

FATO RELEVANTE

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CLASSE A DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

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 DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.018/0001-31 ("Fundo"), constituído com classe única, a CLASSE A DE RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe"), 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 da Classe, em atenção aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, bem como de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Nesta data, o Fundo concluiu a aquisição de **24,00%** do capital social da sociedade de propósito específico ("SPE") Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A., proprietária de 100% do imóvel onde está localizado o **Shopping Pátio Cianê**, situado na Avenida Doutor Afonso Vergueiro, 823, Centro, Sorocaba - SP. O shopping possui área bruta locável ("ABL") total de 25.543 m² e a transação incorpora mais um shopping ao portfólio, adicionando **6.130 m²** de ABL própria ao patrimônio do Fundo, que passa a deter, após a operação, o total de 187.248 m² de ABL própria, distribuídos em 8 shopping centers.

O valor total da aquisição foi de **R\$ 49.390.578,85** (quarenta e nove milhões, trezentos e noventa mil, quinhentos e setenta e oito reais e oitenta e cinco centavos), composto por:

- i. **R\$ 39.390.495,49** (trinta e nove milhões, trezentos e noventa mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e quarenta e nove centavos) com recursos advindos da 5ª Emissão de Cotas, totalizando 375.541 novas cotas emitidas ao preço de **R\$ 104,89**, correspondente ao valor patrimonial da cota

em 30/06/2025¹. As cotas emitidas estarão sujeitas a *lock-up* de negociação, de forma que até 93.000 cotas se tornarão aptas a serem alienadas em mercado secundário a cada mês.

- ii. **R\$ 10.000.083,36** (dez milhões, oitenta e três reais e trinta e seis centavos), provenientes de recursos em caixa do Fundo, sendo:
- **R\$ 7.567.114,53** (sete milhões, quinhentos e sessenta e sete mil, cento e quatorze reais e cinquenta e três centavos) destinados ao pagamento direto da aquisição; e
 - **R\$ 2.432.968,83** (dois milhões, quatrocentos e trinta e dois mil, novecentos e sessenta e oito reais e oitenta e três centavos) que serão destinados a aporte na SPE detentora do empreendimento.

Além disso, o Fundo assume **R\$ 22.214.421,15** (vinte e dois milhões, duzentos e quatorze mil, quatrocentos e vinte e um reais e quinze centavos) referente à 24% de um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), remunerado à taxa de **IPCA + 7,85% a.a.**, registrados sob o código IF [18L1210133](#), com vencimento em 18/01/2034, atualmente sem carências, que possui como lastro a cessão de recebíveis pela SPE. Com base nos dados do informe mensal do Fundo referente a junho de 2025, essa operação implicou um acréscimo marginal de 0,7 ponto percentual no índice de alavancagem líquido² do Fundo, que passou de 18,6% para 19,3%.

Portanto, a fração ideal de 24,00% do **Shopping Pátio Cianê** foi avaliada em **R\$ 71.605.000,00** (setenta e um milhões, seiscentos e cinco mil reais), equivalente a **R\$ 11.680** (onze mil, seiscentos e oitenta reais) por metro quadrado de ABL.

Conforme previamente divulgado no Anexo I do [Edital de Convocação](#) da Assembleia Geral Especial de Cotistas, realizada em 22 de julho de 2025, o **cap rate** estimado da aquisição é de **9,7%**, calculado com base no Resultado Operacional Líquido (NOI) projetado para os próximos 12 meses, percentual superior ao **cap rate** médio atual do Fundo. Ressalta-se que tal projeção foi elaborada pela Gestora e deve ser interpretada exclusivamente como uma estimativa, não constituindo, em hipótese alguma, garantia, promessa ou sugestão de rentabilidade futura. Informações operacionais adicionais sobre o empreendimento podem ser consultadas no referido Anexo.

Trata-se de um empreendimento já consolidado, inaugurado em 2013 e administrado pela Alqia, empresa pertencente ao grupo HSI, reforçando a aderência da operação à tese do Fundo em relação a governança e controle operacional de seus ativos. Além disso, embora a participação adquirida corresponda a uma participação minoritária, distinta do posicionamento estratégico originalmente estabelecido pelo Fundo, a gestão entende que este investimento pode abrir a possibilidade, caso considere favorável no futuro, para eventual aumento de participação ou até mesmo aquisição de controle do empreendimento. Ressalta-se que não há qualquer direito ou obrigação contratual nesse sentido, tratando-se apenas de uma possível diretriz estratégica da gestora.

A Administradora e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários referente ao Fato Relevante descrito acima.

¹ O preço de emissão foi definido conforme disposto no [Anúncio de Início](#) da 5ª Emissão, tendo como referência o valor patrimonial das cotas apurado em 30 de junho de 2025, já incorporadas as reavaliações dos ativos imobiliários do Fundo realizadas por empresa especializada e independente.

² O Índice de Alavancagem Líquido é calculado como: (Saldo Total de Obrigações – Total Mantido para Necessidades de Liquidez – Total Investido em FIs de alta liquidez) / Total Investido em ativos imobiliários (imóveis + SPE).



Imagens Shopping Pátio Cianê. Fonte: Grupo HSI

Atenciosamente,

São Paulo, 19 de agosto de 2025

S3 CACEIS BRASIL DTVM S.A. e HSI – GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,

na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, da

**CLASSE A DE RESPONSABILIDADE LIMITADA do
HSI MALLS**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**