

FATO RELEVANTE

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Prezados Srs. Cotistas,

O **SANTANDER SECURITIES SERVICES 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 o Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações referente a aquisição de 100% (cem por cento) das ações da REC 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A, sociedade proprietária de 100% (cem por cento) do Shopping Metrô Tucuruvi localizado na cidade de São Paulo – SP. A conclusão do negócio está agora condicionada a anuência da Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô, conforme antecipado no [Prospecto da Oferta](#) (pág. 71), para a transferência de poderes referente à concessão do direito real de uso para exploração do Shopping Metrô Tucuruvi ao HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, sendo que as demais condicionantes foram sanadas.

O preço de aquisição da sociedade respeitará o descrito no prospecto da Oferta, sendo que o montante pago será ajustado pela posição de caixa e capital de giro. Dado a aquisição, o Fundo passará a deter 127.235 m² de Área Bruta Locável (“ABL”) própria.

Alocação de Capital

A aquisição consumirá aproximadamente R\$ 576.276.619,89 (quinhentos e setenta e seis milhões, duzentos e setenta e seis mil, seiscentos e dezenove reais e oitenta e nove centavos) do caixa do Fundo, sendo que este valor contempla o pagamento ao Vendedor do Ativo e o aporte para a liquidação da dívida¹ e após deduzidos os custos de transação, serão utilizados aproximadamente 67,18% (sessenta e sete e dezoito décimos por cento) dos recursos captados na Segunda Emissão de Cotas do Fundo tendo em vista a aprovação da aquisição dos ativos-alvo em Assembleia Geral de Cotistas ocorrida em 23 de dezembro de 2019. O percentual considera a aquisição ora informada, sobre os recursos captados na Segunda Oferta de Cotas que totalizaram R\$885.000.074 (oitocentos e oitenta e cinco milhões e setenta e quatro reais).

A conclusão da referida aquisição bem como os detalhes referente à alocação de capital será comunicada aos Investidores e ao mercado em geral através de “Comunicado ao Mercado”. Os termos da Alocação de Capital informados acima, trata-se de uma expectativa que poderá sofrer pequenas variações tendo em vista o tempo despendido para a anuência de transferência de poderes referente à concessão do direito real de uso para exploração do Shopping.

Expectativa de Rendimento

A expectativa da gestão é de que o Shopping Metrô Tucuruvi gere ao Fundo R\$ 47.078.256,67 nos próximos 12 meses, representando assim um potencial de distribuição de R\$ 2,98 por cota².

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% do resultado operacional, distribuindo 95% do resultado semestral em regime de caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

¹refere-se à dívida indicada na seção “Destinação de Recursos” do [Prospecto da Oferta](#) (Pág. 70);

²considera-se todas as cotas integralizadas pelo Fundo até então;

O Shopping



O Shopping Metrô Tucuruvi localiza-se na cidade de São Paulo/SP, possuindo uma ABL de 33.010 m².

O Shopping está situado no bairro do Tucuruvi, sendo interligado à estação Tucuruvi do Metrô, bem como ao terminal rodoviário urbano por onde circulam cerca de mais de um milhão de pessoas ao mês. Possui 225 lojas, 6 salas de cinema da rede Cinemark, além de contar com uma academia e um centro médico.

O Shopping foi inaugurado em abril de 2013 e é o quinto Shopping da cidade feito em parceria da iniciativa privada com o Metrô, nos últimos 12 meses o Shopping teve um tráfego de mais de 25 milhões de pessoas.

O Fundo manterá os cotistas e o mercado em geral informados quanto à evolução do Portfolio, bem como a conclusão da aquisição informada neste Fato Relevante, permanecemos a disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

São Paulo, 31 de janeiro de 2020