

FATO RELEVANTE

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Prezados Srs. Cotistas e Investidores,

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 n.º 32.892.018/0001-31** ("Fundo"), e **HSI – GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (atual razão social da **Hemisfério Sul Investimentos Ltda.**) com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 7º andar, Itaim Bibi – São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.539.353/0001-52 ("Gestora"), na qualidade de Gestor do Fundo, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

O Fundo firmou Protocolo de Intenções por meio do qual se comprometeu, uma vez superadas condições precedentes e resolvido Instrumento definitivo da aquisição, a adquirir de forma indireta (através da aquisição das sociedades de propósito específico proprietárias e possuidoras do imóvel) a integralidade de um Shopping Center com cerca de 25 mil m² (vinte e cinco mil metros quadrados) de área bruta locável ("ABL"), localizado na região Sudeste do Brasil ("Shopping"). O imóvel não pertence a partes relacionadas e, portanto, não está sujeito à aprovação de conflito em Assembleia.

O preço da Aquisição será de R\$ 322.394.356,00 (trezentos e vinte e dois milhões, trezentos e noventa e quatro mil e trezentos e cinquenta e seis reais) ("Preço"), a ser corrigido monetariamente pela variação positiva do CDI desde 04/03/2022 até a data do efetivo pagamento. A estrutura de aquisição conta com a garantia por parte do vendedor, a vigorar durante os 24 (vinte e quatro) meses subsequentes ao fechamento, de uma renda anual equivalente a 8,75% (oito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) sobre o Preço, limitada a um montante de R\$ 28.209.506,00 (vinte e oito milhões, duzentos e nove mil, quinhentos e seis reais). Como garantia ao pagamento da renda anual pelo vendedor, o Fundo irá reter do Preço o montante correspondente, de R\$ 28.209.506,00 (vinte e oito milhões, duzentos e nove mil, quinhentos e seis reais). Concluída a operação, a ABL própria total do portfólio será superior a 191.000 m² (cento e noventa e um mil metros quadrados) e o Fundo passará a ter posição controladora em 7 (sete) Shoppings Centers.

Racional da Aquisição

O Shopping Center a ser adquirido é um Ativo maduro, regional e dominante em sua cidade, com localização privilegiada em uma avenida de alto fluxo. O mix de lojas conta com grandes marcas nacionais e internacionais.

Atualmente o Shopping tem administração própria, o que sugere potencial de ganhos operacionais obtidos com a integração do ativo ao portfólio do Fundo e sua consequente sinergia.

A origem de recursos para aquisição do ativo incluirá dívida, com objetivo de potencializar o lucro caixa do investimento e consequentemente as distribuições do Fundo e não está condicionada a uma oferta pública de cotas.

Os demais termos e condições do negócio, bem como os impactos nas receitas do Fundo, e mais informações sobre o Imóvel serão detalhadas pela Gestora e Administradora por ocasião da assinatura do instrumento definitivo em Fato Relevante complementar a este.

São Paulo, 11 de maio de 2022

SANTANDER CACEIS BRASIL DTVM S.A.
Administrador do HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO