



HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 32.892.018/0001-31)
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2025
e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário
de Responsabilidade Limitada
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e a demonstração do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

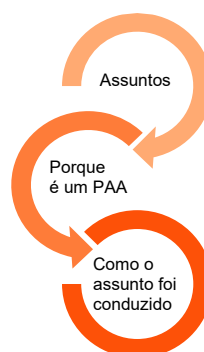
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2025, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário
de Responsabilidade Limitada
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3 (d(i)) e 7)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento utiliza técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As projeções utilizadas pelo especialista externo consideraram premissas que se basearam na receita, cenários para recuperação dessas receitas, de acordo com a região, características e concorrentes diretos, além da taxa de desconto e da taxa de capitalização, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administradora e de seus especialistas externos.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administradora para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administradora e seus especialistas externos na construção do modelo de mensuração, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administradora do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitidos por especialistas externos.

Consideramos as premissas adotadas pela Administradora na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento financeiro e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário
de Responsabilidade Limitada
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.



HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário
de Responsabilidade Limitada
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de setembro de 2025

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador CRC 1PR050377/O-6

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado por S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Balanco patrimonial em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2024	% sobre o patrimônio líquido
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa		10	0,00%	10	0,00%
Disponibilidades		10	0,00%	10	0,00%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária		122.241	5,60%	131.275	5,89%
Certificado de Depósito Bancário	6.a	52.002	2,38%	22.683	1,02%
Cotas de fundo de investimento	6.b	70.239	3,22%	108.592	4,87%
Aluguéis a receber	8.	17.414	0,80%	16.702	0,75%
Dividendos a receber	10.	-	0,00%	107	0,00%
Valores diversos	12.i., ii. e vii	2.533	0,12%	9.544	0,43%
Despesas antecipadas		44	0,00%	44	0,00%
Outros valores a receber	12.iii	33.323	1,53%	24.175	1,08%
Outros valores a receber - venda de imóveis	11.	181.051	8,30%	159.900	7,17%
		356.616	16,35%	341.756	15,35%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
De natureza imobiliária					
Ações Cias fechadas - SPE's	7. e 11.	19.379	0,89%	26.984	1,20%
Cotas de fundos imobiliários	7.	9.500	0,44%	-	0,00%
		28.879	1,33%	26.984	1,20%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados	11.	2.157.104	98,83%	2.195.311	98,38%
Terrenos	11.	5.042	0,23%	5.042	0,23%
Ajuste ao valor justo	11.	270.668	12,40%	348.870	15,63%
		2.432.814	111,46%	2.549.223	114,24%
Obras em andamento					
Obras dos imóveis	13.	4.980	0,23%	11.064	0,50%
		4.980	0,23%	11.064	0,50%
Total do ativo (reapresentado nota 2)		2.823.289	129,37%	2.929.027	131,26%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	16.	13.595	0,62%	16.334	0,73%
Taxa de administração, escrituração e gestão	14. e 21.	1.511	0,07%	1.710	0,08%
Taxa de performance	15. e 21.	398	0,02%	4.343	0,19%
Provisões e contas a pagar		105	0,00%	92	0,00%
Valores a pagar	12.v	1.974	0,09%	10.489	0,47%
Valores a pagar dos empreendimentos	12.vi	2.740	0,14%	5.414	0,24%
Cotas a integralizar	17.	-	0,00%	38.175	1,71%
		20.323	0,94%	76.557	3,42%
Não Circulante		620.321	28,43%	621.103	27,84%
Exigível a longo prazo					
Composição da dívida (CRIs)	11.	620.321	28,43%	621.103	27,84%
Total do Passivo		640.644	29,37%	697.660	31,26%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimento integralizadas	17.	2.035.675	93,27%	1.997.500	89,52%
Gastos com colocação de cotas	17.	(45.319)	-2,08%	(44.674)	-2,00%
Rendimentos apropriados	16.	(707.720)	-32,42%	(526.685)	-23,60%
Retenção de lucro		-	0,00%	13.624	0,61%
Lucros acumulados		900.008	41,23%	791.602	35,47%
Total do patrimônio líquido		2.182.645	100,00%	2.231.367	100,00%
Total do patrimônio líquido		2.182.645	100,00%	2.231.367	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		2.823.289	129,37%	2.929.027	131,26%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota	2025	2024
Propriedades para Investimento			
Receita de aluguéis	8.	219.046	215.148
Resultado ajuste ao valor justo	11.	(78.444)	266.458
Receita com venda de imóveis	11.	48.349	91.219
Resultado líquido de propriedades para investimento		188.950	572.825
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários (FII)	7.a.	708	-
Valorização/desvalorização de cotas de fundos imobiliários (FII)	7.a.	(139)	-
Resultados com ações de capital fechado (MEP)	7.b.	(7.645)	(4.766)
Dividendos recebidos das investidas	10.	693	10.965
Resultado líquido de ativos financeiros		(6.382)	6.199
Outros ativos e passivos financeiros			
Resultado com aplicações financeiras - CDB	6.a.	3.446	2.892
Resultado com composição da dívida (CRIs)	11.	(72.622)	(102.832)
Resultados com cotas de fundos de investimento	6.b.	5.902	5.449
		(63.273)	(94.491)
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com ITBI		(797)	(236)
Despesas com serviços de avaliação		(116)	(94)
Outras receitas operacionais	12. iv.	9.484	4.224
Despesas com allowance		(514)	-
Despesas com consultoria jurídica		(272)	(589)
Despesas de taxa performance	15. e 21.	(5.021)	(4.343)
Despesas com publicações e correspondências		(7)	(5)
Despesas com taxa de administração, escrituração e gestão	14. e 21.	(19.287)	(18.333)
Despesas administrativas do fundo		(3.093)	(694)
Receitas/ (Despesas) operacionais dos empreendimentos	19.	(4.891)	613
		(24.513)	(19.458)
Lucro líquido do período		94.782	465.075
Quantidade de cotas		20.808.572	20.418.095
Lucro líquido por cota		4,55	22,78

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado por S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Rendimentos apropriados	Retenção de lucro	Lucro líquido do período	Total
Saldos em 30 de junho de 2023	1.560.000	(28.521)	(362.638)	8.288	331.863	1.508.992
Cotas emitidas	437.500	-	-	-	-	437.500
Lucro líquido do período	-	-	-	-	465.075	465.075
Gastos com colocação de cotas	-	(16.153)	-	-	-	(16.153)
Rendimentos distribuídos	-	-	(164.047)	-	-	(164.047)
Retenção de lucro	-	-	-	5.336	(5.336)	-
Saldos em 30 de junho de 2024	1.997.500	(44.674)	(526.685)	13.624	791.602	2.231.367
Cotas emitidas	38.175	-	-	-	-	38.175
Lucro líquido do período	-	-	-	-	94.782	94.782
Gastos com colocação de cotas	-	(645)	-	-	-	(645)
Rendimentos distribuídos	-	-	(181.034)	-	-	(181.034)
Retenção de lucro	-	-	-	(13.624)	13.624	-
Saldos em 30 de junho de 2025	2.035.675	(45.319)	(707.720)	-	900.008	2.182.645

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de renda de aluguéis	218.218	214.091
Renda Garantida e das Contingências	(9.128)	(17.946)
Dividendos Recebidos	800	10.965
Pagamento de taxa de administração, escrituração e gestão	(19.486)	(17.971)
Pagamento de taxa performance	(8.966)	-
Recebimento/(pagamentos) de outros bancos	(1.576)	7.577
Pagamento de taxa bovespa	-	(15)
Pagamento de taxa CVM	(57)	(279)
Pagamento de consultoria jurídica	(272)	(589)
Pagamento de consultoria	(116)	(94)
Pagamento de despesas de CETIP/SELIC	(271)	(208)
Pagamento de despesas de auditoria	(74)	(69)
Pagamento de despesas com seguros	(266)	(88)
Pagamento de despesas com publicações e correspondências	(12)	(5)
Devolução de despesas shoppings	-	(1.061)
Outras receitas/ (despesas)	(836)	(1.564)
Caixa líquido das atividades operacionais	177.960	192.744
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição Certificado de depósito bancário	(50.000)	(1.050)
Liquidação Certificado de depósito bancário	24.127	25.124
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(281.479)	(673.964)
Resgate de cotas de fundos de investimento	325.734	575.814
Aplicação em cotas de fundos imobiliários	(9.639)	-
Compra de adiantamento para futuro aumento de capital	(40)	-
Rendimentos recebidos de cotas de fundos imobiliários	708	-
Pagamento de ITBI	(797)	(237)
Aquisição de imóveis	(37.987)	(43.159)
Obras em andamento - CAPEX	(14.395)	(19.124)
Custos dos imóveis/terrenos	(4.377)	(10.001)
Recebimento da venda do imóvel	128.008	53.300
Caixa líquido das atividades de investimento	79.863	(93.298)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de juros Certificado de Recebíveis Imobiliários	(55.536)	(33.500)
Pagamento de principal Certificado de Recebíveis Imobiliários	(17.868)	(365.860)
Rendimentos distribuídos	(183.773)	(159.608)
Cotas emitidas	-	437.500
Gastos com colocação de cotas	(645)	(16.153)
Cotas a integralizar	-	38.175
Caixa líquido das atividades de financiamento	(257.822)	(99.446)
Variação de caixa e equivalente a caixa	-	(1)
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	10	11
Caixa e equivalente de caixa - fim do exercício	10	10

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário (“Classe”) foi constituído em 19 de fevereiro de 2018, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 175/22.

O objetivo da Classe é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido, diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos provenientes do segmento de shoppings centers (“Imóveis Alvo”), por meio de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo. Caso a legislação assim o permita, a Classe poderá adquirir participações em administradoras de shopping centers se permitidos pela Instrução CVM nº 175.

Adicionalmente, a Classe poderá realizar investimentos, até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido, em imóveis em construção e/ou nos ativos doravante denominados simplesmente Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH), Letras Imobiliárias Garantidas (LIG), Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Em 30 de junho de 2025 e 2024, a Classe possui contrato firmado com empresas terceiras para a prestação de serviços de administração dos shoppings, visando: (i) administração comercial dos empreendimentos, incluindo atividades como o cálculo do valor devido dos aluguéis, faturamento e acompanhamento da cobrança bancária e ou em carteira e (ii) serviços de administração patrimonial, tais como limpeza, manutenção e segurança.

A classe possui suas cotas negociadas na B3 - Brasil, Bolsa e Balcão, negociadas durante exercício do findo em 30 de junho de 2025 e 2024 e apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de cada mês, os valores das ações estão expressos em reais, conforme segue:

2025:

Ticker B3: HSML11	Mercado de ações
Período	Preço de fechamento
30/06/2024	95,75
31/07/2024	88,03
31/08/2024	96,55
30/09/2024	92,39
31/10/2024	87,16
30/11/2024	82,80
29/12/2024	72,91
31/01/2025	73,28
28/02/2025	76,70
31/03/2025	83,95
30/04/2025	85,86
31/05/2025	85,99

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Ticker B3: HSML11	Mercado de ações
Período	Preço de fechamento
30/06/2025	85,31

2024:

Ticker B3: HSML11	Mercado de ações
Período	Preço de fechamento
30/06/2023	93,60
31/07/2023	92,95
31/08/2023	94,92
30/09/2023	92,28
31/10/2023	90,18
30/11/2023	91,96
29/12/2023	95,16
31/01/2024	95,10
28/02/2024	95,35
31/03/2024	96,39
28/04/2024	95,16
31/05/2024	95,16
30/06/2024	95,75

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

Em 29 de setembro de 2025, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora da Classe.

3. Descrição das principais políticas contábeis

Dentre as principais políticas contábeis adotadas pela Classe, destacam-se:

a) Caixa e equivalente de caixa

São representados exclusivamente por depósitos bancários.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

b) Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelos valores das últimas cotas divulgadas pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício em “Rendimentos em cotas de fundos de renda fixa”.

c) Participações em companhias fechadas - ações sem cotação em bolsa

As ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor econômico.

Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na Demonstração do Resultado do Exercício.

d) Ativos de natureza imobiliária

(i) Propriedades para investimento

São propriedades acabadas para auferir receitas de aluguel. As propriedades para investimento são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial, ou seja, o preço de aquisição mais todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra. Após o reconhecimento inicial, as propriedades são mensuradas pelo valor justo anualmente. Os ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado do período e/ou exercício.

(ii) Contas a Receber de Aluguéis

Está registrado o valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do respectivo imóvel.

(iii) Ativos financeiros

Os ativos financeiros de natureza imobiliária são registrados pelo custo de aquisição e diariamente atualizados ao valor de mercado. A variação do valor justo é reconhecida na demonstração do resultado, no período em que a valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

(iv) Obras em andamento (custos de melhoria)

Os imóveis adquiridos pela Classe passam por benfeitorias, obras e ajustes em seus empreendimentos. Os montantes pagos são incorporados aos imóveis quando concluída a benfeitoria. Os valores de benfeitorias em andamentos permanecem registrados na Classe até a sua conclusão.

e) Títulos e Valores Mobiliários de natureza não-imobiliária

Os títulos e valores mobiliários de natureza não-imobiliária são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, em função da classificação e intenção de manutenção do ativo no portfólio da Classe, a valor de mercado, se “para negociação”, ou pelo custo amortizado, se “mantidos até o vencimento”.

f) Estimativas de julgamentos contábeis críticos

A Administradora da classe efetua estimativas e julgamentos contábeis para avaliação dos ativos ao seu valor realizável líquido, essas estimativas e premissas podem, no futuro, não refletir exatamente os respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos da classe.

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis em mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo". As ações de companhias de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são avaliadas pelo seu valor justo, com no preço de negociação, quando este representa a melhor estimativa de valor justo ou pelo valor do patrimônio líquido para as empresas que estão sem operação.

g) Classificação dos passivos financeiros

Passivos financeiros ao custo amortizado: independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de cessão por crédito imobiliário realizadas pela Classe. Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Obrigações por cessão de crédito imobiliário: representam financiamentos obtidos com a cessão de fluxos de caixa futuros de recebíveis imobiliários e são avaliados ao custo amortizado, consoante a taxa da cessão.

h) Outros ativos e passivos

Os valores a receber e as obrigações são demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridas.

i) Lucros por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada período.

j) Apuração de resultado

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério "pro rata dia".

4. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Gestora ou à Administradora realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, a Classe não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

5. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da Administradora e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e/ou os membros do Comitê de Investimento mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

As aplicações realizadas na Classe contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe Garantidor de Créditos - FGC.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Os recursos que constam na carteira da Classe e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, conforme detalhados abaixo os principais fatores de riscos:

Riscos de Mercado: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciam de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas da Classe, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, o alongamento do período de distribuição dos resultados da Classe; a liquidação da Classe; ou, ainda, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos Institucionais: O Governo Federal pode intervir na economia do País e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Alvo podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Ativos Alvo. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, a instabilidade política, corroborada por investigações das autoridades como RFB, Procuradoria Geral da República e Polícia Federal em curso, pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do País. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Risco de Crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira da Classe e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez: Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Risco da marcação a mercado: Os ativos componentes da carteira da Classe podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade da Classe é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos tributários: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que a Classe possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Assim, considerando que no âmbito da Classe não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado, o cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, e ou a Classe, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pela Classe estarão sujeitos à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Após o encerramento da Oferta, caso as Acionistas SPE permaneçam com mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, eventual interpretação divergente por parte da Receita Federal do Brasil entendendo que a Classe deveria sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas com base na Lei nº 9.779/99 poderá resultar em disputas administrativas e judiciais e, eventualmente, na revogação da isenção da Classe hoje vigente e aplicação de penalidades.

Risco de alteração da tributação da Classe nos termos da Lei 8.668/93: Nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas a Classe que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe. Se, por algum motivo, a Classe vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação à Classe.

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM nº 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras da Classe.

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável à Classe, aos cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

impactar de maneira adversa o valor das cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados da Classe. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas.

Risco jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis: A Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco de desempenho passado: Ao analisar quaisquer informações que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que o Gestor, o Administrador ou os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco decorrente de alterações do regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões de cotas, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos da Classe em caso de liquidação deste: No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Riscos de prazo: Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de concentração da carteira da Classe: A Classe poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário: Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas da Classe.

Risco de disponibilidade de caixa: Caso a Classe não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos à Classe. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e dos Cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários: O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio da Classe ou da negociação dos Ativos Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade da Classe ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuição aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Risco operacional: Os Ativos Alvo e Outros Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de conflito de interesse: O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre a Classe e o Administrador, entre a Classe e os prestadores de serviço ou entre a Classe e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo: a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços exceto o de primeira distribuição de cotas da Classe, e a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas. Ainda, deve-se ressaltar que o Shopping Pátio Maceió, o Super Shopping Osasco e o Shopping Granja Vianna são de propriedade de pessoas jurídicas administradas pelo Gestor. Desta forma, a aquisição dos referidos Ativos Alvo pela Classe é considerada como uma situação de conflito de interesses, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe. Ainda, a Administradora dos Shoppings é empresa relacionada ao Gestor, de forma que sua contratação dependerá de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que ingressarem na Classe poderão outorgar procuração para que haja a aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição do Shopping Pátio Maceió, do Super Shopping Osasco e do Shopping Granja Vianna e a ratificação da contratação da Administradora dos Shoppings.

Risco de governança: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: o Administrador e/ou Gestor; os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor; empresas ligadas ao Administrador e ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; e o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativo às novas emissões: No caso de realização de novas emissões de Cotas pela Classe, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas da Classe em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas da Classe reduzida.

Risco de restrição na negociação: Alguns dos ativos que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco de Substituição do Gestor: A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pela Classe dependem do Gestor e de sua equipe, incluindo a originação de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira da Classe, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento: O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de shopping centers e correlatos, tais como *strip malls*, *outlet centers*, dentre outros. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor da Classe e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor: Durante a vigência da Classe, o Administrador e o Gestor poderão sofrer intervenção e liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, a Classe e, conseqüentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de uso de derivativos: A Classe pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pela Classe pode aumentar a volatilidade da Classe, limitar as possibilidades de retornos adicionais, não produzir os efeitos pretendidos, ou determinar perdas ou ganhos aa Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento: A Classe poderá não dispor de ofertas de imóveis e ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e ativos para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

6. Aplicações financeiras de natureza não-imobiliária

As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2025 e 2024 estão representadas por:

a) Certificados de depósito bancários

Certificados de depósito bancários emitidos pelo Banco Santander S.A., no montante de R\$ 52.002 (2024 - R\$ 22.683), e são registrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas (97% do CDI). O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Os saldos e movimentações com certificados de depósitos bancários estão assim compostos:

Saldo em 30 de junho de 2023	43.864
Aplicação em Certificado de Depósito Bancário	1.050
Resgates em Certificado de Depósito Bancário	(25.124)
Rendimentos em Certificado de Depósito Bancário	2.892
Saldo em 30 de junho de 2024	22.683
Aplicação em Certificado de Depósito Bancário	50.000
Resgates em Certificado de Depósito Bancário	(24.127)
Rendimentos em Certificado de Depósito Bancário	3.446
Saldo em 30 de junho de 2025	52.002

b) Cotas de fundo de renda fixa

Em 30 de junho de 2025, a Classe possui investido o montante de R\$ 70.239 (2024 - R\$ 108.592) em cotas do Santander Cash Blue Fundo de Investimento Referenciado Renda Fixa DI, CNPJ nº 10.565.506/0001-00. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento.

Os saldos e movimentações em cotas de fundos de renda fixa estão assim compostos:

Saldo em 30 de junho de 2023	4.993
Aplicação em cotas de fundo de renda fixa	673.964
Resgates de cotas de fundo de renda fixa	(575.814)
Rendimentos em cotas de fundo de renda fixa	5.449
Saldo em 30 de junho de 2024	108.592
Aplicação em cotas de fundo de renda fixa	281.479
Resgates de cotas de fundo de renda fixa	(325.734)
Rendimentos em cotas de fundo de renda fixa	5.902
Saldo em 30 de junho de 2025	70.239

7. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

a. Cotas de fundos imobiliários – FIIs

A Classe adquiriu cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários classificadas como ativos financeiros, registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor de mercado atualizado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão ao final de cada pregão.

No exercício de 30 de junho de 2025 (no exercício findo em 30 de junho de 2024 a Classe não havia posição em cotas de fundos imobiliários) a movimentação com cotas de fundos imobiliários está demonstrado abaixo:

Saldo em 30 de junho de 2024	-
Aplicação em cotas de fundos imobiliários	9.639
Rendimentos recebidos	(708)
Resultado com cotas de fundos imobiliários	569
Saldo em 30 de junho de 2025	9.500

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

A composição de cotas em 30 de junho de 2025 está conforme demonstrado abaixo:

Cotas	Quantidade	Valor de mercado
XP Malls FII	91.218	9.500

b. Ações de companhias fechadas

Em 30 de junho de 2025 e 2024 a composição das ações de companhias fechadas detidas pela Classe é a seguinte:

Posição de ações de companhias fechadas

	Companhia Investida	Tipo	Total de ações da Classe	Valor de custo	Valor das ações	% participação da Classe
2025	Shopping Pátio Maceió (*)	ON	790.510	188	-	100%
	REC 2016 Empreendimentos e Participações	ON	6.129.392	8.650	18.274	100%
	Jaguara Empreendimentos imobiliários	ON	98.329.992	1.638	689	100%
	REC 2017 Empreendimentos e Participações (*)	ON	144.479.320	1.562	416	100%
	REC 2017 Empreendimentos e Participações III (*)	ON	2.711.100	2.019	-	100%
	Participações em companhias fechadas		252.440.314	14.057	19.379	
2024	Shopping Pátio Maceió (*)	ON	750.510	148	-	100%
	REC 2016 Empreendimentos e Participações	ON	6.129.392	8.650	26.054	100%
	Jaguara Empreendimentos imobiliários	ON	98.329.992	330.289	694	100%
	JPL Estacionamentos S.A.	ON	900.000	2.664	235	100%
	REC 2017 Empreendimentos e Participações (*)	ON	144.479.320	1.563	-	100%
	REC 2017 Empreendimentos e Participações III (*)	ON	2.711.100	2.019	-	100%
	Participações em companhias fechadas		253.300.314	345.333	26.984	

(*) Companhia tiveram os ativos imobiliários (Shoppings) transferidos diretamente para a Classe, dessa forma, os valores justos dessas companhias são próximos a zero.

Movimentação das ações de companhias fechadas

Saldo em 30 de junho de 2023	31.750
Resultados com ações de capital fechado (MEP)	(4.766)
Saldo em 30 de junho de 2024	26.984
Conversão de AFAC	40
Resultados com ações de capital fechado (MEP)	(7.645)
Saldo em 30 de junho de 2025	19.379

Conforme Ata da Assembleia Geral Ordinária E Extraordinária realizada em 12 de Junho de 2025, foi deliberado um aumento de R\$40, mediante a emissão de 40.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$1,00 (um real) cada, sendo todas subscritas e integralizadas pela Classe, mediante a capitalização do valor de R\$40 existentes na conta de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital da Companhia Shopping Pátio Maceió.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Método de equivalência patrimonial (“MEP”)

Pelo MEP, o investimento em coligada em empreendimento controlado em conjunto e em controlada, deve ser inicialmente reconhecido pelo custo e o seu valor contábil será valorizado ou desvalorizado pelo reconhecimento da participação do investidor nos lucros ou prejuízos do exercício do período da investida, e deve ser reconhecida no resultado do período pelo investidor.

A data base considerada para a avaliação foi de 30 de junho de 2025, sendo registrado no exercício o resultado negativo de R\$ 7.645 (2024 - negativo de R\$ 4.766) apresentado na “Demonstração do resultado do exercício” na rubrica “Resultados com ações de capital fechado (MEP)”.

8. Aluguéis a receber

Representa valores líquidos a receber dos shoppings, oriundos dos aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas, decorrentes dos prazos de carência e reduzidos do valor dos descontos.

Posição total em 30 de junho 2023	15.644
Shopping Metrô Tucuruvi	4.089
Shopping Paralela	2.710
Shopping Pátio Maceió	2.680
Shopping Via Verde	1.803
Shopping Uberaba	2.787
Shopping Osasco	1.475
Shopping Granja Vianna	1.158
Posição total em 30 de junho 2024	16.702
Shopping Metrô Tucuruvi	4.852
Shopping Paralela	2.978
Shopping Pátio Maceió	2.922
Shopping Via Verde	1.964
Shopping Uberaba	2.249
Shopping Osasco	1.228
Shopping Granja Vianna	1.221
Posição total em 30 de junho 2025	17.414

Abaixo posição de aluguéis por faixa de vencimento:

Data base	Aluguéis a vencer	-
2025	De 0 a 30 dias	-
	Aluguéis vencidos	17.414
	De 0 a 30 dias	17.414
Data base	Aluguéis a vencer	-
2024	De 0 a 30 dias	-
	Aluguéis vencidos	16.702
	De 0 a 30 dias	16.702

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

9. Receita de aluguéis

Em 30 de junho de 2025 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na nota 11 no valor de R\$ 219.046 (2024 - R\$ 215.148). As locações dos imóveis são um mix de lojas, âncoras, semi-âncoras, megalojas, lazer, alimentação, conveniência, serviços, satélites, lojas e vagas pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores.

10. Dividendos recebidos e a receber

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, a Classe recebeu o montante de R\$ 800 (2024 - R\$ 10.965), referente a dividendos da companhia REC 2016 VI.

11. Propriedades para investimentos

Em 30 de junho de 2025 as propriedades para investimento estão compostas por:

Empreendimento	Descrição dos empreendimentos	Custo	Ajuste Valor Justo	Valor de mercado
Shopping Granja Vianna	Corresponde ao Shopping Granja Vianna, localizado na Rodovia Raposo Tavares, 23.500 – Lageadinho Cotia – SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 26.518,16m² e possui atualmente uma área bruta locável de 30.659m² e de área construída 86.861,11m².O Fundo detém 51% de participação no empreendimento.	156.611	62.689	219.300
Shopping Uberaba	Corresponde ao Shopping Uberaba, localizado na Av. Santa Beatriz da Silva, 1501 - São Benedito, Uberaba - MG, 38020-433. O empreendimento foi construído em um terreno de 115.000,00m² e possui atualmente uma área bruta locável de 31.667m².O Fundo detém 75% de participação no empreendimento.	280.014	106.236	386.250
Deck Parking Uberaba	Corresponde ao Shopping Uberaba, localizado na Av. Santa Beatriz da Silva, 1501 - São Benedito, Uberaba - MG, 38020-433. O empreendimento foi construído em um terreno de 25.145,00 m² de área construída.	33.960	(1.710)	32.250
Shopping Pátio Maceió	Corresponde ao Shopping Pátio Maceió, localizado Av. Menino Marcelo, 3800 – Cidade Universitária - Maceió – AL. O empreendimento foi construído em um terreno de 122.019,28 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 43.616m² e de área construída 73.610,30 m². O Fundo detém 70% de participação no empreendimento.	282.879	148.321	431.200
Super Shopping Osasco	Corresponde ao Super Shopping Osasco, localizado Avenida dos Autonomistas, 1.828 – Vila Yara Osasco - SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 133.298,79 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 17.984,10 m² e de área construída 59.933,96 m². O Fundo detém 66,36% de participação no empreendimento.	97.644	74.182	171.826

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Empreendimento	Descrição dos empreendimentos	Custo	Ajuste Valor Justo	Valor de mercado
Shopping Via Verde	Corresponde ao Shopping Via Verde, localizado Estr. da Floresta (BR 364), 2320 – Floresta Sul Rio Branco – AC. O empreendimento foi construído em um terreno de 121.104,00 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 29.005 m² e de área construída 41.698,80 m². O Fundo detém 96,67% de participação no empreendimento.	251.648	7.418	259.066
Shopping Metrô Tucuruvi	Corresponde ao Shopping Metrô Tucuruvi, localizado na rua Paranabi, 218-224, São Paulo, SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 42.033,00 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 32.996 m² e de área construída 137.122,00 m². O Fundo detém 100% de participação no empreendimento.	593.464	(121.464)	472.000
Shopping Paralela	Corresponde ao Shopping Paralela, localizado Avenida Luiz Viana, 8.544 Paralela Salvador - BA. O empreendimento foi construído em um terreno de 60.000,00 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 57.739 m² e de área construída 132.398,00 m². O Fundo detém 52,24% de participação no shopping e 100% BTS Unime.	460.884	(6.473)	454.411
Terreno Pátio Maceió	Corresponde ao Shopping Pátio Maceió, localizado Av. Menino Marcelo, 3800 – Cidade Universitária - Maceió – AL. Conforme descritivo acima “Shopping Pátio Maceió”	5.042	1.468	6.510
Saldo em 30 de junho de 2025		2.162.146	270.668	2.432.814

Em 30 de junho de 2025, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers Technical Services LTDA., empresa de avaliação externa e independente, com apropriada qualificação profissional reconhecida no tipo de propriedades em questão datados de 30 de junho de 2025 e aprovado pela administração em 30 de junho de 2025.

O método da renda foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. O Fluxo de Caixa Descontado leva em consideração ainda todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise. Para a estimativa do valor do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica. Para estimativa do valor das construções (Deck Parking) foi aplicado o Método da Quantificação do Custo, que identifica o valor do bem ou de suas partes constituintes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo dos imóveis na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Empreendimentos	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Shopping Granja Vianna	10 anos	11,50% a.a.	10,50% a.a.
Shopping Pátio Maceió	10 anos	10,50% a.a.	9,50% a.a.
Super Shopping Osasco	10 anos	10,50% a.a.	9,50% a.a.
Via Verde Shopping	10 anos	11,50% a.a.	10,50% a.a.
Shopping Metrô Tucuruvi	10 anos	11,25% a.a.	-
Shopping Uberaba	10 anos	10,50% a.a.	9,50% a.a.
Shopping Paralela	10 anos	10,50% a.a.	9,50% a.a.

Empreendimentos	Tipo de metodologia
Terreno Pátio Maceió	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Deck Parking Uberaba	Método da Quantificação do Custo

Os imóveis acabados destinados para renda da Classe encontram-se segurados por valores considerados suficientes, pelo administrador e gestor, para cobrir eventuais perdas na Classe.

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimentos está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2023	2.327.462
Custos/obras com imóveis	10.011
Obras em andamento ativadas	24.116
Aquisição de imóveis	43.159
Baixas por venda	(213.200)
Receita com venda dos imóveis	91.219
Ajuste a valor justo - propriedades para investimentos	266.458
Saldo em 30 de junho de 2024	2.549.223
Custos/obras com imóveis	4.377
Obras em andamento ativadas	20.481
Aquisição de imóveis	37.987
Baixas por venda	(149.159)
Receita com venda dos imóveis	48.349
Ajuste a valor justo - propriedades para investimentos	(78.444)
Saldo em 30 de junho de 2024	2.432.814

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Movimentação dos imóveis

Abaixo segue a movimentação por imóvel:

Empreendimento	Saldo inicial	Aquisição de imóveis	Custos/obras com imóveis	Outros valores a receber - venda de imóveis 2025	Outros valores a receber - venda de imóveis 2024	Recebimento da venda do imóvel	Receita com venda dos imóveis	Ajuste a valor justo - propriedades para investimentos	Saldo final
Shopping Granja Vianna	229.500	-	3.884	-	-	-	-	(14.084)	219.300
Shopping Uberaba	456.020	37.987	4.852	(77.990)	-	(68.853)	2.317	31.917	386.250
Deck Parking Uberaba	45.103	-	139	-	-	-	-	(12.992)	32.250
Shopping Pátio Maceió	429.100	-	592	(103.061)	159.900	(59.155)	46.032	(42.207)	431.200
Super Shopping Osasco	154.173	-	1.720	-	-	-	-	15.933	171.826
Shopping Via Verde	262.936	-	2.453	-	-	-	-	(6.324)	259.066
Shopping Metrô Tucuruvi	490.007	-	8.517	-	-	-	-	(26.524)	472.000
Shopping Paralela	476.083	-	2.701	-	-	-	-	(24.373)	454.411
Terreno Pátio Maceió	6.300	-	-	-	-	-	-	210	6.510
Total	2.549.223	37.987	24.858	(181.051)	159.900	(128.008)	48.349	(78.444)	2.432.814

Shopping e Terreno Pátio Maceió:

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Frações Ideais de Imóveis e Outras Avenças realizado no dia 26 de dezembro de 2023, a Classe vendeu 30% do imóvel Shopping e Terreno Pátio Maceió pelo montante total de R\$ R\$ 213.200. Sendo:

- 25% do preço de aquisição, correspondente a R\$ 53.300 serão pagos na ata do fechamento (16 de fevereiro de 2024);
- 13,33% do preço de aquisição, correspondente a R\$ 28.419 serão pagos no 7º mês após a data do fechamento (“Primeira Parcela”);
- 13,33% do preço de aquisição, correspondente a R\$ 28.419, serão pagos no 13º (décimo terceiro) mês após a data do fechamento (“Segunda Parcela”);
- 8,34% do preço de aquisição, correspondente a R\$ 17.781, serão pagos no 19º (décimo nono) mês após a data do fechamento (“Terceira Parcela”); e
- 40% do preço de aquisição, correspondente a R\$ 85.280, serão pagos no último dia útil do 41º mês após a data do fechamento (“Última Parcela”), observada as hipóteses de (a) antecipação parcial de 5% deste valor, a ser pago conjuntamente com a terceira parcela ou (b) vencimento antecipado decorrente do exercício da opção de compra e (c) prorrogação pelo não exercício da opção de venda nos termos do contrato. Esse valor pode ser compensado pelo montante da opção de compra, da opção de venda ou multa opção de venda.

Em 30 de junho de 2025, o saldo a receber referente a venda do Shopping e Terreno Pátio Maceió é de R\$ 103.061 (2024 – R\$159.900), registrado na rubrica “Outros valores a receber - venda de imóveis”. O pagamento ocorrerá conforme descrito acima.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a venda gerou um resultado positivo para a Classe de R\$ 91.219, que está apresentado na “Demonstração do resultado do exercício” na rubrica “Receita com venda de imóveis”.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Shopping Uberaba:

Conforme Instrumento Particular De Compromisso De Venda E Compra De Fração Ideal De Imóveis E Outras Avenças do dia 11 de novembro de 2024, a Classe se comprometeu a alienar a fração ideal de 25% do Shopping Uberaba, 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 (“Preço de Aquisição”), a ser liquidada da seguinte forma:

- i. À vista: 35% do Preço de Aquisição na Data do Fechamento, equivalente a R\$ 51.184;
- ii. 6º mês: 11,67% do Preço de Aquisição, equivalente a R\$ 17.066;
- iii. 12º mês: 11,67% do Preço de Aquisição, equivalente a R\$ 17.066;
- iv. 18º mês: 11,66% do Preço de Aquisição, equivalente a R\$ 17.052;
- v. 45º mês: 30,00% do Preço de Aquisição, equivalente a R\$ 43.872.

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

Em 30 de junho de 2025, o saldo a receber referente a venda do Shopping Uberaba é de R\$ 77.990, registrado na rubrica “Outros valores a receber - venda de imóveis”. A venda gerou um resultado positivo para a Classe de R\$ 48.349, que está apresentado na “Demonstração do resultado do exercício” na rubrica “Receita com venda de imóveis”.

Conforme Fato Relevante datado em 02 de outubro de 2024, o Fundo comunicou que celebrou nesta data a “Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças”, por meio da qual concluiu a aquisição de área do complexo do Shopping Uberaba, de área bruta locável (“ABL”) de 6.464 m² (Área adicional). O preço de compra, incluindo custos de intermediação, foi de R\$ 41.000, sendo:

- R\$ 39.162 pago no ato, no dia 02 de outubro de 2024 (R\$ 37.987 referente ao preço de aquisição e R\$ 1.175 de Comissão de Corretagem); e
- R\$ 1.838 que serão pagos em 12 meses.

Deck Parking Uberaba

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças realizado no dia 19 de junho de 2024, foi realizado a compra do Deck Parking Uberaba pelo montante de R\$ 43.159 (“preço de aquisição”).

Que foi pago R\$ 43.159 foi pago no exercício findo em 30 de junho de 2024, e está apresentado na “Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto” na rubrica “Aquisição de imóveis”, a Classe incorreu em gastos para aquisição do imóvel, ITBI, cartório no montante de R\$ 1.944, totalizando custo de aquisição do imóvel no valor de R\$ 45.103.

Na aquisição do imóvel, foi elaborado pela Colliers Technical Services LTDA o laudo de avaliação para mensuração do valor justo.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Composição da dívida (CRIs):

Para a composição das CRIs segue movimentação:

Saldo em 30 de junho de 2023	(917.632)
Pagamento de juros Certificado de Recebíveis Imobiliários	33.500
Pagamento de principal de Certificado de Recebíveis Imobiliários	365.860
Resultado com Certificado de Recebíveis Imobiliários	(102.832)
Saldo em 30 de junho de 2024	(621.103)
Pagamento de juros Certificado de Recebíveis Imobiliários	55.536
Pagamento de principal de Certificado de Recebíveis Imobiliários	17.868
Resultado com Certificado de Recebíveis Imobiliários	(72.622)
Saldo em 30 de junho de 2025	(620.321)

12. Valores diversos

Em 30 de junho de 2025, os saldos registrados como valores diversos a receber e a pagar sendo composto por:

i. Valores diversos - Outras Rendas

Em 30 de junho de 2025, o montante de R\$ 2.417 (2024 – R\$9.030) se refere às receitas dos Shoppings Pátio Maceió e Metro Tucuruvi.

ii. Allowance

Em 30 de junho de 2025, a Classe não possui saldo registrado de allowance (2024 - R\$514) que refere-se a subsídios que o locatário oferece ao inquilino para que este realize obras no imóvel.

iii. Outros valores a receber

Em 30 de junho de 2025, o saldo de R\$ 33.323 (2024 - R\$ 24.175) refere-se as contas das securitizadoras que detém os montantes compostos por CRIs e Aluguéis que são repassados a Classe.

iv. Apropriação dos resultados

Em 30 de junho de 2025, o montante de R\$ 9.484 (2024 - R\$ 4.224), apresentado na Demonstração do resultado do exercício, na rubrica “Outras receitas operacionais” referem-se as movimentações ocorridas nos valores mencionados acima Outros valores a receber, Allowance e Valores Diversos - Outras Rendas.

v. Valores a pagar

Em decorrência da aquisição do Shopping Uberaba, o Fundo paga às Vendedoras os saldos retidos como garantia de pagamento da Renda Garantida e das Contingências JR e liberados mensalmente conforme realização do NOI das Sociedades, conforme critérios definidos abaixo.

O montante de R\$ 1.974 (2024 - R\$ 10.489), refere-se ao pagamento da Renda Garantida e das Contingências JR.Caso o NOI (Caixa Realizado_ em determinado mês seja inferior ao NOI Caixa Projetado do referido mês, as Vendedoras pagarão, por meio da dedução da Parcela Garantia, ao Comprador, como Renda Garantida e, portanto, a título de complemento de locação (NOI) do Shopping Uberaba, o valor correspondente à diferença,

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

autorizando o Comprador a realizar a transferência dos recursos correspondentes para sua conta corrente, compensando tal valor do montante da Parcela Garantia. As Partes definiram abaixo um exemplo ilustrativo deste mecanismo:

(+) NOI Caixa Projetado Mês M¹

(-) NOI Caixa Realizado Mês M¹

(=) Recomposição de renda ao Comprador e correspondente desconto da Parcela Garantia

¹M variando do 1º ao 24º mês contados a partir do fechamento da operação

vi. Valores a pagar/receber dos empreendimentos

Em 30 de junho de 2025, a Classe possui provisionado o montante de R\$ 2.740 (2024 - R\$ 5.414) a pagar referente a despesas em geral dos shoppings, registrado no balanço patrimonial, na rubrica “Valores a pagar dos empreendimentos”.

vii. Valores a receber extinção JPL

Em 30 de junho de 2025 o saldo de R\$ 115 refere-se saldo a receber pela extinção da JPL Estacionamentos S.A

13. Obras em andamento

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o montante total das obras em andamento é de R\$ 4.980 (2024 - R\$ 11.064), demonstrado no balanço patrimonial, na rubrica “Obras em Andamento” do ativo não circulante referente as propriedades para investimentos descritas na Nota 11.

14. Remuneração da Administração

Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria da Classe, o Administrador fará jus a uma remuneração conforme tabela abaixo, ao ano, calculada sobre o valor de mercado da Classe que, por sua vez, é calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento conforme observado o valor mínimo mensal de R\$ 60:

Valor de Mercado	Remuneração do Administrador (por ano)
De R\$ 0 até R\$ 1.000.000	0,20%
De R\$ 1.000.000 a R\$ 2.000.000	0,15%
De R\$ 2.000.000 até R\$ 3.000.000	0,12%
Acima de R\$ 3.000.000	0,10%

O valor mínimo mensal da Remuneração do Administrador previsto no item acima será corrigido anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IGP-M.

Conforme comunicado ao mercado datado em 20 de dezembro de 2023, foi acordado entre Administrador e Gestor, que durante o período compreendido entre 01 de fevereiro de 2024 (inclusive) e 31 janeiro de 2025 (inclusive) passará a ser vigente um desconto equivalente a 0,05% em sua taxa de administração, que passará de 1,1% para 1,05% calculada de acordo com as condições previstas na tabela acima.

Conforme fato relevante datado em 31 de janeiro de 2025, foi divulgado acordo entre Administradora e Gestora, prorrogando por mais 24 meses o desconto de 0,05% na taxa de administração do Fundo, que permanecerá em 1,05% ao ano. Sendo assim, este percentual de desconto será válido no período de 1º de fevereiro de 2025 (inclusive) a 31 de janeiro de 2027 (inclusive).

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

A taxa de administração será apropriada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades da Classe, considerada a primeira integralização de cotas da Classe.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a Classe registrou uma despesa referente a taxa de administração no montante de R\$ 2.728 (2024 - R\$ 2.754).

15. Remuneração do gestor e taxa performance

O Gestor fará jus a uma remuneração correspondente à diferença entre 1,10% ao ano e a remuneração do administrador, calculada sobre o valor de mercado da Classe.

Até o 24º mês a contar da data de encerramento da primeira oferta de cotas, somente será devida a remuneração do gestor se os dividendos pagos pela Classe forem iguais ou superiores a 7,5% ao ano sobre o valor da cota na data de sua emissão. O não atingimento do percentual de 7,5% ao ano sobre o valor da cota na data de sua emissão, não deverá gerar qualquer acréscimo à remuneração do administrador.

Adicionalmente à remuneração do gestor, o gestor fará jus a uma taxa de performance semestral, apurada nos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano. A taxa de performance será apurada semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada período. A taxa de performance será paga ao gestor até o quinto dia útil do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e de julho, bem como por ocasião da liquidação da Classe.

A taxa de performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$TP = 20\% * (DB - B) + TP (n-1)$$

Em que:

$$B = \sum [S/12 * (1+IPCA)] * CH$$

S = 6,0%

TP = Taxa de Performance Semestral

DB = Σ Distribuição de dividendos Bruta no Semestre

CH = Média ponderada pelo volume de emissão do valor da Cota objeto da primeira emissão, corrigida pelo IPCA, e o valor da Cota objeto de emissões subsequentes da Classe

IPCA = inflação acumulada pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, da data de emissão da Cota até o mês da distribuição

TP (n-1) = eventual saldo negativo acumulado 20%*(DB – B)

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a Classe registrou uma despesa referente a taxa de gestão no montante de R\$ 16.560 (2024 - R\$ 15.579).

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a Classe registrou uma despesa referente a taxa de performance no montante de R\$ 5.021 (2024 – R\$ 4.343).

16. Política de distribuição de resultados

A Classe deverá distribuir lucros a seus cotistas, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, observado, ainda, o disposto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/ SIN/SNC, de 18.03.2015, ou orientação da CVM que venha

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

a complementá-lo ou substituí-lo; e que caso tal percentual seja alterado por mudança na legislação e regulamentação aplicável e vigente, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação a Classe.

Os lucros auferidos em um determinado período serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe. Eventual saldo de resultado não distribuído será pago em até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. Para arcar com as despesas dos ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa da Classe, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

(i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe; (ii) adiantamentos aos locatários dos imóveis alvo que venham a integrar a carteira da Classe (tenant allowance); (iii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iv) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (v) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vii) despesas de decoração e paisagismo; (viii) outras que venham a ser de responsabilidade da Classe como proprietário dos imóveis e/ou dos demais ativos (conforme aplicável).

Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em ativos financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da reserva de contingência.

A Classe poderá constituir reserva de contingência que corresponderá a 5% (cinco por cento) do total do patrimônio líquido de Fundo, que serão aplicados em ativos financeiros e os rendimentos desta aplicação poderão capitalizar o valor da reserva de contingência. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. No exercício de 30 de junho de 2025, houve o valor de R\$ 602 (2024 – R\$ 13.624).

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos distribuídos e a distribuir	30/06/2025	30/06/2024
Resultado líquido do exercício	94.782	465.075
Ajuste de caixa	86.854	(295.692)
Ajuste ao valor justo imóveis/MEP ações - Ajuste de distribuição	86.089	(261.692)
Resultado com cotas de fundos de renda fixa/imobiliário	(5.763)	(5.449)
Despesas administrativas - provisionadas e não pagas	(185)	694
Despesas operacionais não pagas (despesas antecipadas)	(44)	111
Despesas de taxa performance - ainda não paga	398	4.343
Despesas operacionais não pagas - CDB/CRI	10.954	(28.862)
Ajuste de distribuição - Empreendimentos	(4.595)	(4.837)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	181.636	169.383
(-) Parcela dos rendimentos retidos no exercício	(602)	(5.336)

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Rendimentos distribuídos e a distribuir	30/06/2025	30/06/2024
Rendimentos apropriados/declarados	181.034	164.047
Rendimentos a distribuir	(13.595)	(16.334)
Rendimentos declarados de exercícios anteriores	16.334	11.894
Rendimentos líquidos pagos no exercício	183.773	159.608
% do resultado exercício distribuído/pendente a distribuir (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,67%	97%

17. Patrimônio Líquido

Cotas integralizadas

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido de R\$ 2.182.645 está composto por 20.808.572 (2024 – R\$ 2.231.367 está composto por 20.418.095) cotas totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 104,89.

Durante o exercício de 30 de junho de 2024, houve a abertura da 3ª oferta de cotas da Classe do qual teve seu anúncio de encerramento no dia 06 de fevereiro de 2024 considerando o montante de R\$ 437.500 de saldo bruto de emissão de cotas. Nessa emissão o custo com colocação de cotas totalizou R\$ 16.153, que gerou uma emissão efetiva no montante de R\$ 421.347.

A Classe efetuou a abertura da 4ª oferta pública primária de distribuição de cotas no montante de R\$ 38.175, liquidada no decorrer do mês de junho de 2024. O montante foi integralizado no dia 10 de julho de 2024.

Cotas emitidas	Quantidade	Valor unitário	Total
1º Emissão	6.750.000	100,00	675.000
2º Emissão	9.030.613	98,00	885.000
3º Emissão	4.637.482	94,34	437.500
4ª Emissão	390.477	97,77	38.175
Total	20.808.572		2.035.675

Resgate das cotas: Não haverá resgate de cotas, exceto quando do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe aprovada em assembleia geral de cotistas.

Na hipótese de liquidação da Classe, os titulares de cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas.

18. Retorno sobre o patrimônio líquido

No exercício findo em 30 de junho 2025, o retorno sobre patrimônio líquido da Classe (apurado considerando-se o resultado líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial da Classe adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações ocorridas no período) foi positivo em 0,44% (2024 – 0,41%).

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

A rentabilidade acumulada, valor da cota e patrimônio líquido médio mensal dos exercícios estão assim representadas:

Exercícios	Patrimônio Líquido Médio	Valor da cota	% Rentabilidade
Exercício findo de 30 de junho de 2025	2.269.746	104,89	(4,02)
Exercício findo de 30 de junho de 2024	1.671.850	109,28	14,92

19. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas com serviços de avaliação	116	0,01%	94	0,01%
Despesas com ITBI	797	0,04%	236	0,01%
Despesas com allowance	514	0,02%	0	0,00%
Despesas com publicações e correspondências	7	0,00%	5	0,00%
Despesas com consultoria jurídica	272	0,01%	589	0,04%
Despesas com taxa de administração e gestão do fundo	19.287	0,85%	18.333	1,10%
Despesas administrativas do fundo	3.093	0,14%	694	0,04%
Despesas com taxa performance	5.021	0,22%	4.343	0,26%
Despesas operacionais dos empreendimentos	12.126	0,53	14.078	0,84%
	41.233	1,82%	38.373	2,30%

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, os percentuais apresentados no quadro acima, foram calculados sobre o patrimônio líquido médio mensal no valor de R\$ 2.269.746 e R\$ 1.671.850, respectivamente.

*o montante de R\$ 12.126 (2024 - R\$ 14.078) apresentado na rubrica despesas operacionais dos empreendimentos, compreendem as despesas operacionais que são repassadas a Classe líquido das receitas operacionais dos empreendimentos.

20. Tributação

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os Fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O referido benefício fiscal:

- (i) será concedido somente nos casos em que a Classe possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e;
- (ii) não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.

A Classe, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de impostos de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1.022 de 05 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com o artigo 32º da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelas Fundo de investimento imobiliário, cujas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme artigo 36, 37 e 40 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos Fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável de natureza não imobiliária, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

21. Partes relacionadas

Conforme a Resolução CVM nº 94/2022, foram realizadas as seguintes transações entre a Classe e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada no período, conforme abaixo:

Transação com parte relacionada	30/06/2025	Resultado exercício findo em 30/06/2025	Parte relacionada
Aplicação Cash Blue - Santander	R\$ 70.239	R\$ 5.902	Administradora
Conta Corrente - Santander	R\$ 10	-	Administradora
Taxa de administração a pagar	R\$ 189	R\$ 2.728	Administradora
Taxa de gestão a pagar	R\$ 1.322	R\$ 16.560	Gestora
Taxa performance a pagar	R\$ 398	R\$ 5.021	Gestora

22. Hierarquia ao valor justo

A Classe aplica o CPC 40 e as deliberações da Instrução CVM nº 175/22, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia da mensuração pelo valor justo:

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a parte de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento foram adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado ou baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) o instrumento estará incluído no nível 3.

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe em 30 de junho de 2025 e 2024:

	Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
	Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
2025	Cotas de fundos de renda fixa	70.239	-	-	70.239
	Certificado de depósito bancário - CDBs	-	52.002	-	52.002
	Propriedades para investimento	-	-	2.432.814	2.432.814
	Total do ativo	70.239	52.002	2.432.814	2.555.055
	Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
2024	Cotas de fundos de renda fixa	108.592	-	-	108.592
	Certificado de depósito bancário - CDBs	-	22.683	-	22.683
	Propriedades para investimento	-	-	2.549.223	2.549.223
	Total do ativo	108.592	22.683	2.549.223	2.680.498

23. Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias relativas a Classe estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

24. Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2025, a Classe possui demandas judiciais que estão sendo acompanhadas pelos assessores jurídicos, conforme demonstrado abaixo, incluindo os seus desdobramentos subsequentes até a data da emissão dessas demonstrações contábeis:

- a) **Renovatória de Contrato de Locação 1034195-40.2023.8.26.0405:** Processo julgado extinto e arquivado definitivamente em 21/01/2025.

Prognostico de perda possível, no valor de R\$ 116.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

25. Outras informações

Instrução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022

Em atendimento à Instrução CVM nº 162, informamos que a Administradora não contratou, nem teve quaisquer outros serviços prestados pelo auditor independente da Classe, responsável pelo exame das demonstrações financeiras exceto pelos serviços de auditoria externa.

Resolução CVM nº 175, de 02 de outubro de 2023

Em 23 de dezembro de 2022 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. Os fundos de investimento imobiliários que estejam em funcionamento na data de início da vigência da norma devem adaptar-se integralmente às disposições da Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

A Classe foi adaptada à nova Resolução em 14 de abril de 2025.

Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023

O governo federal publicou a Medida Provisória 1.184, de 28 de agosto de 2023, que equipara as regras tributárias entre fundos fechados e abertos. Em 12 de dezembro de 2023, foi sancionada o Projeto de Lei 4.173 que foi convertido na Lei 14.754. A nova Lei, na prática, institui a sistemática de tributação periódica denominada de “come cotas”, já existente nos fundos abertos, aos fundos fechados, observadas algumas exceções previstas na Lei. Os fundos que são classificados como entidade de investimento não se enquadram na lei.

26. Alterações estatutárias

Conforme Ato Único Do Administrador realizado no dia 14 de abril de 2025, resolve implementar a alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento”) de modo a implementar as alterações propostas pela Resolução CVM 175. Nos termos do § 3º do artigo 135 da Resolução CVM 175, as adaptações necessárias no Regulamento previstas neste ato do administrador devem ser por ele informadas aos cotistas do Fundo, no prazo de até 10 (dez) dias contados das alterações. As alterações acima serão implementadas nesta data e passarão a ter eficácia, na forma do Regulamento, que passará a vigorar em 14 de abril de 2025, nos termos do Anexo I ao presente ato. Este Ato Único do Administrador com seu anexo está dispensado de ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

27. Eventos subsequentes

Conforme Ata de Assembleia Geral Especial realizada no dia 04 de julho de 2025, foi deliberada e aprovada a distribuição primária da 5ª (quinta) emissão de cotas da Classe, em série única, cuja oferta pública será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder da oferta da 5ª Emissão, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e em vigor (“Resolução CVM nº 160/22”), e demais normativos aplicáveis, sendo que as cotas objeto da 5ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). O valor da Oferta será de até R\$ 54.690.

No dia 1º de agosto de 2025, a Classe concluiu a aquisição da fração ideal correspondente a 3,017% do SuperShopping Osasco, localizado na Av. dos Autonomistas, 1828 - Industrial Autonomistas, Osasco – SP, mediante celebração de escritura pública. O empreendimento já integra a carteira atual do Fundo, e a presente

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 32.892.018/0001-31

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

transação incorpora 542,58 m² (quinhentos e quarenta e dois metros quadrados e cinquenta e oito décimos quadrados) de Área Bruta Locável (“ABL”) própria ao patrimônio do Fundo, que passa a deter, após a operação, o total de 180.308 m² (cento e oitenta mil, trezentos e oito metros quadrados) de ABL própria. O valor total da aquisição foi de R\$ 8.779, o que equivale a R\$ 16 por metro quadrado de ABL. Do montante total, R\$ 2.634 foram pagos com recursos de caixa da Classe, 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.

No dia 8 de agosto de 2025, conforme Instrumento Particular De Compromisso De Venda E Compra De Ações, a classe concluiu a aquisição de 24,00% do capital social da sociedade de propósito específico (“SPE”) Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A., proprietária de 100% do imóvel onde está localizado o Shopping Pátio Cianê, situado na Avenida Doutor Afonso Vergueiro, 823, Centro, Sorocaba - SP. O shopping possui área bruta locável (“ABL”) total de 25.543 m² e a transação incorpora mais um shopping ao portfólio, adicionando 6.130 m² de ABL própria ao patrimônio do Fundo, que passa a deter, após a operação, o total de 187.248 m² de ABL própria, distribuídos em 8 shopping centers. O valor total da aquisição foi de R\$ 49.391, composto por: i. R\$ 39.391 com recursos advindos da 5ª Emissão de Cotas; R\$ 10.000 provenientes de recursos em caixa do Fundo. Além disso, o Fundo assume R\$ 22.214 referente à 24% de um Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), remunerado à taxa de IPCA + 7,85% a.a., com vencimento em 18/01/2034, atualmente sem carências, que possui como lastro a cessão de recebíveis pela SPE.

No dia 11 de agosto de 2025, a Classe 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\$ 13.104, equivalente a R\$ 16 por metro quadrado de ABL. Do montante total, R\$ 3.931 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.

* * *

Diego Santos Almeida
Contador CRC Nº 1SP 316054/O-4

Angela Amodeo
Diretora Executiva