

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário (HSML11)

Material de Apoio

04 de Novembro de 2021

www.hsinvest.com



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

A Transação

Aquisição de 51% do shopping Paralela e de 100% da área locada pela Faculdade Unime (Cogna Educação) integrada ao shopping

- Preço: R\$ 432.721.212,00 - R\$ 11.504/m²;
- 37.614m² de ABL Própria;
- Ativo com *Net Operating Income* - NOI mínimo de 8% do Preço ao ano, garantido pelo vendedor por 3 anos¹;

Estrutura de Capital: 100% via securitização de recebíveis

- Tranche com taxa de 6,85% acrescidos da variação do IPCA e outra com 2,59% acrescidos da variação do CDI;
- Prazo de 180 meses, com carência parcial de juros nos primeiros 24 meses e carência total de principal por 24 meses;
- R\$ 135 milhões não terão *lock-up*²;
- Índice de alavancagem do Fundo pós operação: 26%;

Expectativa de resultado adicional de R\$ 29.012.126,00 (R\$ 1,84/cota) nos próximos 24 meses.

Rendimento implícito projetado para os próximos 12 meses sobre o valor de fechamento da cota em 29 de Outubro de 2021 igual a 9.4%a.a³.

AQUISIÇÃO VIA DÍVIDA

Evitar a potencial diluição dos investidores do fundo no valor atual de mercado do portfólio.

NOI MÍNIMO GARANTIDO PELO VENDEDOR

Maior previsibilidade do resultado no momento atual de retomada e instabilidade monetária.

ESTIMATIVA DE +R\$ 0,07/COTA MENSAIS³

Maximização da distribuição de rendimentos.

¹ O vendedor dos ativos se obrigará a transferir ao HSI Malls o montante necessário para recompor o NOI do ativo, caso os parâmetros de desempenho estabelecidos na aquisição não sejam atingidos em qualquer nos 3 anos subsequentes à efetivação da aquisição. A obrigação do vendedor ora indicada não constitui promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo, tampouco configura isenção de riscos aos cotistas.

² *Lock-up*: prazo mínimo para pré-pagamento da dívida.

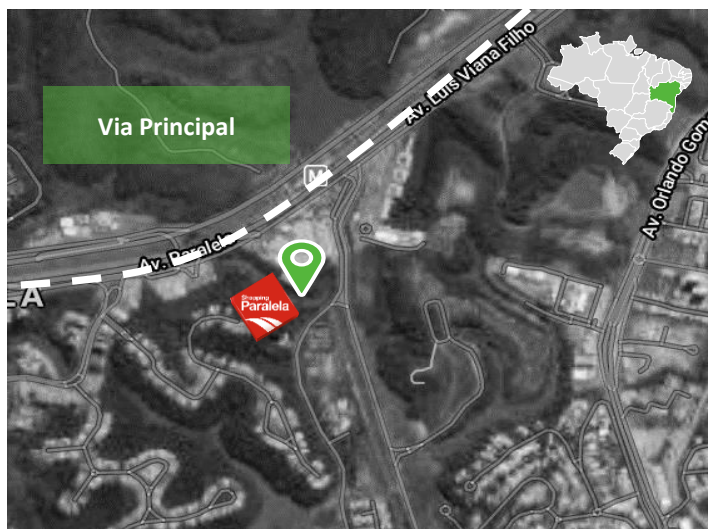
³ Cabe ressaltar que esses números são estimativas da gestão não representando, assim, uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configurando isenção de riscos aos Cotistas. Ressalta-se, ainda, que o Fundo poderá realizar retenção de até 5% (cinco por cento) do resultado operacional, distribuindo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado semestral em regime de caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

O Ativo



Faculdade Unime sobre o Shopping. Contrato atípico com prazo de duração até 2029 representará **20% da receita da investimento.**

Localização	Avenida Paralela, anexo à estação do metro Tamburugy. Salvador - BA	Lojas	263 lojas: 55% âncoras 27% satélites 18% megalojas/semi âncoras
ABL (m²)	57.792	Tráfego Veículos	3,3 mm
Abertura	Abril de 2009	Fluxo de Pessoas	11,3 mm
Ocupação	92,3%	Público Alvo	Classe A/B/C



Principais vetores de crescimento

- **Metrô:** ligação com o Shopping foi inaugurada meses antes da pandemia e deverá a partir da normalização das atividades contribuir significativamente para o aumento do fluxo de pessoas no ativo.
- **Faculdade Unime:** inaugurada em 2019 tem potencial, com a normalização da operação, de atender +10.000 alunos, oferecendo grande sinergia com o shopping.
- **Desenvolvimento Imobiliário:** Região primária é um dos principais vetores de desenvolvimento residencial da capital, incluindo projetos da **Alphaville** tangente ao empreendimento.

HSI Malls pós Aquisição

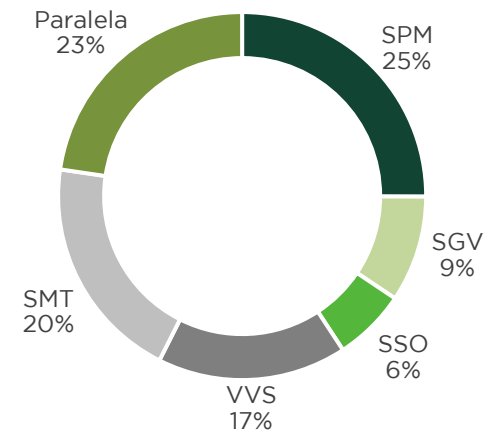
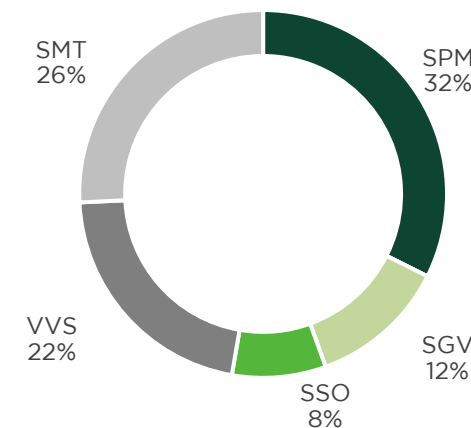
Expansão do portfólio do HSI Malls em novo Estado com aquisição do Shopping Paralela

- ABL Própria projetada total de 166.000 m²
- Gestão ativista, através do controle dos ativos e da administradora dos shoppings
- A Saphyr, empresa controlada pela HSI, é administradora exclusiva dos shoppings controlados pela HSI

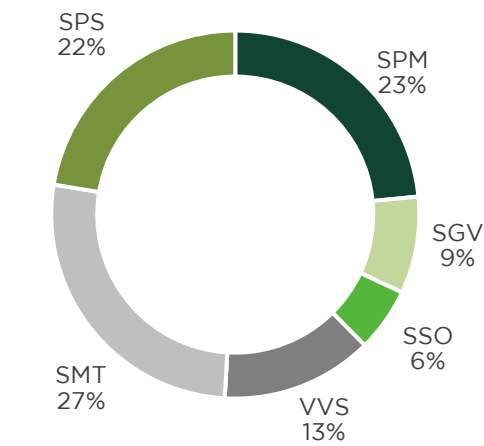
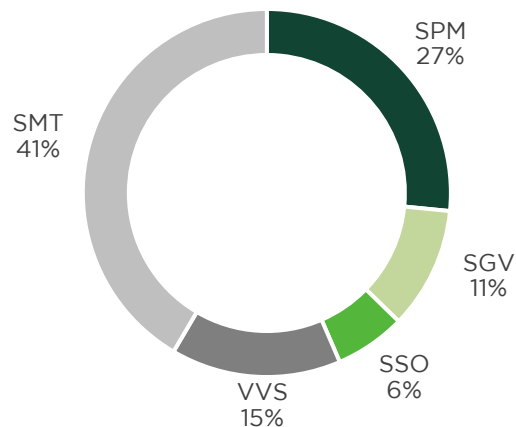
Todos os Shoppings localizados em capitais ou regiões metropolitana



ABL pré e pós aquisição



NOI pré e pós aquisição¹



¹ NOI projetado 2022.

SPM - Shopping Pátio Maceió | SGV - Shopping Granja Viana | SSO - Super Shopping Osasco | VVS - Via Verde Shopping | SMT - Shopping Metrô Tucuruvi | SPS - Shopping Paralela Salvador.

Assembleia Geral Extraordinária

Fato Relevante - Aquisição

Aquisição da totalidade das ações de emissão da **REC 2017 Empreendimentos e Participações III S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.932.192/0001-68, da **REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.932.203/0001-00, bem como seus ativos subjacentes, quais sejam:

- Fração ideal de 51% do Shopping Paralela, com seu respectivo estacionamento de veículos; e
- 100% da área de expansão do Shopping Paralela, atualmente locada, na modalidade *built to suit*, para a Faculdade Unime (Cogna Educação), integrada ao shopping.

A aquisição será realizada tendo como vendedor o **HSI V Real Estate Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 21.598.815/0001-94, fundo de investimento administrado pela gestora do HSI Malls, a HSI - Hemisfério Sul Investimentos S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.539.353/0001-52, caracterizando-se como hipótese de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável sua concretização depende de autorização por cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, que representem: (i) maioria dos votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral Extraordinária, e, cumulativamente, (ii) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo.

AGE - Ordem do dia

A Assembleia Geral Extraordinária tem como ordem do dia deliberar sobre a aprovação da Aquisição descrita acima, tendo em vista a situação de potencial conflito de interesses, nos termos do Memorando de Entendimentos firmado entre o Fundo e o Vendedor em 26 de outubro de 2021, da totalidade das ações de emissão das companhias indicadas acima, bem como seus ativos subjacentes, e, conseqüentemente, a autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos úteis ou necessários à sua efetivação, incluindo, mas não se limitando a, o disposto no item 1.1.2 do Edital de Convocação, podendo, para tanto, negociar e assinar quaisquer documentos e suas respectivas formalizações para viabilizar a Aquisição.

Assembleia Geral Extraordinária

AGE - Instruções

A AGE será realizada no dia 02/12/2021, às 10h30, de forma exclusivamente remota e eletrônica, sendo que o exercício a voto poderá ser realizado pelos cotistas nos seguintes formatos:

- I. Participação na AGE, de forma exclusivamente remota e eletrônica, com acesso por meio de plataforma a ser previamente disponibilizada pelo Administrador;
- II. Por meio de uma procuração, a ser outorgada conforme requisitos indicados no Edital de Convocação disponibilizado em 04.11.2021; ou
- III. Por meio de Voto Eletrônico, preenchendo o “Modelo de Voto” disponível no sistema Fundos.Net, da B3, bem como nos endereços da rede mundial de computadores https://www.s3dtvm.com.br/fundos/detalhe.cfm?id_fund=740 e <https://hsml.hsifii.com/governanca/assembleias/> no campo “Procuração / Modelo de Voto”, observadas as instruções constantes no documento.

Em que pese a possibilidade de participação por meio de procuração, o administrador e a gestora do HSI Malls destacam a importância da participação dos cotistas na Assembleia Geral Extraordinária, tendo em vista que a aquisição a ser deliberada é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 34 e Artigo 35, inciso IX, todos da Instrução da CVM nº 472/08, bem como do Artigo 41, inciso XI do regulamento do Fundo.

HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729 – 7º Andar
Itaim Bibi - São Paulo SP
04538 905 Brasil

WhatsApp Business: +55 11 3127 5544
E-mail: RI-FII@hsinvest.com

www.hsinvest.com



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

A presente apresentação foi elaborada pela Hemisfério Sul Investimentos Ltda, na qualidade de gestora do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário a fim de fornecer mais informações aos cotistas no exercício de direito a voto na Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada em 02 de Dezembro de 2021, com finalidade de deliberar sobre: a aprovação, nos termos do *Memorando de Entendimentos* firmado entre o HSI Malls e o HSI V Real Estate Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia, fundo de investimento administrado pela gestora do HSI Malls, da aquisição da totalidade das ações de emissão da REC 2017 Empreendimentos e Participações III S.A., da REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A., bem como de seus ativos subjacentes, quais sejam: (a) a fração ideal de 51% do empreendimento imobiliário denominado Shopping Paralela, localizado no município de Salvador - Bahia, e (b) de 100% (cem por cento) da área de expansão do Shopping Paralela, que conta com a Unime, faculdade do grupo Cogna, como locatária sob um contrato de locação BTS ("Built to Suit"), e, conseqüentemente, a autorização ao administrador e à gestora do HSI Malls para a prática de todos e quaisquer atos úteis ou necessários à sua efetivação, podendo, para tanto, negociar e assinar quaisquer documentos e suas respectivas formalizações para viabilizar a aquisição.