

FATO RELEVANTE

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

O **S3 CACEIS BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, Bloco D, Santo Amaro, CEP 04.752-901, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração profissional de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 (“Administrador”), na qualidade de administrador fiduciário do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 32.892.018/0001-31 (“Fundo”), e a **HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 7º andar - parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52 (“Gestora”), na qualidade de gestora da carteira do Fundo, em atenção aos termos do capítulo VI, seção II, da Instrução CVM nº 475, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e do artigo 37 do regulamento vigente do Fundo, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

O Fundo assinou nesta data um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) por meio do qual se comprometeu a alienar a fração ideal de **30,00%** (trinta por cento) do Shopping Pátio Maceió (“Venda”), localizado na Avenida Menino Marcelo, 3800 - Cidade Universitária, Maceió – AL, além de mesma fração ideal do terreno anexo adquirido pelo Fundo em 2021. O valor da transação é de **R\$ 213.200.000,00** (duzentos e treze milhões e duzentos mil reais), sendo: (i) **R\$ 210.800.000,00** (duzentos e dez milhões e oitocentos mil reais) referentes à fração ideal do Shopping, o que corresponde a um *cap rate* de **7,50%** (sete inteiros e cinquenta décimos por cento) calculado a partir do NOI projetado para o ano de 2024, e (ii) **R\$ 2.400.000,00** (dois milhões e quatrocentos mil reais) referentes à fração ideal do Terreno Lindeiro, com base no valor de Laudo de Avaliação na data base de junho de 2023. O Fechamento definitivo da transação está condicionado à liberação da garantia da cessão fiduciária concedida aos credores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) emitidos pelo Fundo e finalização da diligência do Terreno Lindeiro envolvido na transação (diligência do Shopping já realizada e aprovada) no prazo de até 60 dias.

Características da Transação

De acordo com o CCV, as parcelas referente à venda terão o seguinte fluxo de recebimentos: (i) **25%** (vinte e cinco por cento) do valor total será recebido à vista, na Data do Fechamento, equivalente a R\$ 53.300.000,00 (cinquenta e três milhões e trezentos mil reais), (ii) **Dois** parcelas iguais de **13,33%** (treze inteiros e trinta e três centésimos por cento) do valor total cada uma, equivalente a R\$ 28.419.560,00 (vinte e oito milhões e quatrocentos e dezenove mil e quinhentos e sessenta reais) a serem pagos no 7º (sétimo) e 13º (décimo terceiro) mês, respectivamente, após a Data do Fechamento, (iii) **8,34%** (oito inteiros e trinta e quatro centésimos por cento) do valor total, equivalente a R\$ 17.780.880,00 (dezessete milhões e setecentos e oitenta mil e oitocentos e oitenta reais) a serem pagos no 19º (décimo nono mês) a contar da

Data do Fechamento, e (iv) **40%** (quarenta por cento) do valor total, equivalente a R\$ 85.280.000,00 (oitenta e cinco milhões e duzentos e oitenta mil reais) a serem pagos no último dia útil do 41º (quadragésimo primeiro) mês após a Data do Fechamento. Todas as parcelas serão ajustadas pela variação positiva do IPCA entre a Data de Fechamento e cada data de recebimento pelo Fundo.

A transação prevê, ainda, que o Fundo terá uma opção de comprar (*) a fração ideal do empreendimento ora alienada, entre o início do 24º (vigésimo quarto) e o término do 41º (quadragésimo primeiro) mês contados da Data do Fechamento. Caso opte por exercer a opção de comprar a fração ideal, o Fundo poderá utilizar o saldo do preço de venda não recebido até aquela data como parte do pagamento a ser feito a título de preço da opção. A transação conta, ainda, com a possibilidade de o Comprador exercer a opção de venda da fração ideal para o Vendedor, caso determinadas condições negociadas entre as partes não se verifiquem. A janela de exercício da opção de venda da fração ideal para o Vendedor, ocorrerá entre o 42º (quadragésimo segundo) e o 66º (sexagésimo sexto) mês contados da Data do Fechamento. Por fim, a transação, caso concluída, contará com uma estrutura de Renda Mínima Garantida ("RMG") vigente até o pagamento da terceira parcela do preço, com base em 90% de um NOI anual para 2024 de R\$ 52.700.000,00 (cinquenta e dois milhões e setecentos mil reais), considerando-se 100% (cem por cento) do empreendimento.

(*) A tabela abaixo, elaborada pela gestão, apresenta possíveis cenários decorrentes do exercício da opção de compra.

Cap Rate da recompra¹		Crescimento Real NOI (a.a.)		
		0%	3%	6%
Mês exercício opção	24º	7,7%	8,2%	8,7%
	36º	7,7%	8,4%	9,2%
	41º	7,6%	8,5%	9,5%

¹ Cap Rate calculado considerando o NOI para os 12 meses subsequentes ao mês do exercício da opção;

O Shopping Pátio Maceió



O empreendimento foi inaugurado ao final de 2009, possui ABL de 43.983 m², 143 Lojas e 2.058 vagas de estacionamento, tendo sido adquirido pelo HSI Malls, em agosto de 2019, com os recursos captados em sua primeira Oferta Pública de Cotas. O custo total do Fundo foi de R\$ 408.298.085,87, sendo R\$ 381.856.435,23 referentes à aquisição do Shopping (precificado à época a *cap rate* de 8,84%), R\$ 6.980.300,00 para aquisição do Terreno, acrescidos de R\$ 19.461.350,62 de investimentos realizados até o momento (incluindo Capex operacional, Custo da expansão entregue em abril de 2023 e Custos de aquisição).

Além da força comercial da região em que o empreendimento está inserido **sendo o único shopping presente na parte alta da cidade de Maceió (bairro do Tabuleiro do Martins), região que concentra uma população estimada em cerca de 540 mil habitantes, entendemos que a evolução do resultado foi principalmente devido aos investimentos realizados desde que o mesmo foi adquirido pelo Fundo**. Em um primeiro momento a estratégia focou em atrair novos lojistas, resultando em aumentos relevantes da demanda por espaços vagos e posteriormente em aumentos reais de aluguéis. Outras alavancas de crescimento exploradas foram os altos fluxos de pessoas e veículos, que se intensificaram após os investimentos em eventos, tanto em datas comemorativas como Copa do Mundo (imagem abaixo) e Natal, quanto em eventos internos organizados pela Administradora. Ainda, destacamos a realização de um *retrofit* na Praça de Alimentação ao final de 2022 (antes e depois nas imagens abaixo), que resultou no aumento da capacidade de atendimento em 33% (215 assentos).

Diante da rapidez da recuperação do pós-pandemia e continuidade do crescimento dos indicadores operacionais, acima da média para o segmento, ainda em 2021, a Gestão identificou a oportunidade de investimentos em expansões, possibilitadas pela aquisição de um terreno anexo ao shopping com cerca de 14 mil metros quadrados de área, conforme anunciado em [Fato Relevante](#). A expansão foi projetada para ocorrer ao menos em 3 fases, sendo que a primeira delas, com aproximadamente de 2.500 m², já se encontra concluída e 100% ocupada. A expectativa é que as expansões resultem em rendimentos elevados ao Fundo.



Lojas Torra e Centauro G5, operações inauguradas em abril de 2023 após expansão entregue (~2.500 m²). Fonte: Grupo HSI;



Praça de Alimentação (antes e depois): +33% (215 assentos) na capacidade de atendimento. Fonte: Grupo HSI;



Transmissão do jogo do Brasil na Copa do Mundo de 2022. Fonte: Grupo HSI;

O resultado do empreendimento demonstra mais uma vez a geração de valor adicional advinda de uma gestão genuinamente ativa, com o HSI Malls mantendo sua tese única de, (i) controle de 100% dos ativos, e (ii) administração exclusiva Alqia, empresa que também pertence ao Grupo HSI. Entendemos que a evolução do empreendimento desde sua aquisição, comprovadamente bem-sucedida pela variação de seu preço, demonstra a capacidade de geração de valor aos ativos que a gestão vem entregando, seja aproveitando as boas oportunidades de aquisições, seja tomando decisões estratégicas mais assertivas para o crescimento do resultado dos ativos.

Expectativa de Rendimento

Caso concluída a transação, a projeção, subtraindo os custos envolvidos da transação, é que seja realizado **um lucro de R\$ 5,75/cota** (cinco reais e setenta e cinco centavos por cota) sem considerar a correção monetária das parcelas futuras.

Os impactos estimados não se configuram como garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configuram isenção de risco aos Cotistas.

A transação permitirá, ainda, redução da alavancagem do Fundo, na medida em que parte dos valores recebidos a título do preço de venda serão destinados ao pré-pagamento de cerca de R\$ 105 milhões do saldo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") atualmente existentes.

A conclusão da transação acarretará aumento estimado do Patrimônio Líquido de cerca de 4,7% sobre a cota patrimonial de novembro (R\$ 4,40/cota), que leva em consideração o Contas a Receber proveniente das parcelas da venda que o Fundo receberá. Relembrando que, conforme previsto no Regulamento, o fim do Exercício Social do Fundo ocorre no meio do ano (junho).

Estamos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários referente ao Fato Relevante descrito acima.

Atenciosamente,

São Paulo, 26 de dezembro de 2023

S3 CACEIS BRASIL DTVM S.A. e HSI – GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO