

## FATO RELEVANTE

### HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CLASSE A DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

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 DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.018/0001-31 (“Fundo”), constituído com classe única, a CLASSE A DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Classe”), e a **HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-000, 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 da Classe, em atenção aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, bem como de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

### Assinatura de Memorando de Entendimentos – Desinvestimento Parcial Shopping Pátio Maceió

O Fundo celebrou, nesta data, um **Memorando de Entendimentos** (“MOU”), de natureza vinculante, visando à estruturação de operação envolvendo **49% do Shopping Pátio Maceió**, localizado na cidade de Maceió, Estado de Alagoas (“Shopping”), a qual poderá resultar, de forma conjunta e coordenada:

- i. na alienação direta, pelo Fundo, de **19,00%** (dezenove por cento) da fração ideal do empreendimento, por valor estimado de aproximadamente **R\$ 143.500.000,00 (cento e quarenta e três milhões e quinhentos mil reais)**, o que representa um **cap rate de 7,9%** considerando a receita operacional líquida (NOI) realizado pelo Shopping em 2025; e
- ii. na transferência ao adquirente da participação referida no item (i), da opção de compra atualmente detida pelo Fundo sobre participação adicional de **30,00%** (trinta por cento) do ativo, originalmente

estruturada na transação realizada em fevereiro de 2024. Caso implementada, tal transferência resultará no **encerramento dos mecanismos de opção** então vigentes e no consequente **recebimento**, pelo Fundo, da última parcela (40% do preço) associada à referida alienação, no valor estimado de **R\$ 93.900.000,00 (noventa e três milhões e novecentos mil reais)**.

O fechamento definitivo da transação está sujeito ao cumprimento de determinadas condições precedentes usuais em operações desta natureza. A expectativa da gestão é que a conclusão da operação ocorra em até 60 dias, contados da presente data, observado o cumprimento das referidas condições e a celebração dos instrumentos definitivos.

## **Estrutura Indicativa**

O MOU contempla que a potencial alienação será realizada para um fundo de investimento imobiliário que estruturado com 2 subclasses de cotas: sênior e subordinada. Nessa estrutura, o HSI Malls continuará exposto indiretamente ao desempenho econômico da participação de 49% do Shopping Pátio Maceió, sendo o único subscritor das cotas subordinadas. Dessa forma, o excedente econômico apurado após a remuneração da classe sênior será integralmente alocado às cotas subordinadas.

Nos termos atualmente avaliados, o veículo deverá ter prazo de duração de até 5 (cinco) anos, podendo ser antecipado em qualquer período ou prorrogado por até 2 (dois) anos adicionais, conforme previsto nos instrumentos definitivos.

**Ressalta-se que não há previsão de obrigação ou opção contratual que imponha ao Fundo a recompra ou recomposição futura de sua participação no empreendimento**, sendo eventual desinvestimento realizado em condições de mercado. Na qualidade de controlador do Shopping Pátio Maceió, com a participação direta de 51% no Shopping, o Fundo poderá, de forma discricionária, exercer ou não direito de preferência na aquisição da participação ora alienada, observadas as condições de mercado e a avaliação da Gestora à época.

## **Valores Indicativos e Impactos Estimados**

Com base nas premissas atualmente avaliadas pela Gestora, a operação poderá resultar na realização de **ganho de capital estimado de R\$ 111.400.000,00 (cento e onze milhões e quatrocentos mil reais)**, equivalente a cerca de **R\$ 5,22 (cinco reais e vinte e dois centavos) por cota**:

- (i) reconhecimento, na Data do Fechamento, do ganho de capital correspondente à **última parcela (40% do preço)** da alienação de 30,00% (trinta por cento) do Shopping Pátio Maceió concluída em fevereiro de 2024, no montante estimado de **R\$ 45.100.000,00 (quarenta e cinco milhões e cem mil reais)**, equivalente a **R\$ 2,11 (dois reais e onze centavos) por cota**; e
- (ii) reconhecimento do ganho de capital associado à alienação direta da participação adicional de 19,00% (dezenove por cento) do ativo no montante estimado de **R\$ 66.300.000,00 (sessenta e seis milhões e trezentos mil reais)**, equivalente a **R\$ 3,11 (três reais e onze centavos) por cota**.

Adicionalmente, caso concluída, a operação contribuirá para a otimização da estrutura de capital do Fundo, considerando a intenção da Gestora de destinar parte dos recursos à **redução da alavancagem**.

Dessa maneira, além do resultado extraordinário, a eventual redução do endividamento **contribuirá para a elevação do resultado recorrente do Fundo e para o potencial aumento da capacidade de distribuição futura de rendimentos**, observadas as premissas adotadas e as condições de mercado.

A gestão informa que o novo *guidance* de distribuição, assim como as informações financeiras detalhadas da operação, incluindo indicadores e cronograma de pagamentos, serão divulgadas oportunamente por ocasião da liquidação da transação, caso concluída.

**As estimativas acima possuem caráter meramente indicativo, baseiam-se em premissas internas da Gestora e não constituem promessa ou garantia de desempenho futuro, estando sujeitas a variações de mercado, operacionais e macroeconômicas.**

O Fundo manterá seus cotistas e o mercado informados acerca da evolução das negociações e da eventual celebração dos instrumentos definitivos, bem como da implementação da operação, caso concretizada. A Administradora e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários referente ao Fato Relevante descrito acima.

Atenciosamente,

São Paulo, 30 de abril de 2026.

**S3 CACEIS BRASIL DTVM S.A. e HSI – GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,**

na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, da

**CLASSE A DE RESPONSABILIDADE LIMITADA do  
HSI MALLS  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**