

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 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**, 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, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Em continuidade ao [Fato Relevante](#) de 11/11/2024, tendo sido satisfeitas as condições precedentes, o Fundo concluiu nesta data a alienação de fração ideal de **25,00%** (vinte e cinco por cento) do Shopping Uberaba ("Venda"), incluindo o Deck Parking e a área adicional do Complexo, localizados na Avenida Santa Beatriz da Silva, 1501, São Benedito, Uberaba – MG ("Imóvel"). O valor da transação foi de **R\$ 146.240.000,00** (cento e quarenta e seis milhões e duzentos e quarenta mil reais), correspondente a um *cap rate* de **8,00%** (oito por cento), calculado com base no NOI projetado para os próximos doze meses ("Preço").

Conforme previsto no CCV, o valor da venda será recebido da seguinte forma, com os meses contados a partir desta Data:

- (i) À vista: **35%** (trinta e cinco por cento) do Preço na Data do Fechamento, equivalente a **R\$ 51.184.000,00** (cinquenta e um milhões e cento e oitenta e quatro mil reais);
- (ii) 6º (sexto) mês: **11,67%** (onze inteiros e trinta e sessenta e sete centésimos por cento) do Preço de Aquisição, equivalente a **R\$ 17.066.208,00** (dezessete milhões, sessenta e seis mil e duzentos e oito reais);
- (iii) 12º (décimo segundo) mês: **11,67%** (onze inteiros e trinta e sessenta e sete centésimos por cento) do Preço de Aquisição, equivalente a **R\$ 17.066.208,00** (dezessete milhões, sessenta e seis mil e duzentos e oito reais);

- (iv) 18º (décimo oitavo) mês: **11,66%** (onze inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) do Preço de Aquisição, equivalente a **R\$ 17.051.584,00** (dezesete milhões, cinquenta e um mil e quinhentos e oitenta e quatro reais);
- (v) 45º (quadragésimo quinto) mês: **30,00%** (trinta por cento) do Preço de Aquisição, equivalente a **R\$ 43.872.000,00** (quarenta e três milhões e oitocentos e setenta e dois mil reais);

Todas as parcelas serão ajustadas pela variação positiva do IPCA entre a Data de Fechamento e cada data de recebimento pelo Fundo.

A transação também viabilizará a realização da 1ª fase da expansão do Shopping Uberaba, sendo prevista a adição de **4.081 m² de ABL ao Mall**. A Gestora utilizará parte dos recursos da venda, realizada a um *cap rate* de **8,00%** para o financiamento da fase 1 da expansão, cujo *yield on cost* estimado é de **15,8%**¹. A tese da expansão, bem como o histórico e estratégia adotada pela gestão desde a aquisição foi detalhada no Fato Relevante divulgado em 11/11/2024.

Notas: (1) Cabe ressaltar que se trata de uma projeção, não devendo ser considerada, em hipótese alguma, como promessa ou garantia de rentabilidade.

Expectativa de Rendimento

Com a conclusão da transação, a projeção, subtraindo os custos envolvidos da transação, é que seja realizado **um ganho de capital de R\$ 42.560.096,56 (quarenta e dois milhões, quinhentos e sessenta mil, noventa e seis reais e cinquenta e seis centavos), equivalente a R\$ 2,05 (dois reais e cinco centavos) por cota, sem considerar a correção monetária das parcelas futuras.**

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

Atenciosamente,

São Paulo, 25 de novembro de 2024

S3 CACEIS BRASIL DTVM S.A. e HSI – GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO