

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.892.018/0001-31

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS REALIZADA EM 23 DE DEZEMBRO DE 2019

- 1 DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos **23** de **dezembro** de 2019, às **10h30**, na sede do Administrador (abaixo qualificado), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005.
- 2 CONVOCAÇÃO:** Realizada nos termos do Regulamento do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário (respectivamente “**Regulamento**” e “**Fundo**”) e do art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), publicada ainda no *website* da Santander Securities Services Brasil DTVM S.A. (“**Administrador**”) (https://www.s3dtvm.com.br/fundos/detalhe.cfm?id_fund=740).
- 3 PRESENÇA:** Presentes os cotistas que representam 33,9742% (trinta e três inteiros, nove mil setecentos e quarenta e dois décimos de milésimos por cento) do total das cotas de emissão do Fundo. Presentes ainda os representantes legais do Administrador e da HSI - Hemisfério Sul Investimentos S.A. (“**Gestor**”).
- 4 MESA:** Presidente: **Heloiso Wilkem da Silva Rodrigues**, Secretário: **Diego Sampaio Pereira**.
- 5 ORDEM DO DIA:**
 - 5.1** Tendo em vista situação de conflito de interesses relacionada à aquisição das ações de emissão das sociedades detentoras do Shopping Via Verde, dos direitos referentes à concessão do direito real de uso para exploração do Shopping Metrô Tucuruvi e das ações de emissão da REC 2016-VI cujos vendedores são entidades administradas pelo Gestor nos termos dos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472 e do Art. 41, inciso XI do Regulamento, conforme melhor descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 72 do “Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária de Cotas da Segunda Emissão do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário” (“**Prospecto**”), disponibilizado em 21 de Outubro de 2019. Também relacionada à ratificação da contratação da Administradora dos Shoppings, parte relacionada ao Gestor como prestadora de serviços para o Fundo. Como também, em relação à autorização para aplicação de recursos do Fundo, para atender às suas necessidades de liquidez, em cotas emitidas por fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou em títulos de renda fixa de emissão do Banco Santander (Brasil) S.A., parte relacionada ao Administrador. De modo que a Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, a contratação da Administradora dos Shoppings, pelo Fundo e a aplicação de recursos do Fundo em cotas emitidas por fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou em títulos de renda fixa de emissão do Banco Santander (Brasil) S.A., parte relacionada ao Administrador são consideradas situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, razão pela qual sua concretização dependerá de aprovação prévia dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas, a presente Assembleia Geral de Cotistas terá como ordem do dia deliberar sobre as seguintes matérias:
 - 5.1.1 Aquisição da REC Via Verde pelo Fundo:** Aquisição, pelo Fundo, de até 100% (cem por cento) das ações de emissão da REC Via Verde Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.719.815/0001-37 (“**REC Via Verde**”), proprietária da fração ideal correspondente a 96,6665% (noventa e seis inteiros e seis mil, seiscentos e sessenta e cinco décimos de milésimos por cento) do centro comercial denominado Shopping Via Verde, construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 2.141, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC (“**Shopping Via Verde**”).
 - 5.1.2 Aquisição da Companhia Metrô Norte pelo Fundo:** Aquisição, pelo Fundo, da totalidade das ações de emissão da (a) Companhia Metrô Norte, inscrita no CNPJ sob o nº 07.486.185/0001-35 (“**Companhia Metrô Norte**”) detentora de 100% (cem por cento) dos direitos referentes à concessão do direito real de uso para exploração do centro comercial denominado Shopping Metrô Tucuruvi, (conforme definido no Prospecto), objeto do contrato de concessão de direito real de uso, mediante remuneração e encargos, de terrenos de propriedade da Companhia do Metrô localizados junto a estação Tucuruvi, para construção, administração e exploração de

centro de compras, serviços e lazer, na configuração administrativa de shopping center com terminal de ônibus urbano. nº 4135428501 celebrado em 16 de setembro de 2005, posteriormente aditado em 29 de dezembro de 2006, 06 de fevereiro de 2008, 14 de junho de 2010, 15 de janeiro de 2013, 31 de maio de 2016 e 14 de dezembro de 2016 (“**Contrato de Concessão**”); e **(b)** REC 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.486.185/0001-35, (“**REC 2016-VI**”), titular das receitas decorrentes da taxa de administração, da fração de 60% (sessenta por cento) da receita decorrente da exploração comercial do serviço de estacionamento e da receita decorrente da exploração comercial do serviço de ar condicionado do Shopping Metrô Tucuruvi.

- 5.1.3 Ratificação da contratação da Saphyr Administradora De Centros Comerciais Ltda. como administradora do Shopping Metrô Tucuruvi e do Shopping Via Verde: Ratificação da contratação da Saphyr Administradora De Centros Comerciais Ltda.** inscrita no CNPJ sob o nº 07.910.126/0001-42 (“**Saphyr Shopping Centers**”), para sua manutenção na qualidade de administradora dos centros comerciais ora adquiridos, conforme aprovação dos Cotistas, e de outros shoppings futuramente integrantes da carteira do Fundo.
- 5.1.4 Aplicação de recursos do Fundo para fins de liquidez:** a autorização para aplicação de recursos do Fundo, para atender às suas necessidades de liquidez, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472 **(a)** em cotas emitidas pelo Santander Cash Blue Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento, inscrito no CNPJ sob o nº 10.565.506/0001-00 e administrado pelo Administrador (“**Cash Blue FI**”); e/ou **(b)** cotas emitidas pelo Santander Cash Green Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, inscrito no CNPJ sob o nº 10.565.542/0001-65 e administrado pelo Administrador (“**Cash Green FI**”); e/ou **(c)** em títulos de renda fixa de emissão do Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, parte relacionada ao Administrador, de modo que a Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta sejam consideradas “Ativos Financeiros” para fins do Regulamento.
- 5.1.5** Em caso de aprovação dos itens 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3 e/ou 5.1.4 acima, autorizar o Administrador e/ou o Gestor, conforme aplicável, a praticar todo e qualquer ato e a assinar todo e qualquer documento para a formalização das matérias da ordem do dia ora apresentadas, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos contratos de aquisição e todos e quaisquer documentos adicionais pertinentes às respectivas transações.

6 ESCLARECIMENTOS INICIAIS

O Administrador deu início à assembleia, questionando aos presentes se havia algum cotista impedido de votar, ou em conflito de interesses com as matérias da ordem do dia, e esclareceu que o voto de cotistas impedidos ou em conflito de interesses não poderia ser computado.

7 DELIBERAÇÕES: Após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da Ordem do Dia e os cotistas deliberaram:

- (i) com 33,9639% (trinta e três inteiros, nove mil seiscentos e trinta e nove décimos de milésimos por cento) de aprovação dos votos computáveis, aprovar a aquisição, pelo Fundo, da totalidade das ações de emissão da REC Via Verde, proprietária da fração ideal correspondente a 96,6665% (noventa e seis inteiros e seis mil, seiscentos e sessenta e cinco décimos de milésimos por cento) do Shopping Via Verde.
- (ii) com 33,9573% (trinta e três inteiros, nove mil quinhentos e setenta e três décimos de milésimos por cento) de aprovação dos votos computáveis, aprovar a aquisição, pelo Fundo, da totalidade das ações **(a)** de emissão da Companhia Metrô Norte, (detentora de 100% (cem por cento) dos direitos referentes à concessão do direito real de uso para exploração do centro comercial denominado Shopping Metrô Tucuruvi (conforme definido no Prospecto), objeto do Contrato de Concessão; e **(b)** de emissão da REC 2016-VI, titular das receitas decorrentes da taxa de administração, da fração de 60% (sessenta por cento) da receita decorrente da exploração comercial do serviço de estacionamento e da receita decorrente da exploração comercial do serviço de ar condicionado do Shopping Metrô Tucuruvi.

- (iii) com 33,9517% (trinta e três inteiros, nove mil quinhentos e dezessete décimos de milésimos por cento) de aprovação dos votos computáveis, ratificar a contratação da contratação da Saphyr Shopping Centers, para sua manutenção na qualidade de administradora dos centros comerciais ora adquiridos, conforme aprovação dos Cotistas, e de outros shoppings futuramente integrantes da carteira do Fundo.
- (iv) com 33,7364% (trinta e três inteiros, sete mil trezentos e sessenta e quatro décimos de milésimos por cento) de aprovação dos votos computáveis, autorização para aplicação de recursos do Fundo, para atender às suas necessidades de liquidez, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472 **(a)** em cotas emitidas pelo Santander Cash Blue Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento, inscrito no CNPJ sob o nº 10.565.506/0001-00 e administrado pelo Administrador; e/ou **(b)** cotas emitidas pelo Santander Cash Green Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, inscrito no CNPJ sob o nº 10.565.542/0001-65 e administrado pelo Administrador; e/ou **(c)** em títulos de renda fixa de emissão do Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, parte relacionada ao Administrador, de modo que a Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta sejam consideradas "Ativos Financeiros" para fins do Regulamento.
- (v) com 33,9495% (trinta e três inteiros, nove mil quatrocentos e noventa e cinco décimos de milésimos por cento) de aprovação dos votos computáveis, autorizar o Administrador e/ou o Gestor, conforme aplicável, a praticar todo e qualquer ato e a assinar todo e qualquer documento para a formalização das matérias da ordem do dia ora aprovadas, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos contratos de aquisição e todos e quaisquer documentos adicionais pertinentes às respectivas transações.

8 ENCERRAMENTO: Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata em forma de sumário, foi lida e aprovada por todos os presentes que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão de assinaturas.

São Paulo, 23 de dezembro de 2019.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Mesa:


Heloiso Wilken da Silva Rodrigues
Presidente
Administração Fiduciária
Santander Securities Services


Diego Sampaio Pereira
Secretário
RG: 35.586.730-8