



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Relatório de Resultados - 4º Trimestre de 2021



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

DESTAQUES

Destaques de Mercado

Valor de Mercado¹

R\$ 1.287.698.021

Valor Patrimonial¹

R\$ 1.508.445.586

Volume Total Negociado²

R\$ 118.051.164

Liquidez Diária Média²

R\$ 1.935.265

Distribuição de Dividendos²

R\$ 1,56/Cota

*Dividend Yield*³

7,6% a.a.

Número de Cotistas¹

119.526

Destaques Operacionais

Taxa de Ocupação¹

96,0%

Inadimplência Líquida Total¹

-5,7%

Descontos¹

5,0%

Vendas/m² ²

R\$ 3.970/m²

NOI/m² ²

R\$ 242/m²

Fluxo de Pessoas²

9.485.987



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

RESULTADO

Resultado

	4T 2021	4T 2020	2021 x 2020
Receita Imobiliária	28.901.384	24.148.083	20%
Receita Financeira	360.226	727.935	-51%
Despesas	-3.736.362	-1.100.287	240%
Taxa de Administração	-445.203	-541.236	-18%
Taxa de Escrituração	-358.959	-480.614	-25%
Taxa de Gestão	-2.819.619	0	-
Outras Despesas	-112.581	-78.437	44%
Resultado	25.525.248	23.775.731	7%
Resultado Realizado/Cota	1,62	1,51	7%
Resultado Orçado/Cota	1,17	1,80	-35%
Rendimento/Cota¹	1,56	1,42	10%
Resultado Acumulado²	0,06	0,09	-

¹Distribuição de dividendos anunciada do período.

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

	Total	R\$/cota
Resultado Acumulado (3T-21)	5.027.037	0,32
(+) Realizado - Distribuído	907.492	0,06
Resultado Acumulado (4T-21)	5.934.529	0,38

O resultado do fundo aumentou em **+7%** no quarto trimestre de 2021 em relação a 2020, o que representa **+R\$ 0,11/cota**. Quanto ao montante distribuído, foi **+R\$ 0,14/cota** a mais em relação ao mesmo período de 2020, o equivalente a um incremento de **10%**, mostrando solidez na recuperação dos ativos. Vale ressaltar ainda, que aumentamos o resultado acumulado do Fundo em **+R\$ 0,06/cota** entre o 3º e o 4º trimestre de 2021.

No quarto trimestre de 2021, a distribuição representou um *dividend yield*¹ de **7,6% a.a.**, o equivalente a **104%** do CDI para o período.

¹ *Dividend Yield* anualizado considerando o total distribuído no trimestre sobre o valor da cota em 30/12/2021.

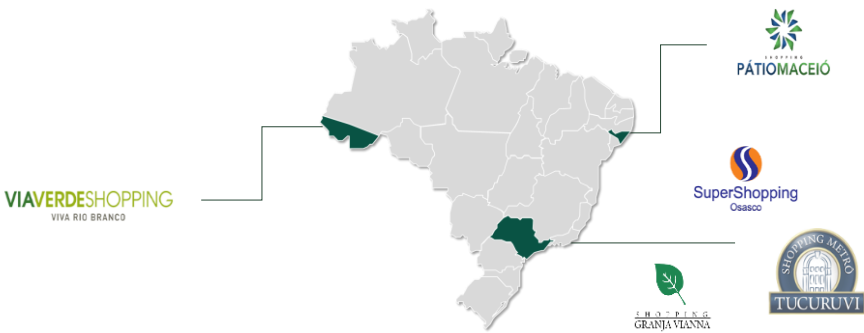


HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

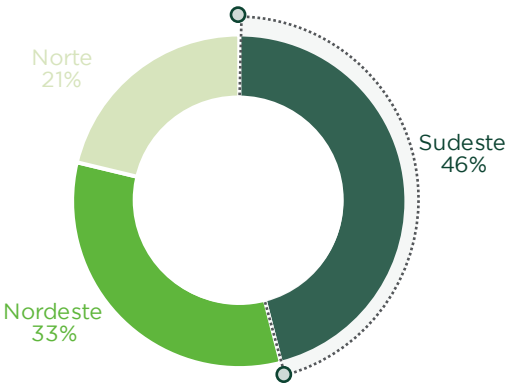
PORTFÓLIO

Ativos¹

	ABL Total (m²)	Participação (%)	ABL Própria (m²)	Ocupação (%) ¹	Nº Lojas	Nº Vagas Estacionamento	Abertura
Shopping Pátio Maceió	41.540	100%	41.540	99,4%	131	2.058	Novembro 2009
Shopping Granja Vianna	30.377	51%	15.492	91,0%	161	1.300	Novembro 2010
Super Shopping Osasco	17.984	58,8%	10.583	95,4%	155	2.800	Outubro 2005
Via Verde Shopping	28.576	96,7%	27.623	98,7%	109	1.200	Novembro 2011
Shopping Metrô Tucuruvi	32.998	100%	32.998	91,9%	225	2.188	Abril 2013
Total/Média	151.474	85%	128.236	96,0% ²	781	9.546	-

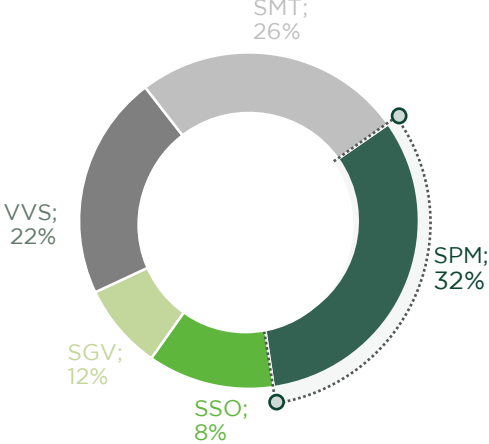


ABL Própria por Região (%)



ABL Própria Total
128 mil m²

ABL Própria por Ativo (%)



¹ Ex. Shopping Paralela



HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

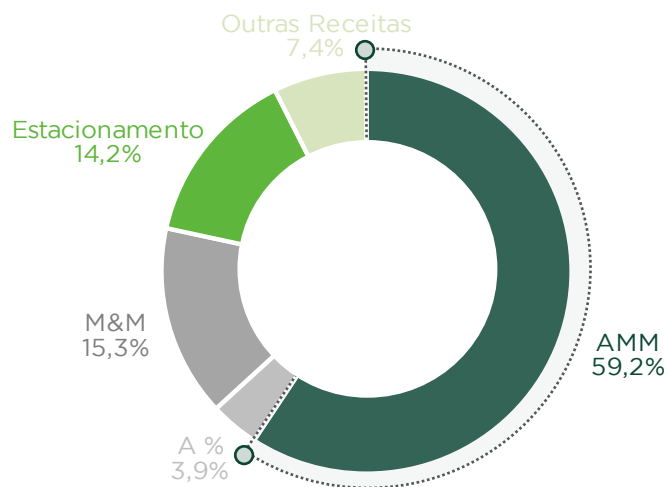
INDICADORES OPERACIONAIS

NOI Caixa

O NOI caixa realizado no quarto trimestre de 2021 foi 19% acima do orçamento para o período, isso já considerando a participação dos ativos no Fundo. Além disso, todos os Shoppings individualmente superaram o orçamento para o período, mostrando que a recuperação está ocorrendo de forma mais acelerada em relação ao esperado pela gestão.

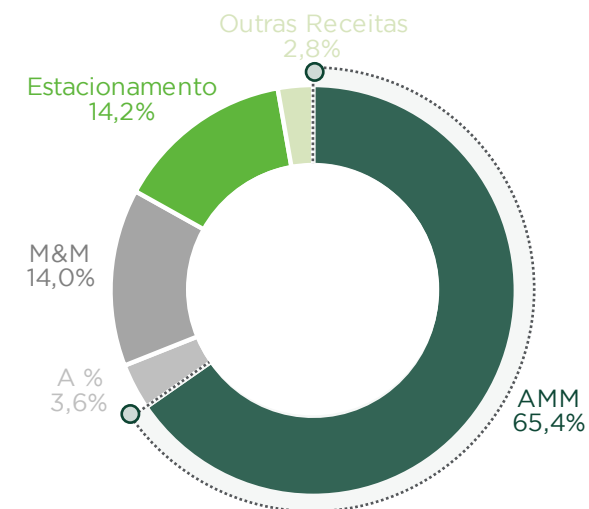
Já analisando o acumulado total do ano de 2021, temos que o NOI realizado superou o orçamento em 17% e 59% o de 2020. Destaques para A% e Estacionamento, que superaram o orçamento em 26% e 13%, respectivamente.

Composição da Receita Realizada (%)



NOI 4T 19% acima do orçamento

Composição da Receita Orçada (%)

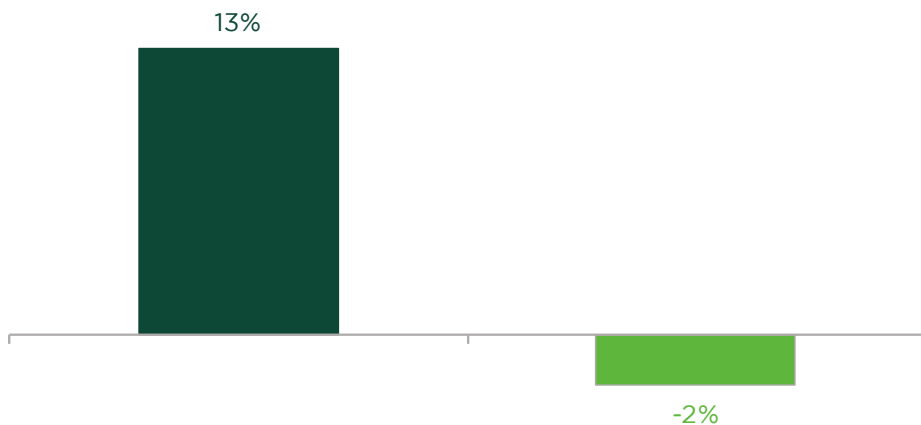


Vendas Totais e Fluxo de Veículos

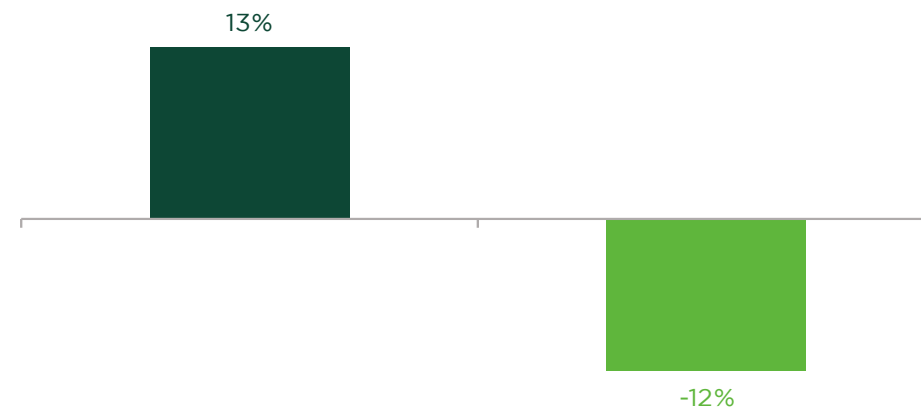
Os indicadores de vendas totais do portfólio terminaram o ano de 2021 muito similares ao ano de 2019, conforme adiantado pela gestão em relatórios anteriores. As vendas totais, ponderadas pela participação dos ativos do Fundo no 4º Trimestre de 2021 ficaram apenas 2% abaixo do mesmo período de 2019, 13% acima de 2020 e 8% acima do orçado para o período. Analisando somente o último mês do ano, temos que as vendas de dezembro 2021 foram apenas 1% abaixo do mesmo período de 2019 e 17% superiores a 2020.

O fluxo de veículos no 4º trimestre de 2021 foi 13% superior ao mesmo período de 2020 e 12% inferior a 2019. Ainda assim, estamos observando uma recuperação acima da esperada. Conforme adiantado na seção anterior, a receita anual com estacionamento do Fundo superou em 13% a orçada para o período.

Vendas Totais
4T 2021 x 4T 2020
4T 2021 x 4T 2019



Fluxo de Veículos
4T 2021 x 4T 2020
4T 2021 x 4T 2019



Receita com Aluguel e Mall & Mídia

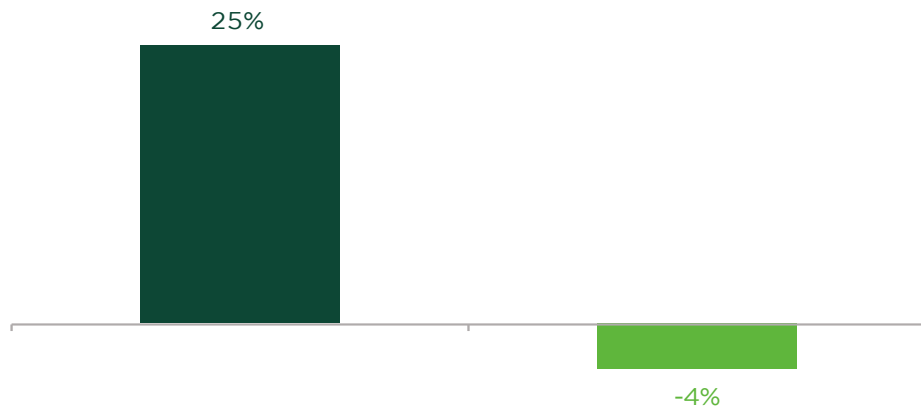
A mesma tendência de melhora é possível observar em receitas com Aluguel e Mall & Mídia. O trabalho realizado pela administradora de todos os ativos do portfólio, a Saphyr Shopping Centers, em conjunto com a gestão, sobretudo na negociação com os lojistas surtiu resultado e o reflexo pôde ser observado na recuperação dos valores de aluguéis recebidos pelo Fundo. A Receita com Aluguel ficou 4% abaixo de 2019 e 25% acima de 2020, considerando os últimos 3 meses do ano.

Em relação à Receita com Mall & Mídia, a distância entre 2019 também vem diminuindo no mês a mês, apresentando um aumento de 56% em relação a 2020 e -9% em relação a 2019, considerando o acumulado do trimestre.

Receita com Aluguel

4T 2021 x 4T 2020

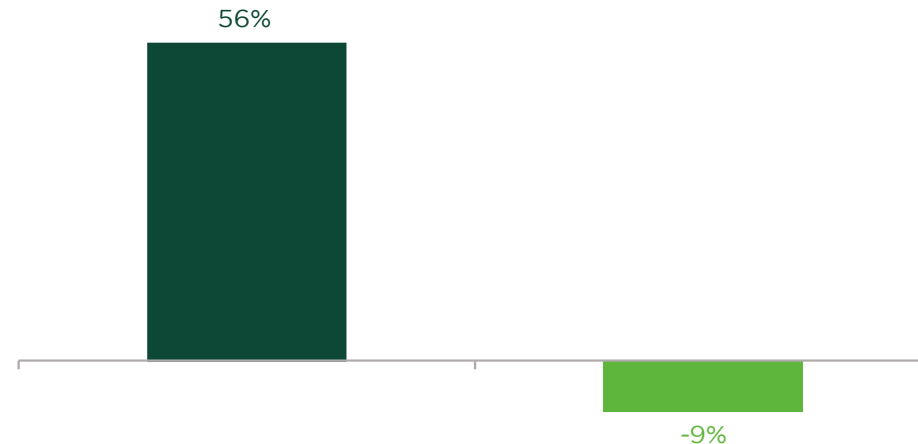
4T 2021 x 4T 2019



Receita com Mall & Mídia

4T 2021 x 4T 2020

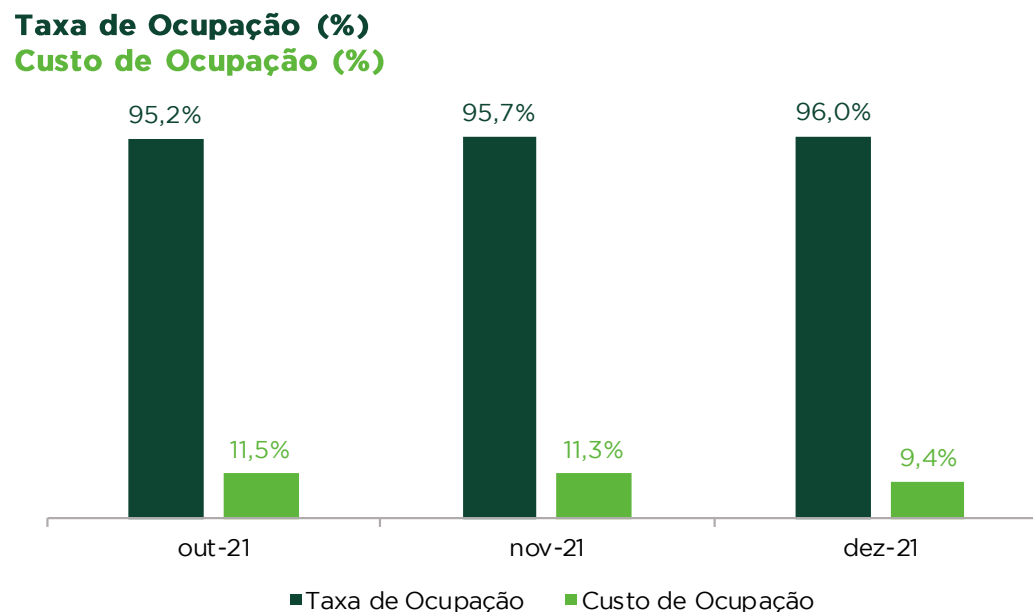
4T 2021 x 4T 2019



Comercial e Ocupação

A atividade comercial de nossos ativos no 4º 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: 2 lojas Kavak no Super Shopping Osasco e Shopping Granja Vianna, Lojas Terra no Shopping Pátio Maceió, além da Pernambucanas com 1450 m² de ABL no Shopping Metrô Tucuruvi.

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 nova ABL em shoppings centers é baixa, tendo em vista o baixo número de inaugurações de novos Shoppings Centers, o que permitirá, na visão da gestão, um ganho real de aluguel no médio e longo prazo. Já não há praticamente espaço vago em dois ativos do portfólio (Via Verde Shopping e Shopping Pátio Maceió.)

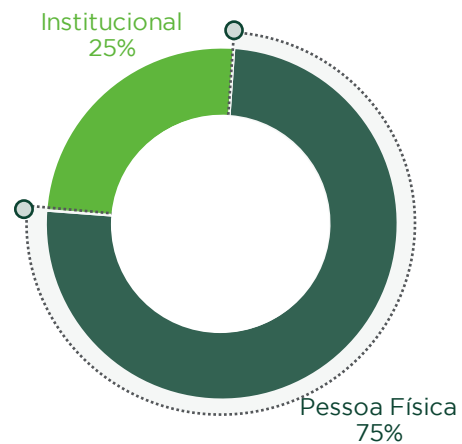


HSI

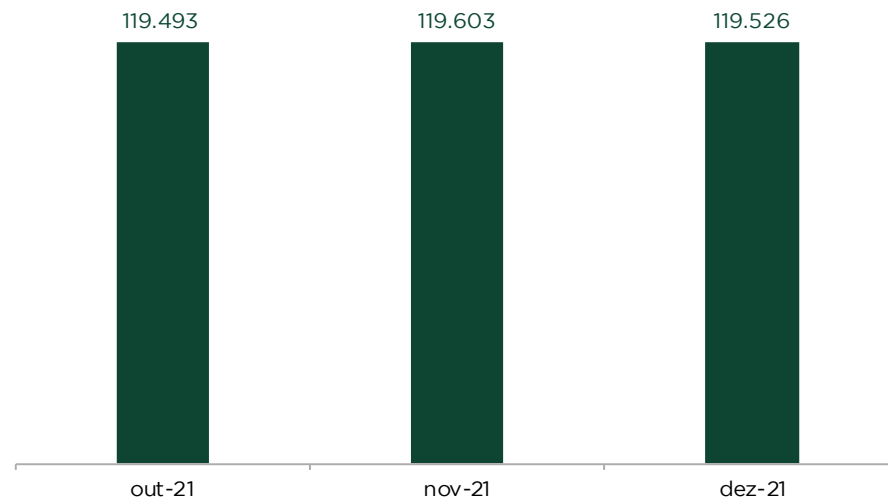
HEMISFÉRIO SUL
INVESTIMENTOS

HSML11

Composição por Tipo de Investidor

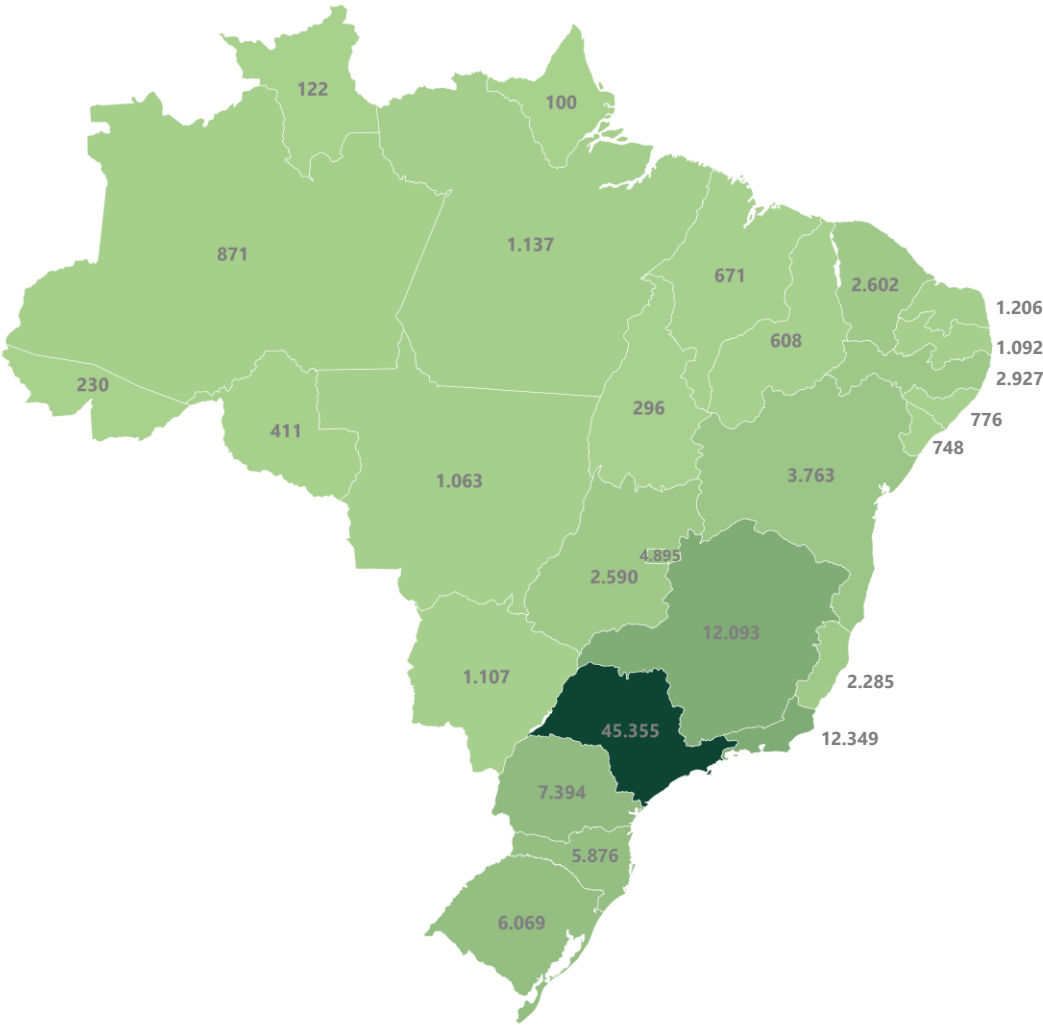
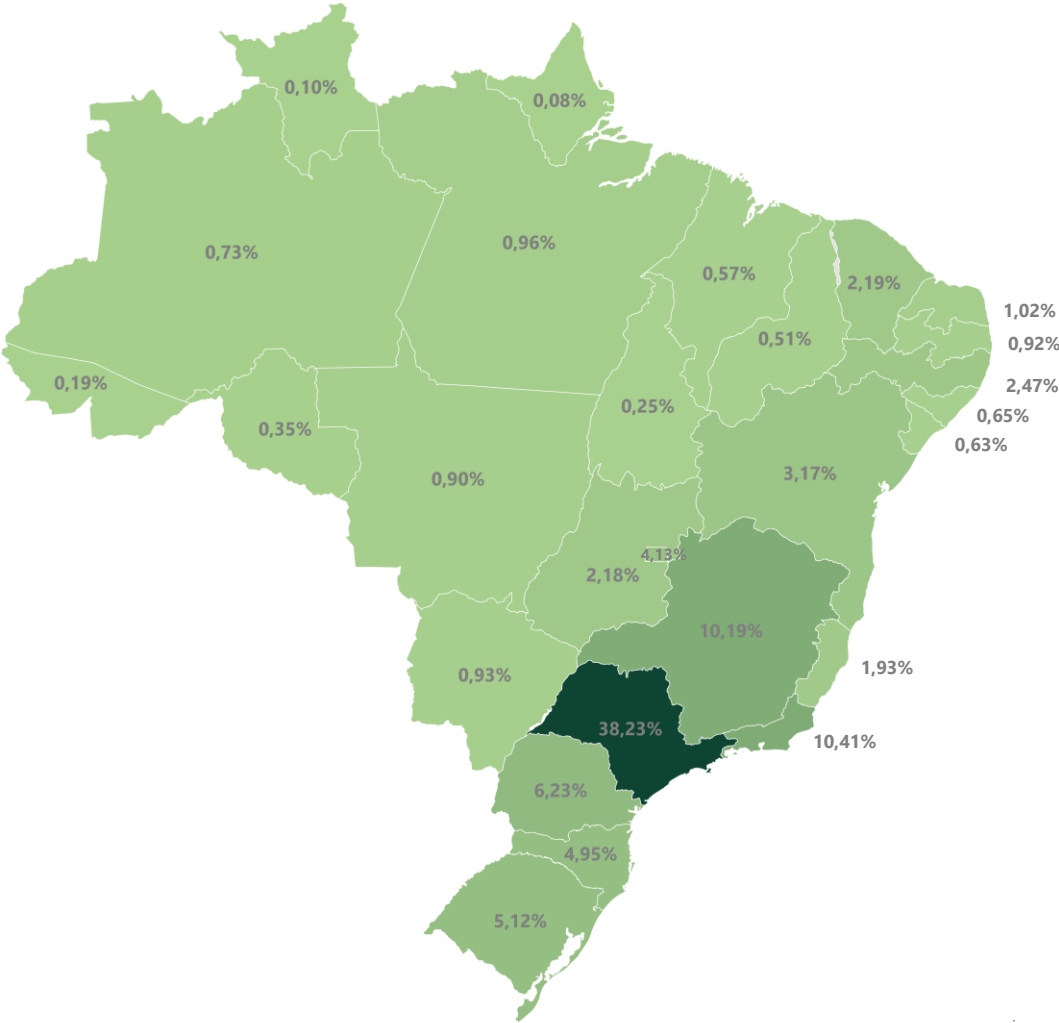


Quantidade de Cotistas



Base de Cotistas por Estado

O HSI Malls encerrou o mês de Dezembro com 119.526 cotistas distribuídos em todos os estados brasileiros. Pessoas físicas representam 75% e investidores institucionais representam 25% do patrimônio líquido do Fundo.





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