Fundos Imobiliários

HSI

Modernização do Regulamento

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”)

Classe A de Responsabilidade Limitada (“Classe”)

HSML11

ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

REALIZADA POR MEIO DE CONSULTA FORMAL

Material de apoio elaborado pela

HSI Gestora de Fundos Imobiliários Ltda. (“Gestor”)

Setembro de 2026

hsinvest.com

O que será submetido à aprovação dos Cotistas

1. Modernizações da Resolução CVM 175

1.1. Possibilidade de recompra de cotas pelo Fundo;

1.2. Permitir que a Gestora, em nome da Classe, preste fiança, aval, aceite ou coobrigue-se sob qualquer forma, assim como que constitua ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pela Classe.

1

2. Contratação de empresa do grupo da Gestora para Administração

2.1. Pré-aprovação da contratação de um Administrador parte do mesmo grupo econômico da Gestora para assumir a Administração do Fundo, condicionada à obtenção de todas as autorizações e licenças necessárias pelos órgãos reguladores competentes (“Novo Administrador”). Com a conclusão da contratação haverá a redução de 10% da Remuneração do Administrador.

2

3. Ampliação da Política de Investimentos

3.1. Outros Ativos (até 33% do Patrimônio Líquido), para incluir a possibilidade de investir em (a) Fundos de Investimento Imobiliário que tenham como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), e, (b) operações compromissadas. A ampliação tem como objetivo apenas melhorar a eficiência do caixa (movimentos pontuais);

3.2. Possibilidade de compra de Outros Ativos (FIIs e CRIs) + Ativos Financeiros em situações de conflito de interesses.

3

4. Aumento do Capital Autorizado para R$ 10 bilhões

4.1. Eleva o limite de novas emissões de cotas sem necessidade de aprovação em Assembleia a cada emissão.

4

Entenda as pautas 1 e 2

PAUTA 1

Modernizações da Resolução CVM 175

O QUE É

A Resolução CVM 175 é a norma que, desde 2023, organiza e consolida as regras dos fundos de investimento no Brasil. A pauta atualiza o regulamento do Fundo com **dois pontos** permitidos pela regra, seus posteriores ajustes e por decisões da CVM.

RECOMPRA DE COTAS

O Fundo passa a poder **comprar as próprias cotas na bolsa** quando elas estão sendo negociadas abaixo do valor patrimonial, observadas as regras estabelecidas pela CVM.

GARANTIAS

A Gestora, por meio do Fundo, passa a poder **oferecer garantias** (fiança, aval ou imóveis do Fundo) para obrigações do próprio Fundo, como um financiamento para comprar ou reformar um shopping.

PARA VOCÊ, COTISTA

A Gestora ganha **mais ferramentas** para gerar valor ao Fundo, como já prevê outros fundos de investimento da mesma categoria que operam no mercado.

PAUTA 2

Administração por empresa do Grupo

O QUE É

O administrador cuida da parte legal e operacional do Fundo: registros, contabilidade e relação com a CVM. A Gestora escolhe, gere os shoppings de forma ativa e cuida do relacionamento com os investidores.

O QUE MUDA

Os Cotistas **pré-aprovam** a troca do Administrador por um do **mesmo grupo da Gestora**.

CONDIÇÃO

A troca só acontece depois que o Novo Administrador obtiver **todas as autorizações e licenças** dos órgãos reguladores.

PARA VOCÊ, COTISTA

A Remuneração do Administrador **cai 10%** quando concluída a contratação.

Este modelo é amplamente adotado no mercado, em cenários em que a gestora tem administradora em seu grupo econômico.

Fundos Imobiliários HSI

Entenda as pautas 3 e 4

PAUTA 3

Ampliação da Política de Investimentos

O QUE É

A Política de Investimentos define onde o Fundo pode aplicar seus recursos. **A representatividade dos Ativos Alvo e Outros Ativos segue a mesma, mínimo de 67% e até 33% do patrimônio, respectivamente.**

O QUE MUDA

O Fundo passa a poder investir, **de forma pontual e complementar** à sua estratégia principal em shopping centers, em cotas de **FIIs com foco em CRI** e em **operações compromissadas** (aplicações de curto prazo lastreadas em títulos permitidos aos FIIs), **com objetivo de otimizar a rentabilidade do caixa.**

CONFLITO DE INTERESSE

Os Cotistas **aprovam** a compra de FIIs de CRI, CRI e Ativos Financeiros ligados ao grupo HSI e à Administradora **mantendo os Critérios de Elegibilidade** estabelecidos.

PARA VOCÊ, COTISTA

Abre a possibilidade para o caixa do fundo **render mais** aproveitando oportunidades com agilidade. Outros fundos de investimento da mesma categoria que o Fundo já têm uma política mais ampla que a atual do Fundo.

PAUTA 4

Capital Autorizado de R$ 10 bilhões

O QUE É

O capital autorizado é o **limite de novas emissões de cotas** que o Fundo pode fazer sem convocar uma Assembleia prévia a cada emissão.

O QUE MUDA

O limite do Fundo passa de **R$ 2 bilhões para R$ 10 bilhões**. As regras de precificação e concessão de direito de preferência seguem inalteradas.

POR QUE

Novas emissões são a forma de o Fundo **captar recursos para comprar ativos**. Com o mercado maior, a média do limite dos pares dobrou, de **R$ 6 bi** para **R$ 12 bi**. Novas captações permitem ao Fundo diversificar a sua carteira ou aumentar sua exposição em ativos já detidos.

PARA VOCÊ, COTISTA

Quando surgir uma boa oportunidade de compra, o Fundo consegue **captar mais rápido**, sem esperar os prazos de uma nova Assembleia.

02

PAUTAS DA AEC

BENCHMARK MERCADO

FORMATOS DE VOTO

O padrão de mercado para FIIs de shopping mudou

Fundos Imobiliários HSI

Desde o IPO do Fundo, o setor de FIIs de Shopping mais que triplicou e os regulamentos dos fundos foram modernizados

Nesse período, o Patrimônio Líquido do IFIX Shopping passou de R$ 6,4 bi para R$ 22,9 bi (3,6x), novos fundos chegaram à bolsa e a Resolução CVM 175 criou um novo marco regulatório. O mercado se adaptou: modernizou regulamentos, ampliou a política de investimentos e aumentou o capital autorizado.

1

Modernização do Regulamento

50%

dos pares já modernizaram formalmente o regulamento, prevendo recompra de cotas e/ou fiança e aval pelo gestor

2

Administração ligada-ao Gestor

100%

dos fundos de shopping geridos por instituições que possuem no grupo econômico uma administradora fiduciária são administrados por estas

3

Política de Investimentos mais ampla

100%

dos pares já têm política de ativos financeiros mais ampla que a atual do Fundo

4

Aumento do Capital Autorizado

Média dos pares (2019 vs. hoje)

R$ 6 bi → R$ 12 bi

média dos pares dobrou, tendo o limite do Fundo se mantido R$ 2 bi. A proposta é elevar para R$ 10 bi, abaixo da média dos pares.

Fonte: Análise realizada pelo Gestor, de regulamentos vigentes e informes mensais dos fundos de shopping multiativos do IFIX (CVM / Fundos.NET), set/2026.

Passo a passo para votação nos três canais disponíveis

Fundos Imobiliários HSI

cuore

1. Acessar e-mail cadastrado na corretora
2. Procurar por mensagens da chave contact@cuoreplatform.com com assunto com o nome HSML11
3. Clicar no link e acessar com os últimos 4 dígitos do CPF
4. Votar em cada matéria da AGE e enviar seu voto

B3 BRASIL BOLSA BALCÃO

1. Acessar site da Área de Investidor B3: www.investidor.b3.com.br
2. 1º Acesso: Criar login em "Primeiro Acesso";
   Cadastro já realizado: login informando CPF/CNPJ e senha
3. Acessar "Serviços" → "Voto a Distância" → "Assembleia em aberto"
4. Procurar AGE do HSML11 e votar em cada matéria da AGE

Voto em PDF

1. Procurar o Anexo do Edital de Convocação – Modelo de Voto
2. Imprimir e preencher os dados do Cotista
3. Votar em cada matéria, assinar e escanear o documento
4. Enviar seu voto para ri-fii@hsinvest.com e SC_fundosimobiliarios@s3caceis.com.br