

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.892.018/0001-31

Código ISIN: BRHSMLCTF007

Código de negociação na B3: HSML11

FATO RELEVANTE

S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 04752-005, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 62.318.407/0001-19, instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.018/0001-31 (“**Fundo**”), em cumprimento ao disposto no inciso XIII do §2º do art. 41 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), vem comunicar aos cotistas (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Foi aprovada no âmbito da assembleia geral extraordinária de Cotistas, realizada por meio de consulta formal, conforme edital de convocação enviado aos Cotistas pela Administradora no dia 28 de março de 2024 e termo de apuração divulgado em 16 de abril de 2024 (“**Ato de Aprovação**”), de acordo com proposta da Administradora formalizada em 28 de março de 2024, a realização da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 2.071.894 (dois milhões, setenta e uma mil, oitocentas e noventa e quatro) novas cotas, objeto da 4ª (quarta) emissão do Fundo (“**Novas Cotas**” e “**Quarta Emissão**”, respectivamente), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”).

É assegurado aos Cotistas cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas, na proporção de sua participação no Fundo.

As principais características da Oferta, da Quarta Emissão e do exercício do Direito de Preferência encontram-se descritas abaixo.

Forma de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta (“**Coordenador Líder**”), realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo em relação às Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), podendo contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas ou não junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa & Balcão (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o gestor do fundo (“**Gestor**”), para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores (“**Participantes Especiais**”) e, em conjunto com

o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”), de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e com os demais normativos vigentes aplicáveis.

A Oferta será registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160.

Quantidade de Novas Cotas, Preço de Emissão e Volume Total da Oferta

Inicialmente, até 2.071.894 (duas milhões, setenta e uma mil, oitocentas e noventa e quatro) Novas Cotas, correspondente a R\$ 199.999.927,82 (cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e sete reais e oitenta e dois centavos), considerando o Preço de Emissão (conforme definido abaixo) e sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) (“**Montante Inicial da Oferta**”), podendo tal montante ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou **(ii)** diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

O Fundo poderá, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 50% (cinquenta por cento) a quantidade de Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“**Lote Adicional**”), ou seja, em até 1.035.947 (um milhão, trinta e cinco mil, novecentas e quarenta e sete) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições e ao mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“**Novas Cotas do Lote Adicional**”), equivalente ao valor de até R\$ 99.999.963,91 (noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e três reais e noventa e um centavos), considerando o Preço de Emissão (conforme definido abaixo) e sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo), de forma que a Oferta poderá chegar ao montante de até R\$ 299.999.891,73 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e um reais e setenta e três centavos), equivalente a 3.107.841 (três milhões, cento e sete mil, oitocentas e quarenta e uma) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão (conforme definido abaixo) e sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, sendo colocadas sob regime de melhores esforços de colocação.

O preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 96,53 (noventa e seis reais e cinquenta e três centavos), fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, apurado na data de 29 de fevereiro de 2024, nos termos do Art. 18, I do Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta (“**Preço de Emissão**”).

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária de R\$ 1,23 (um real e vinte e três centavos) por Nova Cota (“**Taxa de Distribuição Primária**”), considerando a colocação do Montante Inicial da Oferta acrescido da totalidade do Lote Adicional, cujos recursos serão utilizados para o pagamento de todos os custos da Oferta, sendo certo que **(i)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, a qual será acrescida ao valor das Novas Cotas a serem subscritas e integralizadas pelos Investidores (conforme definido abaixo), incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência (conforme definido abaixo) ou cessionários do Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (conforme definido abaixo).

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta

Será admitida na Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta necessário para a manutenção da Oferta (“**Distribuição Parcial**”).

Será admitida na Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo necessário para a manutenção da Oferta, correspondente a 258.986 (duzentas e cinquenta e oito mil, novecentas e oitenta e seis) Novas Cotas, correspondente a R\$ 24.999.918,58 (vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e dezoito reais e cinquenta e oito centavos), considerando o Preço de Emissão e sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Mínimo da Oferta**” e “**Distribuição Parcial**”, respectivamente).

Direito de Preferência

Será assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas (conforme abaixo definido) (“**Direito de Preferência**”).

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, observados os procedimentos do Escriturador, os quais serão descritos na documentação da Oferta.

Haverá abertura de prazo para exercício de Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (conforme definido abaixo) pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, de acordo com o estabelecido nos documentos da Oferta.

O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência é de 0,10147342345 (“**Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas**”) e será aplicado sobre o número de cotas detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional

Será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras (“**Direito de Subscrição de Sobras**”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência, conforme definido nos documentos da Oferta (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**” e “**Sobras**”, respectivamente). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre **(i)** o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência e **(ii)** a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas, além daquele a que o Cotista teria direito segundo o fator de

proporção do Direito de Subscrição de Sobras (“**Montante Adicional**”), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever (“**Direito de Subscrição de Montante Adicional**” e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, “**Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**”). Somente serão atendidas as ordens de Montante Adicional observando-se o limite das Sobras após o exercício do Direito de Subscrição de Sobras, volume este que poderá ser acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder.

Público-alvo da Oferta

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores**”).

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão. Os Investidores e os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) deverão efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos descritos nos documentos da Oferta.

Negociação das Novas Cotas

As Novas Cotas serão admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”); e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3. O escriturador do Fundo (“**Escriturador**”) será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Período de Distribuição

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“**Anúncio de Início**”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

Destinação dos Recursos

Observada a política de investimentos do Fundo prevista no artigo 3º do Regulamento e os limites de concentração previstos na Instrução CVM 472, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão total ou parcial de Novas Cotas do Lote Adicional, após a dedução das despesas da Oferta, serão aplicados, de forma ativa e discricionária pelo Gestor, nos termos do Regulamento, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor, visando **(i)** a expansão e consolidação no âmbito regional do Shopping Uberaba, empreendimento já integrante da carteira do Fundo, e/ou **(ii)** a aquisição de eventuais participações minoritárias em outros shoppings já integrantes da carteira do Fundo, sendo certo que não há quaisquer instrumentos vinculantes celebrados em conexão a referidas aquisições.

Informações Adicionais

A Oferta será registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160. A Oferta, portanto, não será objeto de análise prévia pela CVM, pela ANBIMA ou por qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL E NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA QUARTA EMISSÃO.

O FUNDO E OS COORDENADORES RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DE APROVAÇÃO, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A Administradora manterá os Cotistas e o mercado em geral informados sobre a Quarta Emissão e a Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

Quaisquer comunicados aos Cotistas, relacionados à Quarta Emissão, serão divulgados nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), da Administradora (<https://www.s3dtvm.com.br/>).

São Paulo, 15 de maio de 2023.

S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora