

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.

Informações Essenciais - Oferta Primária de Cotas da 3ª (terceira) emissão, em série única, do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	X	perda do principal	O investimento nas cotas da oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	responsabilidade ilimitada	O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	falta de liquidez	A oferta não é adequada aos investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às cotas da oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	produto complexo	A oferta não é adequada aos investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na oferta e/ou nas cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito automático			A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe e série únicas.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	3.709.986 (três milhões, setecentas e nove mil, novecentas e oitenta e seis) cotas.	Seção 2.7
a.2) Preço unitário	R\$ 94,34 (noventa e quatro reais e trinta e quatro centavos) por cota, observado que, deste valor, R\$ 3,66 (três reais e sessenta e seis centavos) correspondem ao custo unitário de distribuição.	Seção 2.5
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 350.000.079,24 (trezentos e cinquenta milhões, setenta e nove reais e vinte e quatro centavos).	Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não	Seção 2.7
a.5) Lote adicional	Sim, até 25% (vinte e cinco por cento).	Seção 2.7
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ B3 ”).	Seção 2.4
Código de negociação	HSML11	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
B. Outras informações		
Emissor	HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário Classe de cotas: única	Capa do Prospecto
Administrador	S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 62.318.407/0001-19 Página eletrônica: www.s3dtvm.com.br	Seção 14.1
Gestor	HSI Gestora de Fundos Imobiliários Ltda. CNPJ: 03.539.353/0001-52 Página eletrônica: www.hsinvest.com	Seção 14.1

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimento prevista no artigo 3º do Regulamento e os limites de concentração previstos na Instrução CVM 472, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, após a dedução das despesas da Oferta, serão aplicados, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA , sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro da Instrução CVM 555, na forma indicada no Prospecto.	Seção 3.1

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre o gestor	O Gestor do Fundo é a HSI Gestora de Fundos Imobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.478, de 05 de novembro de 2003. Fundada em 2006, a HSI é uma gestora de recursos em investimentos alternativos, com atuação em 4 segmentos: Real Estate Private Equity, Fundos Imobiliários (FIIs), Special Opportunities (Crédito Privado) e Ativos Financeiros (Crédito Imobiliário). Atualmente, a HSI possui mais de 200 mil investidores, R\$ 10 bilhões de ativos sob gestão e captação total histórica de R\$ 26 bilhões.	Seção 15
Informações sobre o administrador	O Administrador do Fundo é a S3 Caceis Brasil DTVM S.A., que possui como acionistas indiretos o Banco Santander S.A. e o Crédit Agricole S.A. e está devidamente autorizada pela 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. A S3 Caceis foi formada em 2014 e atua nos seguintes negócios/prestação de serviços de forma independente: (i) administração fiduciária; (ii) custódia e controladoria; (iii) distribuição; e (iv) representação de investidores não residentes.	Seção 15

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Fatores macroeconômicos relevantes: O mercado de capitais no Brasil é influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países. A reação dos investidores a acontecimentos pode causar um efeito adverso sobre o valor dos investimentos, impactando a rentabilidade dos ativos ou de suas cotas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
2. Riscos institucionais: O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. Risco de Crédito dos Ativos Alvo: O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis Alvo que compõem a carteira do Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. Risco da Marcação a Mercado: Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser investimentos de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. Risco de mercado das Cotas do Fundo: Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada cota corresponderá a 1 voto nas assembleias gerais de cotistas.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	Indeterminado.	Seção 15
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda das Cotas.	Seção 7.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado direito de preferência aos cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas e que, estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas.	Seção 6.2

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 5.000,02 (cinco mil reais e dois centavos).	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Nas datas indicadas no Prospecto, os investidores deverão formalizar seus Documentos de Aceitação.	Seção 8.5
Como será feito o rateio?	<u>Oferta Não Institucional</u> : divisão igualitária e sucessiva. <u>Oferta Institucional</u> : de forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2
Como poderei saber o resultado do rateio?	Os Investidores ou Cotistas serão comunicados pelas Instituições Participantes da Oferta nas formas indicadas nos Documentos de Aceitação.	Seção 8.2
O ofertante pode desistir da oferta?	A Oferta é irrevogável, observado o disposto no Prospecto.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora: www.s3dtvm.com.br (neste <i>website</i> clicar em “Ofertas”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);</p> <p>Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “<i>HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Oferta Pública de Distribuição da Terceira Emissão de Cotas do Fundo</i>” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);</p> <p>Itaú BBA: https://www.italu.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas (neste <i>website</i> clicar em “Ver Mais”, depois em “FII Fundo de Investimento Imobiliário” e, em 2023, localizar “<i>HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário</i>”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p>Gestora: https://hsml.hsifii.com/governanca/emissoes/ (neste <i>website</i> clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, ou a opção desejada);</p> <p>CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “<i>HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário</i>”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, ou a opção desejada);</p> <p>Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “<i>HSI Malls Logística Fundo de Investimento Imobiliário</i>”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Terceira Emissão de Cotas”, o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, ou a opção desejada);</p> <p>B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “<i>HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário</i>” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, ou a opção desejada); e</p> <p>Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).</p>	Seção 5.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Quem são os coordenadores da oferta?	<u>Coordenador Líder</u> : XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. <u>Coordenador</u> : Banco Itaú BBA S.A.	Seção 14.2
Outras instituições participantes da distribuição	Os Coordenadores poderão, sujeitos aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3 para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas.	Seção 8.5
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	19 de janeiro de 2024 a 30 de janeiro de 2024.	Seção 5.1
Qual a data da fixação de preços?	30 de novembro de 2023.	Seção 8.3
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	01 de fevereiro de 2024.	Seção 5.1
Qual a data da liquidação da oferta?	05 de fevereiro de 2024.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 5.1
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da autorização da B3.	Seção 7.1