

## FATO RELEVANTE

### HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Prezados Srs. Cotistas e Investidores,

A **S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 62.318.407/0001-19, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, Bloco D, bairro Santo Amaro, CEP 04752-901, 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 administradora fiduciária do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.018/0001-31 ("Fundo"), e 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 3729, 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"), na qualidade de gestora da carteira do Fundo, em atenção aos termos da Instrução CVM 472, de 31/10/2008, do artigo 37 do regulamento vigente do Fundo e de sua Política de divulgação de Fatos Relevantes, 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 adquirir uma **área do complexo do Shopping Uberaba** ("Imóvel"), de área bruta locável ("ABL") equivalente a **6.464 m<sup>2</sup>** (seis mil e quatrocentos e sessenta e quatro metros quadrados) ("Área Adicional"). O CCV prevê a promessa de compra e venda da Área Adicional pelo preço de **R\$ 41.000.000,00** (quarenta e um milhões de reais), o equivalente a **R\$ 6.342,82/m<sup>2</sup>** (seis mil, trezentos e quarenta e dois reais e oitenta e dois centavos por metro quadrado) de ABL ("Preço"). Observamos que atualmente o valor contábil do metro quadrado do Shopping Uberaba é de R\$ 15.789,89<sup>1</sup> (quinze mil, setecentos e oitenta e nove reais e oitenta e nove centavos), de modo que o Preço representa um desconto de aproximadamente 60% (sessenta por cento) em relação a referido valor contábil. A conclusão definitiva da operação está condicionada à satisfação de determinadas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando a finalização da auditoria (*due diligence*) sobre o Imóvel.

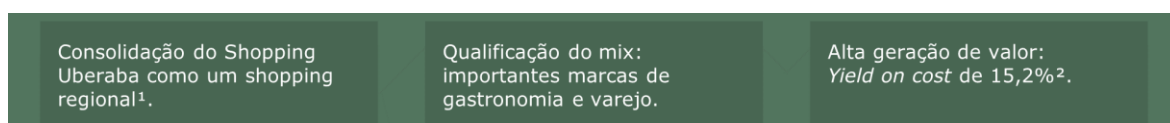
A totalidade da área a ser adquirida está atualmente locada para uma rede de supermercados e a operação, caso concluída, resultará em um *cap rate* de **9,00% a.a.** (nove por cento ao ano), o que equivale a uma renda anual de **R\$ 3.690.000,00** (três milhões e seiscentos e noventa mil reais), garantida pelo promitente vendedor nos 12 (doze) meses subsequentes à conclusão da operação mediante celebração do contrato definitivo na forma de escritura pública ("RMG").

Caso concluída, a operação marcará o início do processo de expansão do Shopping Uberaba (Tese e *MasterPlan* ilustrados abaixo), que passará a ter ABL total de 31.575 m<sup>2</sup> (trinta e um mil e

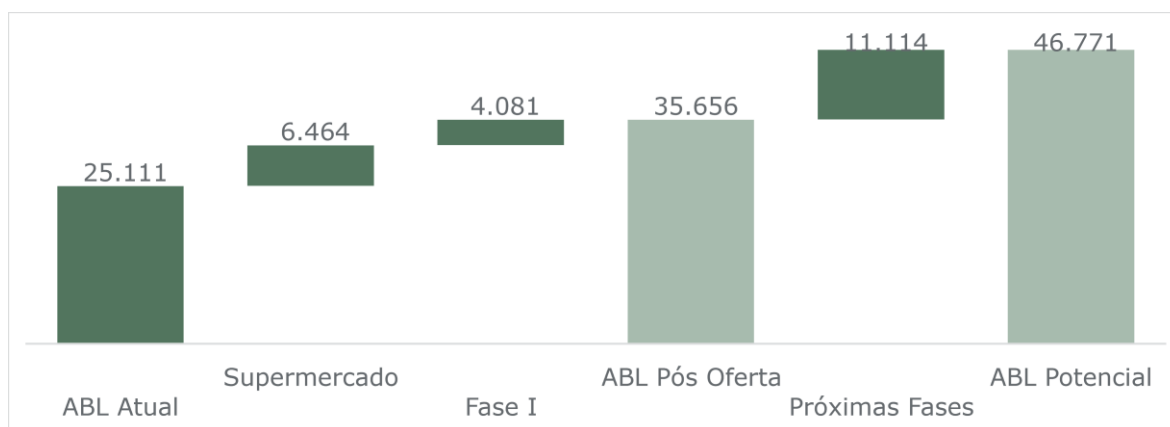
quinhentos e setenta e cinco metros quadrados) após a aquisição, além do **controle da integralidade do complexo onde se localiza o Shopping Uberaba**. Cabe ressaltar que o projeto prevê a realização da expansão em 3 (três) fases, além de um projeto potencial de *mixed use* (fase 4 [quatro]), que, apesar de não gerar acréscimo de ABL ao Imóvel, poderá representar um ganho financeiro adicional ao Fundo via permuta financeira do terreno. A execução da primeira fase do projeto, que possui aproximadamente 4.081 m<sup>2</sup> (quatro mil e oitenta e um metros quadrados), está prevista para iniciar após a conclusão da 4ª emissão de cotas do Fundo, atualmente em andamento (“4ª Emissão de Cotas”). Para mais informações sobre a alocação da oferta em curso acesse o [Material Publicitário- 4ª Emissão de Cotas](#).

<sup>1</sup> Valor Contábil por metro quadrado do Shopping Uberaba considerando o último Informe Anual disponível (2023).

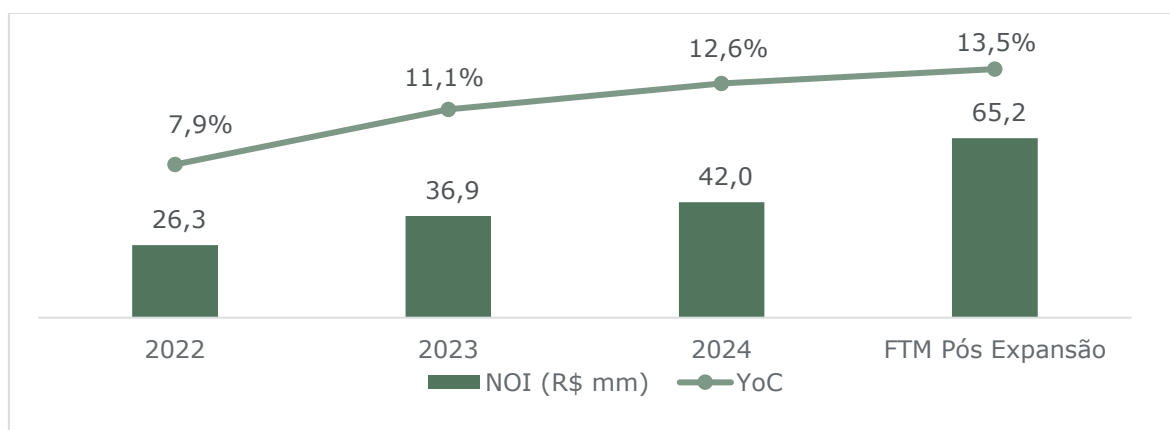
## Tese da Expansão



### ABL Potencial (m<sup>2</sup>)<sup>3</sup>



### NOI Potencial Após a Oferta<sup>4</sup>

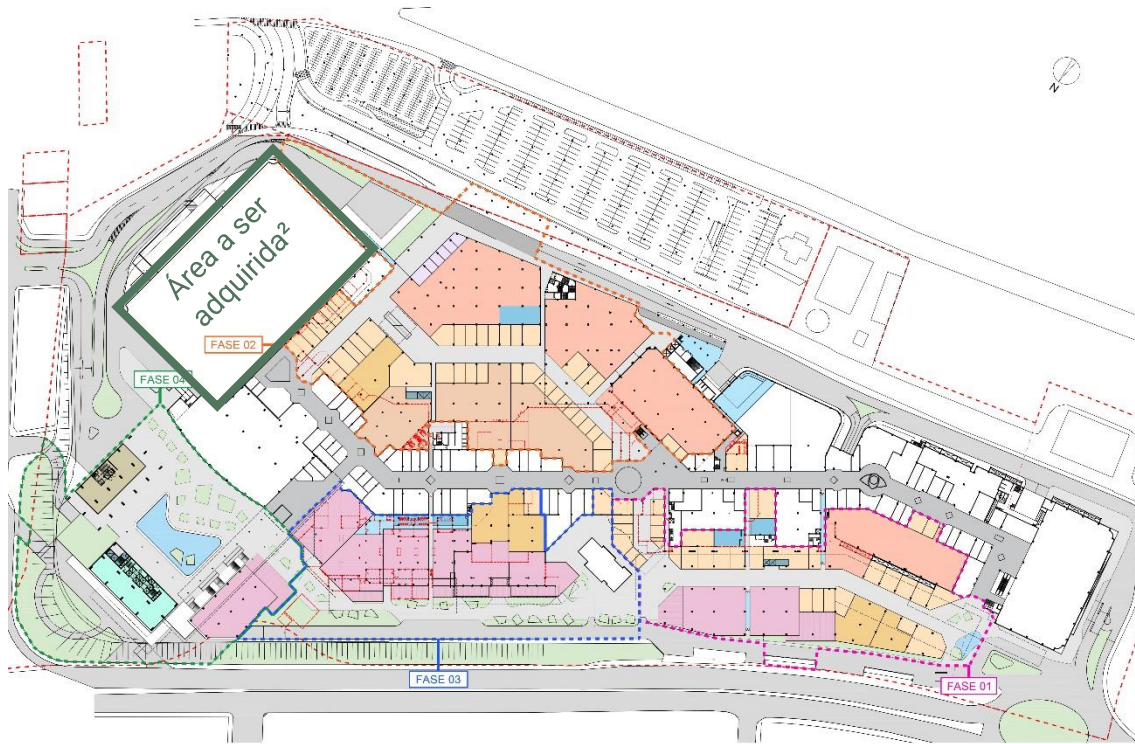


**Considerando um cap de 8%, o valuation estimado do ativo após expansão seria de R\$ 815 mm comparado com R\$ 485 mm de custo total do investimento**

<sup>1</sup> A informação reflete opinião da Gestora, com base na análise da concorrência e proximidade com o Shopping Uberaba. | <sup>2</sup> O valor de *yield on cost* é uma estimativa, podendo não se verificar, e não deve ser considerado como garantia de rentabilidade. | <sup>3</sup> Fases 1, 2 e 3:

Desconsiderando área de potencial *mixed use* (fase 4). | <sup>4</sup> Após a oferta e a conclusão da possível destinação de recursos. As projeções de NOI e YoC trata-se de estimativas, não devendo ser consideradas como garantia de rentabilidade.

## MasterPlan Uberaba<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Fonte: HSI e Alqia

<sup>2</sup> Área objeto do CCV, de 6.464 m<sup>2</sup>, atualmente integralmente locada a uma rede supermercadista.

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

Atenciosamente,

São Paulo, 29 de maio de 2024

**S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. e HSI – GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, na qualidade de Administradora e Gestora, respectivamente, do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**.