



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório de Resultados - 3º Trimestre de 2021





HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

DESTAQUES

Destaques de Mercado

Valor de Mercado¹

R\$ 1.262.291.234

Valor Patrimonial¹

R\$ 1.500.798.824

Volume Total Negociado²

R\$ 138.970.785

Liquidez Diária Média²

R\$ 2.171.419

Distribuição de Dividendos²

R\$ 1,52/Cota

*Dividend Yield*³

7,6% a.a.

Número de Cotistas¹

119.262

Destaques Operacionais

Taxa de Ocupação¹

95,5%

Inadimplência¹

10,5%

Descontos¹

6,3%

Vendas/m² ²

R\$ 2.851/m²

NOI/m² ²

R\$ 240/m²

Fluxo de Pessoas²

7.755.948



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

RESULTADO

Resultado

	3T 2021	3T 2020	2021 x 2020
Receita Imobiliária	27.133.031	12.451.617	118%
Receita Financeira	256.807	242.622	6%
Despesas	-2.286.742	-1.060.134	116%
Taxa de Administração	-527.011	-543.821	-3%
Taxa de Escrituração	-400.657	-421.337	-5%
Taxa de Gestão	-1.069.953	0	-
Outras Despesas	-289.121	-94.977	204%
Resultado	25.103.096	11.634.106	116%
Resultado Realizado/Cota	1,59	0,74	116%
Resultado Orçado/Cota	0,86	1,80	-52%
Rendimento/Cota¹	1,52	0,84	81%
Resultado Acumulado²	0,07	-0,10	-

¹Distribuição de dividendos anunciada do período.

²Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período.

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (2T-21)	3.910.472,69	0,25
(+) Realizado - Distribuído	1.116.564	0,07
Resultado Acumulado (3T-21)	5.027.037	0,32

O resultado do fundo aumentou em **+116%** no terceiro trimestre de 2021 em relação a 2020, o que representa **+R\$ 0,85/cota**. Quanto ao montante distribuído, foi **+R\$ 0,68/cota** a mais em relação ao mesmo período de 2020, o equivalente a um incremento de **81%**, mostrando solidez na recuperação dos ativos no pós pandemia. Vale ressaltar ainda, que aumentamos o resultado acumulado do Fundo em **+R\$ 0,07/cota** entre o 2º e o 3º trimestre de 2021.

No terceiro trimestre de 2021, a distribuição representou um *dividend yield*¹ de **7,6% a.a.**, o equivalente a **154%** do CDI para o período.

¹ *Dividend Yield* anualizado considerando o total distribuído no trimestre sobre o valor da cota em 30/09/2021.

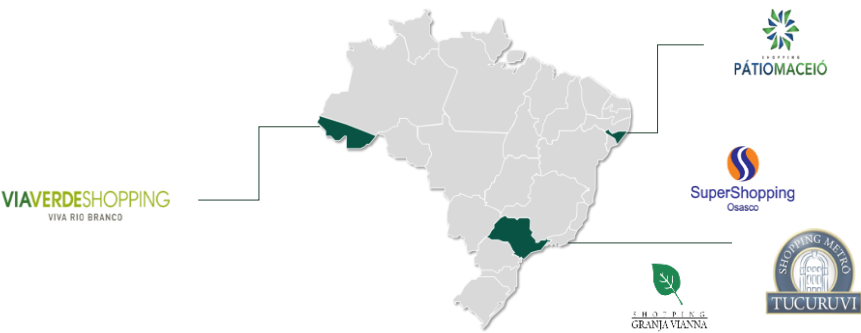


HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

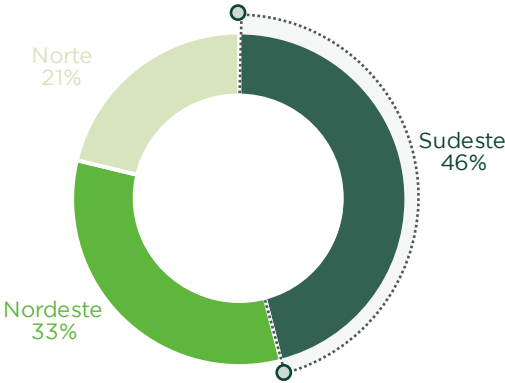
PORTFÓLIO

Ativos

	ABL Total (m²)	Participação (%)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%)¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	41.540	100%	41.540	96,2%	131	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	91,5%	161	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	95,2%	155	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	99,7%	109	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi	32.998	100%	32.998	93,1%	225	2.188	Abril 2013
Total/Média	151.474	85%	128.236	95,5%²	781	9.546	-

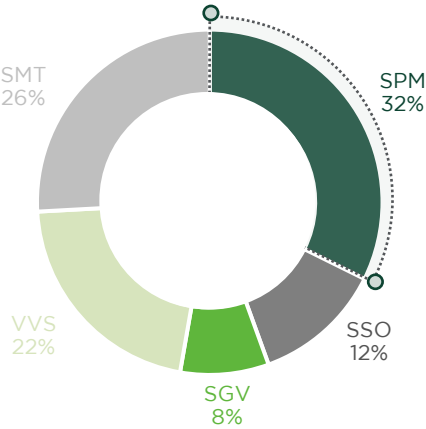


ABL Própria por Região (%)



ABL Própria Total
128 mil m²

ABL Própria por Ativo (%)





HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

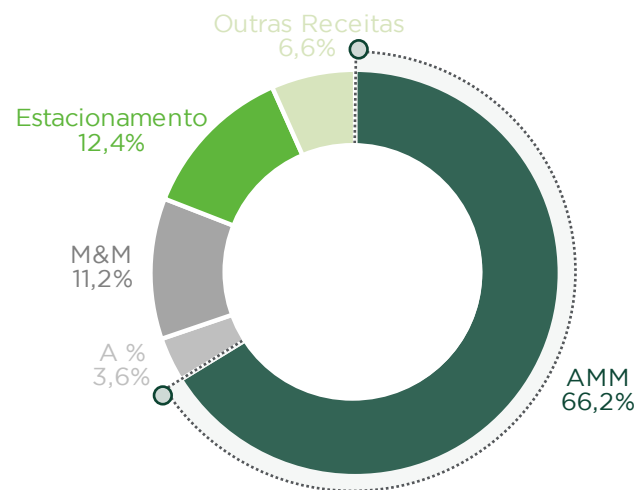
INDICADORES OPERACIONAIS

NOI Caixa

O NOI bruto realizado no Fundo no terceiro trimestre de 2021 foi 22% acima do orçado para o período, mostrando que a recuperação da atividade operacional nos ativos foi ainda mais acentuada em relação ao esperado pela gestão. Como já adiantado em relatórios gerenciais ao longo dos últimos meses, a segunda onda do Covid-19 foi menos impactante, do ponto de vista operacional dos ativos, em relação à primeira. Atualmente, todo o portfólio está operando normalmente e a expectativa para o último trimestre do ano é positiva, sobretudo com o aumento nas vendas de fim de ano.

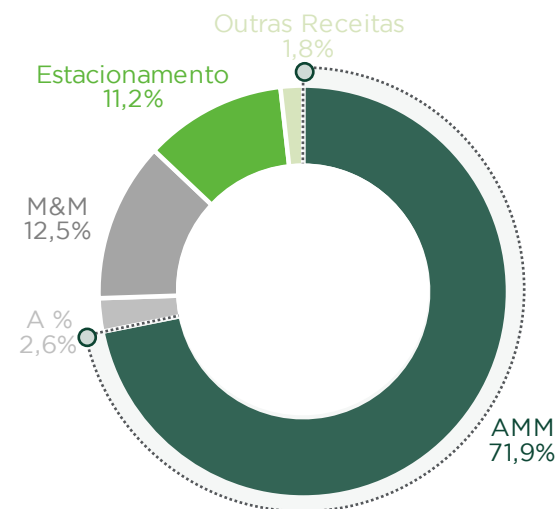
Destaque positivo também para o Aluguel percentual (A%) e Estacionamento, os quais superaram o orçamento em 49% e 22%, respectivamente.

Composição da Receita Realizada (%)



NOI 22% acima do orçado

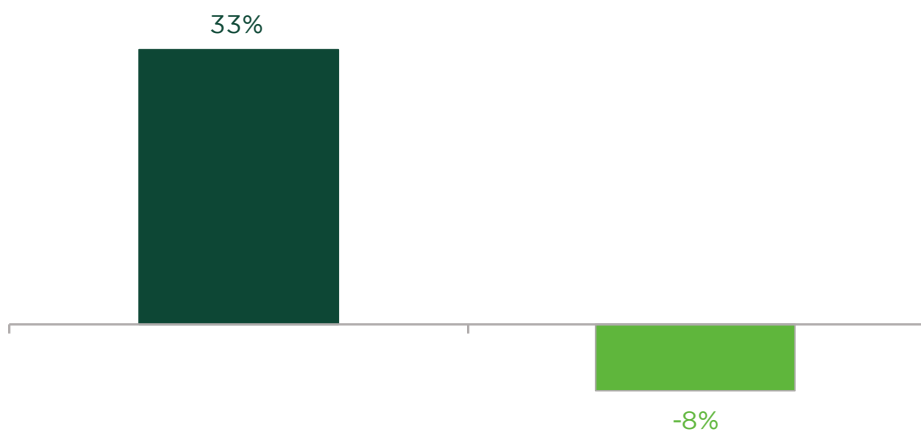
Composição da Receita Orçada (%)



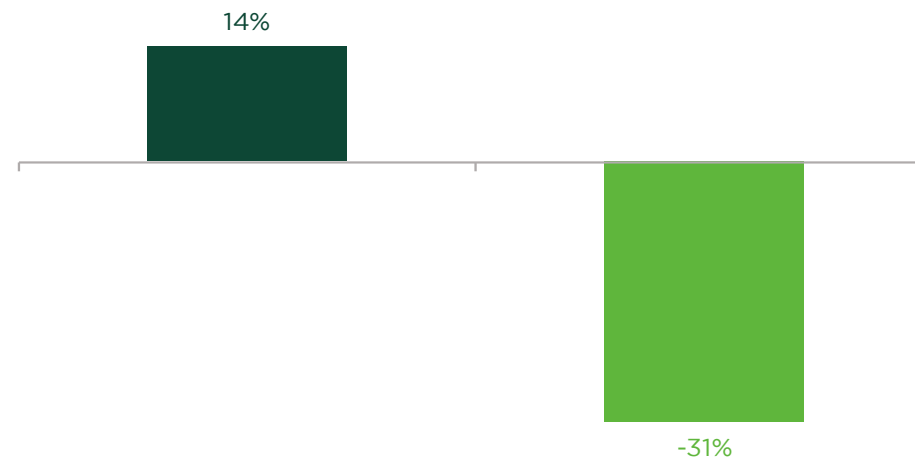
Vendas Totais e Fluxo de Veículos

Os indicadores de vendas totais do portfólio vem apresentando contínuas melhoras no mês a mês, se aproximando cada vez mais do apresentado em 2019, período pré-pandemia. Considerando o acumulado no terceiro trimestre, as vendas aumentaram 33% em relação a 2020 e diminuíram em apenas 8% considerando o mesmo período de 2019. Com o controle atual da pandemia, os ativos operando sem qualquer restrição e as vendas de fim de ano se aproximando, a gestão se mantém otimista para chegar ao final do ano no mesmo patamar de vendas de 2019. Da mesma maneira, o fluxo de veículos deve ganhar mais força no último trimestre do ano. Já no terceiro trimestre, a receita com Estacionamento superou o orçado em 22%.

Vendas Totais
3T 2021 x 3T 2020
3T 2021 x 3T 2019



Fluxo de Veículos
3T 2021 x 3T 2020
3T 2021 x 3T 2019



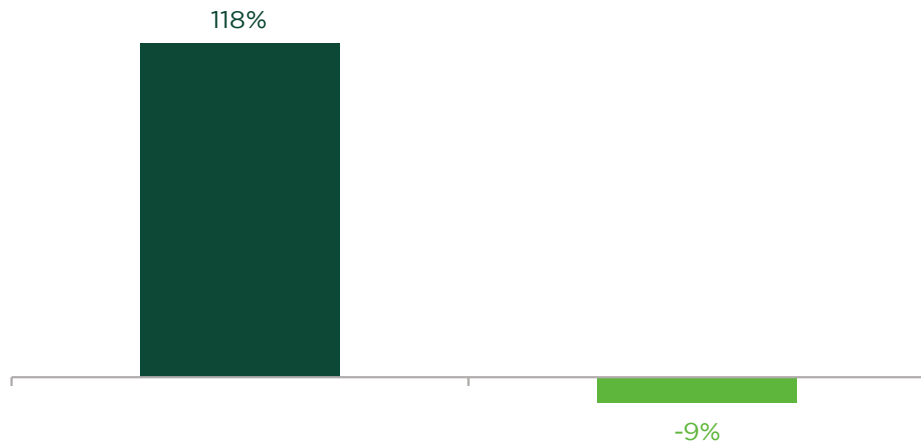
Receita com Aluguel e Mall & Mídia

A mesma tendência de melhora é possível observar em receita com Aluguel e Mall & Mídia. O trabalho realizado pela administradora de todos os ativos do portfólio, a Saphyr Shopping Centers, em conjunto com a gestão surtiu resultado e o reflexo pôde ser observado na recuperação dos valores de aluguéis recebidos pelo Fundo. A Receita com Aluguel ficou 9% abaixo de 2019 e 118% acima de 2020. O Aluguel Percentual, que depende do volume vendido, foi 49% superior ao orçado, mostrando uma recuperação ainda mais rápida em relação ao que planejávamos para o semestre. Em relação à Receita com Mall & Mídia, a distância entre 2019 também vem diminuindo no mês a mês, apresentando um aumento de 102% em relação a 2020 e -24% em relação a 2019, considerando o acumulado do trimestre.

Receita com Aluguel

3T 2021 x 3T 2020

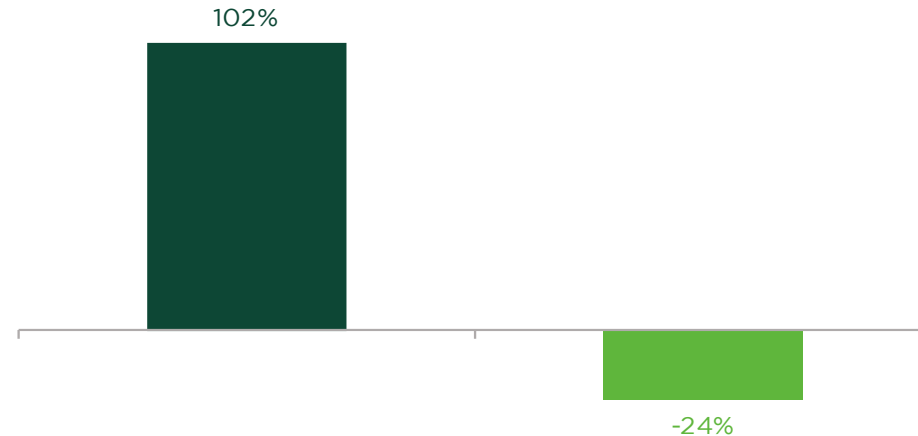
3T 2021 x 3T 2019



Receita com Mall & Mídia

3T 2021 x 3T 2020

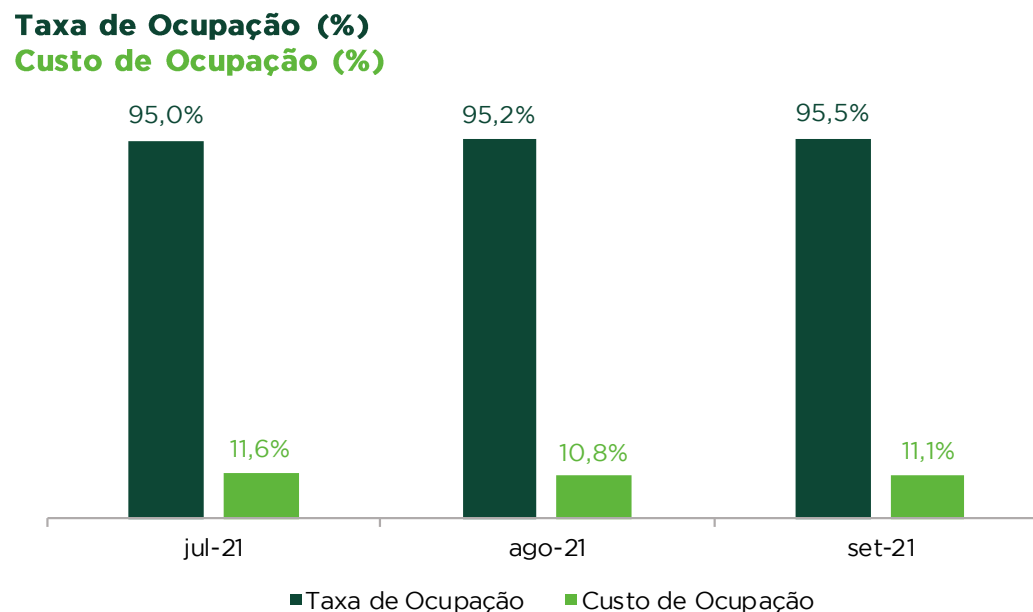
3T 2021 x 3T 2019



Comercial e Ocupação

A atividade comercial de nossos ativos no terceiro trimestre foi bastante aquecida. Tivemos aumento de ocupação do portfólio no trimestre, com destaque para os dois shoppings centers da região norte do país (Pátio Maceió e Via Verde), que já encaminham para uma ocupação próxima a 100%. Algumas das operações de destaque no trimestre foram: expansão da academia Smart Fit e inauguração de uma loja da Centauro G5 no Shopping Metrô Tucuruvi, além da inauguração de duas lojas do Outback em dois ativos do portfólio, Shopping Metrô Tucuruvi e Super Shopping Osasco.

A perspectiva de novas comercializações é boa, tendo em vista o aumento da demanda por espaço por parte dos lojistas. Entendemos que a oferta atual de ABL em shoppings centers é inferior à demanda, o que permitirá, na visão da gestão, um ganho real de aluguel no médio e longo prazo. Já não há praticamente espaço vago no Via Verde Shopping e Shopping Pátio Maceió. Recentemente, divulgamos a mercado um [Fato Relevante](#) da aquisição de um terreno em Maceió para viabilizar a futura expansão do ativo.

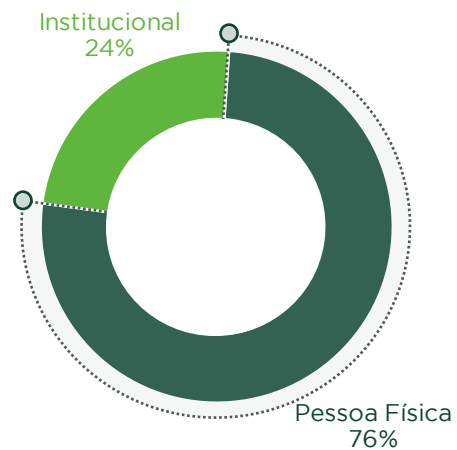


HSI

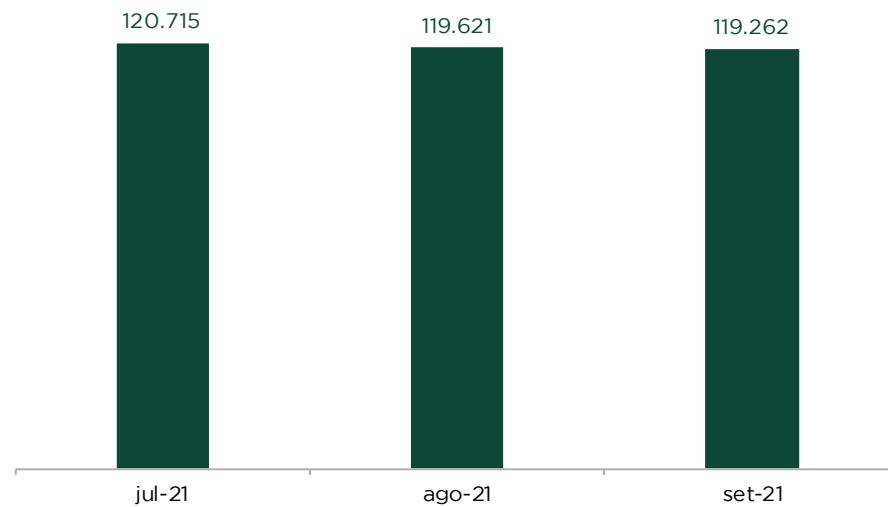
HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSML11

Composição por Tipo de Investidor

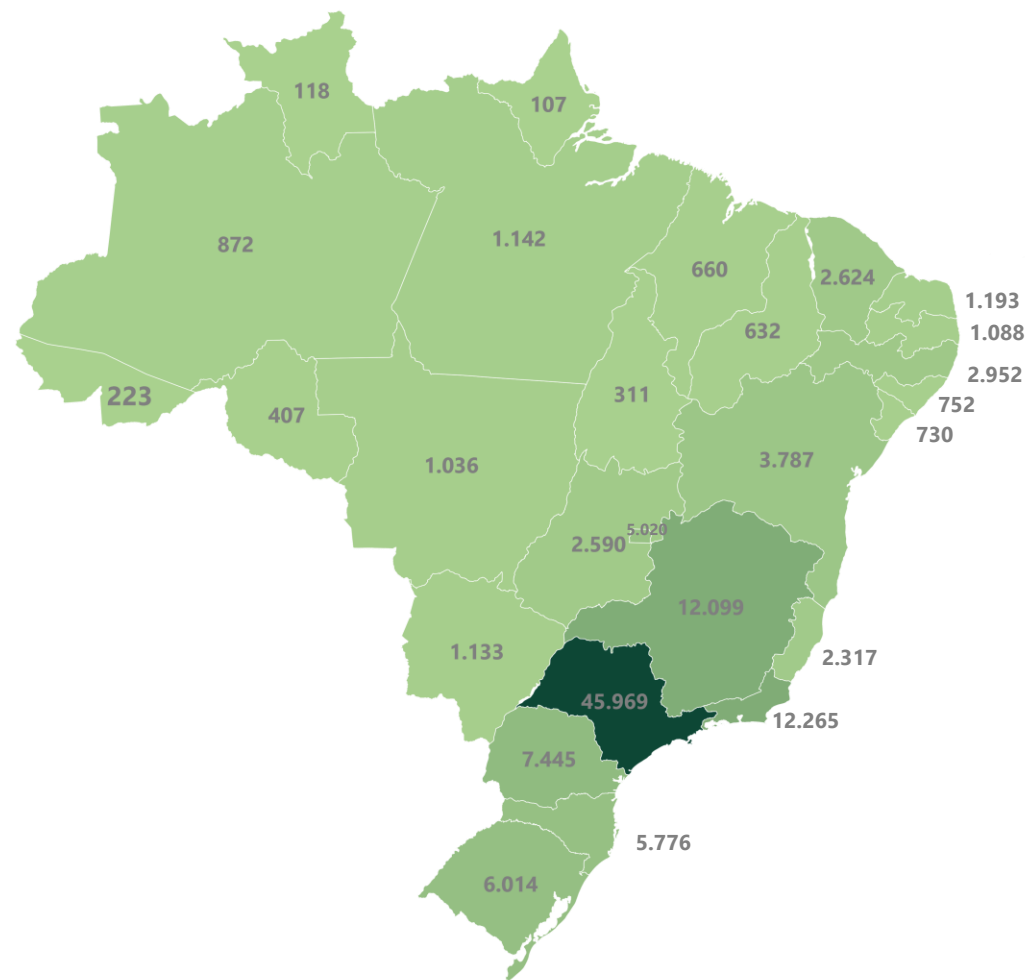
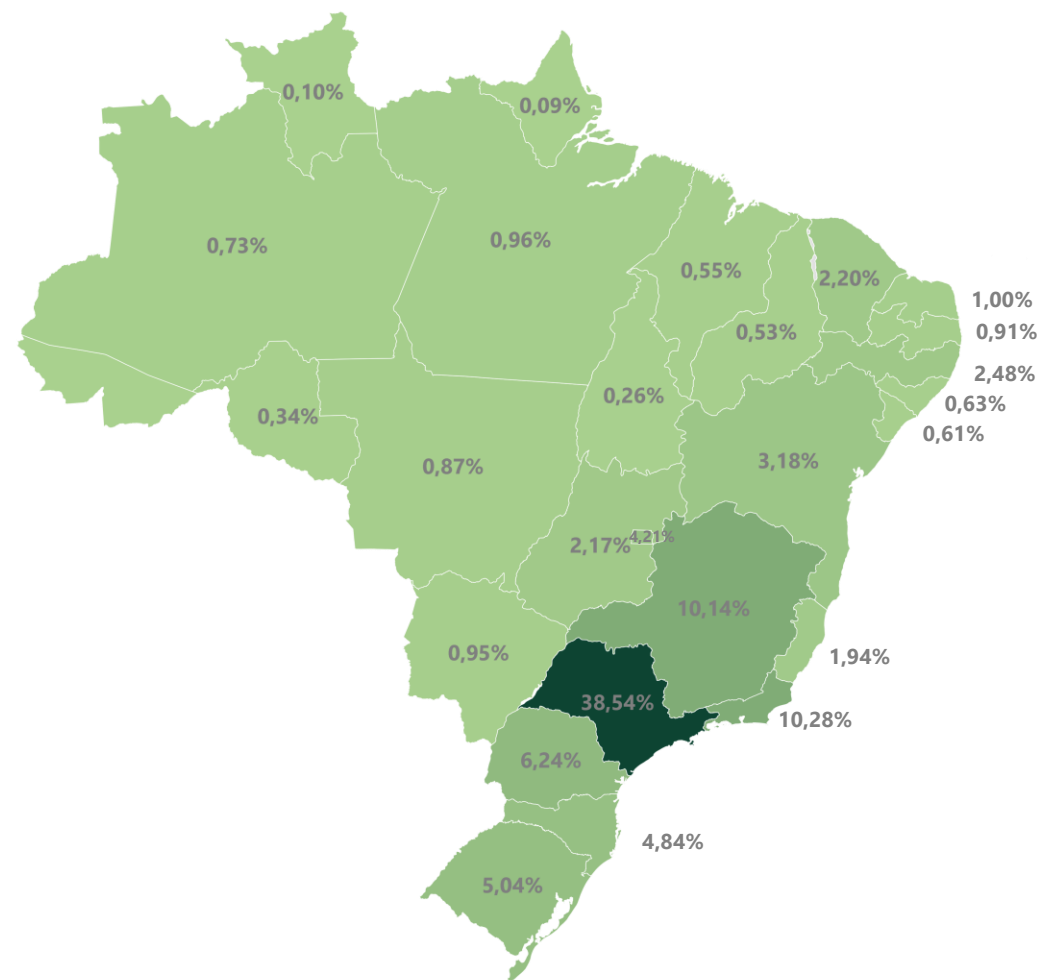


Quantidade de Cotistas



Base de Cotistas por Estado

O HSI Malls encerrou o mês de Setembro com 119.262 cotistas distribuídos em todos os estados brasileiros. Pessoas físicas representam 76% e investidores institucionais representam 24% do patrimônio líquido do Fundo, respectivamente.





HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

Glossário

ABL Área Bruta Locável	Soma das áreas de um Shopping Center disponíveis para locação (exclui-se quiosques);
ABL Próprio	ABL de propriedade do FII;
Aluguel Mínimo	É o aluguel mínimo do contrato de locação de um lojista;
Aluguel percentual ou aluguel complementar	É a diferença, se positiva, entre o aluguel mínimo e o aluguel com base na porcentagem de vendas destinadas à aluguel;
Custo de Ocupação	Trata-se do valor de locação de uma loja como aluguel fixo e/ou porcentagem das vendas. São incluídos o aluguel e outras despesas (gastos com o condomínio e Fundo promocional, por exemplo);
Inadimplência Líquida	Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores;
NOI	Net Operating Income ou Resultado Operacional Líquido, é o resultado após a dedução das despesas;
Outras Despesas	Inclui despesas como auditorias, despesas jurídicas, laudos de avaliação, tarifas bancárias, etc.;
Outras Receitas	Inclui receitas como receitas de aplicação financeira, ganho de capital, receitas provenientes dos imóveis, etc.;
Satélites	Lojas com ABL inferior à 500 m² sem características especiais, destinadas ao comércio em geral;

Tel/WhatsApp Business: +55 11 3127-5544

RI-FII@hsinvest.com

www.hsifii.com

www.hsinvest.com

Cadastre-se em nosso mailing

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729 | 7º andar

Itaim Bibi | São Paulo | SP | 04543-000