

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

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 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, 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 da Classe, em atenção aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, bem como de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Nesta data, o Fundo concluiu a aquisição da fração ideal correspondente a **4,503%** do SuperShopping Osasco, localizado na Av. dos Autonomistas, 1828 - Industrial Autonomistas, Osasco – SP. O empreendimento já integra a carteira atual do Fundo, e a presente transação incorpora **809,82 m²** (oitocentos e nove metros quadrados e oitenta e dois centésimos) de Área Bruta Locável ("ABL") própria ao patrimônio do Fundo, que passa a deter, após a operação, o total de 181.118 m² (cento e oitenta e um mil cento e dezoito metros quadrados) de ABL própria.

O valor total da aquisição foi de **R\$ 13.103.712,57** (treze milhões, cento e três mil, setecentos e doze reais e cinquenta e sete centavos), equivalente a **R\$ 16.180,96** (dezesseis mil, cento e oitenta reais e noventa e seis centavos) por metro quadrado de ABL. Do montante total, **R\$ 3.931.082,07** (três milhões, novecentos e trinta e um mil, oitenta e dois reais e sete centavos) foram pagos com recursos de caixa do Fundo, sendo

o valor remanescente custeado com recursos provenientes da 5ª emissão de cotas, realizada nos termos deliberados e aprovados em Assembleia Especial de Cotistas realizada em 22 de julho de 2025.

A operação atribui ao empreendimento SuperShopping Osasco o mesmo valor da transação divulgada em 01 de agosto de 2025, ou seja, **R\$ 291.000.000,00** (duzentos e noventa e um milhões de reais), montante aproximadamente **0,34% inferior ao valor indicado no último laudo de avaliação** elaborado por empresa especializada independente, com data-base de junho de 2025. Além disso, o *cap rate* estimado da aquisição, conforme já divulgado no Anexo I do [Edital de Convocação](#) da Assembleia Geral Especial de Cotistas, é de **9,6%** com base no Resultado Operacional Líquido (NOI) esperado para os próximos 12 meses. Cabe ressaltar que se trata de estimativa elaborada pela Gestora, não devendo ser interpretada, em qualquer hipótese, como garantia ou promessa de rentabilidade futura.

Após a transação, o Fundo concluiu a aquisição da totalidade da fração adicional do ativo pretendida com a 5ª Emissão, tendo adquirido a fração adicional de **7,520%** pelo valor total de **R\$ 21.883.200,00** (vinte e um milhões, oitocentos e oitenta e três mil e duzentos reais), sendo R\$ 15.318.240,49 (quinze milhões, trezentos e dezoito mil, duzentos e quarenta reais e quarenta e nove centavos) com recursos provenientes da Emissão e R\$ 6.564.959,51 (seis milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e um centavos) com recursos de caixa do Fundo, passando a deter, assim, participação total de **66,36%** no Shopping.

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, 11 de agosto de 2025

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**