

Demonstrações financeiras

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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)

Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026
e Relatório do Auditor Independente

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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)

Demonstrações financeiras

30 de junho de 2026

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço Patrimonial.....5
Demonstração do resultado do exercício.....6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....7
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto.....8
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....9



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

**Shape the future
with confidence**

Relatório do auditor independente sobre a demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada

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

("Administradora do Fundo")

São Paulo – SP

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 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, 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 HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, 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 Imobiliários.

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 a seguir, 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 as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas, de acordo com 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 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.

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 2.336.746 mil, que representavam 109,49% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo das propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada pela Administradora



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

**Shape the future
with confidence**

do Fundo, que contrata especialista externo para essa avaliação e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 12 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade do Fundo sobre as propriedades para investimento por meio da inspeção das matrículas de registro dos imóveis e o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos também a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 12 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Obrigações por securizações de recebíveis

Conforme nota explicativa nº12, o Fundo possuía obrigações por securizações de recebíveis no montante de R\$ 573.887 mil, que representavam 26,90% do seu patrimônio líquido. Consideramos um dos principais assuntos de auditoria devido a magnitude dos valores envolvidos, assim como pelo fato de o Fundo utilizar esses recursos para o financiamento da aquisição das propriedades para investimento.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento do processo, a análise dos contratos de compra e venda do imóvel e dos termos de securitização dos recebíveis que deram origem as obrigações, a verificação dos registros efetuados, a conferência da liquidação financeira e o recálculo do saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas nas notas explicativas nº 12, anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as obrigações por securizações de recebíveis, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis a contabilização das divulgações preparadas pela Administradora do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2025 foram auditadas por outro auditor independente, que emitiu relatório datado em 29 de setembro de 2025, sem modificação.



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

**Shape the future
with confidence**

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 Imobiliários 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 detecta 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 da 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

**Shape the future
with confidence**

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as 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, 28 de setembro de 2026.

Ernst & Young
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Fabricio Aparecido Pimenta
Contador CRC - SP241659/O

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 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa		10.379	0,49%	33.333	1,53%
Disponibilidades	6	10.379	0,49%	33.333	1,53%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária		18.328	0,86%	122.241	5,60%
Certificado de Depósito Bancário	7.a	13.430	0,63%	52.002	2,38%
Cotas de fundo de investimento	7.b	4.898	0,23%	70.239	3,22%
		173.511	8,13%	201.042	9,22%
Aluguéis a receber	9.	17.647	0,83%	17.414	0,80%
Valores diversos	13.i., ii. e vi	6.163	0,29%	2.533	0,12%
Despesas antecipadas		44	0,00%	44	0,00%
Outros valores a receber - venda de imóveis	12.	149.656	7,01%	181.051	8,30%
		202.218	9,48%	356.616	16,35%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
De natureza imobiliária					
Ações Cias fechadas - SPE's	8. e 12.	19.326	0,91%	19.379	0,89%
Cotas de fundos imobiliários	8.	115.337	5,40%	9.500	0,44%
Certificado de recebíveis imobiliários	8.c.	4.015	0,19%	-	0,00%
		138.678	6,50%	28.879	1,33%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados	12.	2.180.623	102,17%	2.157.104	98,83%
Terrenos	12.	5.042	0,24%	5.042	0,23%
Ajuste ao valor justo	12.	151.081	7,08%	270.668	12,40%
		2.336.746	109,49%	2.432.814	111,46%
Obras em andamento					
Obras dos imóveis	14.	68.569	3,21%	4.980	0,23%
		68.569	3,21%	4.980	0,23%
Total do ativo		2.746.210	128,68%	2.823.289	129,37%
Passivo					
	Nota	30/06/2026	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
Circulante					
Rendimentos a distribuir	17.	16.068	0,75%	13.595	0,62%
Taxa de administração, escrituração e gestão	15. e 22.	1.683	0,08%	1.511	0,07%
Taxa de performance	16. e 22.	1.864	0,09%	398	0,02%
Provisões e contas a pagar		114	0,01%	105	0,00%
Valores a pagar	13.iv.	-	0,00%	1.974	0,09%
Valores a pagar dos empreendimentos	13.v.	8.429	0,39%	2.740	0,14%
		28.157	1,32%	20.323	0,94%
Não Circulante					
		573.887	26,90%	620.321	28,43%
Exigível a longo prazo					
Composição da dívida (CRIs)	12.	573.887	26,90%	620.321	28,43%
Obras em andamento					
Obras em andamento	14.	9.955	0,47%	-	0,00%
		9.955	0,47%	-	0,00%
Total do Passivo		611.999	28,69%	640.644	29,37%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimento integralizadas	18.	2.090.365	97,94%	2.035.675	93,27%
Gastos com colocação de cotas	18.	(45.397)	-2,13%	(45.319)	-2,08%
Rendimentos apropriados	17.	(886.974)	-41,56%	(707.720)	-32,42%
Lucros acumulados		976.217	45,74%	900.008	41,23%
Total do patrimônio líquido		2.134.211	99,99%	2.182.645	100,00%
Total do patrimônio líquido		2.134.211	99,99%	2.182.645	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		2.746.210	128,68%	2.823.289	129,37%

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 do resultado do exercício em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	2026	2025
Propriedades para Investimento			
Receita de aluguéis	10.	234.491	219.046
Resultado ajuste ao valor justo	12.	(76.402)	(78.444)
Receita com venda de imóveis	12.	37.111	48.349
Resultado líquido de propriedades para investimento		195.201	188.950
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários (FII)	8.a.	479	708
Valorização/desvalorização de cotas de fundos imobiliários (FII)	8.a.	(12.865)	(139)
Resultados com ações de capital fechado (MEP)	8.b.	836	(7.645)
Dividendos recebidos das investidas	11.	803	693
Resultado líquido de ativos financeiros		(10.748)	(6.382)
Outros ativos e passivos financeiros			
Resultado com aplicações financeiras - CDB	7.a.	6.124	3.446
Resultado com composição da dívida (CRIs)	12	(88.585)	(72.622)
Resultados com cotas de fundos de investimento de renda fixa	7.b.	4.408	5.902
		(78.052)	(63.273)
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com ITBI		-	(797)
Despesas com IPTU		-	-
Despesas com serviços de avaliação		-	(116)
Outras receitas operacionais	13. iii.	10.483	9.484
Despesas com allowance	13. ii.	-	(514)
Despesas com consultoria jurídica		(958)	(272)
Despesas de taxa performance	16. e 22.	(3.235)	(5.021)
Despesas com publicações e correspondências		(6)	(7)
Despesas com taxa de administração, escrituração e gestão	15. e 22.	(20.398)	(19.287)
Despesas administrativas do fundo		(7.329)	(3.093)
Despesa obras em andamento		(642)	-
Receitas/ (Despesas) operacionais dos empreendimentos	20.	(8.106)	(4.891)
		(30.192)	(24.513)
Lucro líquido do período		76.209	94.782
Quantidade de cotas		21.329.976	20.808.572
Lucro líquido por cota		3,57	4,55

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 2026 e 2025

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 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
Cotas emitidas	54.690	-	-	-	-	54.690
Lucro líquido do período	-	-	-	-	76.209	76.209
Gastos com colocação de cotas	-	(78)	-	-	-	(78)
Rendimentos distribuídos	-	-	(179.254)	-	-	(179.254)
Retenção de lucro	-	-	-	-	-	-
Saldos em 30 de junho de 2026	2.090.365	(45.397)	(886.974)	-	976.216	2.134.211

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
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de Reais

	2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de renda de aluguéis	234.258	218.218
Renda Garantida e das Contingências	-	(9.128)
Dividendos Recebidos	803	800
Pagamento de taxa de administração, escrituração e gestão	(20.228)	(19.486)
Pagamento de taxa performance	(1.770)	(8.966)
Recebimento/(pagamentos) de outros bancos	28.146	(1.576)
Pagamento de taxa CVM	(57)	(57)
Pagamento de consultoria jurídica	(838)	(272)
Pagamento de consultoria	(120)	(116)
Pagamento de despesas de CETIP/SELIC	(369)	(271)
Pagamento de despesas de auditoria	(85)	(74)
Pagamento de despesas com seguros	-	(266)
Pagamento de despesas com publicações e correspondências	(30)	(12)
Outras receitas/ (despesas)	(127)	(836)
Caixa líquido das atividades operacionais	239.585	177.960
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição certificado de recebíveis imobiliários	(59.060)	-
Aquisição Certificado de depósito bancário	-	(50.000)
Liquidação Certificado de depósito bancário	44.696	24.127
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(392.652)	(281.479)
Resgate de cotas de fundos de investimento	462.401	325.734
Aplicação em cotas de fundos imobiliários	(128.634)	(9.639)
Resgate de cotas de fundos imobiliários	9.931	-
Compra de adiantamento para futuro aumento de capital	-	(40)
Compra de ações de SPEs	(47.632)	
Rendimentos recebidos de cotas de fundos imobiliários	479	708
Pagamento de ITBI	-	(797)
Aquisição de imóveis	(22.478)	(37.987)
Pagamentos outras despesas (Shopping)	(6.060)	-
Obras em andamento - CAPEX	(54.343)	(14.395)
Custos dos imóveis/terrenos	(10.192)	(4.377)
Recebimento da venda do imóvel	187.535	128.008
Caixa líquido das atividades de investimento	(16.008)	79.863
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de juros Certificado de Recebíveis Imobiliários	(69.028)	(55.536)
Pagamento de principal Certificado de Recebíveis Imobiliários	(32.064)	(17.868)
Rendimentos distribuídos	(176.781)	(183.773)
Cotas emitidas	54.690	-
Gastos com colocação de cotas	(78)	(645)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(223.261)	(257.822)
Variação de caixa e equivalente a caixa	315	0
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	10	10
Caixa e equivalente de caixa - fim do exercício	325	10

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

1. Contexto operacional

O HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De Responsabilidade Limitada ("Classe") foi constituído em 20 de fevereiro de 2019, 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 shopping 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 invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPEs que tenham por objetivo 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.

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) e Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). O Gestor deverá recomendar ao Administrador a aquisição e/ou a alienação de Ativos, atendendo, a Política de Investimentos prevista no regulamento para cada Classe e na legislação aplicável.

Em 30 de junho de 2026 e 2025, 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 findo em 30 de junho de 2026 e 2025 e apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de cada mês, os valores das ações estão expressos em reais, conforme segue:

2026:

Ticker B3: HSML11	Mercado de ações
Período	Preço de fechamento
30/06/2025	85,31
31/07/2025	79,60
29/08/2025	83,00
30/09/2025	86,41
31/10/2025	85,88
30/11/2025	88,28
30/12/2025	92,54
30/01/2026	92,58
27/02/2026	94,72
31/03/2026	95,07
30/04/2026	95,77
29/05/2026	92,72
30/06/2026	85,70

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

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
30/06/2025	85,31

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 investimentos 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 28 de setembro de 2026, 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.

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 investimentos estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício em "Valorização/desvalorização de cotas de fundos imobiliários (FII) e Resultados com cotas de fundos de investimento de renda fixa".

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

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 da avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na Demonstração do Resultado do Exercício em Resultados com ações de capital fechado (MEP)

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 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 estão sujeitos à realização de benfeitorias, obras e demais adequações necessárias em seus empreendimentos. Os valores incorridos com essas intervenções são incorporados ao custo dos respectivos imóveis quando da conclusão das obras ou benfeitorias. Enquanto estiverem em andamento, os respectivos valores permanecem registrados no ativo da Classe como obras em andamento.

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 utiliza estimativas e julgamentos contábeis na avaliação de determinados ativos, incluindo aqueles mensurados pelo valor realizável líquido. Essas estimativas e premissas são baseadas nas informações disponíveis na data das demonstrações financeiras e estão sujeitas a incertezas, podendo, no futuro, não refletir exatamente os resultados efetivamente realizados. As estimativas e julgamentos considerados mais relevantes pela Administradora são aqueles que envolvem maior grau de incerteza e que podem sofrer alterações em períodos futuros, podendo resultar em impactos nos ativos da Classe.

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem cotações disponíveis em mercado ativo, tais como bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, é determinado mediante a utilização de técnicas de avaliação, considerando métodos e premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado e nas informações disponíveis na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis relacionadas à “classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo” CPC 48, apresentam informações detalhadas sobre os critérios adotados pela Classe.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

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, utilizando-se, quando aplicável, o preço de negociação, quando este representar a melhor estimativa de valor justo, ou o valor do patrimônio líquido das investidas, especialmente nos casos de companhia em fase operacional.

g) Classificação dos passivos financeiros

Passivos financeiros ao custo amortizado: independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de cessão de 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”.

Aluguéis a receber e receita de aluguéis – Os valores a receber estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis. A receita de aluguéis é registrada em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos que foram transferidos aos clientes.

k) Classificação de ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante.

Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

l) Provisão e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

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 2026 e 2025, 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 não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

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

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

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 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, conseqüentemente, 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

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

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: A Classe é regida pelo regime tributário aplicável aos fundos de investimento imobiliário previsto na legislação brasileira. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário não estão sujeitos à tributação sobre suas receitas operacionais, desde que, distribuam aos cotistas, no mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral levantado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada exercício; e observem os requisitos legais relacionados à composição de seus investimentos e à estrutura de participação dos cotistas.

Adicionalmente, os rendimentos auferidos em aplicações financeiras realizadas pela Classe sujeitam-se à tributação aplicável, conforme a natureza dos respectivos ativos e a regulamentação tributária vigente.

De acordo com a legislação tributária aplicável, os rendimentos distribuídos pela Classe aos cotistas pessoas físicas podem ser beneficiados pela isenção do Imposto sobre a Renda, desde que, cumulativamente: as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; o cotista pessoa física beneficiário não detenha participação igual ou superior a 10% da totalidade das cotas emitidas pela Classe; e o cotista pessoa física beneficiário não faça jus ao recebimento de rendimento superior a 10% do total dos rendimentos distribuídos pela Classe.

Adicionalmente, a manutenção do tratamento tributário aplicável aos fundos de investimento imobiliário está condicionada ao atendimento dos requisitos previstos na legislação aplicável, incluindo a vedação à aplicação de recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, participação superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe. O descumprimento desse requisito poderá acarretar a perda do tratamento tributário aplicável aos fundos de investimento imobiliário e sua equiparação ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas. A Administradora entende que, em 30 de junho de 2026, a Classe observava os requisitos legais necessários para manutenção do tratamento tributário aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

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

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

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 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 decisões favoráveis nesses processos ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes. 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

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

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.

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 disponha de recursos suficientes para honrar suas obrigações, seu patrimônio poderá ser impactado negativamente, com reflexos sobre o valor das cotas e os resultados da Classe. Eventual emissão de novas cotas para captação de recursos dependerá das deliberações dos Cotistas e da observância dos procedimentos previstos no regulamento e na regulamentação aplicável. Os Cotistas não possuem obrigação de realizar aportes adicionais além dos valores por eles subscritos e integralizados. Caso seja aprovada emissão de novas cotas e determinado Cotista opte por não participar da subscrição, sua participação na Classe poderá ser diluída.

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

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

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 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.

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

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

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 flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que 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 à 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 Fundo 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. Caixa e equivalente de caixa

Em 30 de junho de 2026, o saldo do grupo “Caixa e equivalentes de caixa” compreende as disponibilidades mantidas em conta corrente no Banco Santander S.A. e, saldos mantidos em contas garantia na Securitizadora

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

Riza II Securitizadora S.A. relacionados as operações de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCIs”) no valor total de R\$10.379 (R\$ 33.333 em 2025).

7. Aplicações financeiras de natureza não-imobiliária

As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2026 e 2025 estão representadas por:

Ativo - de natureza não imobiliária	2026	2025
Certificado de Depósito Bancário	13.430	52.002
Cotas de fundo de investimento	4.898	70.239
Total	18.328	122.241

a) Certificados de depósito bancários

Certificados de depósito bancários emitidos pelo Banco Santander S.A., no montante de R\$ 13.430 (2025 - R\$ 52.002), 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.

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

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
Resgates em Certificado de Depósito Bancário	(44.696)
Rendimentos em Certificado de Depósito Bancário	6.124
Saldo em 30 de junho de 2026	13.430

b) Cotas de fundo de renda fixa

Em 30 de junho de 2026, a Classe possui investido o montante de R\$ 4.898 (2025 - R\$ 70.239) 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 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
Aplicação em cotas de fundo de renda fixa	392.629
Resgates de cotas de fundo de renda fixa	(462.378)
Rendimentos em cotas de fundo de renda fixa	4.408
Saldo em 30 de junho de 2026	4.898

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

8. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

a. Cotas de fundos imobiliários – FII's

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 diariamente, conforme divulgados na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão ao final de cada pregão.

No exercício de 30 de junho de 2026, a Classe possui o montante de R\$ 115.337 (2025 R\$ 9.500) em cotas de fundos imobiliários, a movimentação com cotas de fundos imobiliários está demonstrada abaixo:

Saldo em 30 de junho de 2024	-
Aplicação em cotas de fundos imobiliários	9.639
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários (FII)	708
Valorização/desvalorização de cotas de fundos imobiliários (FII)	(139)
Saldo em 30 de junho de 2025	9.500
Aplicação em cotas de fundos imobiliários	128.634
Resgate de cotas de fundos imobiliários	(9.931)
Resultado com cotas de fundos imobiliários	(12.865)
Saldo em 30 de junho de 2026	115.337

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

Cotas	Quantidade	Valor de mercado
JS OPPORT FII SUB B	1.239.757	115.337

b. Ações de companhias fechadas

Em 30 de junho de 2026 e 2025 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
Shopping Pátio Maceió (*)	ON	794.234	208	-	100%
REC 2016 VI Empreendimentos e Participações	ON	6.129.392	8.650	18.893	100%
Jaguara Empreendimentos imobiliários	ON	98.329.992	1.638	-	100%
2026 REC 2017 Empreendimentos e Participações (*)	ON	144.479.320	1.563	368	100%
REC 2017 Empreendimentos e Participações III (*)	ON	2.711.100	2.019	-	100%
REC 2018 Empreendimentos e Participações	ON	148.560	149	65	100%
Participações em companhias fechadas		252.592.598	14.227	19.326	
Companhia Investida	Tipo	Total de ações da Classe	Valor de custo	Valor das ações	% participação da Classe
Shopping Pátio Maceió (*)	ON	790.510	188	-	100%
REC 2016 VI Empreendimentos e Participações	ON	6.129.392	8.650	18.274	100%
2025 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	

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

(*) 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 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
Compra de ações de SPE's	47.632
Transferência de ações de SPE's por imóveis	(48.521)
Resultados com ações de capital fechado (MEP)	836
Saldo em 30 de junho de 2026	19.326

Pátio Maceió S.A.

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 Pátio Maceió.

Conforme Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 20 de janeiro de 2026, a investida integral do Fundo, Pátio Maceió S.A., deliberou aumento de seu capital social no montante de R\$ 20, mediante a emissão de 3.724 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 5,37 por ação, integralmente subscritas e integralizadas pelo acionista único, o HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada. Em decorrência da operação, o capital social da companhia passou de R\$ 4.247 para R\$ 4.267, representado por 794.234 ações ordinárias.

Posteriormente, em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 4 de fevereiro de 2026, foi aprovado novo aumento de capital no montante de R\$ 300, mediante a emissão de 55.866 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, também ao preço de emissão de R\$ 5,37 por ação, integralmente subscritas e integralizadas pelo Fundo. Com isso, o capital social da companhia passou de R\$ 4.267 para R\$ 4.567, dividido em 850.100 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

SPE Pátio Cianê

Em 19 de agosto de 2025, o Fundo adquiriu participação societária correspondente a 24% do capital social do Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A. ("SPE Pátio Cianê") e da REC 2018 I Empreendimentos e Participações S.A., sociedades detentoras do empreendimento Shopping Pátio Cianê, localizado no município de Sorocaba, Estado de São Paulo. A operação foi realizada em conformidade com a estratégia de investimentos do Fundo e formalizada por meio da aquisição de ações representativas da referida participação societária. O preço de aquisição acrescido dos custos cartorários totalizou o montante de R\$ 47.632 mil.

Conforme previsto nos instrumentos societários da operação, em 29 de dezembro de 2025 foi implementada reorganização societária na investida, mediante redução de capital com restituição proporcional de ativos e passivos aos acionistas, resultando na transferência direta ao Fundo da participação correspondente nos ativos e passivos do empreendimento Shopping Pátio Cianê.

Em decorrência dessa operação, o Fundo efetuou a baixa integral da participação societária registrada no ativo financeiro no montante de R\$ 48.521 mil, passando a reconhecer diretamente os ativos e passivos anteriormente mantidos por intermédio da SPE.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

(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 2026, sendo registrado no exercício o resultado positivo de R\$836 (2025 - negativo de R\$ 7.645) apresentado na "Demonstração do resultado do exercício" na rubrica "Resultados com ações de capital fechado (MEP)".

c. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Classe adquiriu Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), classificados como ativos financeiros, registrados inicialmente ao custo de aquisição e posteriormente mensurados ao valor justo, com as variações reconhecidas no resultado do exercício.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe possuía o montante de R\$ 4.015 aplicado em Certificado de Recebíveis Imobiliário demonstrado abaixo:

Saldo em 30 de junho de 2025	-
Aquisição Certificado de Recebíveis Imobiliários	4.100
Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(85)
Saldo em 30 de junho de 2026	4.015

9. Aluguéis a receber

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

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
Shopping Metrô Tucuruvi	4.817
Shopping Paralela	3.003
Shopping Pátio Maceió	2.386
Shopping Via Verde	2.223
Shopping Uberaba	2.017
Shopping Osasco	1.293
Shopping Granja Vianna	1.345
Shopping Pátio Cianê	563
Posição total em 30 de junho 2026	17.647

Abaixo posição de aluguéis por faixa de vencimento:

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

Data base	Aluguéis a vencer	-
	De 0 a 30 dias	-
2026	Aluguéis vencidos	17.647
	De 0 a 30 dias	17.647
Data base	Aluguéis a vencer	-
	De 0 a 30 dias	-
2025	Aluguéis vencidos	17.414
	De 0 a 30 dias	17.414

10. Receita de aluguéis

Em 30 de junho de 2026 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na nota 12 no valor de R\$ 234.491(2025 - R\$ 219.046). 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.

11. Dividendos recebidos e a receber

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe recebeu o montante de R\$ 803 (2025 - R\$ 800), referente a dividendos do Shopping Pátio Cianê e da Companhia REC 2016 VI respectivamente.

12. Propriedades para investimentos

Em 30 de junho de 2026 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, km 23,5, Cotia - SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 32.952,00 m² e possui atualmente Área Bruta Locável (ABL) de 30.534,38 m² e área construída de 86.861,00 m². Inaugurado em 2010, o empreendimento é composto por 5 pavimentos e conta com aproximadamente 1.200 vagas de estacionamento. O mix de lojas é composto por 8 lojas âncora, 8 megalojas e 108 lojas satélites, totalizando 155 lojas. O Fundo detém 51% de participação no empreendimento.	156.611	57.589	214.200
Shopping Uberaba	Corresponde ao Shopping Uberaba, localizado na Av. Santa Beatriz da Silva, 1501, São Benedito, Uberaba - MG. O empreendimento foi construído em um terreno de 98.225,00 m² e possui atualmente área bruta locável (ABL) de 31.872,90 m² e área construída de 54.021,00 m². Inaugurado em 1999, o empreendimento é composto por 2 pavimentos e conta com aproximadamente 1.200 vagas de estacionamento, faz parte também o Deck Parking. O mix de lojas é composto por 8 lojas âncora, 3 megalojas e 118 lojas satélites, totalizando 150 lojas. O Fundo detém 75% de participação no empreendimento.	316.562	30.688	347.250
Shopping Pátio Maceió	Corresponde ao Shopping Pátio Maceió, localizado na Avenida Menino Marcelo, nº 3.800, bairro Cidade Universitária, no município de Maceió, Estado de Alagoas. O empreendimento foi inaugurado em 2009 e foi construído em um terreno de 122.019,00 m², possuindo atualmente área bruta locável de 43.616,26 m² e área construída de 59.876,00 m². O empreendimento é composto por 2 pavimentos, com a seguinte distribuição: Piso L1: estacionamento externo, lojas satélites, megalojas, lojas âncoras, praça de alimentação e universidade; Piso L2: cinema, academia, megalojas e lojas âncoras. O shopping conta ainda com 140 lojas	209.142	101.448	310.590

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

	e 1.929 vagas de estacionamento. O Fundo detém 51% de participação no empreendimento.			
Super Shopping Osasco	Corresponde ao Super Shopping Osasco, localizado na Avenida Autonomistas, 1.828, Industrial Autonomistas, Osasco - SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 133.299,00 m² e possui atualmente área bruta locável (ABL) de 17.984,10 m² e área construída de 60.000,00 m². Inaugurado em 2005, o empreendimento é composto por 2 pavimentos e conta com aproximadamente 2.800 vagas de estacionamento. O mix de lojas é composto por 3 lojas âncora, 4 megalojas e 100 lojas satélites, além de lojas vagas, totalizando 125 lojas. O Fundo detém 66,36% de participação no empreendimento.	120.855	78.225	199.080
Shopping Via Verde	Corresponde ao Via Verde Shopping, localizado na Estrada da Floresta, nº 2.320, bairro Floresta Sul, no município de Rio Branco, Estado do Acre. O empreendimento foi inaugurado em 2011 e foi construído em um terreno de 121.104,00 m², possuindo atualmente área bruta locável de 28.544,93 m² e área construída de 43.211,00 m². O empreendimento é composto por 1 pavimento, com a seguinte distribuição: Piso Térreo: estacionamento externo, lojas satélites, megalojas, lojas âncoras, praça de alimentação, universidade e cinema. O shopping conta ainda com 97 lojas e 1.200 vagas de estacionamento. O Fundo detém 96,67% de participação no empreendimento.	251.759	31.484	283.243
Shopping Metrô Tucuruvi	Corresponde ao Shopping Metrô Tucuruvi, localizado na Avenida Doutor Antonio Maria Laet, nº 566, Tucuruvi, São Paulo - SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 44.947,00 m² e possui atualmente área bruta locável (ABL) de 32.045,74 m² e área construída de 138.564,00 m². Inaugurado em 2013, o empreendimento é composto por 5 pavimentos e conta com aproximadamente 1.362 vagas de estacionamento. O mix de lojas é composto por 8 lojas âncora, 3 megalojas e 133 lojas satélites, além de lojas vagas, totalizando 190 lojas. O Fundo detém 100% de participação no empreendimento.	593.827	-146.827	447.000
Shopping Paralela	Corresponde ao Shopping Paralela, localizado na Avenida Luiz Viana, 8544, Salvador - BA. O empreendimento foi construído em um terreno de 60.000,00 m² e possui atualmente área bruta locável (ABL) de 56.800,68 m² e área construída de 138.757,00 m². Inaugurado em 2009, o empreendimento é composto por 2 pavimentos e conta com aproximadamente 2.398 vagas de estacionamento. O mix de lojas é composto por 9 lojas âncora, 12 megalojas e 180 lojas satélites, além de lojas vagas, totalizando 226 lojas. O Fundo detém 52,24% de participação no Shopping e 100% BTS Unime.	461.343	-3.140	458.203
Terreno Pátio Maceió	Corresponde ao terreno urbano adjacente ao Shopping Pátio Maceió, localizado na Avenida Menino Marcelo, nº 1.051, bairro Antares, no município de Maceió, Estado de Alagoas. O imóvel possui área total de 14.064,75 m², formato irregular, topografia plana e acesso pela Avenida Menino Marcelo e Rua dos Pinhais. O terreno não possui benfeitorias e apresenta potencial para desenvolvimento imobiliário, estando inserido em região predominantemente comercial e residencial, dotada de infraestrutura urbana completa.	5.042	1.818	6.860
Shopping Pátio Cianê	Corresponde ao Shopping Pátio Cianê, localizado na Avenida Doutor Afonso Vergueiro, nº 823, Centro, no município de Sorocaba, Estado de São Paulo. O empreendimento foi inaugurado em 2013 e foi construído em um terreno de 47.000,00 m², possuindo atualmente área bruta locável de 24.976,61 m² e área construída de 80.222,00 m². O empreendimento é composto por 3 pavimentos, contemplando 130 lojas, distribuídas entre lojas âncoras,	70.525	-205	70.320

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

megalojas e lojas satélites, além de 1.240 vagas de estacionamento. O Fundo detém 24% de participação no empreendimento.

Saldo em 30 de junho de 2026	2.185.665	151.080	2.336.746
------------------------------	-----------	---------	-----------

Em 30 de junho de 2026, 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 2026 e aprovado pela administração em 30 de junho de 2026.

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 os 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.

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	12,00% a.a.	11,00% a.a.
Shopping Pátio Maceió	10 anos	11,00% a.a.	10,00% a.a.
Super Shopping Osasco	10 anos	11,00% a.a.	10,00% a.a.
Via Verde Shopping	10 anos	11,00% a.a.	12,00% a.a.
Shopping Metrô Tucuruvi	28 anos	11,75% a.a.	-
Shopping Uberaba	10 anos	10,75% a.a.	9,75% a.a.
Shopping Paralela	10 anos	11,00% a.a.	10,00% a.a.
Shopping Pátio Cianê	10 anos	12,50% a.a.	11,00% a.a.

Empreendimentos	Tipo de metodologia
Terreno Pátio Maceió	Método Comparativo Direto

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.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

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

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	(149.160)
Receita com venda dos imóveis	48.349
Ajuste a valor justo - propriedades para investimentos	(78.444)
Saldo em 30 de junho de 2025	2.432.814
Custos/obras com imóveis	10.191
Aquisição de imóveis	22.478
Baixas por venda	(160.839)
Ajuste a valor justo – exercício anteriores	1.753
Transferência de ações de companhias fechadas	69.640
Receita com venda dos imóveis	37.111
Ajuste a valor justo - propriedades para investimentos	(76.402)
Saldo em 30 de junho de 2026	2.336.746

Movimentação dos imóveis

Abaixo segue a movimentação por imóvel:

Empreendimento	Saldo inicial	Aquisição de imóveis	Custos/obras com imóveis	Reclassificação	Transferência de ações de companhias fechadas	Outros valores a receber - venda de imóveis 2026	Outros Valores a Receber de imóveis	Outros valores a receber - venda de imóveis 2025	Recebimento da venda do imóvel	Receita com venda dos imóveis	Ajuste a valor justo - exercícios anteriores	Ajuste a valor justo	Saldo final
Shopping Granja Vianna	219.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.100)	214.200
Shopping Uberaba	386.250	-	3.580	32.293	-	(43.872)	(4.700)	77.990	(36.358)	4.153	1.753	(73.839)	347.250
Deck Parking Uberaba	32.250	-	43	(32.293)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Shopping Pátio Maceió	431.200	-	4.019	-	-	(105.785)	-	103.061	(151.176)	32.958	-	(3.687)	310.590
Super Shopping Osasco	171.826	22.478	733	-	-	-	-	-	-	-	-	4.043	199.080
Shopping Via Verde	259.066	-	111	-	-	-	-	-	-	-	-	24.066	283.243
Shopping Metrô Tucuruvi	472.000	-	362	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.362)	447.000
Shopping Paralela	454.411	-	459	-	-	-	-	-	-	-	-	3.332	458.202
Terreno Pátio Maceió	6.510	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	350	6.860
SHOPPING PÁTIO CIANÊ	-	-	885	-	69.640	-	-	-	-	-	-	(205)	70.320
Total	2.432.814	22.478	10.192	-	69.640	(149.656)	(4.700)	181.051	(187.533)	37.111	1.753	(76.401)	2.336.745

Super Shopping Osasco:

Conforme Fato relevante com data de 1º de agosto de 2025, foi informado aos cotista e ao mercado em geral:

O Fundo 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 transação incorpora 542,58 m² (quinhentos e quarenta e dois metros quadrados e cinquenta e oito decímetros 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 (oito milhões, setecentos e setenta e nove mil reais), o que equivale a R\$ 16 (dezesseis mil, cento e oitenta reais e noventa e seis centavos) por metro quadrado de ABL. Do montante total, R\$ 2.634 (dois milhões, seiscentos e trinta e quatro mil reais) 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.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

A operação atribui ao empreendimento SuperShopping Osasco, em sua totalidade, o valor de R\$ 291.000 (duzentos e noventa e um milhões de reais), montante aproximadamente 0,34% inferior ao valor indicado no último laudo de avaliação elaborado por empresa especializada independente, com data-base de junho de 2025. Além disso, o cap rate estimado da aquisição, conforme já divulgado no Anexo I do Edital de Convocação da Assembleia Geral Especial de Cotistas, é de 9,6% com base no Resultado Operacional Líquido (NOI) esperado para os próximos 12 meses. Cabe ressaltar que se trata de estimativa elaborada pela Gestora, não devendo ser interpretada, em qualquer hipótese, como garantia ou promessa de rentabilidade futura.

A aquisição da fração ideal remanescente necessária para alcançar o percentual total de até 10,02%, conforme intenção previamente divulgada no Anexo I do Edital de Convocação, será oportunamente divulgada ao mercado, tão logo concluída.

Conforme Fato relevante com data de 11 de agosto de 2025, foi informado aos cotista e ao mercado em geral:

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

O valor total da aquisição foi de R\$ 13.104 (treze milhões, cento e quatro mil reais), equivalente a R\$ 16 (dezesseis mil reais) por metro quadrado de ABL. Do montante total, R\$ 3.931 (três milhões, novecentos e trinta e um mil reais) foram pagos com recursos de caixa do Fundo, sendo o valor remanescente custeado com recursos provenientes da 5ª emissão de cotas, realizada nos termos deliberados e aprovados em Assembleia Especial de Cotistas realizada em 22 de julho de 2025.

A operação atribui ao empreendimento SuperShopping Osasco o mesmo valor da transação divulgada em 01 de agosto de 2025, ou seja, R\$ 291.000 (duzentos e noventa e um milhões de reais), montante aproximadamente 0,34% inferior ao valor indicado no último laudo de avaliação elaborado por empresa especializada independente, com data-base de junho de 2025. Além disso, o cap rate estimado da aquisição, conforme já divulgado no Anexo I do Edital de Convocação da Assembleia Geral Especial de Cotistas, é de 9,6% com base no Resultado Operacional Líquido (NOI) esperado para os próximos 12 meses. Cabe ressaltar que se trata de estimativa elaborada pela Gestora, não devendo ser interpretada, em qualquer hipótese, como garantia ou promessa de rentabilidade futura.

Após a transação, o Fundo concluiu a aquisição da totalidade da fração adicional do ativo pretendida com a 5ª Emissão, tendo adquirido a fração adicional de 7,520% pelo valor total de R\$ 21.883 (vinte e um milhões, oitocentos e oitenta e três mil reais), sendo R\$ 15.318 (quinze milhões, trezentos e dezoito mil reais) com recursos provenientes da Emissão e R\$ 6.565 (seis milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil) com recursos de caixa do Fundo, passando a deter, assim, participação total de 66,36% no Shopping.

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

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

- 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.

Conforme Fato relevante datado de 30 de abril 2026 foi informado aos cotistas e mercado em geral:

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

Na alienação direta, pelo Fundo, de 19,00% (dezenove por cento) da fração ideal do empreendimento, por valor estimado de aproximadamente R\$ 143.500 (cento e quarenta e três milhões e quinhentos mil reais), o que representa um cap rate de 7,9% considerando a receita operacional líquida (NOI) realizado pelo Shopping em 2025; e

Na transferência ao adquirente da participação referida no item (i), da opção de compra atualmente detida pelo Fundo sobre participação adicional de 30,00% (trinta por cento) do ativo, originalmente estruturada na transação realizada em fevereiro de 2024. Caso implementada, tal transferência resultará no encerramento dos mecanismos de opção então vigentes e no consequente recebimento, pelo Fundo, da última parcela (40% do preço) associada à referida alienação, no valor estimado de R\$ 93.900 (noventa e três milhões e novecentos mil reais).

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

Conforme Fato relevante datado de 26 de maio de 2026 foi informado aos cotistas e mercado em geral:

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.

Em 30 de junho de 2026, o saldo a receber referente a venda do Shopping e Terreno Pátio Maceió é de R\$ 105.785 (2025 – R\$ 103.061), registrado na rubrica "Outros valores a receber - venda de imóveis".

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a venda gerou um resultado positivo para a Classe de R\$ 32.958 em (2025 – 48.349), que está apresentado na "Demonstração do resultado do exercício" na rubrica "Receita com venda de imóveis".

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

(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 2026, o saldo a receber referente a última parcela da venda do Shopping Uberaba é de R\$ 43.872 (R\$ 77.990 em 2025) registrado na rubrica “Outros valores a receber - venda de imóveis”. A venda gerou um resultado positivo para a Classe de R\$4.153 referente a correção monetária das parcelas recebidas e está apresentado na “Demonstração do resultado do exercício” na rubrica “Receita com vendas de imóveis”.

Reorganização societária do Shopping Pátio Cianê

Em decorrência da reorganização societária descrita na Nota 7b, o Fundo passou a deter diretamente sua participação no empreendimento Shopping Pátio Cianê, anteriormente mantida de forma indireta por intermédio da Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A.

Na data da transferência patrimonial, foi reconhecida propriedade para investimento no montante de R\$ 69.640 mil, correspondente à participação do Fundo no empreendimento imobiliário recebido na operação. Simultaneamente, foi reconhecida obrigação financeira vinculada ao Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) associado ao empreendimento no montante de R\$ 21.518 mil.

A Administração concluiu que a operação representou alteração da forma jurídica de detenção do investimento, sem modificação relevante da exposição econômica do Fundo ao ativo imobiliário subjacente.

A propriedade para investimento é contabilizada de acordo com os critérios estabelecidos na política contábil descrita na Nota de práticas contábeis relevantes, em conformidade com o CPC 28 – Propriedade para Investimento e a regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário prevista na Resolução CVM nº 175 e respectivo Anexo Normativo III.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

(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 2024	(621.104)
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)
Aquisição certificado de recebíveis imobiliários	54.960
Pagamento de juros Certificado de Recebíveis Imobiliários	69.029
Transferência de CRI por compra de imóveis (nota 12)	(21.119)
Pagamento de principal de Certificado de Recebíveis Imobiliários	32.064
Resultado com Certificado de Recebíveis Imobiliários	(88.500)
Saldo em 30 junho 2026 CRI	(573.887)

13. Valores diversos

Em 30 de junho de 2026, os saldos registrados como valores diversos a receber e a pagar sendo composto por:

i. Valores diversos - Outras Rendas

Em 30 de junho de 2026 a Classe possuía o saldo de R\$ 1.463 (2025 - R\$ 2.417) que se refere às receitas dos Shoppings Pátio Maceió e Metro Tucuruvi.

Em 30 de junho de 2026 o montante de R\$ 4.700, referem-se às negociações dos contratos de compra e venda dos shoppings. O montante apresentado é relacionado às operações decorrentes aquisição dos empreendimentos.

ii. Allowance

Em 30 de Junho de 2026, a Classe não possui saldo registrado de allowance (2025 – R\$ 514) que se refere a subsídios que o locatário oferece ao inquilino para que este realize obras no imóvel.

iii. Apropriação dos resultados

Em 30 de junho de 2026, o montante de R\$ 10.483 (2025 - R\$ 9.484), 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, Valores Diversos - Outras Rendas.

iv. 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.

Em 2026 não houve pagamento, em 2025 o montante de R\$ 1.974, refere-se ao pagamento da Renda Garantida e das Contingências JR.

v. Valores a pagar/receber dos empreendimentos

Em 30 de junho de 2026, a Classe possui provisionado o montante de R\$ 8.429 (2025 - R\$ 2.740) a pagar referente a despesas em geral dos shoppings, registrado no balanço patrimonial, na rubrica “Valores a pagar dos empreendimentos”.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

vi. 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, o montante foi recebido durante o exercício findo em 30 de junho de 2026.

14. Obras em andamento

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o montante total das obras em andamento é de R\$ 68.569 (2025 - R\$ 4.980), demonstrado no balanço patrimonial, na rubrica "Obras em Andamento" do ativo não circulante referente as propriedades para investimentos descritas na Nota 12.

15. 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).

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 2026, a Classe registrou uma despesa referente a taxa de administração e escrituração de cotas no montante de R\$ 2.475 (2025 - R\$ 2.728).

16. 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.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

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 2026, a Classe registrou uma despesa referente a taxa de gestão no montante de R\$ 17.923 (2025 - R\$ 16.560).

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe registrou uma despesa referente a taxa de performance no montante de R\$ 3.235 (2025 – R\$ 5.021).

17. 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 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

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

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 findo em 30 de junho de 2026, houve reserva de contingência no valor de R\$1.316 (2025 - R\$ 602).

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos distribuídos e a distribuir	30/06/2026	30/06/2025
Resultado líquido do exercício	76.209	94.782
Ajuste de caixa	104.361	86.854
Ajuste ao valor justo - Ajuste de distribuição	96.335	86.089
Resultado com cotas de fundos de renda fixa/imobiliário	8.457	(5.763)
Despesas administrativas - provisionadas e não pagas	180	(185)
Despesas operacionais não pagas (despesas antecipadas)	(44)	(44)
Despesas de taxa performance - ainda não paga	1.864	398
Despesas operacionais não pagas - CDB/CRI	(53)	10.954
Ajuste de distribuição - Empreendimentos	(2.377)	(4.595)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	180.570	181.636
(-) Parcela dos rendimentos retidos no exercício	(1.316)	(602)
Rendimentos apropriados/declarados	179.254	181.034
Rendimentos a distribuir	(16.068)	(13.595)
Rendimentos declarados de exercícios anteriores	13.595	16.334
Rendimentos líquidos pagos no exercício	176.781	183.773
% do resultado exercício distribuído/pendente a distribuir (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,27%	99,67%

18. Patrimônio Líquido

Cotas integralizadas

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido de R\$ 2.134.211 está composto por 21.329.976 (2025 – R\$ 2.182.645 está composto por 20.808.572) cotas totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 100,05.

Durante o exercício de 30 de junho de 2026, houve a abertura da 5ª (quinta) emissão de cotas da Classe, que foram 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.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

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
5ª Emissão	521.404	104,89	54.690
Total	21.329.976		2.090.365

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.

19. Retorno sobre o patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2026, o retorno histórico sobre o patrimônio líquido da Classe, apurado pela relação entre o lucro líquido acumulado e o patrimônio líquido inicial da Classe, ajustado pelas integralizações de cota e amortizações ocorridas desde o início de suas atividades, onde foi representado a média histórica do exercício de forma positiva em 0,47% (2025: 0,44%). O indicador representa o retorno acumulado da Classe até a data-base e não apenas o resultado do exercício findo em 30 de junho de 2026.

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 2026	2.213.239	100,06	(4,61)
Exercício findo de 30 de junho de 2025	2.269.746	104,89	(4,02)

20. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa obras em andamento	642	0,03%	-	0,00%
Despesas com serviços de avaliação	-	0,00%	116	0,01%
Despesas com ITBI	-	0,00%	797	0,04%
Despesas com allowance	-	0,00%	514	0,02%
Despesas com publicações e correspondências	6	0,00%	7	0,00%
Despesas com consultoria jurídica	958	0,04%	272	0,01%
Despesas com taxa de administração e gestão do fundo	20.398	0,90%	19.287	0,85%
Despesas administrativas do fundo	7.329	0,32%	3.093	0,14%
Despesas com taxa performance	3.235	0,14%	5.021	0,22%
Despesas administrativas dos empreendimentos	8.106	0,36%	12.126	0,53%
	40.675	1,79%	41.233	1,82%

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, os percentuais apresentados no quadro acima, foram calculados sobre o patrimônio líquido médio mensal no valor de R\$ 2.213.218 e R\$ 2.269.746, respectivamente.

*o montante de R\$ 8.106 (2025 - R\$ 12.126) apresentado na rubrica despesas operacionais dos empreendimentos, compreendem as despesas operacionais que são repassadas a Classe líquido das receitas operacionais dos empreendimentos.

21. 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).

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, 100 (cem) 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).

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

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.

22. 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	30/06/2026	Resultado exercício findo em 30/06/2026	Parte relacionada
Aplicação Cash Blue – Santander	R\$ 4.898	R\$ 4.408	Administradora
Conta Corrente – Santander	R\$ 325	-	Administradora
Taxa de administração a pagar	R\$ 205	R\$ 1.925	Administradora
Taxa de gestão a pagar	R\$ 1.477	R\$ 17.923	Gestora
Taxa performance a pagar	R\$ 1.864	R\$ 3.235	Gestora

23. 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:

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 2026 e 2025:

	Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
	Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
2026	Cotas de fundos de renda fixa	4.898	-	-	4.898
	Certificado de depósito bancário - CDBs	-	13.430	-	13.430
	Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	4.015	-	4.015
	Propriedades para investimento	-	-	2.336.746	2.336.746
	Total do ativo	4.898	17.445	2.336.746	2.359.089
2025	Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
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

24. Política de divulgação das informações

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

25. Demandas judiciais

O Fundo é parte em processos judiciais e administrativos decorrentes do curso normal de suas atividades. A avaliação da probabilidade de perda é realizada pela Administração com base nas informações fornecidas por seus assessores jurídicos externos, em conformidade com os critérios estabelecidos pelo CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

Passivos contingentes não provisionados

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía as seguintes demandas classificadas pelos assessores jurídicos externos como de perda possível, para as quais não foi constituída provisão.

Discussões tributárias relacionadas ao IPTU do Shopping Pátio Maceió

O Fundo mantém processos administrativos e judiciais perante o Município de Maceió visando a revisão da área considerada para fins de tributação do IPTU do empreendimento Shopping Pátio Maceió. As demandas envolvem pedidos de revisão cadastral do imóvel, segregação dos valores incontroversos e controversos do imposto e discussão acerca da exigibilidade dos valores questionados. Os processos encontram-se em andamento, incluindo fase de produção de prova pericial para aferição da metragem do empreendimento. Os assessores jurídicos classificam a probabilidade de perda como possível.

Execuções fiscais

O Fundo figura no polo passivo de execuções fiscais promovidas pelo Município de Maceió, relativas à cobrança de IPTU de exercícios anteriores. A Administração, amparada pela avaliação de seus assessores jurídicos, entende que existem argumentos jurídicos relevantes para defesa dos interesses do Fundo, motivo pelo qual tais demandas foram classificadas como de perda possível.

Processo	Valor
8000186-42.2026.8.02.0001	325
8000389-04.2026.8.02.0001	1.788

Ativos contingentes

O Fundo também possui demandas judiciais em que figura como autor, relacionadas principalmente à recuperação de valores pagos indevidamente e à economia tributária futura. Em conformidade com o CPC 25, tais ativos contingentes não são reconhecidos contabilmente até que sua realização seja considerada praticamente certa.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

26. 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.

27. Alterações estatutárias

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 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 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

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário De 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 2026 e 2025

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

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.

No dia 19 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.

28. Eventos subsequentes

Após a data-base das demonstrações financeiras, em 1º de julho de 2026, a Classe recebeu R\$ 105.500 (Cento e cinco milhões e quinhentos mil reais), referentes à segunda e última parcela da alienação de participação de 19% do Shopping Pátio Maceió, operação divulgada em fato relevante de 26 de maio de 2026. Com a liquidação dessa parcela, a transação foi integralmente concluída, não havendo valores remanescentes a receber relacionados a essa operação.

* * *

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

Angela Amodeo
Diretora Executiva