

## 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 o "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças*" ("CVC") por meio do qual se **comprometeu a comprar e adquirir os bens imóveis que perfazem a integralidade da área do "Deck Parking", a qual fica adjacente ao Shopping Uberaba ("Deck Parking")**, com capacidade para comportar **632** (seiscentas e trinta e duas) vagas adicionais ao empreendimento, para tanto, **exercendo direitos de opção de compra previstos nos documentos celebrados quando da aquisição do Shopping Uberaba pelo Fundo**. O preço de compra e venda do Deck Parking incluindo custos de intermediação é de **R\$ 44.039.927,75** (quarenta e quatro milhões trinta e nove mil novecentos e vinte e sete reais e setenta e cinco centavos). A conclusão do negócio está sujeita ao cumprimento das condições precedentes, descritas no CVC e habituais em operações desta natureza ("Condições Precedentes").

O *Deck Parking* foi desenvolvido pelos antigos proprietários, e é parte da execução do *MasterPlan* do Shopping Uberaba. A expansão está projetada para ocorrer em 3 (três) fases, adicionando até **21.660 m<sup>2</sup>** (vinte e um mil seiscentos e sessenta metros quadrados) de ABL ao empreendimento. Além disso, há potencial para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário de uso misto (fase 4), que poderá gerar ganhos adicionais de resultado para o Fundo por meio da permuta financeira da área aos desenvolvedores.

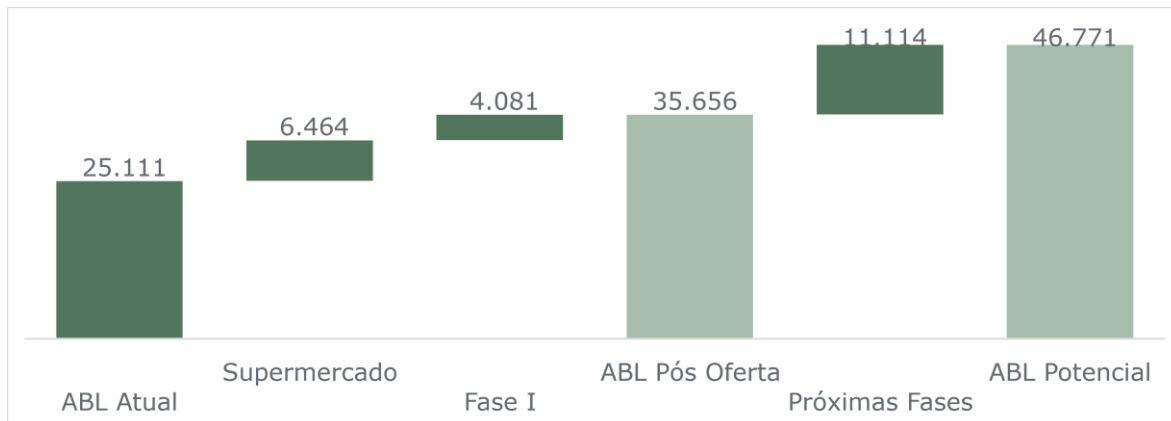
## Tese da Expansão

Consolidação do Shopping Uberaba como um shopping regional<sup>1</sup>.

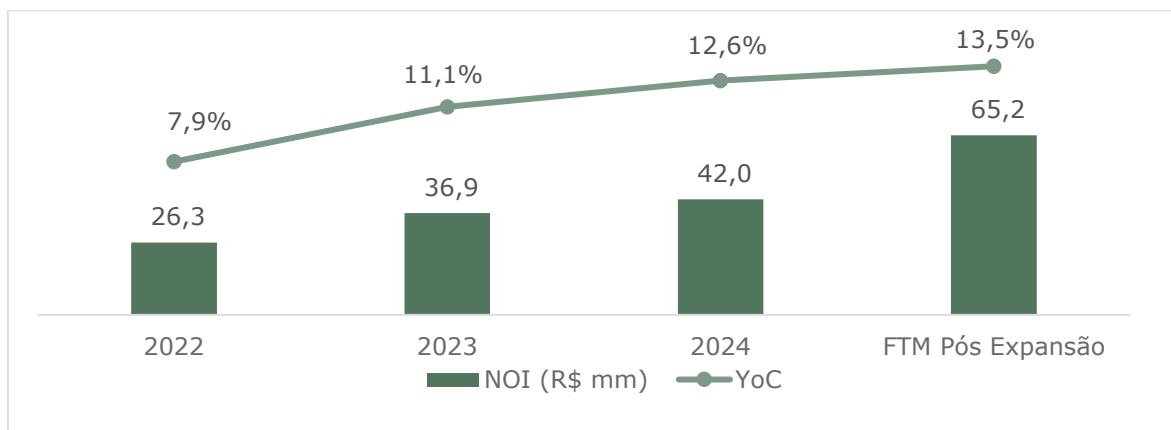
Qualificação do mix: importantes marcas de gastronomia e varejo.

Alta geração de valor: *Yield on cost* de 15,2%<sup>2</sup>.

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



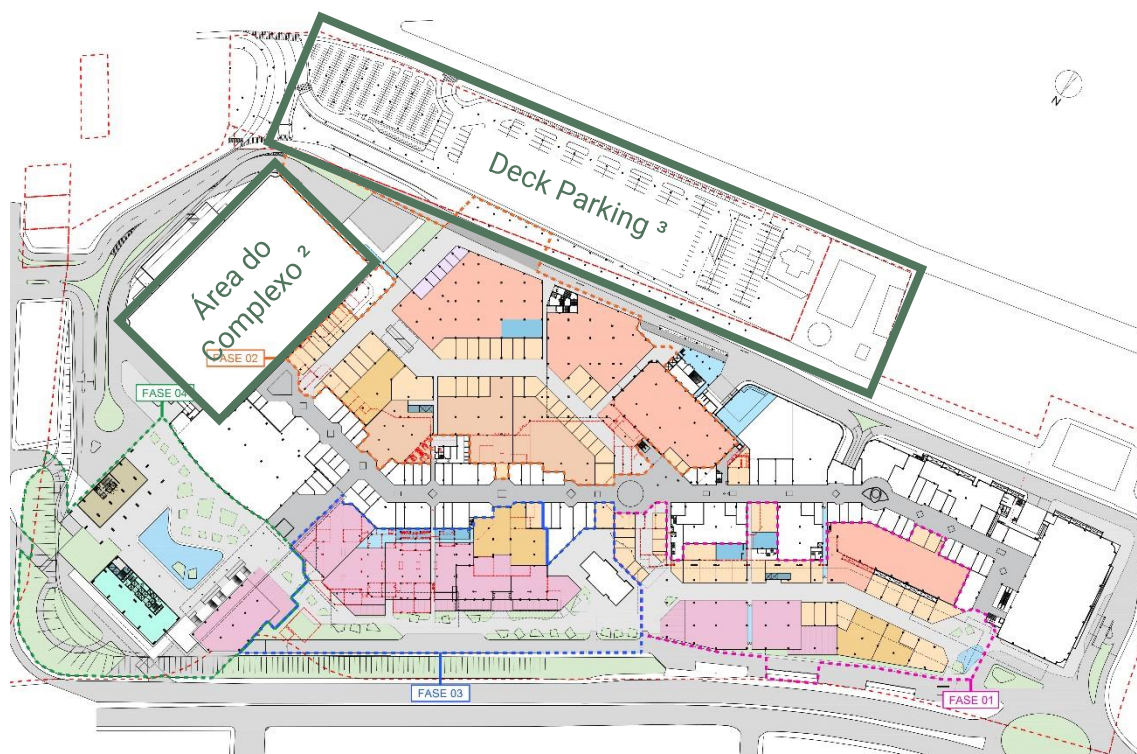
### NOI Potencial Após Expansão<sup>4</sup>



**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 uso misto (fase 4). | <sup>4</sup> 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 do Complexo: CVC para aquisição assinado em 28/05/2024, conforme divulgado em [Fato Relevante](#).

<sup>3</sup> Imóvel objeto do CVC, sendo Deck Parking com capacidade para comportar 632 vagas adicionais.

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

Atenciosamente,

São Paulo, 19 de junho 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**