

## FATO RELEVANTE

### HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Prezados Srs. Cotistas e Investidores,

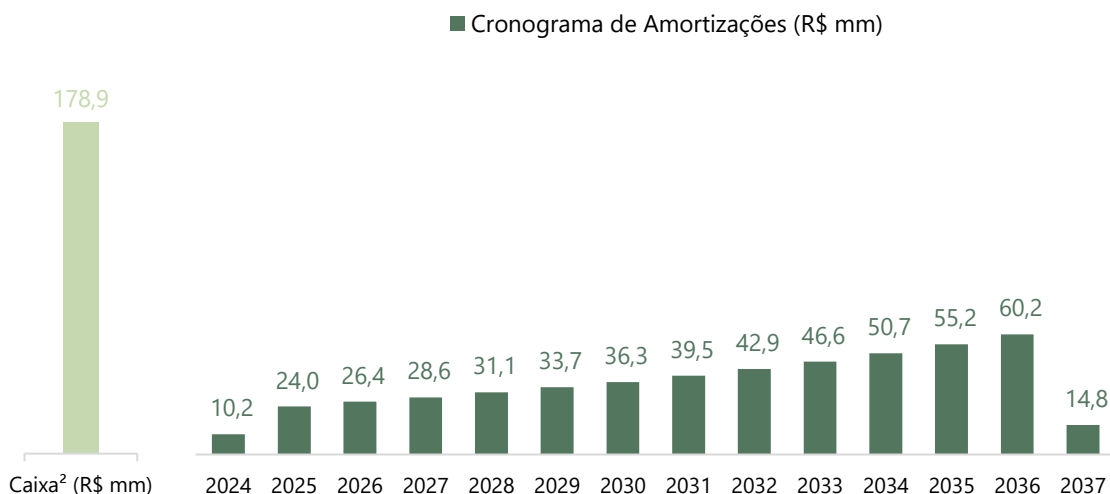
A **S3 CACEIS BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, Bloco D, Santo Amaro, CEP 04.752-901, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada 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 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (em substituição à Instrução CVM 472, de 31/10/2008), e do artigo 37 do regulamento vigente do Fundo, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

O Fundo concluiu a alocação dos recursos no âmbito de sua 3ª (terceira) Emissão pré-pagando parte dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) utilizados para as aquisições realizadas em 2022 dos Shoppings Paralela e Uberaba no montante de **R\$ 331.993.824,32** (trezentos e trinta e um milhões, novecentos e noventa e três mil e oitocentos e vinte quatro reais e trinta e dois centavos), conforme ilustrado na tabela abaixo. Os acertos foram feitos respeitando os prazos mínimos de pré-pagamentos das séries e levando em consideração as multas de pré-pagamento cobradas, que neste caso foi equivalente a 1,1% do montante pré-pago.

Obrigações	Código IF	Ativo	Pré-pagamento (R\$)
CRI - CDI (1)	22A0118041	Paralela	54.000.000
CRI - CDI (2)	18C0803962	Paralela	43.846.444
CRI - CDI (4)	22F0658594	Uberaba	56.970.121
CRI - IPCA (1)	22A0118035	Paralela	81.000.000
CRI - IPCA (2)	19I0275534	Paralela	47.481.244
CRI - IPCA (3)	18C0803963	Paralela	48.696.015
<b>Total</b>	-	-	<b>331.993.824</b>

Após a emissão e o respectivo pré-pagamento, o saldo total dos CRIs é de aproximadamente R\$ 614,1 milhões. Isso somado ao reforço de caixa proveniente da 3ª emissão e ao pré-pagamento projetado de R\$ 105 milhões decorrentes da alienação de 30% do Shopping Pátio Maceió, à medida em que parte dos recursos da venda e respectivas parcelas do CCV também serão destinados ao pré-pagamento, conforme anunciado em [Fato Relevante](#), representará uma diminuição do índice de alavancagem líquido do Fundo em mais de 22 (vinte e dois) pontos percentuais, atingindo **14,8%<sup>1</sup>**, considerando os valores dos laudos de avaliação dos ativos

imobiliários realizados em junho de 2023. Abaixo o Cronograma de Amortizações com base no cenário atual do Fundo:



Cabe lembrar que o HSI Malls antecipou a retomada do segmento de shopping centers em 2022 adquirindo o controle de dois shoppings maduros e dominantes via securitização de recebíveis em um contexto desafiador de mercado fechado para novas captações. Dois anos após o início dessa estratégia, os resultados são notáveis: a expectativa para 2024 é que o crescimento acumulado do resultado dos ativos em conjunto seja de +30%<sup>3</sup> comparado ao NOI divulgado nas aquisições, enquanto o saldo das operações de recebíveis cresceu aproximadamente +14%<sup>4</sup> desde o início, demonstrando a geração de valor que as aquisições proporcionaram ao Fundo e seus investidores até o momento.

Agora, com a queda do custo do capital próprio, a gestão inicia o movimento de troca da dívida por *equity* alocando instantaneamente os recursos a um *cap rate* implícito estimado de 9,6%<sup>5</sup>, oferecendo dois empreendimentos que já compõem o portfólio, ou seja, sem o risco de execução caso fossem feitas novas aquisições.

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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Caixa considerando o total captado na 3ª Emissão líquido da alocação, a primeira parcela já recebida referente à venda de 30% do Shopping Pátio Maceió e a devolução do montante retido pelo Fundo do preço de aquisição do Shopping Uberaba;

<sup>3</sup> Variação acumulada do NOI orçado para 2024 dos empreendimentos em conjunto considerando as respectivas participações do Fundo frente ao NOI com base no *cap rate* divulgado nas aquisições.

<sup>4</sup> Variação acumulada dos CRIs desde o início.

<sup>5</sup> *Cap Rate* considerando o NOI orçado para 2024 dos shoppings Paralela e Uberaba adquiridos com Operações de Securitização de Recebíveis sobre o saldo atualizado dos CRIs. Cabe ressaltar que essa é uma projeção baseada em premissas da gestão, não podendo ser considerada, em hipótese alguma, como uma promessa ou garantia de rentabilidade.

Atenciosamente,

São Paulo, 22 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**