

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.892.018/0001-31

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRHSMCTF007

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3: HSML11

TIPO ANBIMA: FII RENDA GESTÃO ATIVA

SEGMENTO ANBIMA: SHOPPINGS

Registro da Oferta nº [=], em [=] de [=] de 2023*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160

O **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 32.892.018/0001-31 ("Fundo"), a **S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, Bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-901, inscrito no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.015, de 29 de abril de 2010 ("Administradora"), a **HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-905, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.478, de 05 de novembro de 2003 ("Gestora") e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes", em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") e o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador" ou "Itaú BBA" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 3.709.986 (três milhões, setecentas e nove mil, novecentas e oitenta e seis) cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em classe e série únicas, nominativas, escriturais ("Novas Cotas"), da 3ª (terceira) emissão do Fundo, realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), todas com valor nominal unitário de R\$ 94,34 (noventa e quatro reais e trinta e quatro centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), sendo que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Novas Cotas, perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente,

R\$350.000.079,24*

(trezentos e cinquenta milhões, setenta e nove reais e vinte e quatro centavos)

*("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 317.999 (trezentos e dezessete mil, novecentas e noventa e nove) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 30.000.025,66 (trinta milhões, vinte e cinco reais e sessenta e seis centavos) ("Montante Mínimo da Oferta").

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, com dispensa da análise prévia pela CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea "c", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública (i) subsequente de distribuição de cotas de fundo de investimento fechado não exclusivo; e (ii) destinada ao público investidor em geral, observado que houve oferta anterior objeto de análise prévia por parte da CVM e não houve ampliação do público-alvo do fundo ou alteração em sua política de investimento.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3")**, convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta").

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Distribuição da 3ª (Terceira) Emissão de Cotas do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto" sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

HSI MALLS - FII

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Obtenção do registro automático da Oferta junto à CVM Divulgação deste Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo	29/12/2023
2	Data-base para identificação de Cotistas com Direito de Preferência	04/01/2024
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	08/01/2024
4	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	16/01/2024
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	18/01/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	19/01/2024
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	19/01/2024
8	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/01/2024
9	Data de realização do Procedimento de Alocação	31/01/2024
10	Data de Liquidação da Oferta	05/02/2024
11	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	26/06/2024

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Prospecto Definitivo, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, do Fundos.NET e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos *websites* abaixo indicados.

- **Administradora**

www.s3dtvm.com.br (neste *website* clicar em “Ofertas”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

- **Coordenador Líder**

www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Oferta Pública de Distribuição da Terceira Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

- **Itaú BBA**

<https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website* clicar em “Ver Mais”, depois em “FII Fundo de Investimento Imobiliário” e, em 2023, localizar “HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

- **Gestora**

<https://hsml.hsifii.com/governanca/emissoes/> (neste *website* clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, ou a opção desejada);

- **CVM**

www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, ou a opção desejada);

- **Fundos.NET**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “HSI Malls Logística Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Terceira Emissão de Cotas”, o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, ou a opção desejada);

- **B3**

www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, ou a opção desejada); e

- **Participantes Especiais**

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (**www.b3.com.br**).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas junto aos Coordenadores ou a CVM, nos endereços indicados no Prospecto Definitivo.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

São Paulo, 29 de dezembro de 2023



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



COORDENADOR



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DOS COORDENADORES

