

## FATO RELEVANTE

### HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Prezados Srs. Cotistas,

O **SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM 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, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente 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 ("Administrador"), na qualidade de **Administrador** do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 32.892.018/0001-31 ("Fundo"), informa aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Nesta data, o Fundo assinou um Memorando de Entendimentos conjuntamente com o HSI V REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES – MULTIESTRATÉGIA ("Vendedor"), inscrito no CNPJ sob o nº 21.598.815/0001-94, por meio do qual se comprometeu a adquirir 100% (cem por cento) das ações da REC 2017 I, sociedade proprietária dos seguintes ativos (em conjunto, os "Ativos") **(a)** de 51% (cinquenta e um por cento) do imóvel Shopping Paralela, localizado no município de Salvador – Bahia, e **(b)** de 100% (cem por cento) da área de expansão do ativo, que conta com a Unime, faculdade do grupo Cogna, como locatária sob um contrato de locação BTS ("Built to Suit"). A transação está condicionada à superação de determinadas condições precedentes, dentre elas (i) conclusão satisfatória ao Fundo de auditoria sobre os Ativos e sua proprietária; (ii) aprovação da aquisição pela Assembleia Geral do Fundo; e (iii) conclusão da estruturação da securitização de recebíveis. A aquisição representa um acréscimo de área bruta locável ("ABL") própria ao Fundo de 37.614 m<sup>2</sup> (trinta e sete mil e seiscentos e quatorze metros quadrados).

### Estrutura de Aquisição e Capital

O preço de aquisição dos Ativos ("Preço"), caso concluída, será de R\$ 432.721.212,00 (quatrocentos e trinta e dois milhões, setecentos e vinte um mil duzentos e doze reais) a ser pago ao Vendedor e contará com uma estrutura de Renda Garantida por 3 (três) anos, melhor detalhada na seção "Expectativa de Rendimento" abaixo.

Visando maior alinhamento com os cotistas atuais e tendo em vista o contexto de descontos entre o valor patrimonial e o valor de mercado do Fundo, a gestora concluiu que seria melhor realizar 100% (cem por cento) da aquisição com recursos obtidos através de uma operação de securitização de recebíveis. Atualmente, o Fundo não possui operação de financiamento e, caso concluída, a transação representará um índice de alavancagem<sup>1</sup> de aproximadamente 26%.

<sup>1</sup> índice de alavancagem = Valor total das dívidas / Valor total dos Ativos Imobiliários.

A estrutura da dívida está em fase de conclusão e contará com uma tranche com taxa de 6,85%<sup>2</sup> (seis inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) acrescidos da variação do IPCA e outra com 2,59%<sup>2</sup> (dois inteiros e cinquenta e nove centésimos por cento) acrescidos da variação do CDI. Do total da dívida, R\$ 135 milhões (cento e trinta e cinco milhões de reais) não terão *lock-up* (prazo mínimo para pré-pagamento). Ambas as dívidas terão 180 (cento e oitenta) meses de prazo, carência parcial de juros nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses e carência total de principal por 24 (vinte e quatro) meses.

<sup>2</sup> Taxas sujeitas a condições determinadas com o credor.

## Expectativa de Rendimento

A aquisição contará com uma estrutura de Renda Mínima Garantida visando a maior previsibilidade do fluxo financeiro aos cotistas do Fundo, premissa relevante tendo em vista o atual momento de retomada das atividades pós pandemia. A estrutura garantirá **8%** (oito por cento) ao ano do Preço por **3** (três) anos sem limite máximo de valor, o equivalente a uma Renda fixa no primeiro ano de **R\$ 34.617.697,00** (trinta e quatro milhões, seiscentos e dezessete mil seiscentos e noventa e sete reais) ou **R\$ 2,19** por cota. A partir do segundo e terceiro ano, o montante do primeiro ano será corrigido pela variação do IPCA no período.

Assim, a expectativa da gestão é que, combinadas com a estrutura de carência da dívida, as aquisições gerem ao Fundo um resultado adicional de **R\$ 29.012.126,00** (vinte e nove milhões, doze mil e cento e vinte e seis reais) nos próximos 24 (vinte e quatro) meses, o equivalente a **R\$ 1,84** (um real e oitenta e quatro centavos) por cota.

Cabe ressaltar que esses números são estimativas da gestão não representando, assim, uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configurando isenção de riscos aos Cotistas. Ressalta-se, ainda, que o Fundo poderá realizar retenção de até 5% (cinco por cento) do resultado operacional, distribuindo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado semestral em regime de caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

## Shopping Paralela



Foto do Ativo pré BTS Unime



Foto do Ativo pós BTS Unime



O shopping Paralela, inaugurado em abril de 2009 está localizado na Avenida Luís Viana Filho, 8544 - Alphaville, Salvador – BA, também conhecida como Av. Paralela. Possui área bruta locável (“ABL”) total de 57.792 m<sup>2</sup> (cinquenta e sete mil setecentos e noventa e dois metros quadrados) e 263 lojas. O fluxo de visitas mensal do shopping, considerando o ano de 2019 (pré-pandemia) foi de aproximadamente 11,3M (onze milhões e trezentos mil) pessoas e 3,3M (três milhões e trezentos mil) veículos.

O mix de lojas é bastante diversificado, contando com marcas nacionais e internacionais. Entre os lojistas destacamos importantes operadores do segmento de varejo, educação e alimentação como C&A, Riachuelo, Renner, Casas Bahia, Le Biscuit, Unime (faculdade do grupo Cognia), Copenhagen e Track & Field. Além disso, o shopping conta com 6 (seis) salas de cinema e 2.150 (duas mil cento e cinquenta) vagas de estacionamento.

O Shopping Paralela além de atender o público da região primária, onde estão os principais condomínios residenciais da cidade de Salvador (Alphaville e Le Parc) e o CAB (Centro Administrativo da Bahia), dispõe de grande fluxo de passagem, irrigado pela Estação Tamburugy do Metrô (com acesso direto ao piso L2 do Shopping) e pela Avenida Paralela, principal ligação entre o centro de Salvador e o Aeroporto. O acesso direto a estação do Metrô foi inaugurado no final de 2019, pouco antes do início das restrições da

pandemia, e será um importante vetor de crescimento do fluxo de pessoas no shopping durante sua maturação.

O contrato atípico da Unime com prazo até Fevereiro de 2029, renováveis por mais 10 (dez) anos, representa 20% (vinte por cento) da receita do investimento e oferece estabilidade adicional ao fluxo de locação do ativo.

Caso a transação seja concluída, o Fundo contará com 6 (seis) ativos e um total de área bruta locável (“ABL”) própria de cerca de 166.000 m<sup>2</sup> (cento e sessenta e seis mil metros quadrados), com presença em 4 (quatro) Estados (Alagoas, Bahia, Acre e São Paulo), sendo **todos eles em uma posição de controle** e administrados pela Saphyr Shopping Centers.

O Fundo manterá os cotistas e o mercado em geral informados quanto à evolução da operação de aquisição descrita acima.

Estamos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

São Paulo, 26 de Outubro de 2021.