
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 32.892.018/0001-31)

***(Administrado pela S3 Caceis
Brasil DTVM S.A.)***

***Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2023
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela S3 Caceis Brasil DTVM S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 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 significativas e outras informações elucidativas.

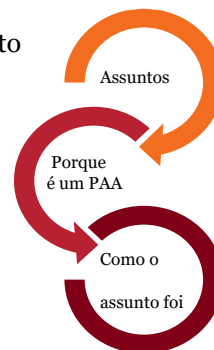
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e o seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM no 516.

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





HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela S3 Caceis Brasil DTVM S.A.)

Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Nota 3 (f) e 7)

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

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

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

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

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

Consideramos as premissas adotadas pela Administradora na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em seus aspectos relevantes.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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



HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela S3 Caceis Brasil DTVM S.A.)

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma 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 manterem 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela S3 Caceis Brasil DTVM S.A.)

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

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 2023

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

DocuSigned by:
afelk
Assinado por: MARCELO LUIS TEIXEIRA SANTOS 04280218757
CPF: 04280218757
Data/Hora da Assinatura: 28 September 2023 | 18:40 BRT

 Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador CRC 1PRO50377/O-6

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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

Balança patrimonial em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2023	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2022	% sobre o patrimônio líquido
Circulante					
Disponibilidades		10	0,00%	64	0,00%
Outros bancos		1	0,00%	-	-
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária		48.857	3,25%	76.935	4,93%
Certificado de Depósito Bancário	6.a	43.864	2,92%	45.696	2,93%
Cotas de fundo de renda fixa	6.b	4.993	0,33%	31.239	2,00%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	9.	15.644	1,04%	14.168	0,91%
Outros créditos					
Dividendos	11.	107	0,01%	107	0,01%
Valores diversos	13.	9.251	0,62%	6.131	0,39%
Despesas antecipadas		48	0,00%	368	0,02%
Outros valores a receber	13.iv.	25.080	1,67%	-	0,00%
		73.918	6,59%	97.773	6,26%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
De natureza imobiliária					
Ações Cias fechadas - SPE's	7.b,i, ii e 12.i	31.750	2,11%	360.152	23,08%
Cotas de fundos imobiliários	7.a	-	0,00%	4.786	0,31%
		31.750	2,11%	364.938	23,39%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados	12.	2.237.847	149,12%	1.905.780	122,14%
Terrenos	12.	7.203	0,48%	7.203	0,46%
Ajuste ao valor justo	12.	82.412	5,49%	79.206	5,08%
		2.327.462	155,09%	1.992.189	127,68%
Obras em andamento					
Obras em andamento	14.	29.509	1,97%	5.855	0,38%
		29.509	1,97%	5.855	0,38%
Total do ativo		2.462.639	165,76%	2.460.755	157,71%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	18.	20.182	1,34%	19.114	1,22%
Taxa de administração e gestão	16. e 17.	1.348	0,09%	1.444	0,09%
Provisões e contas a pagar		61	0,00%	63	0,00%
Prêmio de Seguro a pagar		-	0,00%	175	0,01%
Obras em andamento	14.	13.606	0,91%	1.937	0,12%
Imoveis a pagar	12.i	-	0,00%	2.320	0,15%
Valores a pagar ações	12.i	27.392	1,83%	15.456	0,99%
Valores a pagar dos empreendimentos	15.	6.794	0,45%	5.180	0,33%
		69.383	4,61%	45.689	2,90%
Não Circulante					
Exigível a longo prazo					
Valor a pagar de CCI	12.	917.632	61,15%	854.736	54,81%
Total do Passivo		987.015	65,77%	900.425	57,71%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimento integralizadas	19.	1.560.000	103,95%	1.560.000	99,98%
Gastos com colocação de cotas	19.	(28.521)	-1,90%	(28.521)	-1,83%
Rendimentos apropriados		(370.926)	-24,72%	(237.859)	-15,24%
Lucros acumulados		340.151	22,67%	266.710	17,09%
Total do patrimônio líquido		1.500.704	100,00%	1.560.330	100,00%
Total do patrimônio líquido		1.500.704	100,00%	1.560.330	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		2.487.719	165,76%	2.460.755	157,71%

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário**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 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Propriedades para Investimento			
Receita de aluguéis	10.	189.034	144.578
Ajuste ao valor justo	12.	3.206	93.273
Resultado líquido de propriedades para investimento		192.240	237.851
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos com cotas de fundos imobiliários (FII)	7.a	70	307
Valorização/desvalorização de cotas de fundos imobiliários (FII)	7.a	404	(256)
Dividendos recebidos das investidas	11.	3.638	8.950
Resultado líquido de ativos financeiros		4.112	9.001
Outros ativos e passivos financeiros			
Resultado com aplicações financeiras - CDB	6.a	5.054	1.005
Resultado com CCI	12.	(96.827)	(17.417)
Resultados com ações de capital fechado (MEP)	7.b.i	(1.783)	(128)
Resultados com cotas de fundos de renda fixa	6.a	2.312	1.748
		(91.244)	(14.792)
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com ITBI		(1.552)	-
Despesas com serviços de avaliação		(283)	(75)
Despesas com custódia		(171)	(159)
Outras receitas/(despesas) operacionais	13.vi.	4.341	(8.083)
Despesas com allowance		(93)	-
Despesas com publicações e correspondências		(41)	(7)
Despesas com taxa de administração e gestão do fundo	18. e 19.	(15.560)	(14.198)
Despesas administrativas do fundo		(846)	(1.314)
Despesas administrativas dos empreendimentos	23.	(17.462)	(35.833)
		(31.667)	(59.669)
Lucro líquido do período		73.441	172.391
Quantidade de cotas		15.780.613	15.780.613
Lucro líquido por cota		4,65	10,92

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário**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 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Rendimentos apropriados	Lucro líquido do período	Total
Saldos em 30 de julho de 2021	1.560.000	(28.521)	(127.176)	94.319	1.498.622
Gastos com colocação de cotas	-	-	-	-	-
Lucro líquido do período	-	-	-	172.391	172.391
Rendimentos distribuídos	-	-	(110.683)	-	(110.683)
Saldos em 30 de junho de 2022	1.560.000	(28.521)	(237.859)	266.710	1.560.330
Lucro líquido do período	-	-	-	73.441	73.441
Rendimentos distribuídos	-	-	(133.067)	-	(133.067)
Saldos em 30 de junho de 2023	1.560.000	(28.521)	(370.926)	340.151	1.500.704

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

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de renda de aluguéis	160.785	118.332
Recebimento de Renda de cota de Fundo - FII	70	307
Dividendos Recebidos	3.638	11.350
Pagamento de taxa de administração, escrituração e gestão	(15.656)	(13.064)
Pagamento de taxa bovespa	-	(18)
Pagamento de taxa CVM	(57)	(91)
Pagamento de consultoria jurídica	(205)	-
Pagamento de consultoria	(283)	-
Pagamento de despesas de CETIP/SELIC	(170)	(154)
Pagamento de despesas de auditoria	(72)	(58)
Pagamento de despesas de cartório	(40)	(146)
Pagamento de serviços jurídicos	-	(208)
Pagamento de serviços avaliação de imóveis	-	(75)
Pagamento de despesas com seguros	(352)	(350)
Pagamento de despesas Anbima	(20)	(5)
Outras receitas/ (despesas)	(4.772)	2.547
Outras despesas shoppings	-	(6.076)
Caixa líquido das atividades operacionais	142.867	112.289
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição Certificado de depósito bancário	-	(33.133)
Liquidação Certificado de depósito bancário	6.886	7.950
Aquisição Cédula de Crédito Imobiliário	(28.538)	
Resgate Cédula de Crédito Imobiliário	4.227	
Pagamento de juros Cédula de Crédito Imobiliário	(9.621)	(8.393)
Aplicação em cotas de fundos imobiliários	-	(5.042)
Resgate de cotas de fundos imobiliários	5.190	-
Aplicação em cotas de fundos 555	(148.163)	(246.815)
Resgate de cotas de fundos 555	176.722	229.302
Aquisição de ações Cias Fechadas	-	(311.421)
Aquisição de propriedades para investimentos	-	(312.640)
Pagamento de ITBI	(1.552)	-
Obras em andamento	(10.622)	(5.723)
Custos dos imóveis/terrenos	(5.450)	(4.891)
Valor recebido para compra de imóvel	-	680.988
Futuras immobilizações	-	(517)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(110)
Caixa líquido das atividades de investimento	(10.921)	(10.445)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(131.999)	(101.785)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(131.999)	(101.785)
Variação de caixa e equivalente a caixa	(53)	59
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	64	5
Caixa e equivalente de caixa - fim do exercício	11	64

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022**

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

1. Contexto operacional

O HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 19 de fevereiro de 2018, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, da Comissão de Valores Mobiliários, sendo aprovado pela CVM em 07 de março de 2019, e com data de início das atividades em 30 julho de 2019.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido, diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos provenientes do segmento de shoppings centers ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo. Caso a legislação assim o permita, o Fundo poderá adquirir participações em administradoras de shopping centers se permitidos pela Instrução CVM nº 472.

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

Em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo 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.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 - Brasil, Bolsa e Balcão, negociadas durante exercício do findo em 30 de junho de 2022 e apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de cada mês, os valores das ações estão expressos em reais, conforme segue:

Ticker B3: HSML11	Mercado de ações
Período	Preço de fechamento
30/06/2022	77,99
31/07/2022	78,23
31/08/2022	91,40
30/09/2022	94,25
31/10/2022	91,00
30/11/2022	81,50
29/12/2022	81,84
31/01/2023	80,00
28/02/2023	78,79
31/03/2023	79,65
28/04/2023	85,29

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022

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

31/05/2023	87,99
30/06/2023	93,60

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472/08, de 31 de outubro de 2008, CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores.

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 do Fundo 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 2023, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3. Descrição das principais políticas contábeis

Dentre as principais políticas contábeis adotadas pelo Fundo, 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 investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício em "Rendimentos em cotas de fundos de renda fixa".

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

As ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor econômico nos termos da Instrução CVM nº 516/11.

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

d) Ativos de natureza imobiliária

(i) Propriedades para investimento

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

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022

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

(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 pelo Fundo passam por benfeitorias, obras e ajustes em seus empreendimentos. Os montantes pagos são incorporados aos imóveis quando concluída a benfeitoria. Os valores de benfeitorias em andamentos permanecem registrados no Fundo até a sua conclusão.

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

f) Estimativas de julgamentos contábeis críticos

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

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis em mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”. As ações de companhias de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são avaliadas pelo seu valor justo, com no preço de negociação, quando este representa a melhor estimativa de valor justo ou pelo valor do patrimônio líquido para as empresas que estão sem operação.

g) Classificação dos passivos financeiros

Passivos financeiros ao custo amortizado: independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de cessão por crédito imobiliário realizadas pelo Fundo. 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 do Fundo integralizadas ao final de cada período.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022

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

j) Apuração de resultado

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

4. Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

5. Gerenciamento de riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos na oferta de Cotas do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo 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 do Fundo 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 do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciam de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022

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

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, 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 do Fundo; a liquidação do Fundo; 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 do Fundo, 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 do Fundo, 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 do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo 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, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, 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 do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez: Os ativos componentes da carteira do Fundo 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 do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022

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

Risco da marcação a mercado: Os ativos componentes da carteira do Fundo 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 do Fundo 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 do Fundo 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 do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos tributários: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham 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 pelo fundo 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 o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado, o cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e ou o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Após o encerramento da Oferta, caso as Acionistas SPE permaneçam com mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, eventual interpretação divergente por parte da Receita Federal do Brasil entendendo que o Fundo deveria sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas com base na Lei nº 9.779/99 poderá resultar em disputas administrativas e judiciais e, eventualmente, na revogação da isenção do Fundo hoje vigente e aplicação de penalidades.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022

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

Risco de alteração da tributação do Fundo 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 o fundo 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 pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo 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 ao Fundo.

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 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 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 do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, 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 do Fundo. 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 o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo 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 ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, 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 do Fundo 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: O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022

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

tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

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

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

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste: No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, 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 do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, 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 do Fundo 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 do Fundo: O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo 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 no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo 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 do Fundo, 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 do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. 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 do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022

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

em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

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

Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de assembléia 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, o Fundo 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 pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo 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 pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo 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 do Fundo.

Risco operacional: Os Ativos Alvo e Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo 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 o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo: a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas. Ainda, deve-se ressaltar que o Shopping Pátio Maceió, o Super Shopping Osasco e o Shopping Granja Vianna são de propriedade de pessoas jurídicas administradas pelo Gestor. Desta forma, a aquisição dos referidos Ativos Alvo pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e no mínimo, 25% (vinte e

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022

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

cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Ainda, a Administradora dos Shoppings é empresa relacionada ao Gestor, de forma que sua contratação dependerá de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que ingressarem no Fundo poderão outorgar procuração para que haja a aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição do Shopping Pátio Maceió, do Super Shopping Osasco e do Shopping Granja Vianna e a ratificação da contratação da Administradora dos Shoppings.

Risco de governança: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: o Administrador e/ou Gestor; os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor; empresas ligadas ao Administrador e ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, 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, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. 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 pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco de restrição na negociação: Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, 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 onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco de Substituição do Gestor: A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo fundo 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 do Fundo, 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 do Fundo, 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 do Fundo 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 no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022

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

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor: Durante a vigência do Fundo, 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, o Fundo e, conseqüentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de uso de derivativos: O Fundo 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 pelo Fundo pode aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais, não produzir os efeitos pretendidos, ou determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento: O Fundo 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 o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

6. Aplicações financeiras de natureza não-imobiliária

As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2023 e 2022 estão representadas por:

a) Certificados de depósito bancários

Certificados de depósito bancários emitidos pelo Banco Santander S.A., no montante de R\$ 43.864 (2022 – R\$ 45.696), e são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratada (97% do CDI). O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado e estão assim demonstrados.

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

Saldo em 30 de junho de 2021	19.509
Aplicação em Certificado de Depósito Bancário	33.133
Resgates em Certificado de Depósito Bancário	(7.950)
Rendimentos em Certificado de Depósito Bancário	1.005
Saldo em 30 de junho de 2022	45.696
Aplicação em Certificado de Depósito Bancário	-
Resgates em Certificado de Depósito Bancário	(6.886)
Rendimentos em Certificado de Depósito Bancário	5.054
Saldo em 30 de junho de 2023	43.864

b) Cotas de fundo de renda fixa

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possui investido o montante de R\$ 4.993 (2022 - R\$ 31.239) em cotas do fundo Santander Cash Blue Fundo de Investimento Referenciado Renda Fixa DI. 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:

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022**

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

Saldo em 30 de junho de 2021	11.978
Aplicação em cotas de fundo de renda fixa	246.825
Resgates de cotas de fundo de renda fixa	(229.312)
Rendimentos em cotas de fundo de renda fixa	1.748
Saldo em 30 de junho de 2022	31.239
Aplicação em cotas de fundo de renda fixa	148.163
Resgates de cotas de fundo de renda fixa	(176.722)
Rendimentos em cotas de fundo de renda fixa	2.312
Saldo em 30 de junho de 2023	4.993

7. Aplicações financeiras de natureza imobiliária**a) Cotas de fundos imobiliários – FII's**

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

No exercício de 30 de junho de 2023 e 2022 o fundo vendeu todas as posições em cotas de fundo imobiliário, conforme demonstrado na movimentação abaixo:

Saldo em 30 de junho de 2021	-
Aquisição de cotas de FII's	5.042
Rendimentos recebidos	(307)
Resultado com cotas de FII's	51
Saldo em 30 de junho de 2022	4.786
Aplicação em cotas de fundos imobiliários	-
Rendimentos recebidos	(70)
Resgate de cotas de fundos imobiliários	(5.190)
Resultado com cotas de FII's	474
Saldo em 30 de junho de 2023	-

b) Ações Companhias Fechadas

Em 30 de junho de 2023 e 2022 a composição das ações de companhias fechadas detidas pelo Fundo é a seguinte:

b.i) Posição de ações

Companhia Investida	Tipo	Total de ações do Fundo	Valor de custo	Valor das ações	% participação do Fundo
Shopping Pátio Maceió (a)	ON	750.510	148	-	100%
REC 2016 Empreendimentos e Participações	ON	6.129.392	8.650	30.058	100%
2023 Jaguara Empreendimentos imobiliários	ON	98.329.992	330.289	704	100%
JPL Estacionamentos S.A.	ON	900.000	2.664	988	100%
REC 2017 Empreendimentos e Participações (*)	ON	144.479.320	1.563	-	100%
REC 2017 Empreendimentos e Participações III (*)	ON	2.711.100	2.019	-	100%

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022**

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

		253.300.314	345.333	31.750	
Participações em companhias fechadas					
Shopping Pátio Maceió (*)	ON	750.510	148	-	100%
REC 2016 Empreendimentos e Participações	ON	6.129.392	8.650	27.199	100%
Jaguará Empreendimentos imobiliários	ON	98.329.992	330.289	330.289	100%
2022 JPL Estacionamentos S.A.	ON	900.000	2.664	2.664	100%
REC 2017 Empreendimentos e Participações (*)	ON	144.479.320	1.563	-	100%
REC 2017 Empreendimentos e Participações III (*)	ON	2.711.100	2.019	-	100%
Participações em companhias fechadas		253.300.314	345.333	360.152	

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

b.ii) Movimentação das ações

Saldo em 30 de junho de 2021	23.745
Aquisição de ações Cias Fechadas	332.953
Transferência propriedades para investimentos (*)	3.582
Resultados com ações de capital fechado (MEP)	(128)
Saldo em 30 de junho de 2022	360.152
Aquisição de ações Cias Fechadas	-
Transferência propriedades para investimentos (**)	(326.619)
Resultados com ações de capital fechado (MEP)	(1.783)
Saldo em 30 de junho de 2023	31.750

(*) Em 30 de junho de 2022 o montante de R\$ 3.582, representa os valores justos na transferência dos imóveis para ações do Shopping Paralela.

(**) O montante de R\$ 326.619, representa o valor na de transferência do imóvel Shopping Uberaba para o Fundo.

As transferências de propriedade, correspondem ao objetivo do Fundo que é a aquisição de imóveis prontos, provenientes do segmento de shoppings centers, por meio de aquisição para locação, não havendo interesse em manter os ativos nas investidas.

b.iii) 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 de lucros ou prejuízos do exercício do período da investida, e deve ser reconhecida no resultado do período do investidor.

A data base considerada para a avaliação foi de 30 de junho de 2023, sendo registrado no exercício o resultado de R\$ 1.783 negativo apresentado na "Demonstração do resultado do exercício" na rubrica "Resultados com ações de capital fechado (MEP)".

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022**

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

8. Adiantamento para futuro aumento de capital (“AFAC”)

Os AFAC’s correspondem a valores repassados às Companhias investidas. São registradas pelo respectivo custo e baixadas do balanço quando da sua subscrição.

No exercício de 30 de junho de 2022, o fundo realizou o aumento de capital mediante a emissão de adiantamento para futuro aumento de capital, na Companhia Pátio Maceió, no montante de R\$ 110, do qual já foi subscrito, integralizado e convertido em ações da Companhia.

Em 30 de junho de 2022 a movimentação dos AFACs detidas pelo Fundo é a seguinte:

Saldo inicial 30 de junho de 2020	476
Aquisição de AFAC	2.438
Conversão de AFAC	(2.400)
Resultado com incorporação	(514)
Saldo final de 30 de junho de 2021	38
Aquisição de AFAC	110
Conversão de AFAC	(148)
Saldo final de 30 de junho de 2022	-

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o fundo não detinha posição em AFAC.

9. Aluguéis a receber

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

Posição em 30 de junho 2021	14.200
Shopping Metrô Tucuruvi	3.451
Shopping Paralela	4.075
Shopping Pátio Maceió	3.140
Shopping Via Verde	1.663
Shopping Osasco	846
Shopping Granja Vianna	993
Posição total em 30 de junho 2022	14.168
Shopping Metrô Tucuruvi	3.923
Shopping Paralela	2.185
Shopping Pátio Maceió	3.295
Shopping Via Verde	1.686
Shopping Uberaba	2.408
Shopping Osasco	1.104
Shopping Granja Vianna	1.043
Posição total em 30 de junho 2023	15.644

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022**

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

Abaixo posição de aluguéis por faixa de vencimento:

Data base	Aluguéis a vencer	-
2023	De 0 a 30 dias	-
	Aluguéis vencidos	15.644
	De 0 a 30 dias	15.644
	Data base	Aluguéis a vencer
2022	De 0 a 30 dias	263
	Aluguéis vencidos	13.905
	De 0 a 30 dias	13.905

10. Receita de aluguéis

Em 30 de junho de 2023 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 12 no valor de R\$189.034 (2022 - R\$ 144.578). 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 2023, o Fundo recebeu o montante de R\$ 3.638 (2022 - R\$ 11.350), referente a dividendos da companhia REC 2016 VI e Jaguará, (2022 - REC 2016 VI), restando a receber do Shopping Pátio Maceió o montante de R\$ 107 (2022 - R\$ 107).

Dividendos e bonificações	30/06/2023	30/06/2022
A receber Shopping Pátio Maceió	107	107
Saldo final	107	107

12. Propriedades para investimentos

Em 30 de junho de 2023 as propriedades para investimento estão compostas por:

Empreendimento	Descrição dos empreendimentos	Custo	Ajuste Valor Justo	Valor de mercado
----------------	-------------------------------	-------	--------------------------	---------------------

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022**

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

Shopping Granja Vianna	Corresponde ao Shopping Granja Vianna, localizado na Rodovia Raposo Tavares, 23.500 – Lageadinho Cotia – SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 26.518,16m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 30.376,61m ² e de área construída 86.861,11m ² , o empreendimento está composto por 5 pisos, com a seguinte distribuição: Piso G01: academia, satélites, estacionamento; Piso G02: Satélites, estacionamento; 1º piso: Âncoras, semi-âncora, megalojas, satélites; 2º piso: Âncoras, semi-âncora, megalojas, satélites e praça de alimentação; 3º piso: Restaurantes, cinema, semi-âncora, loja de games e estacionamento. O Fundo detém 51% de participação no empreendimento.	146.890	22.328	169.218
Shopping Uberaba	Corresponde ao Shopping Uberadba, localizado na Av. Santa Beatriz da Silva, 1501 - São Benedito, Uberaba - MG, 38020-433. O empreendimento foi construído em um terreno de 115.000,00m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 24.525,831m ² , o empreendimento é composto por 157 lojas e ABL.O Fundo detém 100% de participação no empreendimento.	326.619	69.881	396.500
Shopping Pátio Maceió	Corresponde ao Shopping Pátio Maceió, localizado na Av. Menino Marcelo, 3800 – Cidade Universitária - Maceió – AL. O empreendimento foi construído em um terreno de 122.019,28 m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 41.539,94 m ² e de área construída 73.610,30 m ² , o empreendimento está composto por 2 pavimentos, com a seguinte distribuição: Piso L1: Estacionamento externo, lojas satélites, megalojas, âncoras, praça de alimentação e universidade; Piso L2: cinema, academia, megalojas e âncoras. O Fundo detém 100% de participação no empreendimento.	388.249	80.451	468.700
Super Shopping Osasco	Corresponde ao Super Shopping Osasco, localizado na Avenida dos Autonomistas, 1.828 – Vila Yara Osasco - SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 133.298,79 m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 17.984,10 m ² e de área construída 59.933,96 m ² , o empreendimento está composto por 4 pisos, com a seguinte distribuição: Pilotis: lojas satélite e estacionamento; 1º Pavimento: âncora, megalojas e satélites; 2º Pavimento: âncora, semi-âncora, restaurante e satélites; 3º Pavimento: Cinema, praça de alimentação, clínica e megaloja. O Fundo detém 58,84% de participação no empreendimento.	95.840	26.086	121.926

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022**

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

Shopping Via Verde	Corresponde ao Shopping Via Verde, localizado na Estr. da Floresta (BR 364), 2320 – Floresta Sul Rio Branco – AC. O empreendimento foi construído em um terreno de 121.104,00 m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 28.575,52 m ² e de área construída 41.698,80 m ² , o empreendimento está composto 1 pavimento, com a seguinte distribuição: Piso Térreo: Estacionamento externo, lojas satélites, megalojas, âncoras, praça de alimentação, universidade e cinema. O Fundo detém 96,67% de participação no empreendimento.	247.188	4.338	251.526
Shopping Metrô Tucuruvi	Corresponde ao Shopping Metrô Tucuruvi, localizado na Rua Paranabi, 218-224, São Paulo, SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 42.033,00 m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 32.998,06 m ² e de área construída 137.122,00 m ² , o empreendimento está composto por 5 pavimentos, com a seguinte distribuição: L1: âncora, semi-âncora, megalojas, satélites; L2: âncora, semi-âncora, megalojas, satélites e acesso à estação Tucuruvi da Linha 1 Azul do Metrô; L3: âncoras, satélites e acesso ao terminal de ônibus urbano; L4: âncora, semi-âncora, megalojas, satélites; 3º Pavimento: âncora, cinema, academia e praça de alimentação. O Fundo detém 100% de participação no empreendimento.	583.966	-107.866	476.100
Shopping Paralela	Corresponde ao Shopping Paralela, localizado na Avenida Luiz Viana, 8.544 Paralela Salvador - BA.. O empreendimento foi construído em um terreno de 60.000,00 m ² e possui atualmente uma área bruta locável de 57.633,71 m ² e de área construída 132.398,00 m ² , o empreendimento está composto por 2 pavimentos, com a seguinte distribuição: âncora, lojas, satélites, cinema, praça de alimentação, megalojas e lojas vagas. O Fundo detém 51% de participação no empreendimento.	449.094	-13.602	435.492
Terreno Pátio Maceió	Corresponde ao Shopping Pátio Maceió, localizado na Av. Menino Marcelo, 3800 – Cidade Universitária - Maceió – AL. Conforme descritivo acima “Shopping Pátio Maceió”	7.203	797	8.000
Saldo em 30 de junho de 2023		2.245.049	82.413	2.327.462

Em 30 de junho de 2023, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers Technical Services LTDA., datados de 30 de junho de 2023 e formalmente aprovados pela Administração em julho de 2023.

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 FCD leva em consideração ainda todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo dos imóveis na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022**

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

Empreendimentos	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Shopping Granja Vianna	10 anos	10,50% a.a.	9,50% a.a
Shopping Pátio Maceió/ Terreno	10 anos	9,50% a.a.	8,75% a.a
Super Shopping Osasco	10 anos	10,00% a.a.	9,00% a.a
Via Verde Shopping	10 anos	10,75% a.a.	9,75% a.a
Shopping Metrô Tucuruvi	10 anos	10,25% a.a.	8,20% a.a
Shopping Uberaba	10 anos	10,25% a.a.	9,75% a.a.
Shopping Paralela	10 anos	10,25% a.a.	8,25% a.a.

Os imóveis acabados para renda do Fundo encontram-se segurados por valores considerados suficientes, pelo administrador e gestor, para cobrir eventuais perdas no Fundo.

Movimentação ocorrida na conta propriedades para investimentos está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2021	1.438.541
Compra de propriedades para investimento	456.159
Transferência de ações de companhias fechadas	(3.582)
Custos com imóveis	4.881
Gastos com obras dos imóveis	2.916
Ajuste a valor justo - propriedades para investimentos	93.273
Saldo em 30 de junho de 2022	1.992.189
Transferência de ações de companhias fechadas	326.619
Custos com imóveis	5.450
Ajuste a valor justo - propriedades para investimentos	3.206
Saldo em 30 de junho de 2023	2.327.462

(i) Aquisição de imóveis e ações**Shopping Paralela + Ações REC 2017 I e REC 2017 III:**

Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda de ações, realizado no dia 30 de dezembro de 2021, foi realizado o aporte do Shopping Paralela. O Instrumento é celebrado entre:

- (i) Fundo;
- (ii) HSI V Real Estate ("HSI FIP"): Vendedor;
- (iii) REC 2017 I ("REC 2017 -I"): Interveniente anuente; e
- (iv) REC 2017 III ("REC 2017 III" ou "Companhias"): Interveniente anuente.

No contrato é proposto que:

A REC 2017- I é proprietária da fração ideal correspondente a (a) 51% do imóvel, localizado no município de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula no 53.734; e (b) 100% (cem por cento) da área de expansão do Shopping Paralela. Sobre os ativos funciona um empreendimento do tipo shopping center, com 57.792 m² de área bruta locável, com seu respectivo estacionamento de veículos e motos (o "Shopping Paralela"). A área Shopping encontra-se locada pelos locatários; e (b) sobre a Área Expansão está vigente o Contrato de Locação para fins Não Residenciais.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022**

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

O HSI FIP era titular de 100% das ações de emissão da REC 2017- I totalmente subscritas e integralizadas e de 100% das ações de emissão da REC 2017 III totalmente subscritas e integralizadas. O HSI FIP vendeu e transferiu ao Fundo.

Conforme o mesmo contrato o fundo arcou com a operação de securitização para pagamento das ações, bem como o imóvel. A dívida está atrelada à Cédula de Crédito Imobiliário.

O preço bruto total para aquisição dos bens e ações pelo Fundo é de R\$ 432.721.

O preço será pago pelo Fundo na data de fechamento, em parcela única, em moeda corrente nacional. O Fundo integralizou o montante de R\$60.200 no fechamento da compra ao vendedor HSI FIP para integralização das companhias. E, o montante de R\$237.786, para adquirir o Shopping Paralela. Em decorrência da compra das ações o Fundo assumiu as dividas relacionadas a Cédula de Crédito Imobiliário (operação de securitização), do qual equivale o montante de R\$141.199. E, R\$3.582 referente a integralização das ações nas companhias REC 2017 I e REC 2017 II.

Recomposição do imóvel	
CCI's	141.199
Integralização das ações	60.200
Valor pago	237.786
Ações	3.582
Valor total do imóvel (*)	442.768

(*) consideramos como preço do imóvel o valor pago, como melhor estimativa de valor justo. O valor final considera: valor do contrato + ITBI + Custos.

Shopping Uberaba + Ações JPL e Jaguará:

Conforme contrato de compra e venda de participações societárias e outras avenças, realizado no dia 22 de junho de 2022, foi iniciada a compra do Shopping Uberaba, de modo que:

- (i) Fundo: comprador;
- (ii) Holding Shopping Gestão Imobiliária e Participações LTDA: Vendedor
- (iii) Sociedade Educacional Uberabense: Vendedor
- (iv) Tangará Pecuária e Participações LTDA: Vendedor
- (v) 3B Participações S.A: Vendedor
- (vi) JR Participações LTDA: Vendedor
- (vii) Jaguará Empreendimentos Imobiliárias: Interveniente anuente
- (viii) JPL Estacionamentos: Interveniente anuente
- (ix) Vênus Administração e Participações: Interveniente anuente

As Vendedoras são titulares nesta data, diretamente, da totalidade do capital social total e votante da JPL e Jaguará,; A JPL e Jaguará administram um empreendimento do tipo shopping center, com aproximadamente 24.921m² de área bruta locável e o respectivo estacionamento de veículos e motos, ambos localizados nos Imóveis(Shopping Uberaba); A Jaguará é titular e legítima proprietária dos imóveis nos quais foi desenvolvido o Shopping Uberaba, localizado no município de Uberaba, Estado de Minas Gerais objeto das matrículas nº 31.734 e 31.736.

As Vendedoras têm o interesse em alienar as Participações Societárias das Sociedades e o Fundo, por sua vez, tem o interesse em adquiri-las.

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022**

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

Em contrapartida à cessão e transferência das Ações ao Fundo, pagará às Vendedoras o preço certo e ajustado, sujeito aos ajustes e retenções previstos em Contrato, de R\$ 326.876, sendo: (i) R\$ 297.743 o preço da venda, e R\$ 4.000 são retidos pelo Fundo exclusivamente do valor da Parcela Principal que será paga à JR Participações LTDA; e (ii) R\$ 29.133 retidos como garantia de pagamento da Renda Garantida e das Contingências JR Participações LTDA e liberados mensalmente conforme realização do NOI. O ajuste do preço preliminar no montante correspondente a R\$ 17.677 foi calculado com base no resultado da subtração do Caixa da Jaguará e JPL pelo Endividamento das Sociedades, efetuado de acordo com os Balanços Patrimoniais. Caso o Ajuste de Preço Definitivo seja positivo, deverá ser pago pelo Fundo às Vendedoras, ou, caso o Ajuste de Preço seja negativo, deverá ser pago pelas Vendedoras ao Fundo.

Abaixo seguem as movimentações por companhias:

JAGUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Qtde de ações	% Participação	Saldo
HOLDING SHOPPING GESTÃO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA	32.776.664	33,3333%	110.096
SOCIEDADE EDUCACIONAL UBERABENSE	32.776.664	33,3333%	110.096
TANGARÁ PECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA	16.388.332	16,6668%	55.049
3B PARTICIPAÇÕES S.A.	8.194.166	8,3333%	27.524
JR PARTICIPAÇÕES S.A.	8.194.166	8,3333%	27.524
Total	98.329.992	100 %	330.289

JPL ESTACIONAMENTOS S.A.	Qtde de ações	% Participação	Saldo
HOLDING SHOPPING GESTÃO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA	300.000	33,3333%	888
SOCIEDADE EDUCACIONAL UBERABENSE	300.000	33,3333%	888
TANGARÁ PECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA	150.000	16,6668%	444
3B PARTICIPAÇÕES S.A.	75.000	8,3333%	222
JR PARTICIPAÇÕES S.A.	75.000	8,3333%	222
Total	900.000	100 %	2.664

No exercício findo em 30 de junho de 2023, foram transferidos os direitos do Shopping Uberaba da investida Jaguará para o fundo no montante total de R\$326.619.

Terreno Pátio Maceió:

No exercício findo em 30 de junho de 2023 o fundo possui o Terreno que pertence ao Shopping Pátio Maceió.

Conforme escritura de compra e venda, datada em 09 de novembro de 2021, o proprietário vende o imóvel de Maceió/AL, correlativo ao Terreno, situado no Taboleiro do Martins, CEP 57083-410. O Imóvel encontra-se cadastrado pela matrícula nº 59.171. O preço de venda foi de R\$6.960, da seguinte forma: (a) R\$580 pagos no ato, e os demais valores provisionados no fundo e pagos em 11 meses subsequentes. No exercício o fundo pagou um total de R\$4.640, restando o pagamento de R\$2.320, do qual foi pago no exercício findo em 30 de junho de 2023.

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

Composição da dívida (CCIs):

Para a composição das CCIs mencionadas acima, segue movimentação:

Saldo em 30 de junho de 2021	-
Dívidas em Certificado de Recebíveis Imobiliários	(845.712)

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022**

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

Pagamento de juros em Certificado de Recebíveis Imobiliários	8.393
Resultado com Certificado de Recebíveis Imobiliários	(17.417)
Saldo em 30 de junho de 2022	(854.736)
Aquisição Cédula de Crédito Imobiliário	28.538
Resgate Cédula de Crédito Imobiliário	(4.227)
Pagamento de juros Cédula de Crédito Imobiliário	9.621
Resultado com Certificado de Recebíveis Imobiliários	(96.827)
Saldo em 30 de junho de 2022	(917.632)

13. Valores diversos

O saldo apresentado no balanço patrimonial de R\$ 9.251 (2022 - R\$ 6.131), na rubrica de “Valores diversos”, é composto por:

i. Compra de inadimplência

Em decorrência da pandemia (COVID-19) aplicou-se os benefícios concedidos em contratos de aluguéis que ocorreram como consequência direta da pandemia. Considerando esse cenário o fundo arcou com essas despesas dos shoppings. O fundo está sendo reembolsado, e, caso, os montantes não sejam recebidos, os saldos serão apropriados nas despesas do Fundo, de acordo com a vigência dos contratos, conforme a deliberação das CVM nº 859 (CPC 06). O montante total é de R\$ 187 em 2022, no exercício findo em 30 de junho de 2023 não possui valor.

ii. Futura imobilização

O montante de R\$ 1.371, é composto pela futura imobilização do Shopping Uberaba e Shopping Paralela. A aquisição dos shoppings foi concluída no exercício findo de 30 de junho de 2023, portanto não possuem saldo.

iii. Valores diversos - Outras Rendas

O montante de R\$ 8.537 (2022 - R\$ 4.573), referem-se às negociações dos contratos de compra e venda dos shoppings. O montante apresentado é relacionado às operações decorrentes aquisição dos empreendimentos.

O valor de R\$ 200 se refere às receitas dos Shoppings Pátio Maceió e Granja Vianna.

iv. Allowance

O montante de R\$ 514, é composto pelos saldos de allowance.

v. Outros valores a receber

O saldo de R\$ 25.080, registrado no Balanço Patrimonial, na rubrica “Outros valores a receber”, trata-se de saldo das contas das securitizadoras que detém os montantes compostos por CCI e Aluguéis que são repassados ao Fundo.

vi. Apropriação dos resultados

O saldo de receita composto pelo montante de R\$ 4.341 (2022- prejuízo de R\$ 8.083), apresentado na Demonstração do resultado do exercício, na rubrica “Outras receitas/(despesas) operacionais” referem-se as

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022

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

movimentações ocorridas nos valores mencionados acima de Inadimplências, Futuras Imobilizações e Outras Rendas.

14. Obras em andamento

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o montante total investido de obras em andamento é de R\$ 29.509 (2022 - R\$ 5.855), demonstrado no balanço patrimonial, na rubrica "Obras em Andamento".

O fundo possui um saldo a pagar com obras no montante de R\$ 13.606 (2022 - R\$1.936), registrado no balanço patrimonial, na rubrica "Obras em andamento".

15. Outros valores a pagar

O fundo possui provisionado o montante de R\$ 6.794 (2022 – R\$ 5.180) a pagar referente a despesas em geral dos shoppings, registrado no balanço patrimonial, na rubrica "Valores a pagar dos empreendimentos".

16. Remuneração da Administração

O Fundo pagará a título de taxa de administração o valor correspondente a até 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, que compreenderá a Remuneração do Administrador e a do Gestor e a taxa de escrituração, calculado sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do Fundo divulgada pela B3 - Brasil, Bolsa e Balcão no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Valor de Mercado" e "Taxa de Administração", respectivamente), a ser rateada entre o Administrador e o Gestor e observado o disposto abaixo.

Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, o Administrador fará jus a uma remuneração conforme a tabela, observado o valor mínimo mensal de R\$ 60 (sessenta mil reais) ("Remuneração do Administrador"):

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%

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 do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas do Fundo. No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo registrou uma despesa referente a taxa de administração no montante de R\$ 3.074 (2022 - R\$ 3.528).

17. Remuneração do Gestor

O Gestor fará jus a uma remuneração correspondente à diferença entre 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano e a Remuneração do Administrador, calculada sobre o Valor de Mercado do Fundo ("Remuneração do Gestor").

Até o 24º mês a contar da data de encerramento da primeira oferta de Cotas, somente será devida Remuneração do Gestor se os dividendos pagos pelo Fundo forem iguais ou superiores a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor da Cota na data de sua emissão. O não atingimento do percentual de 7,5% (sete

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022**

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

inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor da Cota na data de sua emissão, não deverá gerar qualquer acréscimo à Remuneração do Administrador.

Adicionalmente à Remuneração do Gestor, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral (“Taxa de Performance”), 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 do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo registrou uma despesa referente a taxa de gestão no montante de R\$ 12.485 (2022 - R\$ 10.669).

O fundo possui um valor a pagar de R\$ 1.348 (R\$ 1.444), registrado no Balanço Patrimonial, na rubrica “Taxa de administração e gestão”.

18. Política de distribuição de resultados

O Fundo 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 ao Fundo.

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 pelo Fundo. 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.

O Fundo poderá constituir reserva de contingência que corresponderá a 5% 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.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2023	30/06/2022
Resultado líquido do exercício	73.441	172.391
Ajuste de caixa	59.625	(61.707)
Ajuste ao valor justo	(1.423)	(93.273)
Resultado com cotas	(2.716)	-
Despesas administrativas	846	1.314
Despesas operacionais não pagas (despesas antecipadas)	427	238
Despesas operacionais não pagas - CDB/ CRI	45.029	(552)
Ajuste de distribuição - Empreendimentos (Despesas shoppings)	17.462	35.833

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022**

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

Resultado incorporação / ações / cotas	-	(5.267)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	133.066	110.684
Rendimentos a distribuir	(20.182)	(19.115)
Rendimentos líquido pago no exercício	131.999	101.785
Rendimentos	30/06/2023	30/06/2022
Rendimentos de exercício anteriores pagos no exercício	10.257	6.312
Rendimentos líquidos pagos no exercício	112.884	91.569
% do resultado exercício distribuído/pendente a distribuir (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96%	100%

No exercício 30 de junho de 2023, o valor médio dos rendimentos pagos por Cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade de cotas no exercício) foi de R\$ 0,70 (2022 — R\$ 0,44).

19. Patrimônio Líquido

Em 30 de junho de 2023, o patrimônio líquido de R\$ 1.500.704 está composto por 15.780.613 cotas totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 95,0980.

Durante o exercício de 30 de junho de 2023 e 2022 não foram emitidas novas cotas.

O fundo emitiu as seguintes cotas:

Cotas emitidas	Quantidade	Valor unitário	Total
1º Emissão	6.750.000	0,100	675.000
2º Emissão	9.030.613	0,098	885.000
Total	15.780.613		1.560.000

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

Na hipótese de liquidação do Fundo, 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.

20. Retorno sobre o patrimônio líquido

No exercício findo em 30 de junho 2023, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (apurado considerando-se o resultado líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações ocorridas no período) foi positivo em 4,71% (2022 – 11,05%).

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 em 30 de junho de 2023	1.532.451	95,10	-3,82%

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022**

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

Exercício findo em 30 de junho de 2022	1.496.622	98,88	4,12%
----------------------------------------	-----------	-------	-------

21. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2023		30/06/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas com serviços de avaliação	283	0,02%	75	0,01%
Despesas com custódia	171		159	0,01%
Outras despesas operacionais	-	-	8.083	0,54%
Despesas com ITBI	1.552	0,01%	-	-
Despesas com allowance	93	0,01%	-	-
Despesas com publicações e correspondências	41	0,00%	7	0,00%
Despesas com taxa de administração e gestão do fundo	15.560	1,02%	14.198	0,95%
Despesas administrativas do fundo	846	0,06%	1.314	0,09%
Despesas administrativas dos empreendimentos (*)	17.462	1,14%	35.833	2,39%
	36.008	2,25%	59.669	3,99%

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, os percentuais apresentados no quadro acima, foram calculados sobre o patrimônio líquido médio mensal no valor de R\$ 1.532.451 e R\$ 1.496.622, respectivamente.

*o montante de R\$ 17.462 (2022 - R\$ 35.833) apresentado na rubrica Despesas administrativas dos empreendimentos, compreendem em saldos a pagar de despesas dos shoppings, composto por despesas operacionais, administrativas e outras despesas operacionais, provisionadas no Fundo.

22. 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:

- distribuem, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham 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 pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O referido benefício fiscal:

- será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e;

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022**

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

- (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 pelo Fundo.

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

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

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

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

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

23. Partes relacionadas

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

Transação com parte relacionada	Posição em 30/06/2023	Resultado do exercício	Parte relacionada
Aplicação Cash Blue - Santander	R\$ 4.993	R\$ 2.312	Administradora
Conta Corrente - Santander	R\$ 10	N/A	Administradora
Taxa de administração a pagar	R\$ 209	R\$ 3.074	Administradora
Taxa de gestão a pagar	R\$ 1.139	R\$ 12.485	Gestora

24. Hierarquia ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 48 e as deliberações da Instrução CVM nº 516/11, 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

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022**

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

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 do Fundo em 30 de junho de 2023 e 2022:

2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	4.993	-	-	4.993
Certificado de depósito bancário - CDBs	-	43.864	-	43.864
Ações de Companhias Fechadas	-	-	31.750	31.750
Propriedades para investimento	-	-	2.327.462	2.327.462
Total do ativo	4.993	43.864	2.359.212	2.408.069

2022:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	31.239	-	-	31.239
Certificado de depósito bancário - CDBs	-	45.696	-	45.696
Ações de Companhias Fechadas	-	-	360.152	360.152
Propriedades para investimento	-	-	1.992.189	1.992.189
Total do ativo	31.239	45.696	2.352.341	2.429.276

25. Política de divulgação das informações

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

26. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

27. Outras informações

Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

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 2023 e 2022

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, informamos que a Administradora não contratou, nem teve quaisquer outros serviços prestados pelo auditor independente do Fundo, responsável pelo exame das demonstrações financeiras exceto pelos serviços de auditoria externa.

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária, registrada em 1 de fevereiro de 2023, foi deliberada a alteração da razão social da Santander Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Instrução CVM nº 175

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. As alterações derivadas da resolução estão sendo avaliadas pela Administração.

28. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2023 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras..

* * *

Elisangela Furlan Teixeira da Silva
Contadora CRC - SP-296670/O-7

Angela Amodeo
Diretora Executiva

Certificate Of Completion

Envelope Id: 122DDC3CDDA14A84A52D9EC865F3EE9A

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Combinado_HSIMALLSFII23.JUN.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 37

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Alexandra de Sousa Lyrio

AutoNav: Enabled

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca

Envelopeld Stamping: Enabled

São Paulo, SP 05001-100

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

alexandra.lyrio@pwc.com

IP Address: 18.231.224.80

Record Tracking

Status: Original

28 September 2023 | 17:57

Holder: Alexandra de Sousa Lyrio

alexandra.lyrio@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

28 September 2023 | 18:40

Holder: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Location: DocuSign

@pwc.com

Signer Events

Marcelo Luis Teixeira Santos

marcelo.l.teixeira@pwc.com

Partner

PricewaterhouseCoopers

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

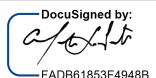
Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signature

DocuSigned by:

 FADB61853F4948B...

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 134.238.159.50

Timestamp

Sent: 28 September 2023 | 18:00

Viewed: 28 September 2023 | 18:31

Signed: 28 September 2023 | 18:40

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Alexandra de Sousa Lyrio

alexandra.lyrio@pwc.com

PwC BR

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 28 September 2023 | 18:40

Viewed: 28 September 2023 | 18:40

Signed: 28 September 2023 | 18:40

Witness Events**Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	28 September 2023 18:00
Certified Delivered	Security Checked	28 September 2023 18:31
Signing Complete	Security Checked	28 September 2023 18:40
Completed	Security Checked	28 September 2023 18:40

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------