

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS A SER REALIZADA VIA CONSULTA FORMAL DA

CLASSE ÚNICA DO

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ nº 32.892.018/0001-31

("Fundo" e "Classe")

S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador"), em conjunto com a **HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), vêm, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), apresentar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") a presente proposta ("Proposta"), relativa às matérias a serem deliberadas na Assembleia Especial de Cotistas a ser realizada por meio de consulta formal ("Consulta Formal"), convocada pelo edital de convocação ao qual esta Proposta é anexa ("Edital").

CONTEXTO. Desde o IPO do Fundo, o setor de fundos de investimento imobiliário de shopping centers mais que triplicou: o patrimônio líquido do IFIX Shopping passou de R\$ 6,4 bilhões para R\$ 22,9 bilhões (3,6x), novos fundos chegaram à bolsa e a Resolução CVM 175 criou um novo marco regulatório. O mercado se adaptou, modernizando regulamentos, ampliando a política de investimentos e aumentando o capital autorizado. As matérias objeto da Consulta Formal têm por objetivo adequar o regulamento do Fundo ("Regulamento") a esse novo padrão de mercado.

ORIENTAÇÃO DE VOTO. O Administrador e o Gestor recomendam aos Cotistas a **APROVAÇÃO** de todas as matérias constantes do Edital ("Matérias de Deliberação"), pelas razões resumidas a seguir:

(a) **Permissão de voto.** Propõe-se a permissão de voto e o cômputo de quórum, nesta Assembleia Especial, para os Cotistas sujeitos à vedação de voto em assembleias de cotistas, nos termos do artigo 78 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e do item 6.9.1 da Parte Geral do Regulamento, de modo que tais Cotistas possam participar da deliberação das Matérias de Deliberação. **Recomendação: APROVAR.**

(b) **Substituição do Administrador.** Propõe-se a aprovação da substituição do Administrador pela HSI Holding Financeira Ltda., empresa do mesmo grupo econômico do Gestor, ou por subsidiária integral sua habilitada ("Novo Administrador"). A substituição está condicionada à obtenção, pelo Novo Administrador, de todas as autorizações e licenças necessárias perante os órgãos reguladores competentes, e não haverá pagamento de remuneração adicional ou multa ao Administrador em virtude da substituição. **Com a conclusão da contratação, a remuneração do Administrador**

será reduzida em 10% (dez por cento). Trata-se de modelo amplamente adotado no mercado: 100% (cem por cento) dos fundos de shopping centers geridos por instituições que possuem administradora fiduciária em seu grupo econômico são administrados por esta. **Recomendação: APROVAR.**

(c) Recompra de Cotas e prestação de garantias. Propõe-se atualizar o Regulamento com duas possibilidades permitidas pela Resolução CVM 175:

(c.1) a Classe poderá recomprar suas próprias Cotas na bolsa quando estas estiverem sendo negociadas abaixo do valor patrimonial, desde que **(i)** o valor de recompra seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior; **(ii)** as Cotas recompradas sejam canceladas; e **(iii)** o volume de recompras não ultrapasse, em 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas; e

(c.2) o Gestor, em nome da Classe, poderá prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, bem como constituir ônus reais sobre ativos da Classe, para garantir obrigações assumidas pela própria Classe, como, por exemplo, um financiamento para a aquisição ou a reforma de um shopping center.

Com isso, o Gestor passa a contar com mais ferramentas para gerar valor ao Fundo, como já preveem outros fundos da mesma categoria: 50% (cinquenta por cento) dos pares já modernizaram formalmente seus regulamentos, prevendo a recompra de cotas e/ou a prestação de fiança e aval pelo gestor. **Recomendação: APROVAR.**

(d) Ampliação da Política de Investimentos. Propõe-se incluir, na categoria de Outros Ativos, cotas de fundos de investimento imobiliário que invistam preponderantemente em certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e operações compromissadas, bem como incluir operações compromissadas entre os Ativos Financeiros. A representatividade dos Ativos Alvo e dos Outros Ativos permanece a mesma – mínimo de 67% (sessenta e sete por cento) e até 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido, respectivamente. Os novos investimentos terão caráter pontual e complementar à estratégia principal em shopping centers, com o objetivo de otimizar a rentabilidade do caixa. 100% (cem por cento) dos pares já possuem política de ativos financeiros mais ampla que a atual do Fundo. **Recomendação: APROVAR.**

(e) Aumento do Capital Autorizado. Propõe-se elevar o Capital Autorizado – limite de novas emissões de Cotas sem necessidade de convocação de assembleia a cada emissão – de R\$ 2 bilhões para R\$ 10 bilhões. Novas emissões são a forma de o Fundo captar recursos para adquirir ativos, diversificar sua carteira ou aumentar sua exposição a ativos já detidos, e o novo limite permitirá ao Fundo captar com maior agilidade quando surgir uma boa oportunidade, sem aguardar os prazos de uma nova assembleia. No mesmo período, a média do limite dos pares dobrou, de R\$ 6 bilhões para R\$ 12 bilhões, de modo que o valor proposto permanece abaixo dessa média. As regras de precificação e de concessão de direito de preferência permanecem inalteradas. **Recomendação: APROVAR.**

(f) Versão consolidada do Regulamento. Propõe-se aprovar a versão consolidada do Regulamento constante do Anexo I do Edital, que incorpora as Matérias de Deliberação acima, bem como atualizações regulatórias decorrentes da Resolução

CVM 175, aperfeiçoamentos de redação e demais ajustes não materiais. O Anexo I do Edital contém a comparação com o Regulamento vigente. **Recomendação: APROVAR.**

(g) Ativos Conflitados. Propõe-se autorizar a Classe a adquirir cotas de fundos imobiliários de CRI, CRI e Ativos Financeiros ligados ao grupo do Gestor e ao Administrador (ou ao Novo Administrador, conforme aplicável), observados os limites previstos no Regulamento e os critérios de elegibilidade constantes do Anexo II do Edital, que incluem, para os CRI, regime fiduciário obrigatório, oferta pública registrada na CVM, prazo mínimo de 1 (um) ano e classificação de risco mínima "A-" ou garantia real imobiliária correspondente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor. **Recomendação: APROVAR.**

Os dados de mercado mencionados nesta Proposta decorrem de análise realizada pelo Gestor, em setembro de 2026, dos regulamentos vigentes e dos informes mensais dos fundos de shopping centers multiativos integrantes do IFIX (CVM/Fundos.NET).

O ADMINISTRADOR E O GESTOR DESTACAM A IMPORTÂNCIA E INCENTIVAM OS COTISTAS A PARTICIPAREM DO PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL E A MANIFESTAREM SEU VOTO, NA FORMA E NO PRAZO PREVISTOS NO EDITAL.

Termos e expressões iniciados em letras maiúsculas, quando utilizados e não definidos de outra forma nesta Proposta, terão o significado que lhes é atribuído no Edital ou no Regulamento.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 08 de outubro de 2026.

S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Modernização do Regulamento

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”)

Classe A de Responsabilidade Limitada (“Classe”)

HSML11

ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS
REALIZADA POR MEIO DE CONSULTA FORMAL

Material de apoio elaborado pela
HSI Gestora de Fundos Imobiliários Ltda. (“Gestor”)
Setembro de 2026

O que será submetido à aprovação dos Cotistas

1. Modernizações da Resolução CVM 175

1.1. Possibilidade de recompra de cotas pelo Fundo;

1.2. Permitir que a Gestora, em nome da Classe, preste fiança, aval, aceite ou coobrigue-se sob qualquer forma, assim como que constitua ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pela Classe.

1

2. Contratação de empresa do grupo da Gestora para Administração

2.1. Pré-aprovação da contratação de um Administrador parte do mesmo grupo econômico da Gestora para assumir a Administração do Fundo, condicionada à obtenção de todas as autorizações e licenças necessárias pelos órgãos reguladores competentes ("Novo Administrador"). Com a conclusão da contratação haverá a redução de 10% da Remuneração do Administrador.

2

3. Ampliação da Política de Investimentos

3.1. Outros Ativos (até 33% do Patrimônio Líquido), para incluir a possibilidade de investir em (a) Fundos de Investimento Imobiliário que tenham como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), e, (b) operações compromissadas. A ampliação tem como objetivo apenas melhorar a eficiência do caixa (movimentos pontuais);

3.2. Possibilidade de compra de Outros Ativos (FIIs e CRIs) + Ativos Financeiros em situações de conflito de interesses.

3

4. Aumento do Capital Autorizado para R\$ 10 bilhões

4.1. Eleva o limite de novas emissões de cotas sem necessidade de aprovação em Assembleia a cada emissão.

4

PAUTAS DA AEC

BENCHMARK MERCADO

FORMATOS DE VOTO

01

Entenda as pautas 1 e 2

PAUTA 1

Modernizações da Resolução CVM 175

O QUE É

A Resolução CVM 175 é a norma que, desde 2023, organiza e consolida as regras dos fundos de investimento no Brasil. A pauta atualiza o regulamento do Fundo com **dois pontos** permitidos pela regra, seus posteriores ajustes e por decisões da CVM.

RECOMPRA DE COTAS

O Fundo passa a poder **comprar as próprias cotas na bolsa** quando elas estão sendo negociadas abaixo do valor patrimonial, observadas as regras estabelecidas pela CVM.

GARANTIAS

A Gestora, por meio do Fundo, passa a poder **oferecer garantias** (fiança, aval ou imóveis do Fundo) para obrigações do próprio Fundo, como um financiamento para comprar ou reformar um shopping.

PARA VOCÊ, COTISTA

A Gestora ganha **mais ferramentas** para gerar valor ao Fundo, como já prevê outros fundos de investimento da mesma categoria que operam no mercado.

PAUTA 2

Administração por empresa do Grupo

O QUE É

O administrador cuida da parte legal e operacional do Fundo: registros, contabilidade e relação com a CVM. A Gestora escolhe, gere os shoppings de forma ativa e cuida do relacionamento com os investidores.

O QUE MUDA

Os Cotistas **pré-aprovam** a troca do Administrador por um do **mesmo grupo da Gestora**.

CONDIÇÃO

A troca só acontece depois que o Novo Administrador obtiver **todas as autorizações e licenças** dos órgãos reguladores.

PARA VOCÊ, COTISTA

A Remuneração do Administrador **cai 10%** quando concluída a contratação.

Este modelo é amplamente adotado no mercado, em cenários em que a gestora tem administradora em seu grupo econômico.

PAUTAS DA AEC

BENCHMARK MERCADO

FORMATOS DE VOTO

Entenda as pautas 3 e 4

PAUTA 3

Ampliação da Política de Investimentos

O QUE É

A Política de Investimentos define onde o Fundo pode aplicar seus recursos. **A representatividade dos Ativos Alvo e Outros Ativos segue a mesma, mínimo de 67% e até 33% do patrimônio, respectivamente.**

O QUE MUDA

O Fundo passa a poder investir, **de forma pontual e complementar** à sua estratégia principal em shopping centers, em cotas de **FIIs com foco em CRI** e em **operações compromissadas** (aplicações de curto prazo lastreadas em títulos permitidos aos FIIs), **com objetivo de otimizar a rentabilidade do caixa.**

CONFLITO DE INTERESSE

Os Cotistas **aprovam** a compra de FIIs de CRI, CRI e Ativos Financeiros ligados ao grupo HSI e à Administradora **mantendo os Critérios de Elegibilidade** estabelecidos.

PARA VOCÊ, COTISTA

Abre a possibilidade para o caixa do fundo **render mais** aproveitando oportunidades com agilidade. Outros fundos de investimento da mesma categoria que o Fundo já têm uma política mais ampla que a atual do Fundo.

PAUTA 4

Capital Autorizado de R\$ 10 bilhões

O QUE É

O capital autorizado é o **limite de novas emissões de cotas** que o Fundo pode fazer sem convocar uma Assembleia prévia a cada emissão.

O QUE MUDA

O limite do Fundo passa de **R\$ 2 bilhões para R\$ 10 bilhões**. As regras de precificação e concessão de direito de preferência seguem inalteradas.

POR QUE

Novas emissões são a forma de o Fundo **captar recursos para comprar ativos**. Com o mercado maior, a média do limite dos pares dobrou, de **R\$ 6 bi para R\$ 12 bi**. Novas captações permitem ao Fundo diversificar a sua carteira ou aumentar sua exposição em ativos já detidos.

PARA VOCÊ, COTISTA

Quando surgir uma boa oportunidade de compra, o Fundo consegue **captar mais rápido**, sem esperar os prazos de uma nova Assembleia.

PAUTAS DA AEC

BENCHMARK MERCADO

FORMATOS DE VOTO

O padrão de mercado para FIs de shopping mudou

Desde o IPO do Fundo, o setor de FIs de Shopping mais que triplicou e os regulamentos dos fundos foram modernizados

Nesse período, o Patrimônio Líquido do IFIX Shopping passou de R\$ 6,4 bi para R\$ 22,9 bi (3,6x), novos fundos chegaram à bolsa e a Resolução CVM 175 criou um novo marco regulatório. O mercado se adaptou: modernizou regulamentos, ampliou a política de investimentos e aumentou o capital autorizado.

1

Modernização do Regulamento

50%

dos pares já modernizaram formalmente o regulamento, prevendo recompra de cotas e/ou fiança e aval pelo gestor

2

Administração ligada-ao Gestor

100%

dos fundos de shopping geridos por instituições que possuem no grupo econômico uma administradora fiduciária são administrados por estas

3

Política de Investimentos mais ampla

100%

dos pares já têm política de ativos financeiros mais ampla que a atual do Fundo

4

Aumento do Capital Autorizado

Média dos pares (2019 vs. hoje)

R\$ 6 bi → R\$ 12 bi

média dos pares dobrou, tendo o limite do Fundo se mantido R\$ 2 bi. A proposta é elevar para R\$ 10 bi, abaixo da média dos pares.

PAUTAS DA AEC

BENCHMARK MERCADO

FORMATOS DE VOTO

Passo a passo para votação nos três canais disponíveis



- 1 Acessar e-mail cadastrado na corretora
- 2 Procurar por mensagens da chave contact@cuoreplatform.com com assunto com o nome HSML11
- 3 Clicar no link e acessar com os últimos 4 dígitos do CPF
- 4 Votar em cada matéria da AGE e enviar seu voto



- 1 Acessar site da Área de Investidor B3: www.investidor.b3.com.br
- 2 1º Acesso: Criar login em “Primeiro Acesso”;
Cadastro já realizado: login informando CPF/CNPJ e senha
- 3 Acessar “Serviços” → “Voto a Distância” → “Assembleia em aberto”
- 4 Procurar AGE do HSML11 e votar em cada matéria da AGE



Voto em PDF

- 1 Procurar o Anexo do Edital de Convocação – Modelo de Voto
- 2 Imprimir e preencher os dados do Cotista
- 3 Votar em cada matéria, assinar e escanear o documento
- 4 Enviar seu voto para ri-fii@hsinvest.com e SC_fundosimobiliarios@s3caceis.com.br

PAUTAS DA AEC

BENCHMARK MERCADO

FORMATOS DE VOTO