



ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE A DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 32.892.018/0001-31

Código ISIN: BRHSMLCTF007

Código de Negociação na B3: HSML11

Classificação ANBIMA: Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Shoppings

No montante, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, de até

R\$ 61.999.954,95

(sessenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e noventa e cinco centavos)

Registro na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/200, em 31 de julho de 2025.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 8º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Coordenador Líder") comunica o início, na presente data, da oferta pública de até 591.095 (quinhentas e noventa e uma mil e noventa e cinco) cotas da 5ª (quinta) emissão ("Cotas" e "5ª Emissão", respectivamente) da **CLASSE A DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.018/0001-31 ("Oferta", "Fundo" e "Classe", respectivamente), administrado pela **S3 CACEIS BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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, Santo Amaro, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19 ("Administrador"), em série única, todas nominativas e escriturais, pelo valor unitário de R\$ 104,89 (cento e quatro reais e oitenta e nove centavos) ("Valor de Emissão por Cota"), correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo em 30 de junho de 2025, perfazendo o valor total de até R\$ 61.999.954,95 (sessenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e noventa e cinco centavos), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (abaixo definido), ou aumentado em razão do exercício da opção de Lote Adicional (abaixo definido) ("Valor da Oferta"), o qual será acrescido do custo unitário de distribuição, equivalente ao percentual de 0,31% (trinta e um centésimos por cento), no valor de R\$ 0,32 (trinta e dois centavos), incidente sobre o Valor

de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas e o Valor da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), perfazendo o valor unitário de R\$ 105,21 (cento e cinco reais e vinte e um centavos), correspondente ao Valor de Emissão por Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Aquisição").

A Oferta será realizada no Brasil, com melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do Artigo 11 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores"), observados os termos abaixo, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e em vigor ("Resolução CVM nº 175/22"), e na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e em vigor ("Resolução CVM nº 160/22"), sob coordenação do Coordenador Líder.

Será admitida a distribuição parcial da Oferta, observado o valor mínimo, em moeda corrente nacional, de R\$ 1.000.021,26 (um milhão e vinte um reais e vinte e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Valor Mínimo"), equivalente a 9.534 (nove mil, quinhentas e trinta e quatro) Cotas, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160/22 ("Distribuição Parcial"), sendo que, uma vez atingido o Valor Mínimo, o Coordenador Líder poderá decidir por reduzir o Valor da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Valor Mínimo e o Valor da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso não seja atingido o Valor Mínimo, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73, §3º da Resolução CVM nº 160/22. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Valor Mínimo, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de Rendimentos (conforme definido abaixo), no prazo informado em comunicado ao mercado, a ser oportunamente divulgado pelo Administrador. Na hipótese de Distribuição Parcial da 5ª Emissão, o saldo das Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador. Os Investidores que adquirirem Cotas da 5ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pela Classe, em igualdade de condições aos demais cotistas, a partir da conversão dos recibos das Cotas da 5ª Emissão em Cotas ("Rendimentos").

Poderá ser aumentada a quantidade de Cotas originalmente ofertadas, pelo Administrador, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22, até uma quantidade que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicialmente prevista na Oferta, equivalente a 147.773 (cento e quarenta e sete mil, setecentas e setenta e três) Cotas, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da 5ª Emissão e da Oferta à CVM ("Lote Adicional").

Com exceção às Cotas que venham a ser integralizadas no âmbito das Aquisições (conforme abaixo definido), as quais serão objeto de integralização no escriturador, conforme abaixo definido, as Cotas da 5ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), na data de liquidação da Oferta. Nos termos do inciso (vii) do item 13.2 do anexo do Regulamento, os Investidores integralizarão as Cotas da 5ª Emissão à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, observada a

possibilidade de integralização das Cotas da 5ª Emissão com créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo em decorrência das Aquisições (conforme abaixo definido), os quais poderão ser utilizados para colocação de ordem de investimento em montante suficiente para o atingimento do Valor da Oferta, incluindo a opção de Lote Adicional, desde que referidos créditos sejam devidos pelo Fundo na respectiva data de liquidação da ordem de investimento, e, neste caso, deverá ser realizada à vista, de acordo com o inciso (vii) do item 13.2 do anexo do Regulamento.

Os recursos a serem obtidos com a 5ª Emissão serão potencialmente, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados para a: (i) aquisição indireta da fração ideal de 24% (vinte e quatro por cento) do bem imóvel cuja área bruta locável ("ABL") total é de 25.543m² (vinte e cinco mil, quinhentos e quarenta e três metros quadrados), localizado no Município de Sorocaba, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Afonso Vergueiro, nº 823, Centro, CEP 18.035-370, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 114.909 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba, Estado de São Paulo, onde encontra-se erigido o empreendimento comercial denominado "Pátio Cianê Shopping" ("Aquisição Cianê"); (ii) aquisição da fração ideal de até 0,7092% (sete mil noventa e dois décimos de milésimo por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 71.344 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Osasco, estado de São Paulo, onde se localiza o empreendimento denominado "Super Shopping Osasco", com 17.984m² (dezessete mil, novecentos e oitenta e quatro metros) de ABL, situado na Avenida dos Autonomistas nºs 1.768 e 1.828, Vila Yara, CEP 06020-010, na cidade de Osasco, estado de São Paulo ("SSO"), observado que a fração ideal do imóvel poderá representar a fração de até 10,02% (dez inteiros e dois centésimos por cento) do empreendimento SSO ("Aquisição SSO" e, quando em conjunto com a Aquisição Cianê, simplesmente denominadas como "Aquisições"); e (iii) cumprimento da política de investimentos estabelecida no Regulamento.

Nos termos do inciso (ii), do item 13.2 do anexo do Regulamento, a 5ª Emissão será realizada sem a outorga do direito de preferência aos cotistas do Fundo, conforme aprovado no Ato de Aprovação (abaixo definido).

A realização da 5ª Emissão e os principais termos e condições da Oferta foram deliberados e aprovados por meio da "Assembleia Especial de Cotistas" apurada em 22 de julho de 2025 ("Ato de Aprovação").

I. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Registro da Oferta na CVM e Divulgação do Anúncio de Início	31/07/2025
2.	Data de Liquidação da Oferta e Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior ao término do período indicado acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

II. OBTENÇÃO DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Mais esclarecimentos a respeito desta distribuição, do Regulamento, dos demais documentos da Oferta, incluindo mas não se limitando ao Anúncio de Início e ao Anúncio de Encerramento, do Fundo e quaisquer outras informações complementares sobre a presente distribuição poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, bem como na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores e no Fundos.NET, nos seguintes websites:

- **Coordenador Líder:** <https://www.terrainvestimentos.com.br/ofertas-publicas/> (Buscar e acessar por "HSI Malls Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada" e, então, selecionar a opção desejada);
- **Administrador:** <https://www.s3dtvm.com.br/> (clique em "Ofertas" e, então, selecionar a opção desejada);
- **Gestor:** <https://hsml.hsifii.com/governanca/emissoes/> (clique em "Anúncio de Início" ou a opção desejada);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/> (acessar "Central de Sistemas da CVM", clique em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160" clique em "Consulta de Informações", buscar por "HSI Malls Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada", e, então, selecionar a opção desejada);
- **Fundos.NET:** <https://www.cvm.gov.br/> (clique em "Central de Sistemas da CVM", clique em "Fundos de Investimento", em seguida, clique em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "HSI Malls Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada". Selecione "Clique aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, selecionar a opção desejada);
- **B3:** <https://www.b3.com.br/> (clique em "Produtos e Serviços", depois clique "Solução para Emissores", depois clique em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clique em "Oferta em Andamento", depois clique em "Fundos", e depois selecionar "HSI Malls Fundo De Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada" e, então, selecionar a opção desejada);

Informações adicionais sobre a Oferta poderão ser obtidas com a CVM ou com Coordenador Líder, nos endereços mencionados acima.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou nos Documentos da Oferta.

III. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Ao considerar a aquisição de Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimentos do Fundo, bem como as que tratem dos Fatores de Risco a que o Fundo e está exposto, conforme previstos no informe anual do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, que pode ser obtido nos endereços indicados acima.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia da Administrador, do Gestor, do Distribuidor, do Custodiante, do Coordenador Líder, de qualquer empresa pertencente aos seus respectivos conglomerados financeiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA DAS COTAS DA 5ª EMISSÃO DO FUNDO, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/22.

A data deste Anúncio de Início é 31 de julho de 2025.

Coordenador Líder



Gestor

Administrador



Assessor Legal do Gestor



Assessor Legal do Coordenador Líder

