

FATO RELEVANTE

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.892.018/0001-31/ Ticker (B3) - HSML11

Prezados Srs. Cotistas e Investidores,

A **S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 62.318.407/0001-19, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, Bloco D, bairro Santo Amaro, CEP 04752-901, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 ("Administradora"), na qualidade de administradora fiduciária do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.018/0001-31 ("Fundo"), e a **HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 7º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-905, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.478, de 05 de novembro de 2003 ("Gestora"), na qualidade de gestora da carteira do Fundo, em atenção aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e respectivas alterações, ou, conforme aplicável, da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, e respectivas alterações, bem como de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

O Fundo assinou nesta data um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra ("CVC") por meio do qual se comprometeu a alienar a fração ideal de **25,00%** (vinte e cinco por cento) do Shopping Uberaba ("Venda"), incluindo o Deck Parking e a área adicional do Complexo, localizados na Avenida Santa Beatriz da Silva, 1501, São Benedito, Uberaba – MG ("Imóvel"). O valor da transação estabelecido no contrato é de **R\$ 146.240.000,00** (cento e quarenta e seis milhões e duzentos e quarenta mil reais), correspondente a um *cap rate* de **8,00%** (oito por cento), calculado com base no NOI projetado para os próximos doze meses ("Preço"). O Fechamento definitivo da transação está sujeito ao cumprimento de determinadas condições precedentes usuais em operações desta natureza.

Características da Transação

De acordo com o CVC, o valor da venda será recebido da seguinte forma, com os meses contados a partir da Data de Fechamento:

- (i) À vista: **35%** (trinta e cinco por cento) do Preço na Data do Fechamento, equivalente a **R\$ 51.184.000,00** (cinquenta e um milhões e cento e oitenta e quatro mil reais);

- (ii) 6º (sexto) mês: **11,67%** (onze inteiros e trinta e sessenta e sete centésimos por cento) do Preço de Aquisição, equivalente a **R\$ 17.066.208,00** (dezessete milhões, sessenta e seis mil e duzentos e oito reais);
- (iii) 12º (décimo segundo) mês: **11,67%** (onze inteiros e trinta e sessenta e sete centésimos por cento) do Preço de Aquisição, equivalente a **R\$ 17.066.208,00** (dezessete milhões, sessenta e seis mil e duzentos e oito reais);
- (iv) 18º (décimo oitavo) mês: **11,66%** (onze inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) do Preço de Aquisição, equivalente a **R\$ 17.051.584,00** (dezessete milhões, cinquenta e um mil e quinhentos e oitenta e quatro reais);
- (v) 45º (quadragésimo quinto) mês: **30,00%** (trinta por cento) do Preço de Aquisição, equivalente a **R\$ 43.872.000,00** (quarenta e três milhões e oitocentos e setenta e dois mil reais);

Todas as parcelas serão ajustadas pela variação positiva do IPCA entre a Data de Fechamento e cada data de recebimento pelo Fundo.

A venda tem data limite para conclusão em 21/11/2024 e, caso concluída, também viabilizará a realização da 1ª fase da expansão do Shopping Uberaba ora apresentada no [Material Publicitário da 4ª Emissão](#), sendo prevista a adição de 4.081 m² de ABL ao Mall. A Gestora utilizará parte dos recursos da venda, realizada a um *cap rate* de 8,00% para o financiamento da fase 1 da expansão, cujo *yield on cost* estimado é de 15,8%¹. Detalharemos a tese da expansão, bem como a expectativa de resultado ao empreendimento a seguir.

A transação também prevê uma Opção de Compra pelo Fundo da fração ideal ora alienada (*), que poderá ser exercida entre o início do 30º e o final do 44º mês, contados a partir da Data de Fechamento. Caso o Fundo opte por exercer essa opção, poderá utilizar o saldo do preço de venda não recebido até então como parte do pagamento referente à opção. Adicionalmente, o Comprador terá a Opção de Venda da fração ideal, caso determinadas condições acordadas entre as partes não sejam cumpridas. Esta por sua vez, poderá ser exercida entre o 45º e o 60º mês, também a partir da Data de Fechamento. Por fim, a transação contará, se concluída, com uma estrutura de Renda Mínima Garantida ("RMG"), válida até o exercício da Opção de Compra ou Venda. A RMG será apurada e paga semestralmente, com base em 90% do NOI projetado para os próximos 12 meses.

(*) A tabela abaixo, elaborada pela gestão, apresenta possíveis cenários decorrentes do exercício da Opção de Compra.

Cap Rate da Recompra²		Crescimento Real de NOI		
		0%	3%	6%
Mês Exercício Opção	30º	9.0%	9.6%	10.2%
	37º	9.0%	9.8%	10.5%
	44º	9.0%	9.9%	10.8%

Notas: (1) Cabe ressaltar que se trata de uma projeção, não devendo ser considerada, em hipótese alguma, como promessa ou garantia de rentabilidade.
(2) Cap Rate calculado considerando o NOI para os 12 meses subsequentes ao mês do exercício da opção, incluindo o NOI esperado para a expansão;

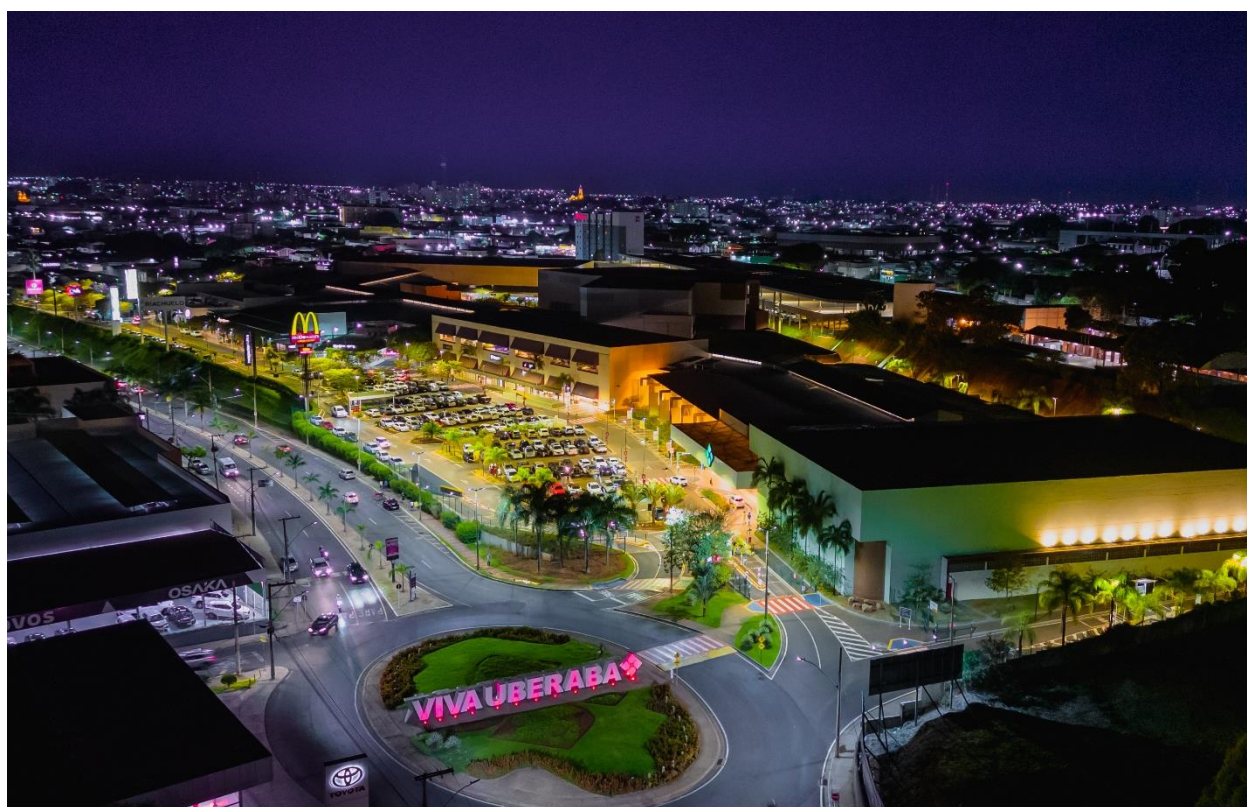
Expectativa de Rendimento

Caso concluída a transação, a projeção, subtraindo os custos envolvidos da transação, é que seja realizado **um ganho de capital de R\$ 42.560.096,56 (quarenta e dois milhões, quinhentos e sessenta mil, noventa e seis reais e cinquenta e seis centavos), equivalente a R\$ 2,05 (dois reais e cinco centavos)** por cota, sem considerar a correção monetária das parcelas futuras.

Os impactos estimados não se configuram como garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configuram isenção de risco aos Cotistas.

O Shopping Uberaba

Histórico e Estratégia



Fonte: Grupo HSI.



Fonte: Google Earth.

Inaugurado no ano de 1999, o Shopping Uberaba tem ABL de 31.575 m² ¹. O fluxo anual é de cerca de 5 milhões de pessoas, 3 milhões de veículos e vendas anuais acima de R\$ 500 milhões. O empreendimento está localizado em uma das regiões de maior fluxo da cidade, inserido em um bairro de alta densidade residencial, próximo ao Centro da Cidade, ao Aeroporto, ao maior hospital privado da cidade (hospital Mário Palmério) e importantes Centros Universitários (Universidade Federal de Medicina e Universidade de Uberaba).

Conforme sinalizado à época da aquisição, concluída em junho de 2022, a estratégia inicial da gestão consistia em maximizar eficiência operacional do empreendimento, que até então, tinha administração própria. O objetivo foi alcançar ganhos de escala e sinergias com a integração do Shopping ao portfólio da HSI e transferindo a administração para a Alqia, empresa pertencente ao Grupo HSI com 22 anos de histórico de atuação, atualmente responsável pela administração de 11 shoppings. Entre as principais iniciativas implementadas destacam-se a redução de descontos, a intensificação e aprimoramento da auditoria de vendas e a redução de custos operacionais do estacionamento, que passou a ser gerido por uma empresa terceirizada. **Essas ações resultaram, em poucos meses, no aumento da margem NOI do Shopping Uberaba em cerca de 10 pontos percentuais, elevando-a de aproximadamente 80% antes da aquisição para cerca de 90%, nível semelhante ao dos demais shoppings do portfólio.**

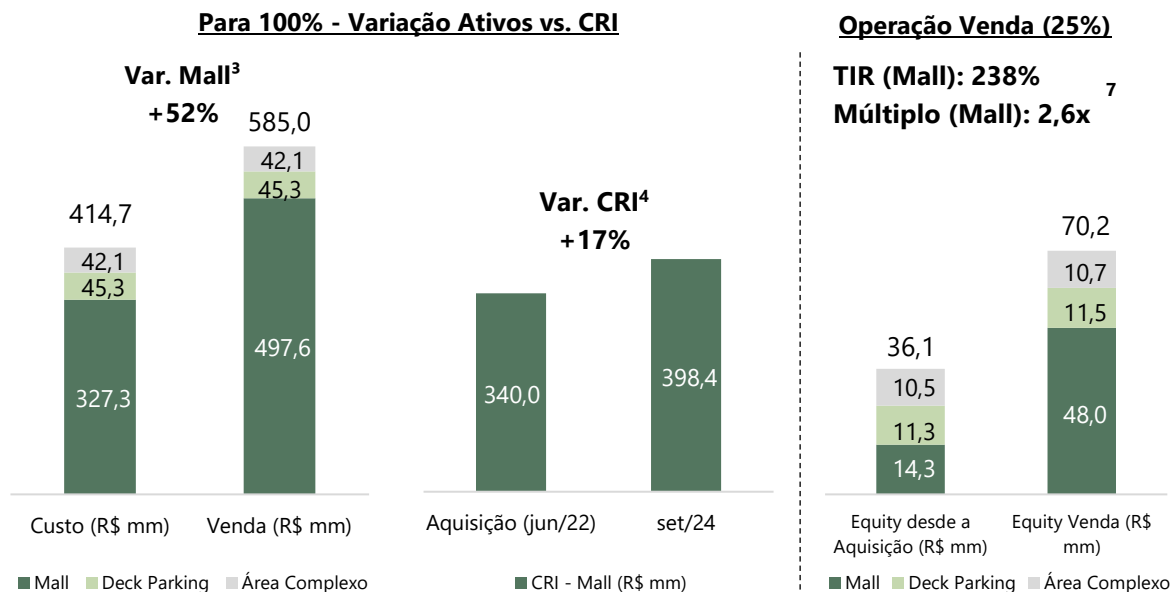
Paralelamente às iniciativas de ganho de eficiência, a gestão também se concentrou em aprimorar a qualidade do empreendimento, com ênfase na atividade comercial. Após a entrada do Shopping ao portfólio do Fundo, observou-se um crescente interesse de grandes marcas em ocupar espaços no empreendimento, principalmente devido à capacidade da gestão e da administradora em acessar operações de renome nacional. Outro fator que reforça o ganho na atividade comercial foi a cobrança de CDU (Concessão de Direito de Uso) em valores superiores a R\$ 2 mil/m² e locações acima de R\$ 300/m².

Como resultado das ações implementadas, o Shopping, que registrou um NOI de R\$ 26.312.422 em 2022, alcançou R\$ 36.948.806 em 2023, um crescimento de 40% em relação ao ano anterior (YoY). Em 2024, a expectativa é de um NOI de R\$ 39.665.963², equivalente a um ganho percentual acumulado de +51% frente a 2022. Quanto às vendas, considerando o acumulado até o mês de setembro de 2024, houve um crescimento de 20% em relação ao mesmo período de 2022, superando o IPCA acumulado de 9,5% no período.

É importante ressaltar que a aquisição foi viabilizada por meio de uma operação de securitização de recebíveis, realizada em um momento em que o mercado de *equity* encontrava-se fechado. A gestão, ao vislumbrar uma retomada do segmento pós-pandemia e identificar potencial de valorização no shopping, optou pela estratégia de alavancagem. Passados aproximadamente 2,5 anos desde a aquisição, essa decisão tem demonstrado um efeito positivo para os cotistas, agregando valor ao fundo:

- (i) **Até o momento, a operação já gerou R\$ 23,0 milhões de resultado adicional ao Fundo (líquido dos juros pagos do CRI até outubro de 2024).**
- (ii) **O valor do Mall, considerando a precificação na venda variou em 52%³, enquanto o saldo das operações de securitização de recebíveis no passivo do Fundo variou 17%⁴.**
- (iii) **Considerando a fração desinvestida, exposição de R\$ 36,1⁵ milhões de *equity* no complexo desde a aquisição versus recebimento de R\$ 70,2 milhões líquidos⁶ na venda. TIR venda Mall equivalente a 238% e múltiplo de 2,6x⁷.**

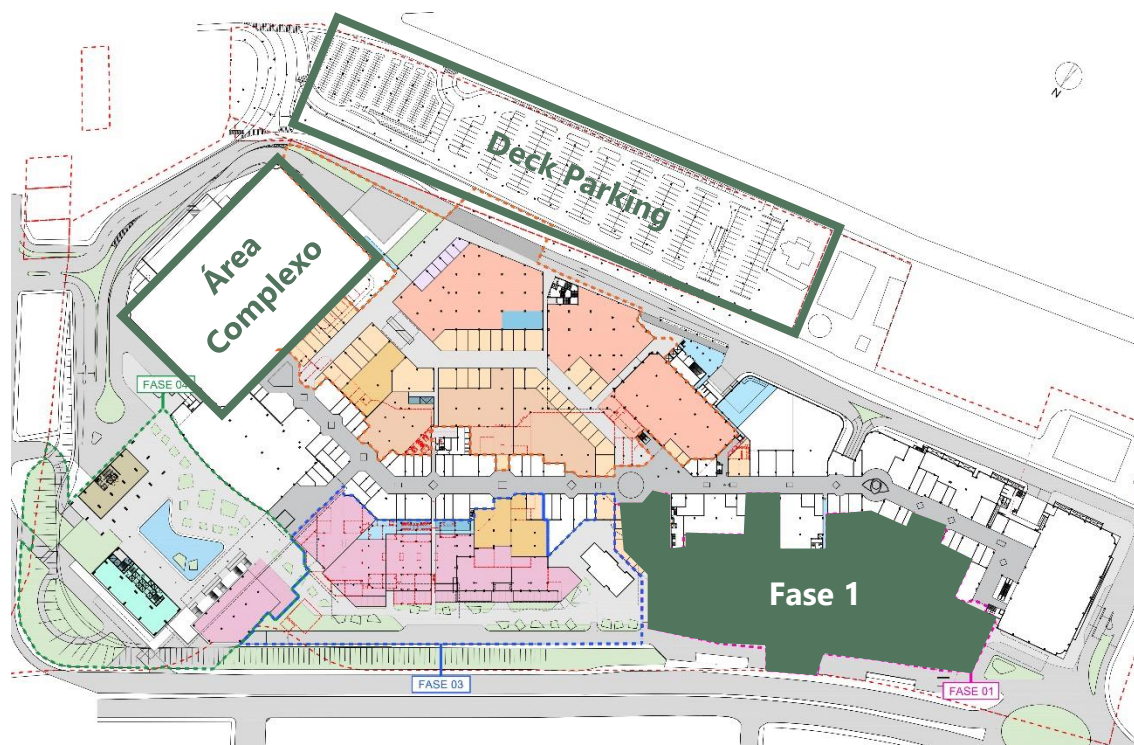
Esses dados reforçam a tese da gestora, tanto no momento da aquisição quanto na 3ª Emissão, de que a alavancagem, quando bem estruturada, pode agregar valor significativo aos investidores.



Notas: (1): Considerando 100% do Mall + Área do Complexo adquirida em 02/10/2024 integralmente locada a uma rede de supermercados. (2) Apenas Mall (desconsiderando receita da área do Complexo locada para a rede de supermercados). Considera o realizado até setembro/2024 + *forecast* para os 3 meses restantes do ano. (3) Variação do custo do Mall e valuation do Mall na venda. (4) Para a análise foi considerado apenas a variação das operações de securitização destinadas à aquisição do Shopping Uberaba acrescido do montante pré-pago referente ao CRI Uberaba após a 3ª Emissão. (5) Montante pré-pago CRI Uberaba + Área Complexo + Deck Parking considerando fração desinvestida. (6) *Equity* na Venda (fração desinvestida) líquido de pré-pagamento proporcional. Considerando a correção monetária das parcelas futuras. (7). TIR e Múltiplo considerando apenas o Mall (desconsiderando área do adicional do Complexo e Deck Parking). Múltiplo considera o valor líquido da venda, somado com os rendimentos líquidos de juros divididos pelo *equity* investido.

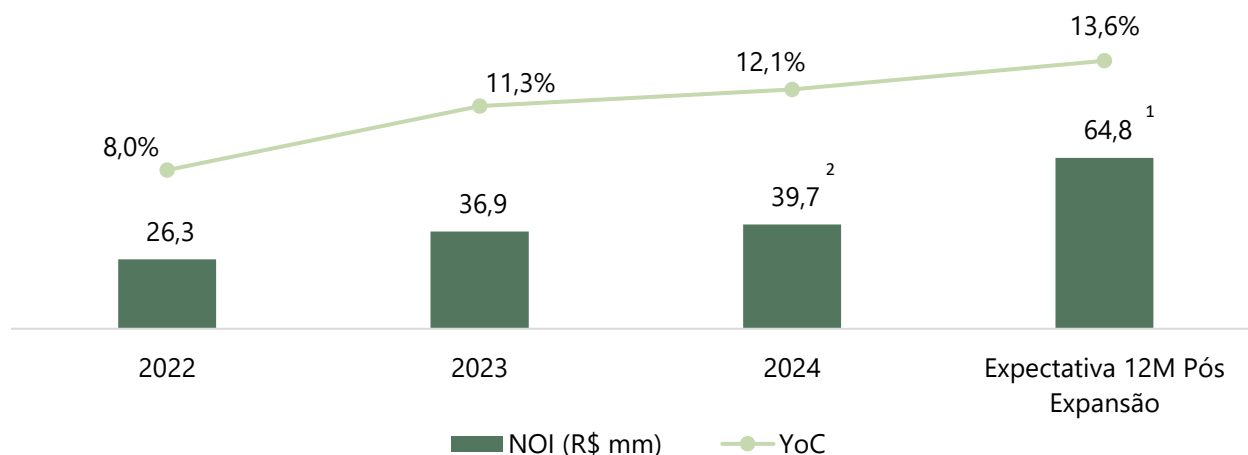
Perspectivas

Atualmente, o empreendimento está no limite de ocupação (97,5% em setembro/2024) e segue apresentando alta demanda comercial incluindo importantes operações de gastronomia o que, na visão da Gestora, sustenta a expansão do empreendimento, que tem como objetivo consolidar o Shopping Uberaba como um shopping regional. Diante disso, foi apresentada já na última emissão a tese de expansão do empreendimento ([Material Publicitário - 4ª Emissão de Cotas](#)), que deverá ter a fase 1 viabilizada caso a venda seja concluída, com a expectativa de que sejam adicionados 4.081 m² de ABL ao Shopping. Vale lembrar, que o processo de expansão já foi iniciado, tendo o Fundo adquirido: (i) Deck Parking, que ampliou em 632 vagas a capacidade do empreendimento ([Fato Relevante](#)), e, (ii) Área adicional do Complexo, atualmente 100% locada a uma rede de supermercados a um cap rate de 9,00% a.a. ([Fato Relevante](#)).



Fonte: Grupo HSI. Masterplan indicativo, podendo sofrer alterações ao longo da execução.

A expectativa da gestão é que a ocupação da expansão seja predominantemente em operações de gastronomia e lojas satélites, visando aumentar a rentabilidade do ativo. No cenário base, a Fase 1 da expansão poderá adicionar R\$ 13,6 milhões de NOI ao shopping¹, o que representa um *yield on cost* de 15,8%. Dessa forma, a expectativa da Gestora é que o NOI nos 12 meses após a expansão atinja cerca de R\$ 64,8 milhões¹, o que representa o *yield on cost* de 13,6%.



Notas: (1): Cabe ressaltar que se trata de uma estimativa da Gestora, não devendo ser considerado, em hipótese alguma, como garantia ou promessa de rentabilidade futura. (2) Apenas Mall (desconsiderando receita da área do Complexo locada para a rede de supermercados). Considera o realizado até setembro/2024 + *forecast* para os 3 meses restantes do ano.

Estamos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários referente ao Fato Relevante descrito acima.

Atenciosamente,

São Paulo, 11 de novembro de 2024

S3 CACEIS BRASIL DTVM S.A. e HSI – GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO