

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS A SER  
REALIZADA POR MEIO DE CONSULTA FORMAL DOS COTISTAS DO HSI MALLS FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 32.892.018/0001-31

**S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira 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: 04752-005, 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, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Administrador**”), na qualidade de administrador fiduciário do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.018/0001-31 (“**Fundo**”), vem, por meio deste edital de convocação (“**Edital**”), convidar os Srs. Cotistas (“**Cotistas**”) para participarem da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo (“**Assembleia**”), a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, nos termos do art. 49 do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”) e conforme facultado pelo artigo 21 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), cuja apuração dos votos e divulgação do resultado ocorrerá no dia 16 de abril de 2024, a fim de deliberarem sobre as matérias objeto da ordem do dia a seguir:

**1. Ordem do dia:**

- (i) Aprovar a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“**Cotas**” e “**Quarta Emissão**”, respectivamente), compreendendo, inicialmente, 2.071.894 (duas milhões, setenta e uma mil, oitocentas e noventa e quatro) novas cotas (“**Novas Cotas**”), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço de emissão de R\$ 96,53 (noventa e seis reais e cinquenta e três centavos) cada, sem considerar a taxa de distribuição primária de até R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por Nova Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 199.999.927,82 (cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e sete reais e oitenta e dois centavos). As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública primária, sob regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”), observadas as principais características da Quarta Emissão e da Oferta indicadas na minuta de Suplemento constante do Anexo I a este Edital. A Oferta terá como objetivo cumprir com a destinação de recursos indicada no material constante do Anexo II a este Edital, sem prejuízo das diretrizes de destinação dos recursos da Oferta previstas no Anexo I a este Edital; e
- (ii) Aprovar a contratação 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, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição líder (“**Coordenador Líder**”).

**2. Orientações gerais:**

- (i) **Quem poderá participar da Assembleia:** Conforme disposto no art. 46 do Regulamento, somente poderão votar na Assembleia os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas na data da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano. Adicionalmente, conforme previsto no art. 50 do Regulamento, não podem votar na Assembleia: **(a)** o Administrador ou o gestor do Fundo (“**Gestor**”); **(b)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; **(c)** empresas ligadas ao Administrador ou ao

Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(f)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

- (ii) Votação por meio eletrônico:** Nos termos do art. 38 do Regulamento, os Cotistas poderão manifestar seu direito a voto preenchendo o “Modelo de Voto” disponível como Anexo III deste Edital, observadas as instruções constantes no documento.

São Paulo, 28 de março de 2024.

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

## ANEXO I

### AO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS A SER REALIZADA POR MEIO DE CONSULTA FORMAL DOS COTISTAS DO HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

#### SUPLEMENTO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Quarta Emissão.

<b>Número da Emissão:</b>	A presente Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo.
<b>Tipo de Distribuição:</b>	Primária.
<b>Montante Inicial da Oferta:</b>	R\$ 199.999.927,82 (cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e sete reais e oitenta e dois centavos), considerando o Preço de Emissão (conforme definido abaixo) e sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) (" <b>Montante Inicial da Oferta</b> "), podendo o Montante Inicial da Oferta ser <b>(i)</b> aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou <b>(ii)</b> diminuído em virtude de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme adiante definido).
<b>Montante Mínimo da Oferta:</b>	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 258.986 (duzentas e cinquenta e oito mil, novecentas e oitenta e seis) Novas Cotas, correspondente a R\$ 24.999.918,58 (vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e dezoito reais e cinquenta e oito centavos), considerando o Preço de Emissão (conforme definido abaixo) e sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) (" <b>Montante Mínimo da Oferta</b> ").
<b>Quantidade de Novas Cotas:</b>	Inicialmente, 2.071.894 (duas milhões, setenta e uma mil, oitocentas e noventa e quatro) Novas Cotas, podendo tal montante ser <b>(i)</b> aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou <b>(ii)</b> diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

**Lote Adicional:**

O Fundo poderá, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 50% (cinquenta 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 1.035.947 (um milhão, trinta e cinco mil, novecentas e quarenta e sete) 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\$ 99.999.963,91 (noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e três reais e noventa e um centavos), considerando o Preço de Emissão (conforme definido abaixo) e sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo), de forma que a Oferta poderá chegar ao montante de até R\$ 299.999.891,73 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e um reais e setenta e três centavos), equivalente a 3.107.841 (três milhões, cento e sete mil, oitocentas e quarenta e uma) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão (conforme definido abaixo) e sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo). 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.

**Preço de Emissão:**

O preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 96,53 (noventa e seis reais e cinquenta e três centavos), fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, apurado na data de 29 de fevereiro de 2024, nos termos do Art. 18, I do Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta (“**Preço de Emissão**”).

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária de até R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por Nova Cota (“**Taxa de Distribuição Primária**”), considerando a

colocação do Montante Inicial da Oferta acrescido da totalidade do Lote Adicional, cujos recursos serão utilizados para o pagamento de todos os custos da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, a qual será acrescida ao valor das Novas Cotas a serem subscritas e integralizadas pelos Investidores (conforme definido abaixo), incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência (conforme definido abaixo) ou cessionários do Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (conforme definido abaixo).

**Data de Emissão:**

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas corresponderá à data de liquidação da Oferta (“**Data de Liquidação**”).

**Série:**

Série única.

**Forma de Distribuição:**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo em relação às Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), podendo contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas ou não junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa & Balcão (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”), de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e com os demais normativos vigentes aplicáveis.

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.

**Distribuição Parcial:**

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 da Oferta necessário para a manutenção da Oferta (“**Distribuição Parcial**”).

**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 terceiroscessionários do Direito de Preferência) deverão efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos descritos nos documentos da Oferta.

**Negociação das 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 do Fundo (“**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 da Oferta (“**Anúncio de Início**”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

**Público-alvo:**

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores**”).

**Coordenador Líder:**

**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.

**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 total ou parcial de Novas Cotas do Lote Adicional, após a dedução das despesas da Oferta, serão aplicados, de forma ativa e discricionária pelo Gestor, nos termos do Regulamento, 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 **(i)** a expansão e consolidação no âmbito regional do Shopping Uberaba, empreendimento já integrante da carteira do Fundo, e/ou **(ii)** a aquisição de eventuais participações minoritárias em outros shoppings já integrantes da carteira do Fundo, sendo certo que não há quaisquer instrumentos vinculantes celebrados em conexão a referidas aquisições.

### **Direito de Preferência**

Será 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 a ser definido na documentação da Oferta ("**Direito de Preferência**").

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários, observados os procedimentos da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, os quais serão descritos na documentação da Oferta.

Haverá abertura de prazo para exercício de Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (conforme definido abaixo) pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, de acordo com o estabelecido nos documentos da Oferta.

### **Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**

Será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras ("**Direito de Subscrição de Sobras**"), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência, conforme definido nos documentos da Oferta ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**" e "**Sobras**", respectivamente). O

percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre **(i)** o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência e **(ii)** a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas, além daquele a que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição de Sobras ("**Montante Adicional**"), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever ("**Direito de Subscrição de Montante Adicional**" e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, "**Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**"). Somente serão atendidas as ordens de Montante Adicional observando-se o limite das Sobras após o exercício do Direito de Subscrição de Sobras, volume este que poderá ser acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder.

#### **Características das Novas Cotas:**

As Novas Cotas possuirão os mesmos direitos e obrigações das Cotas atualmente existentes, quais sejam: **(i)** serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo; **(ii)** corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; **(iii)** não serão resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; **(vi)** não



conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento, salvo se renunciado pelos Cotistas em assembleia geral de Cotistas; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

\* \* \*

**ANEXO II**  
**AO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS A SER**  
**REALIZADA POR MEIO DE CONSULTA FORMAL DOS COTISTAS DO HSI MALLS FUNDO DE**  
**INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**MATERIAL SOBRE DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

\* \* \*



**Anexo II - Assembleia Geral de Cotistas**  
**HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

## DISCLAIMER

Esta apresentação (“**Apresentação**”) foi preparada pela HSI Gestora de Fundos Imobiliários Ltda., na qualidade de gestora do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Fundo**”), no âmbito de uma potencial oferta pública primária de distribuição de cotas a serem emitidas pelo Fundo, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, e destina-se exclusivamente a investidores profissionais, conforme definido pelas regulamentações aplicáveis da CVM.

Esta Apresentação tem fins meramente informativos e não constitui ou deve ser interpretada, sob qualquer pretexto ou em qualquer hipótese, como material publicitário, coleta de intenções de investimento, consulta sobre a viabilidade da oferta, tampouco uma oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de, ou investimento em, quaisquer valores mobiliários, tampouco poderá ser utilizada como base para a decisão de investimento em quaisquer valores mobiliários. Todas as opiniões e conclusões aqui contidas foram elaboradas dentro do contexto e conjuntura mercadológicos do momento em que a apresentação foi elaborada, os quais poderão mudar de forma repentina e sem aviso prévio (por parte da HSI ou de quaisquer terceiros), bem como não levam em consideração os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades específicas de determinado investidor, a quem se recomenda consultar, antes de tomar decisão relativa a qualquer investimento em valores mobiliários no mercado de capitais brasileiro, as informações contidas nos respectivos materiais de oferta e distribuição, conforme o caso, dos valores mobiliários em que pretenda investir, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores em

## DISCLAIMER

matérias jurídicas, especialmente, *inter alia*, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgar necessária para formar seu juízo a respeito do investimento seguro nos valores mobiliários em questão.

Esta Apresentação pode conter simulações e projeções baseadas em fatores micro e macroeconômicos alheios ao controle da HSI, suas afiliadas, sócios, administradores e demais colaboradores, não existindo, pois, qualquer garantia de que os resultados aqui eventualmente estimados ou projetados serão efetivamente alcançados pela HSI ou pelo Fundo. Adicionalmente, algumas das informações aqui apresentadas podem ter sido obtidas de fontes externas, em relação às quais a HSI não exerce qualquer ingerência. As opiniões, estimativas, estratégias e visões de investimento expressas neste documento constituem o juízo de nossos estrategistas de investimento e poderão divergir daquelas expressas para outros fins ou em outros contextos por outros estrategistas de mercado. Os pontos de vista e estratégias aqui descritos também podem não ser apropriados para todos os investidores.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO PELO FUNDO, PELA HSI OU PELOS VEÍCULOS DE INVESTIMENTO POR ELA HOJE OU FUTURAMENTE (A QUE TÍTULO FOR) GERIDOS NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. QUALQUER RENTABILIDADE JÁ OBTIDA OU FUTURAMENTE PREVISTA EM QUAISQUER DOCUMENTOS DE OFERTA DOS QUAIS A HSI SEJA PARTE NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

## DISCLAIMER

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA APRESENTAÇÃO NÃO SUBSTITUEM, EM QUALQUER MEDIDA, AQUELAS CONSTANTES DOS MATERIAIS DAS PERTINENTES OFERTAS OU PRODUTOS, CONFORME O CASO, ESPECIALMENTE, DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS SEÇÕES RELATIVAS AO OBJETIVO, À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E AOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

## Objetivos atingidos na 3ª Emissão

Captação de **R\$ 437,5 mm<sup>1</sup>** na 3ª emissão. Totalidade da oferta com o lote adicional integral.

**Demanda total de R\$ 611 mm.**

Conclusão da venda<sup>2</sup> de 30% do Shopping Pátio Maceió a um cap de **7,5%**.

**Lucro total de R\$ 5,16/cota.**

Pré pagamento de **R\$ 332 mm<sup>3</sup>** referentes aos CRIs emitidos para duas aquisições. LTV atual do fundo de **18,8%**.

**LTV projetado<sup>4</sup> de 14,8%.**

## Próximos Passos

Após concluir o plano de negócio apresentado na 3ª emissão, com alocação dos recursos para redução da alavancagem e a venda de 30% do Shopping Pátio Maceió com ganho de capital, o Fundo terá como próximos passos o **crescimento orgânico** com **a expansão do Uberaba** e possível aumento de participação societária nos ativos do HSML.

**Considerando a demanda excedente na 3ª emissão, além da repercussão desta no mercado, a Gestão decidiu iniciar discussões para uma nova emissão de cotas com o público alvo de Investidores Profissionais.**

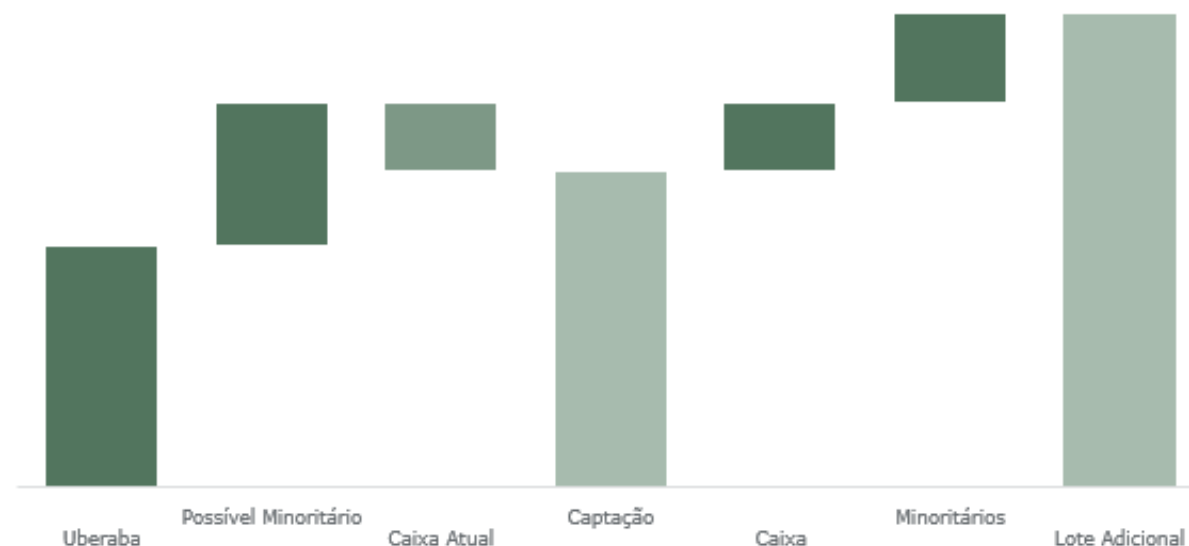
# Objetivos Indicativos da Captação

**1.** Consolidação do Shopping Uberaba como um shopping regional, atendendo a demanda comercial existente. Expansão a um **yield on cost estimado de ~15%<sup>1</sup>**.

**2.** Aquisição da área locada próxima ao complexo do Shopping Uberaba com preço de mercado atrativo e **cap potencial estimado de ~9%<sup>2</sup>**.

**3.** Possível aumento de participação minoritária em um shopping que compõe o portfólio a um **cap de ~9%<sup>2</sup> e um yield on cost de ~13,5%<sup>1</sup> no primeiro ano**.

Breakdown Indicativo de Captação do Volume Total da Oferta e Lote Adicional



Nota: (1) O valor de yield on cost é uma estimativa, pode não se verificar e não deve ser considerado como garantia de rentabilidade; (2) O dado Financeiro aqui indicado é uma estimativa, pode não se verificar e não deve ser considerado como garantia de rentabilidade.

Os Objetivos Indicativos da Captação podem não se realizar, sendo que nesta hipótese a integralidade dos recursos captados permanecerão no caixa do HSML e serão utilizados de forma discricionária pelo gestor, sendo certo que não há qualquer documento vinculante à respeito de tais investimentos firmado entre HSML e quaisquer terceiros.

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, sendo certo que não há qualquer documento vinculante à respeito de tais investimentos firmado entre HSML e quaisquer terceiros.



# Shopping Uberaba

HSI

## Visão Geral


Inaugurado no ano de 1999, o **Shopping Uberaba é dominante na região** e está localizado em uma das regiões de maior fluxo da cidade, com alta densidade residencial e proximidade ao centro, aeroporto e centros universitários.

Desde sua aquisição pelo HSI Malls, em 2022, o shopping apresentou **crescimento no primeiro ano em seu NOI<sup>1</sup> de 40<sup>2</sup>%**, especialmente pela retirada de descontos, auditoria de vendas, redução de custos de estacionamento, maior eficiência operacional e ganhos comerciais, alcançados pela Alqia Administradora de Shoppings (empresa do grupo HSI).

**Conforme quadro ao lado o shopping hoje tem altíssima ocupação. Adicionalmente, apresenta expressiva demanda comercial de marcas nacionais incluindo importantes operações de gastronomia, fato que, na opinião do gestor, sustentará o crescimento do empreendimento.**

## Highlights

 **25,1 mil m<sup>2</sup> de ABL**, distribuídos em 160 operações. Ocupação de aproximadamente **97,5%<sup>3</sup>**.

 Fluxo anual<sup>4</sup> aproximado de **4,8 milhões de pessoas** e **2,6 milhões** de veículos em 2023.

 **R\$ 481 mm em Vendas<sup>5</sup>** em 2023 (+12% vs 2022).

 **NOI<sup>1</sup> de R\$ 36,9 mm** em 2023 (+40% vs 2022)



## Principais Operações



Nota: (1) NOI: Net Operating Income (Receita Operacional Líquida); (2) Considera o NOI realizado em 2023 vs 2022; (3) Divisão entre a ABL locada e ABL total do ativo; (4) Conforme estimativas da administradora do Shopping Uberaba; (5) Conforme informado pelos lojistas do ativo; (6) As informações apresentadas podem ser verificadas na planilha de fundamentos divulgada no site do Fundo.

# Uberaba – Masterplan Indicativo

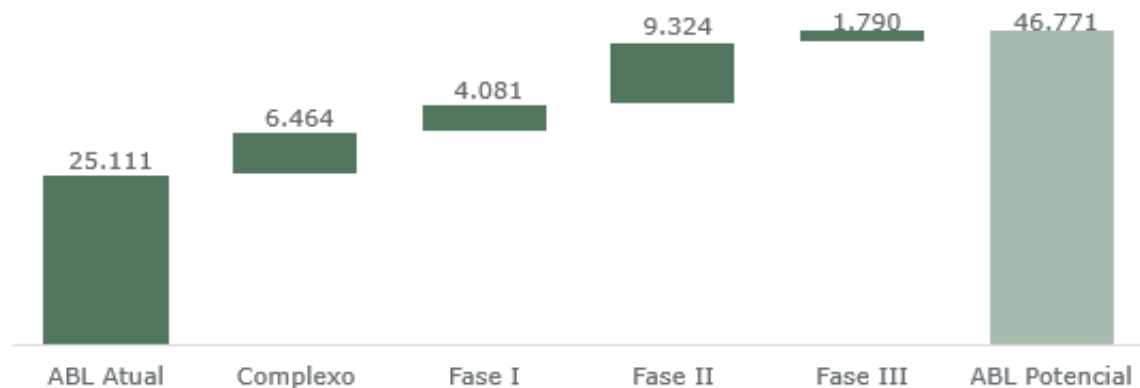
## Tese Expansão

Consolidação do Shopping Uberaba como um shopping regional.

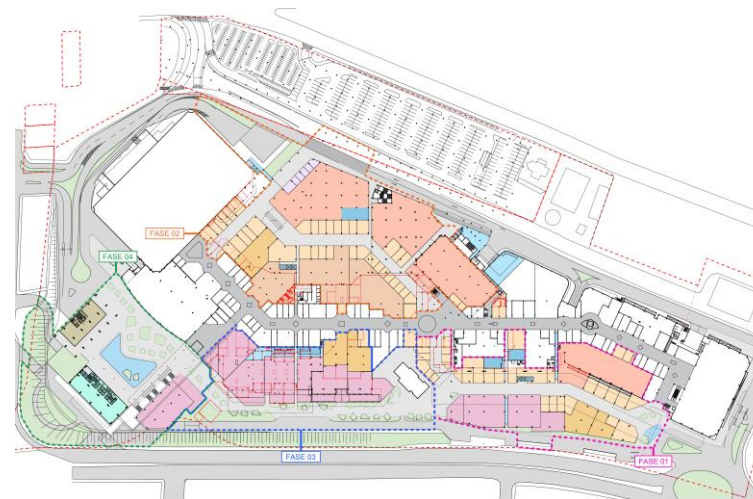
Qualificação do mix: importantes marcas de gastronomia e varejo nacionais e internacionais.

Possibilidade de geração de valor:  
*Yield on cost* de 15,2%<sup>1</sup>.

ABL Potencial Total Considerando os Objetivos Indicativos da Captação



Masterplan Indicativo Uberaba



Fonte: Gestora. | Nota: (1) O valor de yield on cost é uma estimativa, pode não se verificar e não deve ser considerado como garantia de rentabilidade.

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

NESTA DATA NÃO HÁ QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE À RESPEITO DE TAIS INVESTIMENTOS FIRMADO ENTRE HSML E OUAISOUER TERCEIROS.

# Crescimento Orgânico Uberaba

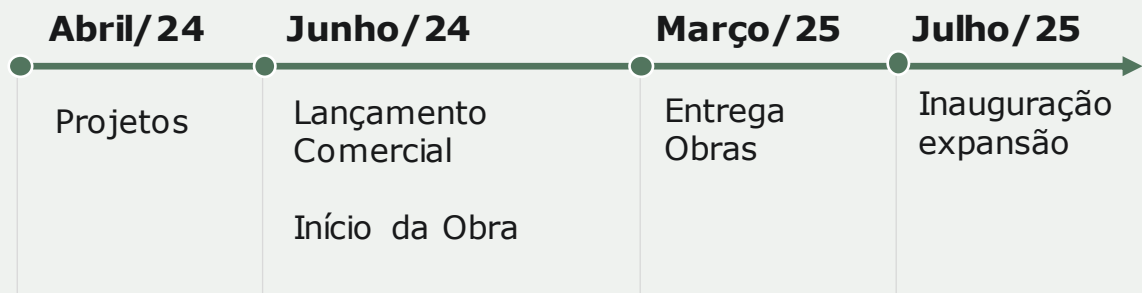
Com os recursos da oferta, o crescimento orgânico do Shopping Uberaba acrescentará aproximadamente 10,5 mil m<sup>2</sup> de ABL ao Fundo incluindo, possivelmente, uma âncora varejista e alta concentração em lojas satélites.

25 novas lojas satélites

2 novos restaurantes

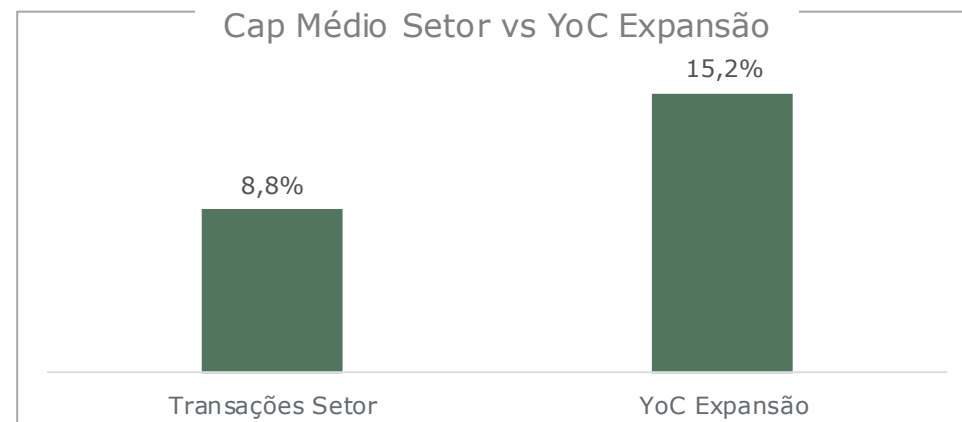
1 megaloja  
1 supermercado

## Cronograma Indicativo



## Resultados

- A expansão irá acrescentar **10.545 m<sup>2</sup> de ABL ao Fundo**, fortalecendo especialmente a gastronomia com a expectativa de abertura de 2 novos restaurantes;
- Expansão concentrada em lojas satélites, aumentando a rentabilidade do ativo;
- Estimamos que a expansão poderá adicionar até R\$ 13,2 mm de NOI ao shopping, o que representa um **yield on cost de 15,2%<sup>1</sup>**, 640 bps acima do cap rate médio das últimas negociações do setor de shoppings, conforme informações públicas de mercado.



Fonte: Gestora. | Nota: (1) O valor de yield on cost é uma estimativa, pode não se verificar e não deve ser considerado como garantia de rentabilidade.

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

# Possível Aquisição de Participação Adicional

## Tese Aquisição

Participação adicional em um ativo consolidado que tem apresentado expressivo crescimento de vendas e resultado.

Aquisição em valor competitivo com pagamento parcelado.

Aquisição a um cap estimado de  $\sim 9,0\%^1$ , o que considerando o parcelamento, gera um yield estimado médio de  $\sim 13,5\%^2$  no primeiro ano.

Ativo está marcado no Fundo hoje a um cap implícito de  $8,5\%^1$ , ou seja, há potencial de geração de valor patrimonial ao fundo.

The logo consists of a dark green square with a thin white border. Inside the square, the letters "HSI" are written in a white, bold, sans-serif font, centered horizontally and vertically.

HSI

**ANEXO III**  
**AO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS A SER REALIZADA POR MEIO DE CONSULTA FORMAL DOS COTISTAS DO HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**MODELO DE VOTO**

Nome do Cotista: \_\_\_\_\_

CNPJ ou CPF do Cotista: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Orientações de entrega:

Passo 1: Preencher todos os campos marcados em cinza. Importante: Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha: “Aprovar”, “Rejeitar”, “Abster-se” ou “Abster-se por conflito”;

Passo 2: Imprimir o voto, assinar e digitalizar;

Passo 3: Enviar o voto para o Administrador até às 23:59 do dia 12 de abril de 2024, por e-mail no endereço eletrônico abaixo indicado, junto com cópia do documento do cotista.

Endereço postal e eletrônico para envio do boletim de voto a distância:

Endereço eletrônico do Administrador: [SC\\_fundosimobiliarios@s3caceis.com.br](mailto:SC_fundosimobiliarios@s3caceis.com.br) c/c [rafmendes@s3caceis.com.br](mailto:rafmendes@s3caceis.com.br)

Deliberações / Questões relacionadas à AGE:

Deliberação Simples:

1. Aprovar a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“**Cotas**” e “**Quarta Emissão**”, respectivamente), compreendendo, inicialmente, 2.071.894 (duas milhões, setenta e uma mil, oitocentas e noventa e quatro) novas cotas (“**Novas Cotas**”), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço de emissão de R\$ 96,53 (noventa e seis reais e cinquenta e três centavos) cada, sem considerar a taxa de distribuição primária de até R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por Nova Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 199.999.927,82 (cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e sete reais e oitenta e dois centavos). As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública primária, sob regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”), observadas as principais características da Quarta Emissão e da Oferta indicadas na minuta de Suplemento constante do Anexo I ao edital de convocação (“**Edital**”). A Oferta terá como objetivo cumprir com a destinação de recursos indicada no material constante do Anexo II ao Edital, sem prejuízo das diretrizes de destinação dos recursos da Oferta previstas no Anexo I ao Edital.

[ ] Aprovar    [ ] Rejeitar    [ ] Abster-se    [ ] Abster-se por conflito

2. Aprovar a contratação 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, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição líder (“**Coordenador Líder**”).

Aprovar     Rejeitar     Abster-se     Abster-se por conflito

Cidade: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

\* \* \*