

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 04752-901, 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.

Nesta data, foi formalizado “*Ato Único da Administradora do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Ato da Administradora**”), por meio do qual a Administradora, conforme recomendação da **HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, 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, 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, na qualidade de gestora do Fundo (“**Gestora**”), aprovou a realização da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 3.709.986 (três milhões, setecentas e nove mil, novecentas e oitenta e seis) novas cotas, objeto da 3ª (terceira) emissão do Fundo (“**Novas Cotas**” e “**Terceira 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 Terceira Emissão e do exercício do Direito de Preferência encontram-se descritas abaixo.

Forma de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária de cotas objeto da Terceira Emissão, sob regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta (“**Coordenador Líder**”), e do **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, para auxiliar a Oferta na qualidade de coordenador ("**Coordenador**", e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Coordenadores**"), nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

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

Até 3.709.986 (três milhões, setecentas e nove mil, novecentas e oitenta e seis) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, com preço de emissão de R\$ 94,34 (noventa e quatro reais e trinta e quatro centavos) cada, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta ("**Preço de Emissão**"), sendo que, caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme definido abaixo), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 3,66 (três reais e sessenta e seis centavos) por Nova Cota, observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Novas Cotas e que o custo unitário de distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Terceira Emissão, perfazendo o montante total de até 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 opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude de Distribuição Parcial, (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme adiante definido).

O Fundo poderá, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com os Coordenadores, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco 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 927.496 (novecentas e vinte e sete mil, quatrocentas e noventa e seis) 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\$ 87.499.972,64 (oitenta e sete milhões, quatrocentas e noventa e nove mil, novecentos e setenta e dois reais e sessenta e quatro centavos), de forma que a Oferta poderá chegar ao montante de até R\$ 437.500.051,88 (quatrocentos e trinta e sete milhões, quinhentos mil, cinquenta e um reais e oitenta e oito centavos), equivalente a 4.637.482 (quatro milhões, seiscentas e trinta e sete mil, quatrocentas e oitenta e duas) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão. 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.

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 necessário para a manutenção da Oferta, correspondente a 317.999 (trezentas e dezessete mil, novecentas e noventa e nove) Novas Cotas, totalizando R\$ 30.000.025,66 (trinta milhões e vinte e cinco reais e sessenta e seis centavos) ("**Montante Mínimo da Oferta**"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta ("**Distribuição Parcial**").

Direito de Preferência

É 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 Cotas (conforme definido abaixo). Os Cotistas ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência previsto na documentação da Oferta ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**"), observado que: **(i)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, na qualidade de escriturador das Cotas do Fundo ("**Escriturador**") e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: **(a)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e **(b)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(ii)" acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas no Prospecto Definitivo.

Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras 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 0,23509771134 ("**Fator de Proporção para Subscrição de 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.

Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis, quais sejam: **(i)** os Cotistas titulares de cotas do Fundo adquiridas via ambiente de bolsa administrado pela B3 e depositadas na Central Depositária da B3 deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Novas Cotas e maiores informações; e **(ii)** os Cotistas titulares de cotas do Fundo mantidas em ambiente escritural e, portanto, custodiadas diretamente na Administradora, na qualidade de escrituradora das cotas que desejarem subscrever Novas Cotas deverão entrar em contato no telefone (11) 5538-7806.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários: (i) por meio da B3, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme procedimentos operacionais do Escriturador e descritos nos Documentos da Oferta.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e os terceiros cessionários do Direito de Preferência: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas; e (ii) terão a faculdade, como

condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos nos documentos da Oferta.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma da Oferta (“**Data de Liquidação do Direito de Preferência**”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Investimento Mínimo por Investidor

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 53 (cinquenta e três) Novas Cotas, correspondente a de R\$ 5.000,02 (cinco mil reais e dois centavos), (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se **(i)** ao final do período de coleta de intenções de investimento da Oferta restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; **(ii)** caso o total de Novas Cotas correspondente aos documentos de aceitação da Oferta exceda o percentual prioritariamente destinado à oferta direcionada aos Investidores Não Institucionais, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à oferta direcionada aos Investidores Não Institucionais serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais (conforme adiante definido), o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou **(iii)** na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Público-alvo da Oferta

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: **(i) (i.a)** nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; **(i.b)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, **(i.c)** investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem documento de aceitação da Oferta em valor igual ou superior a R\$ 1.000.004,00 (um milhão e quatro reais), que equivale à quantidade mínima de 10.600 (dez mil e seiscentas) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“**Investidores Institucionais**”); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem documento de aceitação da Oferta em valor igual ou inferior a R\$ 999.909,66 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e nove reais e sessenta e seis centavos), que equivale à quantidade máxima de 10.599 (dez mil, quinhentas e noventa e nove) Novas Cotas (“**Investidores Não Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os “**Investidores**”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no regulamento do Fundo (“**Regulamento**”).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento nos

termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor.

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 de colocação dos Coordenadores.

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 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, 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 de Novas Cotas do Lote Adicional, após a dedução das despesas da Oferta, serão aplicados, de forma ativa e discricionária pela Gestora, 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 otimizar a estrutura de capital do Fundo, por meio do pré-pagamento parcial de dívidas ou destinação ao caixa do Fundo, tendo em vista o montante captado, em linha com o disposto no prospecto definitivo da Oferta.

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 NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA TERCEIRA 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 DO ADMINISTRADOR, 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 Terceira Emissão e a Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

Quaisquer comunicados aos Cotistas, relacionados à Terceira 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, 29 de dezembro de 2023.

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

Administrador