

## 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 Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e respectivas alterações, ou, conforme aplicável, da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, e respectivas alterações, bem como de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, informar aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

O Fundo assinou, nesta data, um Contrato de Compra e Venda de Cotas e Outras Avenças, por meio do qual se comprometeu, uma vez atendidas as condições precedentes, a **adquirir**, de forma indireta, por intermédio da aquisição da totalidade das cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário, **uma participação correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do Shopping Paralela**, localizado em Salvador, Estado da Bahia ("Shopping"). Na hipótese de conclusão da referida transação, o Fundo passará a deter **77,24% (setenta e sete inteiros e vinte e quatro centésimos por cento)** do Shopping, o que resultará em um acréscimo de **10.050 m<sup>2</sup> (dez mil e cinquenta metros quadrados)** à área bruta locável própria do Fundo ("ABL Própria").

### Estrutura de Aquisição e Capital

O preço de aquisição, caso concluída, será de **R\$ 182.813.897,62 (cento e oitenta e dois milhões, oitocentos e treze mil, oitocentos e noventa e sete reais e sessenta e dois centavos)** ("Preço"), com ajustes pela variação positiva do IPCA a partir da data de fechamento até o recebimento de cada respectiva parcela do preço, sendo:

- **R\$ 62.957.219,30 (sessenta e dois milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, duzentos e dezenove reais e trinta centavos)** via operações de securitização ("CRI"), com o Fundo assumindo um CRI já existente com as seguintes características:
  - Taxa: TR + 11,9% a.a., sem carência para pagamento de juros;

- Carência de Amortização: 24 meses a contar da data de conclusão da aquisição;
  - Fee de pré-pagamento: Isento;
  - Vencimento: 15/05/2029.
- **R\$ 119.856.678,33 (cento e dezenove milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil, seiscentos e setenta e oito reais e trinta e três centavos)** via recursos próprios ("**Equity**") pagos da seguinte forma:
    - À vista: R\$ 5.080.308,84 (cinco milhões, oitenta mil, trezentos e oito reais e oitenta e quatro centavos), no fechamento da transação;
    - 12º mês: R\$ 57.388.184,74 (cinquenta e sete milhões, trezentos e oitenta e oito mil, cento e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos);
    - 18º mês: R\$ 57.388.184,74 (cinquenta e sete milhões, trezentos e oitenta e oito mil, cento e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos);

Com base no preço de aquisição e o NOI projetado do shopping para os próximos 12 (doze) meses, o **cap rate é de 9,2% a.a.**

O Fundo hoje possui um saldo de operações de securitização de recebíveis no passivo de R\$ 623.011.930,23<sup>1</sup>, o que resulta em um índice de alavancagem líquido<sup>2</sup> 18,8%. Com a nova securitização, o indicador aumentará apenas em 1,2 ponto percentual, passando a cerca de 20,0%, percentual entendido pela gestão como confortável, ainda mais se tratando de um ativo consolidado do qual já faz parte do portfólio do Fundo.

<sup>1</sup> Baseado no Informe Mensal da data-base Julho/2024. | <sup>2</sup> Índice de Alavancagem Líquido: (Valor total das obrigações por securitização de recebíveis – Total em Caixa)/ Valor total dos Ativos Imobiliários na Carteira do Fundo.

## Expectativa de Resultado Adicional

Assim, a expectativa da gestão é que a aquisição gere ao Fundo um resultado adicional de **R\$ 9.662.730,00 (nove milhões, seiscentos e sessenta e dois mil, setecentos e trinta reais) nos próximos 12 (doze) meses, o equivalente a R\$ 0,46 (quarenta e seis centavos) por cota.**

Cabe ressaltar que esses números são estimativas da gestão não representando, assim, uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configurando isenção de riscos aos Cotistas. Ressalta-se, ainda, que o Fundo poderá realizar retenção de até 5% (cinco por cento) do resultado operacional, distribuindo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado semestral em regime de caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

## Racional da Aquisição

A aquisição de uma participação adicional de 25% no Shopping Paralela é um passo estratégico importante para o Fundo. Este ativo, com mais de 10 anos de operação, tem mostrado um desempenho sólido e crescente. Em 2024, o shopping registrou um aumento de vendas superior a 11% em comparação com 2023, percentual significativamente acima da variação acumulada do IPCA nos últimos 12 meses, que foi de 4,50%.

Com esta aquisição, o Fundo aumentará sua participação para **77,24% (setenta e sete inteiros e vinte e quatro centésimos por cento)** no Shopping Paralela, o que não só fortalece sua influência e alinhamento estratégico com a gestão, mas também melhora a governança do ativo. A elevação da participação permitirá ao Fundo tomar decisões relacionadas ao ativo de forma mais ágil e discricionária, desbloqueando matérias que antes exigiam maior consenso.

Além disso, pensando à frente, diversos fatores apoiam o crescimento do ativo, destacando-se, conforme já ressaltado pela gestão à época da aquisição concluída em janeiro de 2022 no [Material de Apoio](#):

Metrô: A conexão do shopping com a linha de metrô, inaugurada antes da pandemia, que vem a cada mês atraindo mais visitantes para o empreendimento.

BTS Faculdade Unime (grupo Cogna): Desde sua inauguração em 2019, a faculdade vem consolidando sua capacidade de receber mais de 10.000 alunos, criando uma sinergia positiva com o shopping.

Desenvolvimento Imobiliário: A região onde o shopping está situado é um dos principais polos de desenvolvimento residencial em Salvador, com projetos de destaque como os da Alphaville, o que pode contribuir para a valorização do entorno e o aumento do fluxo de clientes.

Consolidação do Shopping: Desde a aquisição em janeiro de 2022, o Fundo realizou investimentos estratégicos no empreendimento, com foco na qualificação do mix de lojas, especialmente no setor de gastronomia. Esses esforços resultaram em um aumento de **1.284 m<sup>2</sup>** na ABL destinada à alimentação, em relação a dezembro de 2021, antes da inclusão do Shopping no portfólio do Fundo.

Em termos de vendas, o segmento de alimentação registrou um crescimento significativo de **52,9%** no acumulado de 2024 (janeiro a julho) em comparação com o mesmo período de 2022, quando o Shopping foi incorporado ao portfólio do Fundo. Essa estratégia revelou-se bem-sucedida, refletida no aumento de **11,2%** nas vendas totais do Shopping Paralela até julho de 2024 em comparação ao mesmo período de 2023, e em um crescimento acumulado de **27,2%** em relação a 2022.

Se a transação for concluída, o Fundo será detentor de 7 (sete) empreendimentos e uma área bruta locável própria de aproximadamente **191.245 m<sup>2</sup>**, com presença em cinco estados (Alagoas, São Paulo, Acre, Bahia e Minas Gerais). Ainda, o Fundo manterá suas características únicas, que na visão da gestora, são determinantes para os ganhos qualitativos e de resultado que o portfólio vem apresentando, sendo (i) controle acionário de 100% (cem por cento) dos shoppings, e, (ii) administração exclusiva da Alqia, empresa pertencente ao grupo HSI.

Estamos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários em referência ao presente Fato Relevante.

Atenciosamente,

São Paulo, 23 de setembro de 2024.

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