

FATO RELEVANTE

HSI MALLS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CLASSE A DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

A **S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 62.318.407/0001-19, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, Bloco D, bairro Santo Amaro, CEP 04752-901, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 ("Administradora"), na qualidade de administradora fiduciária do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.018/0001-31 ("Fundo" ou "HSML11"), constituído com classe única, a CLASSE A DE RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe"), e a **HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.478, de 05 de novembro de 2003 ("Gestora"), na qualidade de gestora da carteira da Classe, em atenção aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, bem como de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Conclusão da Operação – Desinvestimento Parcial do Shopping Pátio Maceió

O Fundo comunica a **conclusão e liquidação da operação de desinvestimento parcial de 49% do Shopping Pátio Maceió** ("Shopping"), localizado na cidade de Maceió, Estado de Alagoas, mediante a celebração, nesta data, da *Escritura Pública de Venda e Compra de Frações Ideais de Imóveis e Outras Avenças*, cumprindo-se assim os termos previstos no Memorando de Entendimentos vinculante previamente anunciado ao mercado por meio do [Fato Relevante](#) divulgado em 30 de abril de 2026.

A transação foi estruturada de forma conjunta e coordenada com o mesmo adquirente, envolvendo: (i) a alienação direta, pelo Fundo, de participação correspondente a **19,00%** (dezenove por cento) da fração ideal do Shopping; e (ii) a **exclusão da opção de compra** detida pelo Fundo sobre participação adicional de **30,00%** (trinta por cento) do ativo, originalmente estruturada na operação concluída em fevereiro de 2024. Em decorrência da exclusão da referida opção, foram **integralmente encerrados os mecanismos**

anteriormente vigentes, resultando no recebimento, pelo Fundo, da última parcela remanescente correspondente a 40% (quarenta por cento) do preço originalmente pactuado naquela transação.

Racional da Estrutura

A operação foi concluída em apenas 3 meses após o início da janela de exercício da opção de compra estruturada na alienação de 2024, refletindo a atuação ativa da gestão na negociação e na implementação da estrutura. Na visão da Gestora, a estrutura apresenta os seguintes benefícios ao Fundo: (i) otimização do resultado recorrente por meio da redução da despesa financeira, conforme detalhado na seção "Destinação dos Recursos e Impacto no Resultado"; (ii) realização de ganho de capital; (iii) manutenção da exposição econômica ao *upside* do Shopping Pátio Maceió via cotas subordinadas; e (iv) encerramento da operação iniciada em fevereiro de 2024, com recebimento da última parcela da venda dos 30%.

O Shopping Pátio Maceió registrou evolução operacional relevante no período pós-pandemia, com crescimento de **74%** do resultado operacional líquido (NOI) entre 2019 e 2025, equivalente a **CAGR¹ de 9,7% ao ano**. Na visão da Gestora, esse histórico operacional constitui um dos principais fundamentos da estrutura, ao reforçar a capacidade de geração de resultado do ativo e seu potencial de remuneração da classe sênior, bem como de geração de excedente econômico às cotas subordinadas, integralmente detidas pelo HSML11, sobretudo no desinvestimento do ativo.

Conforme adiantado no Fato Relevante do MoU, o HSML11 será o único detentor das cotas subordinadas do veículo estruturado, gerido pela Safra Asset ("Veículo"). A estrutura conta com 30% de cotas subordinadas e 70% de cotas seniores. A apuração da rentabilidade das cotas seniores ocorre mensalmente, com o excedente econômico sendo capturado pelo HSML11 também mês a mês e no eventual desinvestimento do ativo.

O prazo remanescente do Veículo é de 53 meses, podendo ser prorrogado por até 24 meses adicionais, podendo o Veículo ser encerrado antecipadamente em caso de desinvestimento do ativo. O processo de desinvestimento será conduzido em regime de melhores esforços, podendo o HSML11, de forma discricionária e conforme avaliação da Gestora à época, exercer direito de preferência na aquisição da participação detida pelo Veículo.

Abaixo os termos detalhados do fundo estruturado:

Prazo remanescente ²	53 meses, prorrogáveis por mais 24 meses
Eventos de Vencimento Antecipado	Desinvestimento do ativo
Percentual de Subordinação	30%
Patrimônio Associado à cota subordinada	R\$ 128.634.100,00
Distribuição do Excedente à Cota Subordinada	Mensal, conforme apuração do resultado e <i>bullet</i> (no término do fundo) em caso de desinvestimento

Notas: (1) CAGR: CAGR (*Compound Annual Growth Rate*, ou Taxa de Crescimento Anual Composta) representa a taxa média de crescimento anual de um indicador ao longo de um período, assumindo que o crescimento ocorre de forma constante a cada ano. (2) Prazo original do Fundo de 5+2 anos contados de outubro/2025.

Cronograma de Recebimentos e Ganho de Capital:

A operação prevê o recebimento de recursos e realizações de ganhos de capital em duas datas distintas, conforme discriminado a seguir:

- (i) À vista (nesta data): recebimento total de **R\$ 131.900.000,00** (cento e trinta e um milhões e novecentos mil reais), com reconhecimento de ganho de capital total de **R\$ 62.495.304,80** (sessenta e dois milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil, trezentos e quatro reais e oitenta centavos), equivalente a **R\$ 2,93** (dois reais e noventa e três centavos) **por cota**, composto por:
 - a. **R\$ 93.900.000,00** (noventa e três milhões e novecentos mil reais) referentes ao recebimento da última parcela da alienação concluída em fevereiro de 2024, com ganho de capital de **R\$ 45.116.475,99** (quarenta e cinco milhões, cento e dezesseis mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e noventa e nove centavos), equivalente a **R\$ 2,12** (dois reais e doze centavos) **por cota**;
 - b. **R\$ 38.000.000,00** (trinta e oito milhões de reais) referentes à primeira parcela da alienação direta de 19% (dezenove por cento) da fração ideal do ativo, com ganho de capital de **R\$ 17.378.828,81** (dezessete milhões, trezentos e setenta e oito mil, oitocentos e vinte e oito reais e oitenta e um centavos), equivalente a **R\$ 0,81** (oitenta e um centavos) **por cota**; e
- (ii) Julho de 2026: recebimento de **R\$ 105.500.000,00** referentes à segunda e última parcela da alienação direta de 19% da fração ideal do Shopping Pátio Maceió, com reconhecimento de ganho de capital de **R\$ 48.249.116,82** (quarenta e oito milhões, duzentos e quarenta e nove mil, cento e dezesseis reais e oitenta e dois centavos), equivalente a **R\$ 2,26** (dois reais e vinte e seis centavos) **por cota. Com a liquidação desta parcela, a operação estará integralmente concluída, sem parcelas remanescentes.**

Abaixo o lucro total e demais indicadores financeiros da transação. Além do lucro relevante, o múltiplo de **2,5 vezes** indica que, para cada R\$ 1,00 investido na aquisição das participações ora alienadas, o Fundo gerou R\$ 2,50, **equivalendo a mais que o dobro do capital alocado**, considerando o fluxo de caixa completo do investimento desde a aquisição até o desinvestimento parcial ora concluído.

Tabela 1: Lucro e Demais Indicadores Financeiros da Transação

Lucro Total	R\$ 110.744.421,61, equivalente a R\$ 5,19 por cota.
Cap Rate (alienação 19%)	7,9% sobre o NOI realizado em 2025
TIR ¹	18,8% a.a.
Múltiplo ²	2,5x

Notas: (1) Taxa Interna de Retorno da venda da Fração Ideal de 49%, considerando os fluxos históricos de investimento, distribuição de rendimentos e desinvestimento associados às participações alienadas. (2) Total de entradas de caixa geradas pelo investimento dividido pelo total de capital desembolsado ao longo do período.

A Gestora reitera que a presente operação **não contempla obrigação contratual de recompra, recomposição futura da participação alienada ou retorno da participação alienada do ativo ao Fundo, tampouco opção de venda exercível contra o HSML11 ou qualquer mecanismo que assegure, direta ou indiretamente, a reversão da transação ao término do prazo do Veículo adquirente.**

O desinvestimento da participação no ativo detida pelo Veículo será conduzido em **regime de melhores esforços**, observadas as condições de mercado vigentes à época. O Fundo, na qualidade de controlador do ativo, com participação direta de 51%, poderá, de **forma discricionária**, exercer ou não direito de preferência na aquisição da participação então detida pelo Veículo, conforme avaliação da Gestora e condições de mercado então vigentes.

Destinação dos Recursos e Impactos no Resultado

O racional da Gestora na destinação dos recursos tem como foco primário a otimização estrutural e permanente do resultado recorrente do Fundo, privilegiando a redução da despesa financeira em detrimento de distribuições extraordinárias de curto prazo. Conforme reiteradamente comunicado pela Gestora em relatórios e documentos divulgados ao mercado, a HSI preza pela previsibilidade, recorrência e visão de longo prazo, buscando a ascensão sustentável do resultado ao longo do tempo.

Nesse contexto, a maior parte do ganho de capital será destinado à quitação de juros acruados¹, conforme ilustrado abaixo. Os pré-pagamentos serão realizados de forma gradual, em conformidade com o cronograma de recebimento das parcelas da operação.

Tabela 2: Destinação ganho de capital na venda

(=) Total Ganho de Capital	R\$ 110.744.421,61, equivalente a R\$ 5,19 por cota.
(-) Destinação Ganho de Capital – Juros Acruados ²	R\$ 81.631.644,25 (3,83/cota)
(-) CRI IPCA	R\$ 51.840.520,53 (2,43/cota)
(-) CRI CDI	R\$ 29.791.123,72 (1,40/cota)
(=) Ganho de Capital Após Pré-Pagamentos ³	R\$ 29.112.777,36 (1,36/cota)

Com a destinação dos recursos à quitação das obrigações acima descritas, a dívida bruta total do Fundo deverá ser reduzida de **R\$ 624.947.726,63** para **R\$ 545.910.433,21**, equivalente a uma **redução de 12,6%**. O índice de alavancagem líquido, atualmente em **20,4%** (data-base maio/2026), deverá recuar para aproximadamente **16,1%** após o recebimento e aplicação integral das duas parcelas da operação, incluindo os respectivos pré-pagamentos.

Adicionalmente, a participação dos juros acruados no saldo total da dívida deverá ser reduzida de 23% para 12%, diminuindo estruturalmente o impacto dessas obrigações sobre o resultado recorrente do Fundo.

Tabela 3: Dívida total e Índice de Alavancagem Líquido

	Dívida Total	Índice de Alavancagem Líquido	% Juros Acruados no Saldo total
Antes	R\$ 624.947.726,63	20,4%	23%
Depois	R\$ 545.910.433,21	16,1%	12%
Var.	-12,6%	-4,3 p.p.	-11 p.p.

A redução da dívida total, combinada à menor concentração de juros acruados no passivo do Fundo, deverá produzir efeito direto sobre a despesa financeira média mensal, **cujas redução estimada para os próximos**

24 meses é de aproximadamente R\$ 0,05 por cota por mês, equivalente a uma redução de 18,5% em relação ao cenário pré-transação.

Com isso, a projeção de resultado operacional recorrente médio para os próximos 24 meses eleva-se para **R\$ 0,72 por cota**, representando crescimento de 6,5% em relação ao cenário projetado anterior à operação. Considerando também a distribuição do ganho de capital após os pré-pagamentos, o resultado médio projetado alcança **R\$ 0,75 por cota**, equivalente a um crescimento de **9,7%** frente ao cenário pré-transação. Cabe destacar ainda que o resultado acumulado atual do Fundo é na ordem de **R\$ 9,5 milhões**, equivalente a **R\$ 0,45 por cota**.

Assim, conforme antecipado no Fato Relevante divulgado em 30 de abril de 2026, a **Gestora revisa o guidance de distribuição do Fundo para o ano de 2026, com vigência a partir de maio, para valores entre R\$ 0,74 e R\$ 0,78 por cota.**

Ressalta-se que o *guidance* e demais projeções de resultado apresentadas neste material baseiam-se em premissas internas da Gestora e não constituem promessa ou garantia de rentabilidade futura, podendo sofrer alterações em função de mudanças relevantes nas condições do portfólio, do cenário macroeconômico e/ou de mercado.

Tabela 4: Impactos da transação – Projeção média mensal próximos 24 meses e Guidance 2026 (R\$/cota)

	Despesa Financeira ⁴	Resultado Operacional Recorrente ⁵	Resultado Total	Guidance 2026
Antes	-0,27	0,68	0,68	0,71 – 0,75
Depois	-0,22	0,72	0,75	0,74 – 0,78
Var. %	-18,5%	+6,5%	+9,7%	-

Notas: (1) Denominam-se “juros acruados” os encargos financeiros compostos por correção monetária e/ou juros decorrentes de períodos de carência, que são incorporados ao saldo devedor da dívida. Por convenção contábil adotada pela Gestora e pelo Administrador, somente o principal original da dívida é reconhecido como amortização. Os juros acruados incorporados ao saldo, quando quitados, transitam pelo resultado do Fundo. (2) Valores incluindo a multa de pré-pagamento. (3) Ganho de capital após pré-pagamentos. Cabe destacar, conforme regulamentação vigente que o Fundo é obrigado a distribuir ao menos 95% do resultado caixa semestral. (4) Redução da despesa financeira média estimada com base em premissas macroeconômicas internas da Gestora. Trata-se de projeção sujeita a variações, não constituindo promessa ou garantia de rentabilidade futura. (5) Var Resultado Recorrente (0,04) = Var NOI (-0,01) + Var Despesa Financeira (0,05).

A Administradora e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários referente ao Fato Relevante descrito acima.

Atenciosamente,

São Paulo, 26 de maio de 2026.

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

na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, da

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