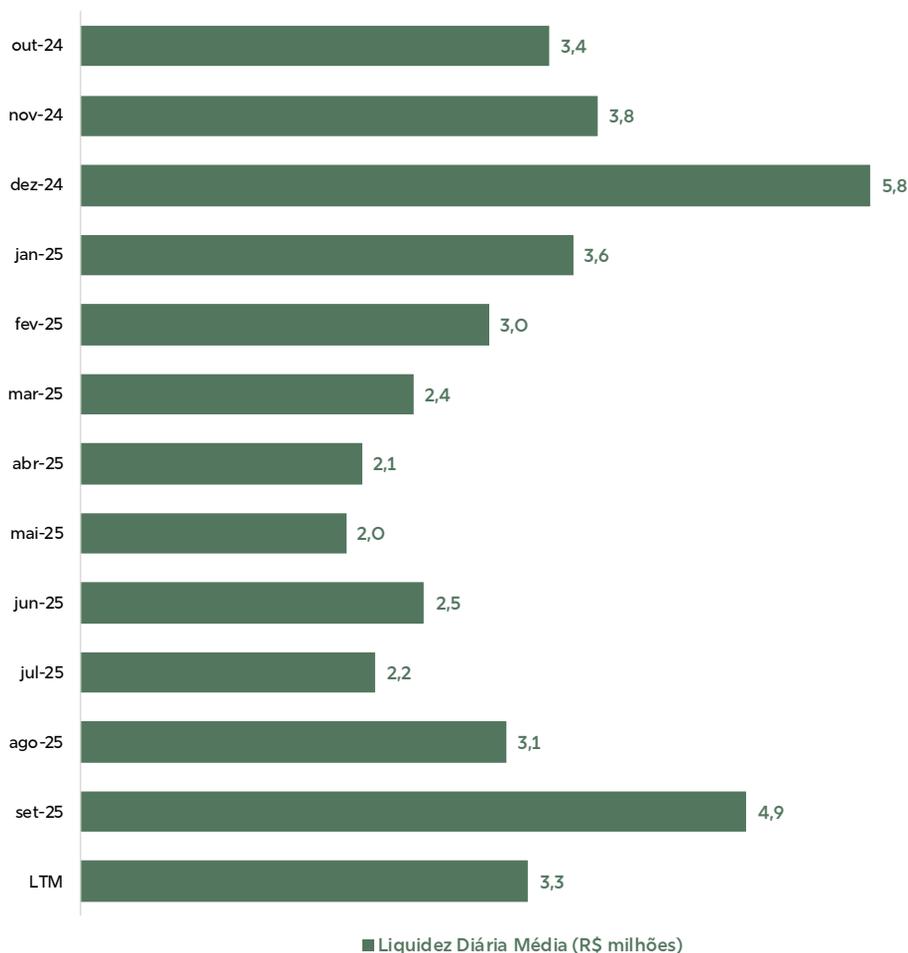
(4) Retorno Ajustado do Fundo no período em relação ao CDI Líq. do período (comparativo apenas para retornos positivos do Fundo).

Liquidez

O Fundo encerrou o mês de setembro com **186.783 cotistas** e valor de mercado de aproximadamente **R\$ 1,8 bilhão**. O volume médio diário de negociações registrou no mês **R\$ 4,9 milhões**.

		Set-25		2025		Últimos 12 meses
Volume Total	R\$	107.493.542	R\$	541.935.064	R\$	818.484.871
Volume Diário Médio	R\$	4.886.070	R\$	2.882.633	R\$	3.287.088
Quant. de Cotas Negociadas		1.274.194		6.784.431		10.216.087
% de Cotas Negociadas (Giro) ¹		6,1%		3,6%		4,1%
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

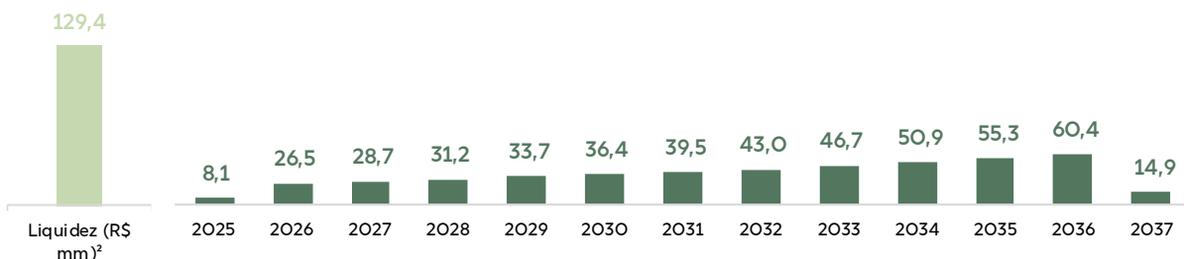
O índice de alavancagem líquido ¹ atual do Fundo é de **19,3%**.

Obrigações	Código IF	Ativo	Saldo ²	Taxa	Data de Emissão	Prazo
CRI - CDI (1)	22AO118041	Paralela	112,3 MM	CDI + 2,80%	jan-22	dez-36
CRI - CDI (2)	22FO658610	Uberaba	117,9 MM	CDI + 2,70%	jun-22	jun-37
CRI - IPCA (1)	22AO118035	Paralela	150,4 MM	IPCA + 6,80%	jan-22	dez-36
CRI - IPCA (2)	19IO275534	Paralela	9,2 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	221,7 MM	IPCA + 7,60%	jun-22	jun-37
Consolidado	-	-	617,2 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 29/08/2025, ainda não refletido o CRI assumido pelo Fundo em decorrência da aquisição do Shopping Pátio Cianê. Fonte: Informe Mensal de Agosto/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 agosto de 2025, os quais são refletidos no Fundo até o mês de setembro de 2025.

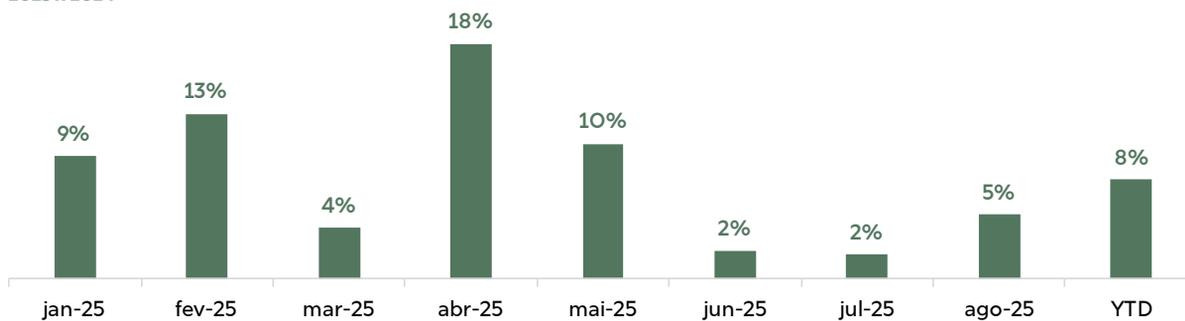
Em agosto de 2025, o NOI registrou crescimento de 2%¹ em relação ao mesmo mês de 2024, alcançando NOI/m² de R\$ 101,01². O destaque foi o Shopping Pátio Maceió, com variação positiva de 11% no período.

Em relação às vendas, foram +5% em relação ao mesmo mês do ano anterior¹, alcançando vendas/m² de R\$ 1.460,88². Entre os empreendimentos, destacaram-se o Metrô Tucuruvi (+10%), Paralela Salvador (+7%) e Uberaba (+7%). O Custo de Ocupação do portfólio segue em patamares saudáveis, atingindo 9,6% em agosto.

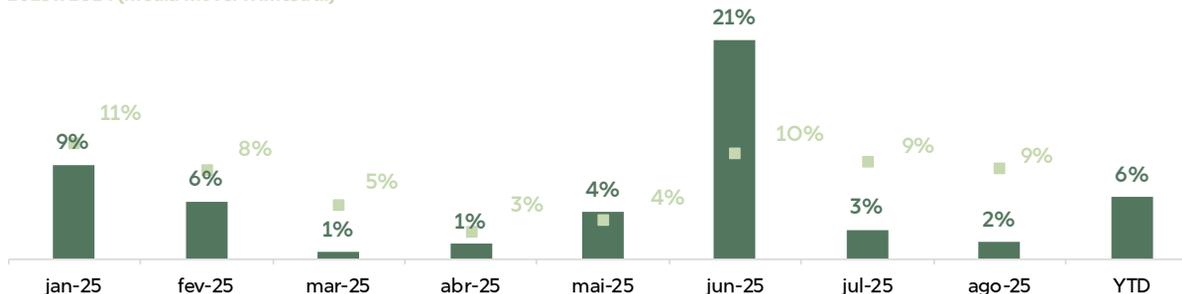
Em agosto, a inadimplência líquida total do portfólio registrou percentual de 2,9%. Em relação aos descontos, apresentaram percentual de 0,7%. A taxa de ocupação³ finalizou o mês em 96,6%.

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

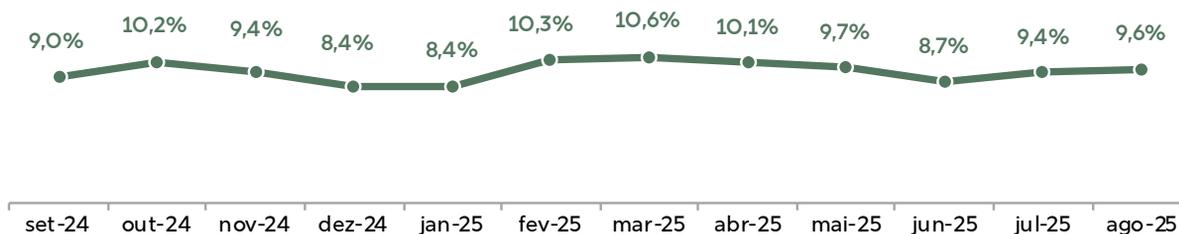


NOI ¹
2025 x 2024
2025 x 2024 (Média móvel Trimestral)



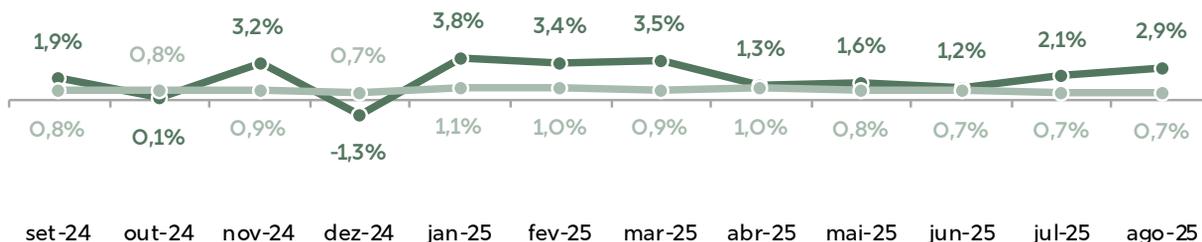
Notas: (1) Variação de Vendas e NOI Proforma, considerando no ano passado, a participação do Fundo nos shoppings no mês de referência.

Custo de Ocupação ² (%)



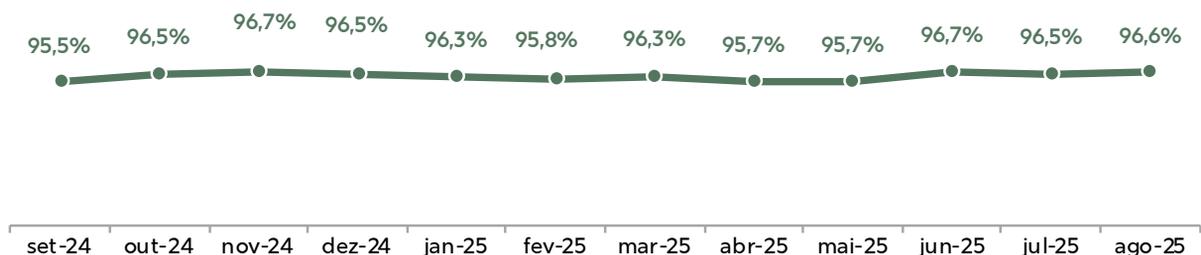
Notas: (2) Para 100% dos shoppings. Custo de Ocupação para = Custo Total do Lojista (aluguel, condomínio, fundo de promoção e propaganda) / Vendas do mês anterior.

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

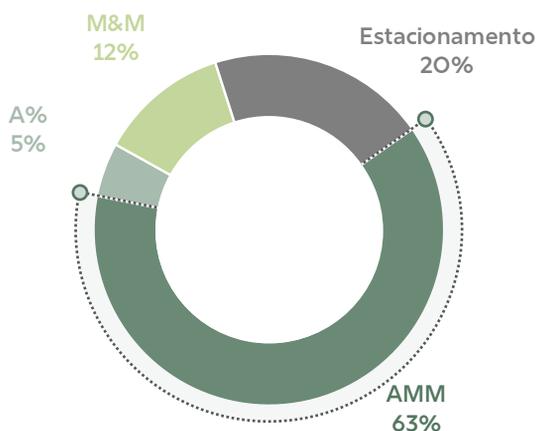


Notas: (3) Para 100% dos shoppings.

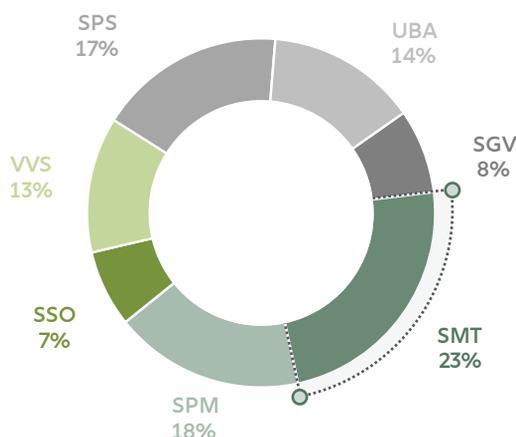
Taxa de Ocupação (%)



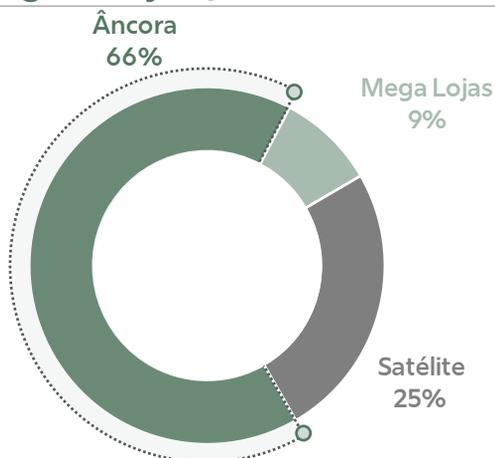
Composição da Receita



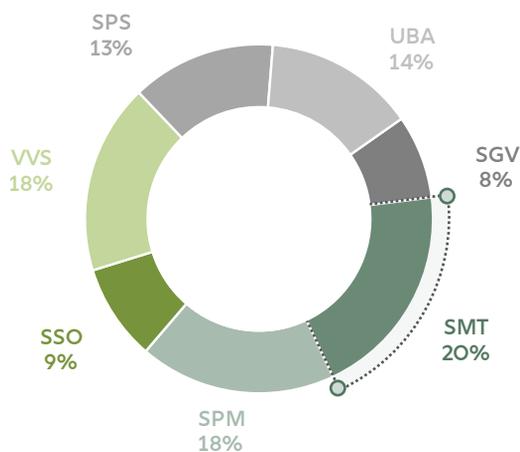
Composição do NOI



Tipologia - Lojas | ABL



Composição das Vendas

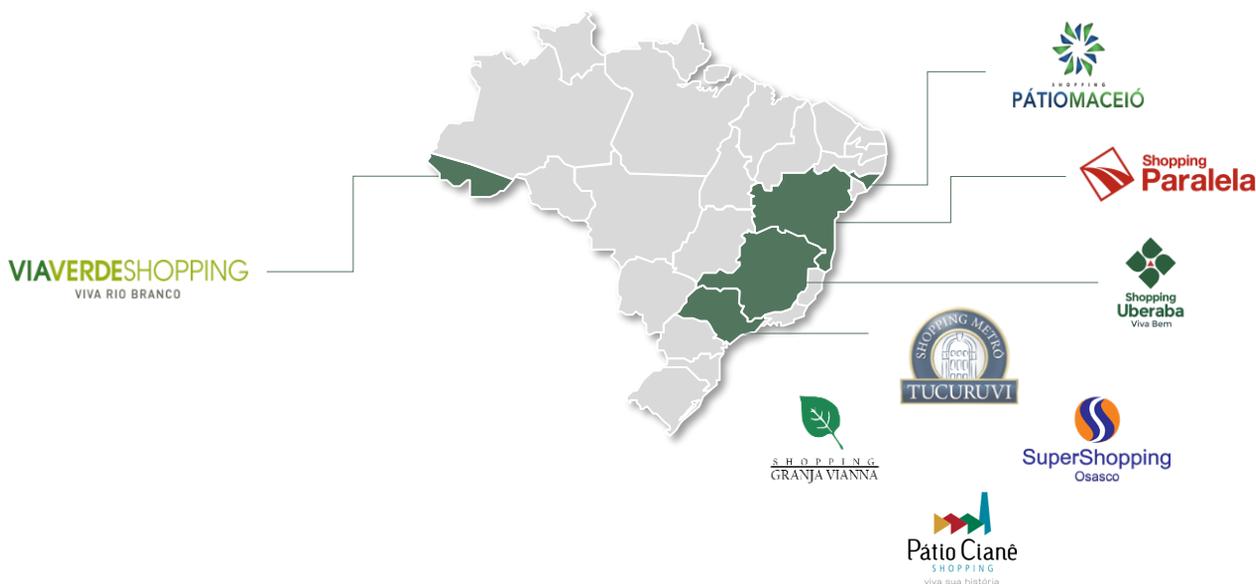


SMT: Shopping Metrô Tucuruvi | SPM: Shopping Pátio Maceió | SSO: Super Shopping Osasco | SGV: Shopping Granja Vianna | VVS: Via Verde Shopping | SPS: Shopping Paralela | UBA: Shopping Uberaba.
 AMM: Aluguel mínimo | A%: Aluguel percentual | M&M: Mall e Mídia.
 Todos os dados contidos nesta página correspondem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

Portfólio

	ABL Total (m ²)	Participação (%)	ABL Própria (m ²)	Ocupação (%) ¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	43.616	70%	30.531	98,9%	143	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.659	51%	15.636	96,0%	159	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	66,4%	11.935	97,0%	131	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	29.005	96,7%	28.038	96,9%	100	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi²	32.966	100%	32.966	92,7%	221	2.188	Abril 2013
Shopping Paralela³	57.739	52,2%	38.569	98,2%	258	2.150	Abril 2009
Shopping Uberaba⁴	31.667	75%	23.750	97,9%	188	1.190	Abril 1999
Shopping Pátio Cianê	25.543	24%	6.130	90,7%	140	1.240	Novembro 2013
Total/Média	269.180	70%	187.556	96,6% 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 agosto de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 62,5 milhões**, representando uma variação de **+3%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+11%** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
70,0%	43.616 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 agosto de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 36,4 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
51,0%	30.659	159	1.300	Alqia

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



Eventos Shopping Granja Vianna

Em agosto de 2025, o Shopping Granja Vianna realizou o **Parque Amazônia com a Turma da Mônica** e uma campanha de doação de sangue, que juntos geraram impacto positivo com mais de **R\$ 98 mil em vendas** na bilheteria e a coleta de **116 bolsas de sangue**, reforçando o engajamento social e o aumento de fluxo no empreendimento.



SuperShopping Osasco (Osasco | SP)

Em agosto de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 33,1 milhões**, representando uma variação de **+1%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+1%** comparado ao mesmo período de 2024.

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

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



SuperShopping Osasco – Parque Patrulha Canina

Entre julho e agosto de 2025, o SuperShopping Osasco recebeu o **Parque Patrulha Canina**, com atrações temáticas e oficinas gratuitas que atraíram famílias e crianças. A ação contou com encontros especiais com personagens da série, reunindo **1.625 participantes** em cinco datas, o que contribuiu diretamente para o aumento de fluxo e reforçou o posicionamento do shopping como destino de lazer infantil.

Shopping Metrô Tucuruvi (São Paulo | SP)

Em agosto de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 47,8 milhões**, representando uma variação de **+10%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **-0,4%** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
100,0%	32.966	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 agosto de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 43,7 milhões**, representando uma variação de **+2%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI teve variação de **+4%** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
96,7%	29.005	100	1.200 Vagas	Alqia

Único Shopping do estado do Acre



Shopping Paralela (Salvador | BA)

Em agosto de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 61,4 milhões**, representando uma variação de **+7%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI, a variação foi de **-3%** comparado ao mesmo período de 2024.

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

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



Shopping Uberaba (Uberaba | MG)

Em agosto de 2025, as Vendas Totais de 100% do ativo somaram **R\$ 44,7 milhões**, representando uma variação de **+7%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Já o NOI registrou variação de **-0,2%¹** comparado ao mesmo período de 2024.

Participação do Fundo	ABL Total	No de Lojas	No Vagas Estac.	Operadora
75,0%	31.667	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



Eventos Shopping Uberaba

Em agosto de 2025, o Shopping Uberaba realizou dois grandes eventos: o **TorresmoFest**, que reuniu mais de **86 mil pessoas e gerou R\$ 534 mil em vendas**, e o **Clubinho Kids Especial**, com atrações como show de mágica e atividades científicas, que atraíram mais de **960 participantes** e geraram **680 leads qualificados**. Juntas, as ações impulsionaram o fluxo de visitantes e reforçaram o engajamento com o público familiar.



HSML nas Mídias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23/09/2025: [HSI e Kinea investem R\\$ 70 milhões na ampliação de shopping em Minas Gerais | Exame](#)

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. | CEP 04538-905. | São Paulo. | SP

hsml.hsifii.com
www.hsinvest.com

HSI