

Estudo de Viabilidade

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela HSI Gestora de Fundos Imobiliários Ltda. (“Gestora” ou “HSI”), gestora do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo” ou “HSI Malls”). Para realização deste estudo, foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado de crédito no setor imobiliário, além da visão da Gestora para o Fundo durante os próximos anos.

No estudo, foram utilizados dados históricos e, também, projeções baseadas em expectativas e premissas da Gestora no momento de sua elaboração. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias externas que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo do presente estudo é explorar os critérios adotados pelo Fundo para seleção de ativos na alocação dos possíveis recursos disponíveis em caixa no Fundo, conforme previstos em seu regulamento (“Regulamento”) e política de investimentos. Adicionalmente, estimar a viabilidade financeira para as cotas emitidas com a nova alocação do Fundo.

A intenção do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado nas cotas, observando como política de investimento a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: **(i)** auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda de Imóveis Alvo (conforme definido no Regulamento); e **(ii)** auferir rendimentos advindos de Outros Ativos (conforme definido no Regulamento).

Em conclusão, com a presente 3ª emissão, o Fundo pretende otimizar sua estrutura de capital, diminuindo seu nível de alavancagem mediante o pré-pagamento de parte da dívida existente, e reforçando o caixa do Fundo.

HSI

Gestora de recursos em investimentos alternativos, com times dedicados a cada estratégia, mas que trabalham de forma integrada para otimizar os resultados entregues aos nossos investidores. Atuamos nos seguintes segmentos:

- Real Estate Private Equity
- Fundos Imobiliários (FII)
- Special Opportunities (Crédito Privado)
- Ativos Financeiros (Crédito Imobiliário)

Além das 4 estratégias, a HSI possui uma empresa dedicada à administração de shopping centers de seu portfólio, a Alqia.



Fonte: Gestora.

O PROCESSO DE GESTÃO PREVISTO ACIMA REFLETE A ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE A GESTORA PRETENDE ADOTAR, NÃO ESTANDO FORMALIZADA POR MEIO DE POLÍTICA.

Linha do Tempo

HSI

Iniciamos nossa trajetória em 2006 e construímos histórico na gestão de fundos para investidores institucionais globais. Posteriormente, expandimos nossa atuação para os segmentos de **Special Opportunities** (Crédito Privado), **Fundos Imobiliários** (FIs) e **Ativos Financeiros** (Crédito Imobiliário).

Em 2023, adquirimos a **Alqia** (antiga **Saphyr**), que administra todos os shoppings centers controlados por Fundos sob gestão da HSI.



Gestão Ativa



Controle

Posição Majoritária nos Ativos Investidos



Estrutura

Além das equipes de gestão de cada unidade de negócio, a HSI conta com estrutura corporativa que inclui equipes de engenharia com +1,9 milhão de m² desenvolvidos e área de gestão dedicada à operação do dia-a-dia dos ativos



Experiência

Diretoria com Média de 25 Anos de Experiência

Fonte: Gestora

Casos de Investimento

Na visão da Gestora, não há histórico comparável no mercado de gestão de investimentos às realizações imobiliárias feitas pela HSI.

Aquisições	Desenvolvimentos	Plataformas Operacionais
Portfolio Bracor 30 Imóveis Vencedor do Prêmio PERE – Deal of the Year, pela Melhor Transação de 2012 no Setor Imobiliário no Brasil	Faria Lima Plaza Torre de Escritórios AAA ao lado da Estação de Metrô Faria Lima com 40.937 m² de ABL	alqia Empresa que Administra 11 Shoppings com ABL Total de 386,6 mil m²
Bemol Manaus BTS + SLB Integralmente Ocupado pela Bemol S.A. Cap Rate >10%	CLB Guarulhos Com mais de 400 mil m² é um dos Principais Parques Logísticos do Brasil na visão da Gestora	Centro Logístico Brasil Sua Venda foi Premiada "Transação do Ano – 2012", pela PERE
Shopping Uberaba Ativo com 25.111 m² Localizado no Triângulo Mineiro	Parque da Cidade Complexo com Três Torres Corporativas AAA em São Paulo	Goodstorage Líder em Self Storage em operação em São Paulo
Uberlândia Shopping Ativo com 52.532 m² Localizado no Triângulo Mineiro	Eco Berrini Imóvel AAA de 47.000 mil m² em São Paulo	Plataforma de Hotéis Ibis 15 Ativos com 1.792 Quartos Distribuídos em 9 Estados

Fonte: Gestora.

Imagens produzidas e disponibilizadas pela Gestora.

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRA ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS DIRETRIZES INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

Introdução

O HSI Malls é um fundo de investimento imobiliário que tem como objetivo obtenção de renda e ganho de capital investindo no mínimo 67% do seu patrimônio líquido de forma direta ou indireta em Shopping Centers. Seu IPO foi concluído em julho de 2019, captando R\$ 675 milhões e logo em seguida em dezembro o Fundo fez seu *follow on* captando mais R\$ 885 milhões, totalizando R\$ 1,6 bilhão.

O Fundo possui como tese de investimento a aquisição de posições majoritárias em shopping centers dominantes em suas regiões e possui um processo de investimento próprio.

A Gestora busca adotar um processo para alocação dos recursos do HSI Malls iniciando pelo mapeamento de mercado, tanto no âmbito econômico quanto setorial, passando pela originação, seleção, análise dos investimentos e diligência completa nos Ativos Imobiliários. A diligência engloba análise legal, de compliance, técnica, financeira, contábil, ambiental e urbanística e de outros aspectos relevantes dos ativos, seus proprietários e antecessores, que possibilitem à HSI confirmar que não existem impedimentos, passivos ou pendências que coloquem em risco a operação pretendida ou que impactem na precificação dos ativos.

Todo esse processo é aprovado pelo Comitê de Investimento, composto por Máximo Lima, David Ariaz e Felipe Gaiad em 4 instâncias:

(i) Comitê de Investimento I – Ausência de objeção: conduzido por circulação, consiste em informar as principais partes envolvidas na transação para que os membros do comitê tenham a oportunidade de trazer fatos relevantes antes do início de análises, podendo ser relacionados a integridade, viabilidade financeira, reputação, entre outros;

(ii) Comitê de Investimento II – Proposta Não Vinculante: a equipe de investimentos apresenta os resultados do modelo ao Comitê de Investimento para aprovação preliminar e definição da estrutura, precificação e aprovação condicionada à conclusão do processo de diligência, captação de recursos, entre outros. O Comitê de Investimento poderá autorizar uma oferta não vinculante ao terceiro dentro de um intervalo de preços ou valores;

(iii) Comitê de Investimento III - Proposta Não Vinculante II: caso exista uma negociação com o vendedor do Ativo a ser adquirido, a equipe de investimentos reapresenta os resultados do modelo financeiro atualizado ao Comitê de Investimento para aprovação de precificação, ainda condicionada à conclusão do processo de diligência, captação de recursos, entre outros. Nesta fase, a equipe de gestão apresentará ao Comitê (a) memorando de investimento, (b) modelo financeiro detalhado, e (c) análise de mercado detalhada. O Comitê de Investimento poderá autorizar uma oferta não vinculante ao terceiro com preço ou valor específico;

(iv) **Comitê de Investimento IV** – Autorização para fechamento: após a conclusão do processo de diligência e negociação do contrato de compra e venda, a oportunidade é levada para aprovação final pelo Comitê de Investimento e, portanto, autorização para seguir com o fechamento. Nesta fase, a equipe de gestão apresentará ao Comitê as conclusões da diligência e uma análise sobre quaisquer impactos nas condições de negócio aprovadas no Comitê III. Caso haja algum ponto de não conformidade, o Comitê de Investimento deverá decidir (a) pela continuidade da transação, propondo medidas corretivas; ou (b) pelo não investimento no ativo. Caso seja aprovada a oportunidade, serão definidas as condições e prazo para desembolso.

 Felipe Gaiad Diretor de investimentos Desde 2006 na HSI, Gaiad participou de diversas transações de compra e venda de ativos liderando a equipe de investimentos REPE nos processos de análise, negociação, contratação e gestão de investimentos. Seu histórico inclui a incorporação da torre comercial ECO Bemini (LEED Platinum, São Paulo), a aquisição do portfólio de galpões da Bracor, e posterior venda para a GLP (maior transação imobiliária feita no país até então), a formação da joint venture com a Alqia e sua consolidação e a criação da empresa operacional que deu origem à GoodStorage. Em 2019 iniciou a estruturação da área de gestão de fundos imobiliários da gestora culminando no IPO de R\$ 675 milhões do HSI Malls, a maior oferta inicial de um FII de Shopping Centers até então, hoje Gaiad é responsável pela gestão dos três fundos imobiliários de ativos reais da HSI somando mais de R\$ 4,8 bilhões em ativos sob gestão. Antes de ingressar na HSI, Gaiad trabalhou na corretora dos bancos Bozano Simonsen e Bank of America. Tem bacharel em Administração de Empresas pela PUC Rio de Janeiro e Mestrado em Finanças pela Cass Business School.	 Maximo Lima CEO Com 27 anos de experiência em Real Estate Private Equity, fusões e aquisições, crédito estruturado e administração, Lima está à frente da HSI desde sua fundação. É responsável pelo planejamento estratégico da Companhia e pela estratégia de investimento em mercado imobiliário. Coordenou mais de 100 transações, dentre elas a criação da CLB, plataforma de galpões logísticos, e sua venda para a GLP, maior transação imobiliária do Brasil a época. Lima iniciou a sua carreira no setor de fundos de hedge em 1997, quando juntou-se ao banco de investimentos Wasserman Pereira & Co., participando, em 1999, da aquisição, pela gestão, da divisão de mercados emergentes. Retornou ao Brasil em 2000, sendo responsável pela estruturação das primeiras operações de securitização da Rio Bravo, pioneiras no país. Em 2003, fundou a divisão de mercado imobiliário da GP Investimentos, grupo que se tornou a Prospektas em 2006 e, posteriormente, a HSI em 2012. Lima tem bacharel em Economia pela University of Chicago. Certificação de Gestores ANBIMA - CGA e CGE (ativa).	 David Ariaz CFO/COO Com 29 anos de experiência em gestão corporativa, finanças do setor imobiliário, estruturação e execução, Ariaz está na HSI desde 2012 e é responsável pelo planejamento financeiro da companhia com enfoque no financeiro, fundos sob gestão e das companhias investidas. Acompanha cada projeto através do relacionamento com conselhos de administração e coordena o compliance e a gestão de riscos dos fundos e da empresa, endossando cada transação. Antes de ingressar na HSI foi responsável por construir, a época, a maior plataforma de galpões logísticos do país, além de contribuir diretamente na profissionalização do mercado de financiamento imobiliário brasileiro. Foi sócio e CFO da Bracor Investimentos Imobiliários, Diretor de Finanças Estruturadas e gestor da Brazilian Capital. Tem bacharel em Economia pela UC Berkeley e MBA pela University of Pennsylvania - The Wharton School. Certificação de Gestores ANBIMA - CGA e CGE (ativa).
---	--	--

Fonte: Gestora

(1) Considera fundos do IFIX em setembro de 2023

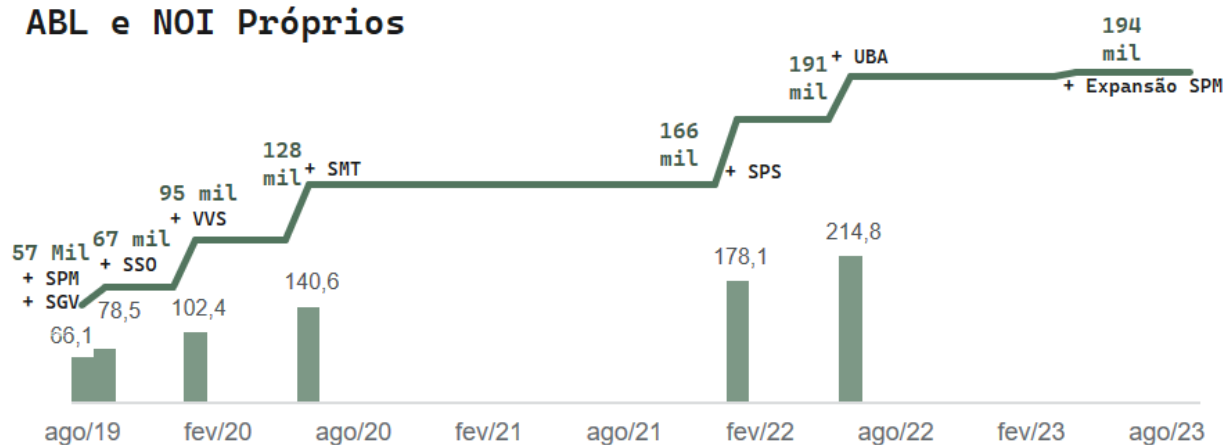
Portfólio

O portfólio do HSI Malls é composto por posições majoritárias em 7 ativos, distribuídos por 5 estados brasileiros, conforme imagem abaixo:

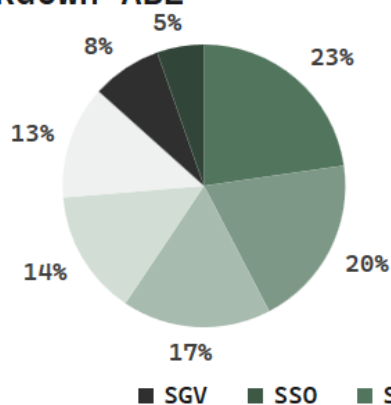


O Fundo é o único do mercado que, além de deter posição majoritária em 100% dos seus ativos, tem todos eles administrados pela Alqia – empresa do grupo HSI. Além disso, desde o seu IPO, o HSI Malls teve crescimento expressivo e acima de seus pares (fundos do IFIX em 09/2023 do setor de shoppings centers com gestão ativa). Nos últimos 4 anos, o Fundo adquiriu cerca de 194 mil m² de ABL própria e cresceu R\$ 2,3 bilhões em ativos imobiliários.

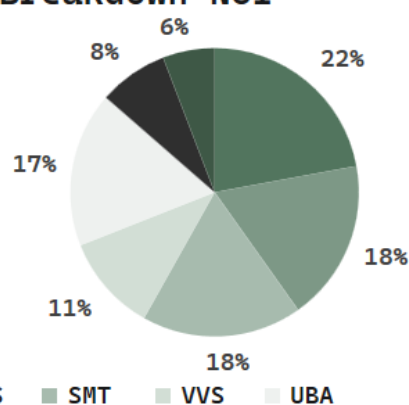
ABL e NOI Próprios



Breakdown ABL



Breakdown NOI



* SPM – Shopping Pátio Maceió; SGV – Shopping Granja Vianna; SSO – Super Shopping Osasco; VVS – Via Verde Shopping; SMT – Shopping Metrô Tucuruvi; SPS – Shopping Paralela;

UBA – Shopping Uberaba;

** ABL: Área Bruta Locável;

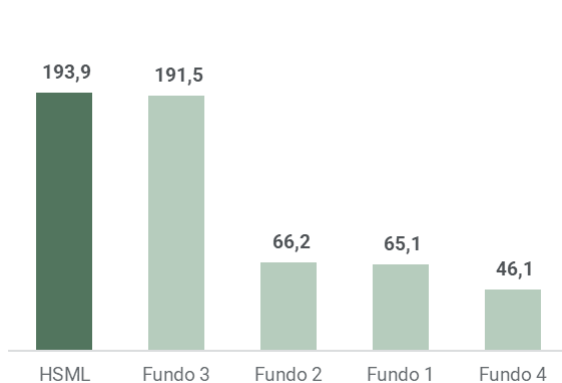
*** NOI: *Net Operating Income* (Receita Operacional Líquida);

**** Data Base: setembro de 2023.

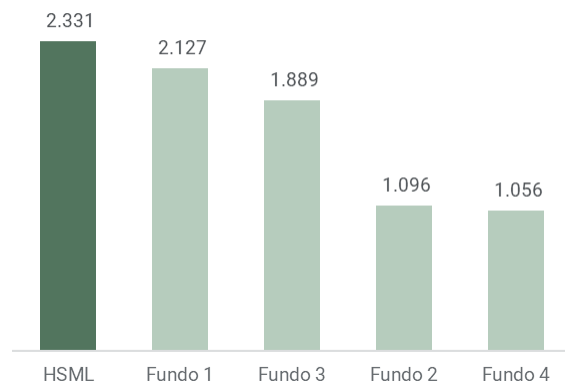
Fonte: Gestora

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS DIRETRIZES INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

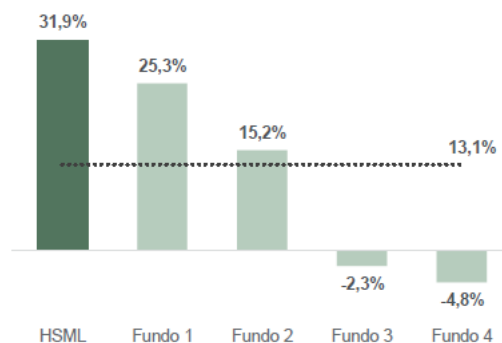
Evolução ABL ('000)



Evolução Ativos Imobiliários (R\$ mm)



Evolução NOI/m²



* Considera os fundos do IFIX do setor de shoppings centers com gestão ativa.

Fonte: Gestora

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

O Fundo também apresentou o maior crescimento de NOI/m² dentre os fundos comparáveis (fundos do IFIX em 09/2023 do setor de shoppings centers com gestão ativa), o que demonstra tanto a rentabilidade do portfólio inicial, quanto a capacidade da HSI de originar novos negócios que agreguem valor ao Fundo.

Tese de Investimentos

A Gestão enxerga boa oportunidade para entrada no Fundo baseada em três principais fatores:

1. Cenário Macro e Setor de Shopping Centers Favorável;
2. Gestão Ativa;
3. Aperfeiçoamento da Estrutura de Capital do Fundo.

Tese de Investimentos

HSI

01

Macro e Setor de Shopping Centers Favoráveis na visão da Gestora

Vislumbramos Sucesso da Política Monetária: **Inflação Controlada e Selic em Queda**

Acreditamos que o Mercado de Shoppings esteja **Sem Projeção de Novo Estoque Relevante** o que entendemos que irá pressionar a Ocupação e Crescimento Real do Valor dos Contratos de Locação

Compressão de Taxa e Crescimento do Resultado Sugerem, na visão da gestora, Alto Potencial de **Ganho de Capital**

02

Gestão Ativa

Política de **Governança** pelo Controle dos Ativos

Administração dos Shoppings por **Empresa do Grupo**

Histórico da HSI na Estruturação e Execução da Compra e Venda de Ativos Gerando **Ganho de Capital**

03

Aperfeiçoamento da Estrutura de Capital do Fundo

A Gestora busca **Alocação Instantânea** dos Recursos no Pré-pagamento do Fluxo Securitizado

Redução do Custo de Capital Produzindo **Ganho de VPL** Imediato

Compra com Recursos do Fluxo de Recebíveis Possibilitará aos **Investidores Adquirirem Hoje os Ativos ao CAP Implícito de 9,6%**

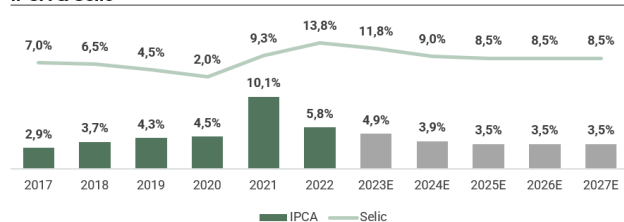
Fonte: Gestora

Política de investimento que a gestora pretende adotar.

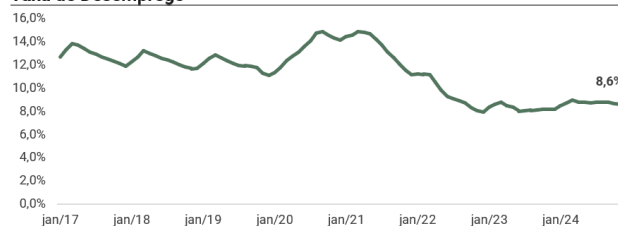
AS INFORMAÇÕES CONTIDAS ACIMA TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELA GESTORA. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

Entendemos que a perspectiva macroeconômica para o país é positiva com a atual política monetária resultando em perspectiva de **inflação menor e queda de juros**, e consequentemente **maior potencial de crescimento econômico**.

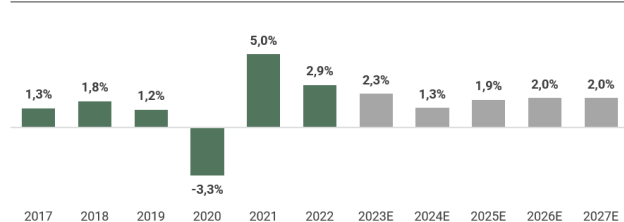
IPCA & Selic



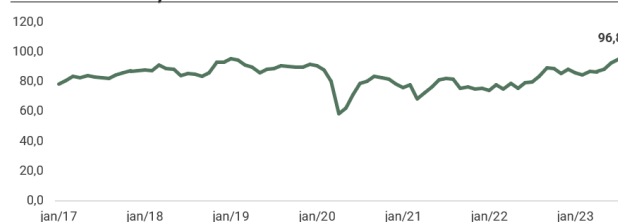
Taxa de Desemprego



Crescimento Real do PIB



Índice de Confiança do Consumidor

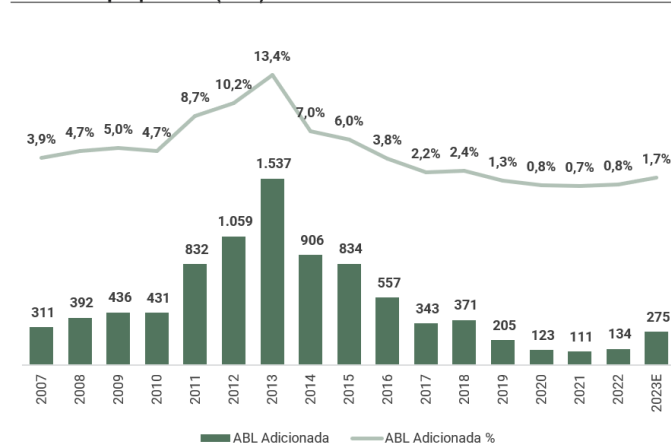


Fonte: IBGE, BCB, Boletim Focus e FGV.

PREVISÕES REALIZADAS COM BASE EM ESTIMATIVAS E PREMISSAS DA GESTORA. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAJAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO.

Além disso, na visão da Gestora, o mercado de shopping centers **mostrou resiliência contra a pandemia e a alta dos juros**, porém contexto macro tem **limitado ganho de valor**.

Novo Estoque por Ano ('000)



Na visão da gestora, a **baixa entrega de nova ABL** nos últimos anos e a pouca ABL projetada para os próximos anos deve **valorizar a área de locação existente** em um momento que varejistas continuam expandindo.

* NOI: Net Operating Income (Receita Operacional Líquida);

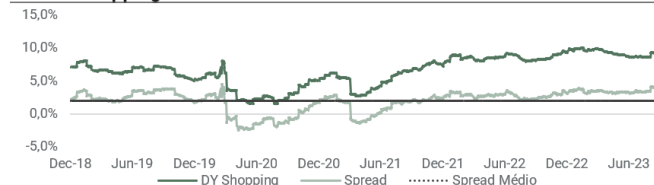
**ABL: Área Bruta Locável

*** Cap: cap rate, representa a receita operacional líquida dividida pelo valor do ativo.

Fonte: Abrasco e Gestora.

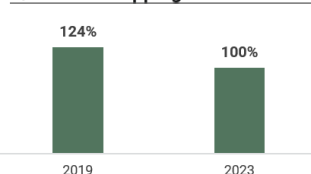
(1) As informações contidas neste slide representam a opinião da Gestora, com base em análise própria e independente da Gestora em relação a desempenhos do mercado imobiliário. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo.

DY Filis Shopping vs NTN-B

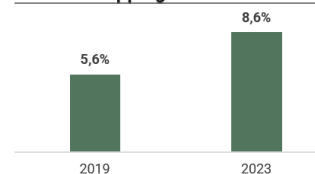


Apesar da **recuperação no setor**, os fundos imobiliários do segmento ainda negociam com um spread sobre a NTN-B acima da média histórica, sugerindo, na visão da gestora, **potencial para valorização das cotas**.

P/VP Filis Shopping



DY Filis Shopping



No final de 2019 os Filis negociavam com **prêmio superior a 20% (DY ~ 5,6%)**. Hoje apesar de um **aumento de quase 300 bps no DY** o prêmio é praticamente inexistente.

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Assim, na visão da Gestora, o **crescimento do resultado** combinado a compressão de taxas deverá **pressionar positivamente** valor patrimonial do fundo.



Análise de Valor
(R\$ mm)

	8,20%	8,00%	7,75%	7,50%	7,25%	7,00%
Ativo	2.814	2.865	2.953	3.046	3.145	3.251
PL	1.822	1.873	1.960	2.053	2.152	2.259
Cota PL	115,43	118,68	124,20	130,09	136,39	143,14
Variação	21,9%	25,3%	31,1%	37,4%	44,0%	51,1%

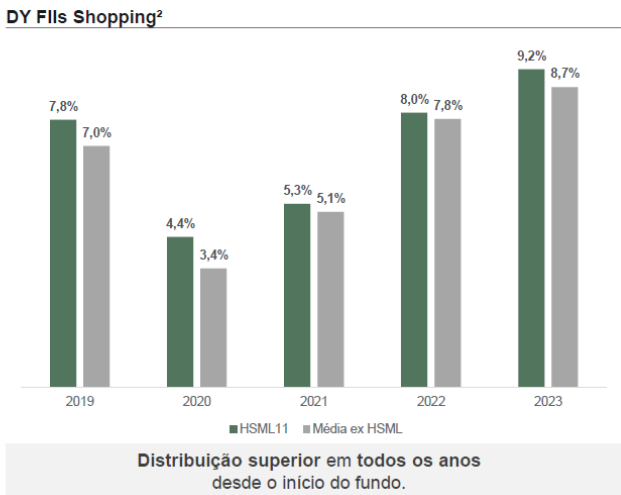
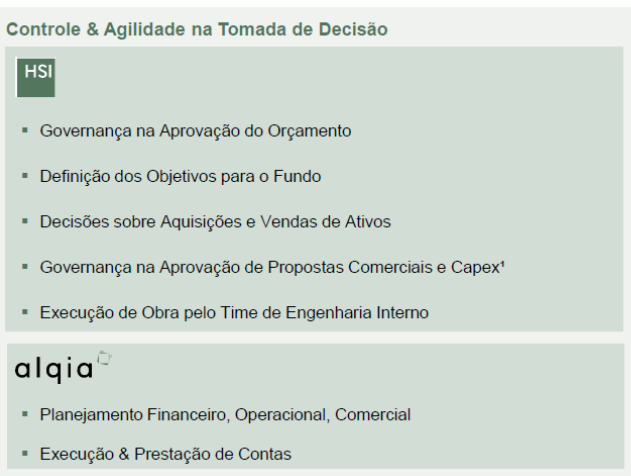
Acima a sensibilidade do valor patrimonial em diferentes taxas de desconto.

A gestão projeta um **crescimento real médio** do portfólio de **5,3% a.a.** nos próximos anos o que seria **incremental as variações apresentadas acima**.

* NOI: Net Operating Income (Receita Operacional Líquida);
** Cap: cap rate, representa a receita operacional líquida dividida pelo valor do ativo.
Fonte: Gestora.

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Vale ressaltar que o HSI Malls é o único fundo imobiliário que, além de deter posição majoritária em 100% dos seus ativos, tem todos eles administrados pela Alqia – empresa do grupo HSI. Esta forma de gestão ativa resultou em distribuição superior em todos os anos desde o início do Fundo.



* Capex: Capital Expenditure (investimentos e melhorias);
** Considera o valor distribuído até setembro/2023 e as cotas patrimoniais médias do período.
*** São considerados os fundos do IFIX na data base de setembro 2023.
Fonte: Quantum Axis e Gestora

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. O PROCESSO DE GESTÃO PREVISTO NESTE SLIDE REFLETE A ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE A GESTORA PRETENDE ADOTAR, NÃO ESTANDO FORMALIZADA POR MEIO DE POLÍTICA

Com a captação do Montante Total da 3ª emissão do HSI Malls, a gestão aperfeiçoará a estrutura de capital do Fundo, pré-pagando parte da dívida existente (R\$ 323,8 milhões) e reforçando o caixa do Fundo em aproximadamente R\$ 26,2 milhões, gerando ganho imediato de VPL. Além disso, o LTV será reduzido em 14 p.p, passando de 34,7% para 20,7%.

A escolha da destinação de recursos foi feita considerando o fim do período de *lock up* de alguns dos CRIs, assim como a escolha dos CRIs que possuem a menor multa de pré-pagamento e maior custo ao Fundo.

Destinação de Recursos	Montante
CDI Uberaba Bullet	R\$ 50,0 mm
IPCA Paralela (i)	R\$ 81,0 mm
IPCA Paralela (ii)	R\$ 48,2 mm
IPCA Paralela (iii)	R\$ 50,4 mm
CDI Paralela (i)	R\$ 54,0 mm
CDI Paralela (ii)	R\$ 40,2 mm
Caixa HSML	R\$ 26,2 mm
Total Captado	R\$ 350 mm

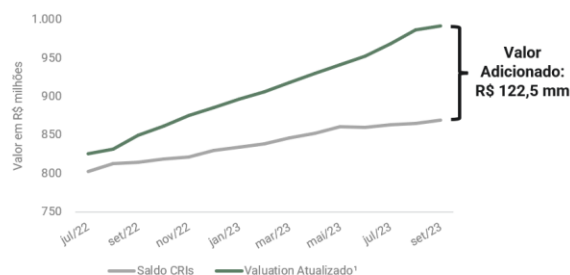


A Gestora buscará a alocação dos recursos **instantânea**, não havendo prejuízo aos cotistas com dinheiro em caixa sem destinação. Além do ganho na distribuição, com a conclusão da captação, o LTV será reduzido de 34,7% para 20,7%.

* NOI: *Net Operating Income* (Receita Operacional Líquida).
Fonte: Gestora

Geração de Valor

Com base no NOI projetado e no saldo atualizado dos CRIs para os shoppings adquiridos em 2022 com Securitização de Recebíveis: **Shopping Paralela Salvador e Shopping Uberaba**, os Investidores estarão comprando a amortização da dívida a um **cap estimado de 9,6%**.



Mesmo sem equity alocado, as duas aquisições já adicionaram **R\$ 122,5 mm de valor ao HSI Malls**.

A EXPECTATIVA DE GANHOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES; (4) OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES

Fluxo de Caixa

Para a projeção do fluxo de caixa do Fundo para os próximos 5 anos, a Gestora seguiu as seguintes premissas:

- IPCA médio de 3,7% a.a.
- CDI: 11,75% a.a. no início de 2024, chegando a 8,5% em 2025.
- Crescimento Real Médio do Portfólio: 5,3% a.a.;
- Resultado Imóveis: resultado operacional do Fundo proveniente dos shoppings;
- Resultado Financeiro: rendimentos líquidos de impostos provenientes do montante em caixa aplicado em fundos de renda fixa subtraídos das despesas financeiras dos CRIs existentes;
- Despesas Operacionais: despesas de taxa de administração, gestão, escrituração conforme regulamento e despesas como taxas B3, CVM, ANBIMA, laudos de avaliação, dentre outras.

Assim, a Gestora estima que, com a eventual captação de R\$ 350 MM e o pré pagamento neste volume dos CRIs existentes, a projeção da gestão para o primeiro ano um *dividend yield* de 9,4% a.a., considerando apenas o resultado operacional dos ativos, sem considerar eventuais ganhos de capital possíveis com desinvestimentos.

(R\$ mm)

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Resultado Imóveis	239,5	267,3	274,6	286,8	299,5
Resultado Financeiro	(43,4)	(64,7)	(57,6)	(58,4)	(58,2)
Despesas Operacionais	(20,5)	(20,6)	(20,5)	(20,5)	(20,5)
Resultado HSML	175,7	182,1	196,5	207,9	220,9
Distribuição Anual/Cota	8,88	9,12	10,10	10,68	10,80
DY Oferta	9,4%	9,7%	10,7%	11,3%	11,4%

DY	Cota	Valorização
8,5%	104,47	10,7%
8,0%	111,00	17,7%
7,5%	118,40	25,5%
7,0%	126,86	34,5%
6,5%	136,62	44,8%

Fonte: Gestora

Considerando o resultado decorrente da promessa de venda de 30% do Shopping Pátio Maceió, conforme Fato Relevante divulgado no dia 26/12/2023 e a eventual captação de R\$ 350 mm no âmbito da 3ª emissão, a projeção da gestão é um dividend yield de 10,1% a.a. no primeiro ano atingindo 12,1% a.a. no quinto ano.

(R\$ mm)

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Resultado Imóveis	258,7	271,0	259,8	318,3	283,0
Resultado Financeiro*	(48,0)	(48,8)	(51,4)	(86,7)	(46,9)
Despesas Operacionais	(19,9)	(20,6)	(20,5)	(20,5)	(20,5)
Resultado HSML	190,8	201,6	187,9	211,1	215,5
Distribuição Anual/Cota	9,55	10,08	10,32	10,68	11,40
DY Oferta	10,1%	10,7%	11,1%	11,3%	12,1%

DY	Cota	Valorização
8,5%	112,38	19,1%
8,0%	119,40	26,6%
7,5%	127,36	35,0%
7,0%	136,46	44,6%
6,5%	146,95	55,8%

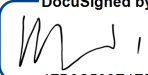
Fonte: Gestora

(1) Incluem multa por pré-pagamento e pagamentos de juros acruados dos CRIs

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

São Paulo, 28 de dezembro de 2023

HSI GESTORA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:

4FB6C508E4ED464...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:

5E57DE9F658640C...

Nome:

Cargo: