

FATO RELEVANTE

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Prezados Srs. Cotistas e Investidores,

A **S3 CACEIS BRASIL DTVM 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 04.752-901, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração profissional de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 (“Administrador”), na qualidade de administrador fiduciário do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 32.892.018/0001-31 (“Fundo”), e a **HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 7º andar - parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52 (“Gestora”), na qualidade de gestora da carteira do Fundo, em atenção aos termos do capítulo VI, seção II, da Instrução CVM nº 475, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e do artigo 37 do regulamento vigente do Fundo, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Em continuidade ao [Fato Relevante](#) de 26/12/2023, tendo sido satisfeitas as condições precedentes, o Fundo concluiu nesta data a alienação de **30,00%** (trinta por cento) do Shopping Pátio Maceió. O preço de venda é de **R\$ 213.200.000,00** (duzentos e treze milhões e duzentos mil reais), sendo: (i) R\$ 210.800.000,00 (duzentos e dez milhões e oitocentos mil reais) referentes à fração ideal do Shopping, o que corresponde a um cap rate de 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) calculado a partir do NOI projetado para o ano de 2024, e (ii) R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais) referentes à fração ideal do Terreno Lindeiro, que teve base o valor de Laudo de Avaliação na data base de junho de 2023.

Conforme previsto no Contrato de Compra e Venda (“CCV”), o preço será pago de forma parcelada, tendo sido recebido pelo Fundo **25,00%** do total na data de fechamento, o equivalente a **R\$ 53.300.000,00** (cinquenta e três milhões e trezentos mil reais). O fluxo de recebimentos do saldo do preço, bem como as demais características da transação, foi divulgado no Fato Relevante de 26/12/2023.

Expectativa de Rendimento

Com a conclusão da transação, a projeção, subtraindo os custos envolvidos, é que seja realizado um lucro de **R\$ 5,16/cota¹** (cinco reais e dezesseis centavos por cota), sem considerar a correção monetária das parcelas futuras.

Tendo em vista o resultado esperado acima mencionado, a nova quantidade de cotas e uma vez finalizada a alocação dos recursos no âmbito da 3ª (terceira) Emissão de Cotas (pré-pagamento de parte dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pelo Fundo no montante de R\$ 325

milhões [trezentos e vinte e cinco milhões de reais]), o Fundo comunica que seu novo *guidance* de distribuição para os próximos 6 meses é de valores entre **R\$ 0,80/cota e R\$ 0,82/cota**.

Os impactos estimados não se configuram como garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configuram isenção de risco aos Cotistas.

Ademais, a expectativa é que a transação represente uma redução adicional da alavancagem do Fundo, para um LTV de cerca de **14,8%**², considerando os valores dos laudos de avaliação dos ativos imobiliários realizados em junho de 2023 e a iminente alocação dos recursos da 3ª (terceira) Emissão, na medida em que parte do preço da venda e respectivas parcelas do CCV, no montante aproximado de **R\$ 105 milhões**, será destinada ao pré-pagamento dos CRIs (certificados de recebíveis imobiliários) atualmente existentes.

Por fim, a conclusão da transação resultará em um aumento estimado do Patrimônio Líquido do Fundo de aproximadamente R\$ 3,40/cota¹, em decorrência do Contas a Receber proveniente das parcelas da venda que o Fundo receberá. Relembrando que, conforme previsto no Regulamento, o fim do Exercício Social do Fundo ocorre no mês de junho de cada ano.

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

¹ Valor já considera as novas cotas e a alocação dos recursos da 3ª emissão; ² Saldo Atual dos CRIs emitidos pelo FII líquido de 105 milhões de correntes da Venda do Maceió / Valor Total dos Ativos Imobiliários conforme último Laudo de Avaliação de junho de 2023.

Atenciosamente,

São Paulo, 16 de fevereiro de 2024

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