

Informações

Objeto e Perfil do Fundo Investimento em empreendimentos imobiliários do tipo Shopping Center, por meio da aquisição de até 40,00% do Shopping Jardim Sul e até 40% dos direitos aquisitivos relativos às Vagas de Garagem 1 e às Vagas de Garagem 2. O Shopping Jardim Sul tem a finalidade de locação e de, eventual, exploração do estacionamento e outros Ativos-Alvo.

Início do Fundo
17/07/2012

Quantidade de Emissões
1

Taxa de Administração
0,20%a.a. sobre o Patrimônio Líquido ou sobre valor de mercado, caso o Fundo tenha passado a integrar índices de mercadoⁱ

Administrador
BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTMV, CNPJ:59.281.253/0001-23

Área Locável do Empreendimento
28.620,09 m²

Cotistas
6.140

Patrimônio Líquido
R\$228.197.217,55

Valor Patrimonial/Cota
R\$90,45

Quantidade de Cotas
2.522.968

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

ⁱ Observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 ajustado pelo IGPM. A taxa de administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração, conforme regulamento.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

O Imóvel

O Fundo detém 40% do Shopping Center Jardim Sul situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.819, Morumbi, 29º Subdistrito – Santo Amaro.

O shopping é administrado pela BR Malls e possui lojas referências, além de lojas âncoras como C&A, Renner, Pão de Açúcar e Americanas. Conta também com uma área de Entretenimento com 9 salas de cinema, teatro e toy park para crianças. Além de uma unidade do Fleury Medicina e Saúde.



Nota da Administradora

Conforme o Fato Relevante publicado em 18 de março de 2020 e 12 de junho de 2020, o Shopping Jardim Sul ficou fechado a partir do dia 19/03/2020 até 11/06/2020, permanecendo assim fechado por 84 dias. Devido a isto, a Administradora optou pela não distribuição de rendimentos a serem pagos no mês de junho.

Com a reabertura do shopping, diversas preocupações sanitárias foram tomadas, a fim de zelar pela segurança de todos, tanto clientes quanto funcionários. A retomada de vendas e fluxos de visitantes tem sido de maneira gradual, sendo que o setor de shopping center enfrentará períodos desafiantes nos próximos meses. Apesar da reabertura, as operações de Pick Up and Go e Delivery Center continuam em operação, de forma a completar o mix de serviços do shopping.

Apesar do cenário desafiador, obtivemos um nível de inadimplência bruta abaixo do esperado para o cenário de crise. Seguimos ainda com algumas flexibilizações aos lojistas visando a manutenção dos contratos, em linha com o mercado.

A obra de retrofit do imóvel havia iniciado em 01/04/2020, contudo devido a pandemia e incertezas no panorama foi paralisada por tempo indeterminado. Entretanto, a modernização das escadas rolantes internas está em fase final.

Informações Adicionais de Maio/2020

Receita total de vendas do shopping no mês: R\$ 6.355.404

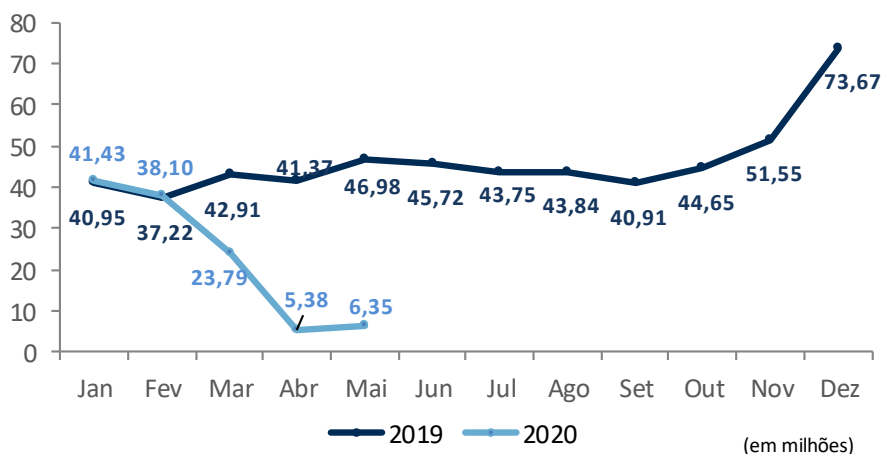
Receita acumulada de vendas do shopping em 2020: R\$ 115.058.963

Receita acumulada de vendas do shopping, no mesmo período, em 2019: R\$ 209.455.529

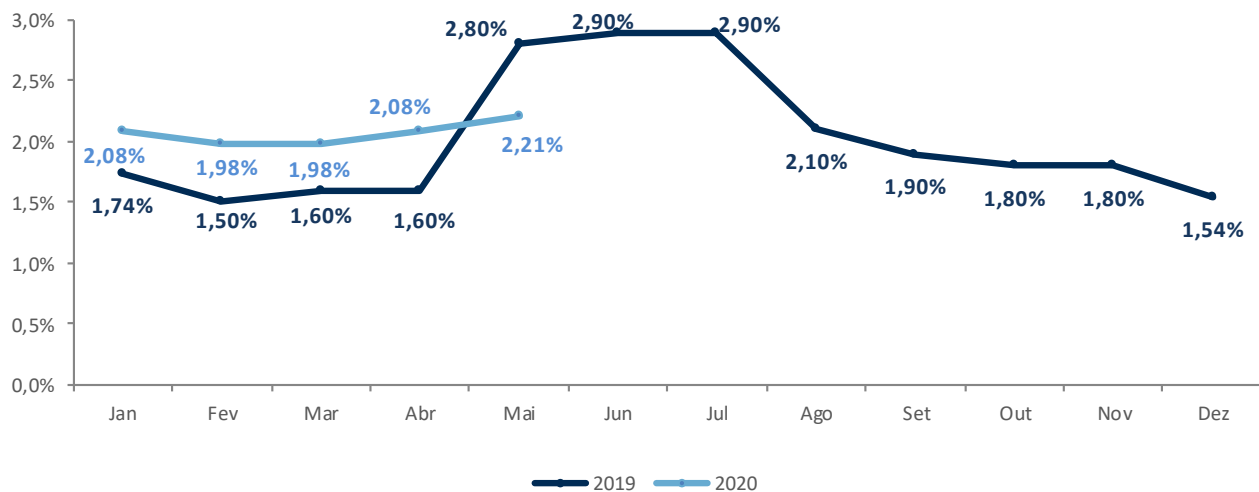
Receitas de Estacionamento em Maio/2020: R\$ -5.370,58

Receitas de Estacionamento em Maio/2019: R\$ 602.629,32

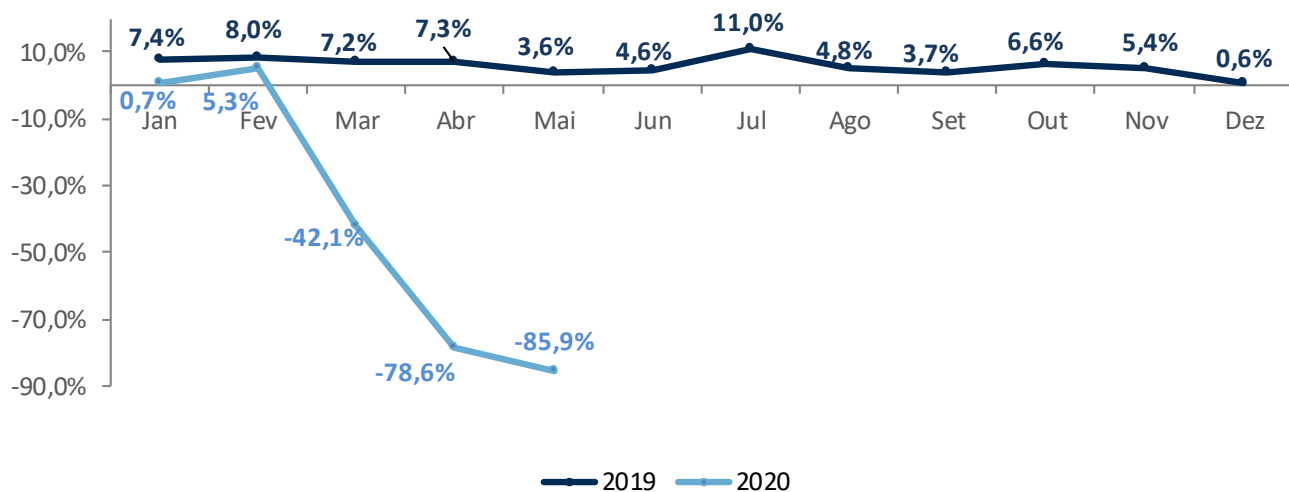
Vendas do Shopping



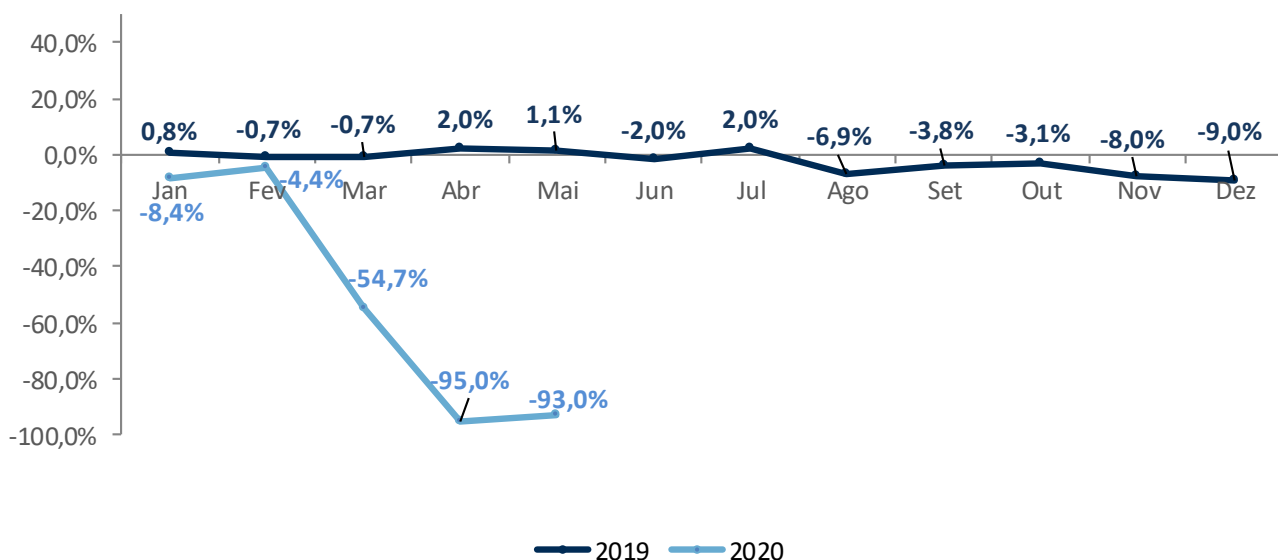
Vacância



Same Store Sales (SSS)



Fluxo de Veículos



Demonstração Consolidada de Resultados

	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20
Propriedades para Investimento	20.847.388	1.515.159	1.066.113	942.060	-3.534	-83.708
Outros Ativos Financeiros	31.931	32.939	24.228	26.214	21.205	35.871
Despesas Operacionais ⁱ	-100.291	-40.135	-147.965	-101.369	-81.808	-122.771
Lucro (prejuízo) líquido no período	20.779.028	1.507.964	942.376	866.904	-64.136	-170.608
Ajustes ⁱⁱ	-18.645.537	-448.398	106.196	-1.369.342	122.462	147.247
Reserva de Contingência	-106.675	-52.936	-52.471	0	0	0
Resultado Líquido	2.026.817	1.005.784	996.946	-502.438	58.326	-23.360

Ajustes referentes as despesas operacionais.

Reserva de Contingência: No final do mês de Maio/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 810.414,59.

Distribuição

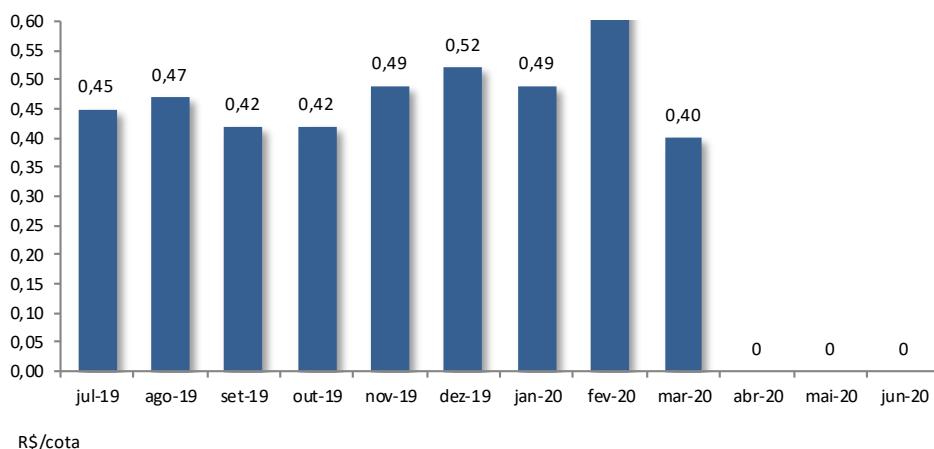
O fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Data base: n/a

Data de pagamento: n/a

Rendimento: n/a

Mês de referência: abril/2020



Mercado Secundário

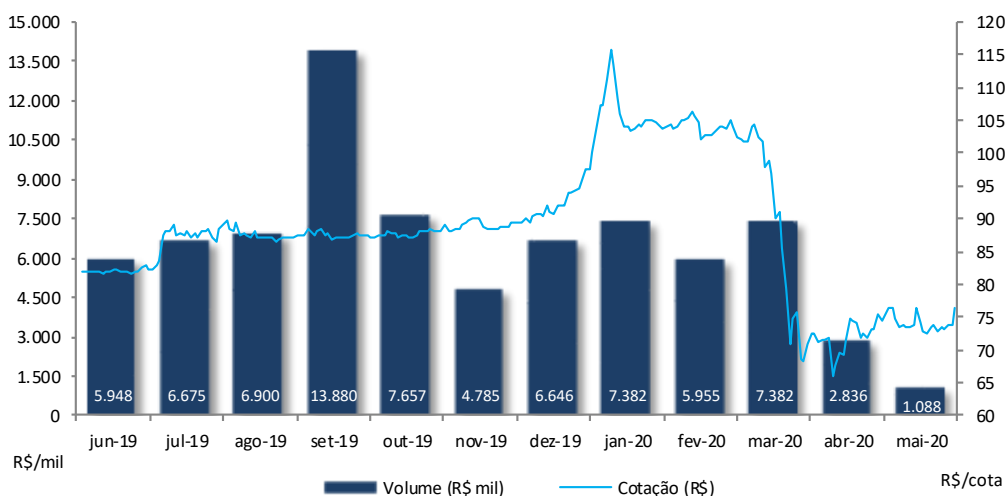
As cotas do FII Jardim Sul (JRDM11) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 14.701

Cotação de fechamento: R\$ 76,58

Volume: R\$ 1.087.910

Mês de referência: Maio/2020



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Inaugurações e Reformas – Março de 2020

RETROFIT – Todas as obras foram paralisada logo após o fechamento do shopping que ocorreu em 19/03. Estávamos com o retrofit da fachada e substituição de escadas rolantes em andamento.



Update

Habite-se

Administradora informa que o shopping possui habite-se parcial e que, em relação ao Certificado de Acessibilidade, o shopping está cumprindo o cronograma de obras enviado ao Ministério Público.

Dívida BR Malls

Na Assembleia Geral Extraordinária do dia 14/01/2019 foi aprovada a 2ª Emissão do Fundo. Os recursos levantados serão destinados para o pagamento da dívida com a BR Malls e para o pagamento do capex 2018 e 2019. No dia 15/02/2019 foi encerrada a 2ª Emissão na qual foi colocado o montante total de R\$ 19.464.020,00.

No dia 22/02/2019 foi quitada a dívida com a BR Malls, o capex pendente de 2018 e parte do capex 2019 pelo valor total de R\$ 8.629.182,09.

03/10/2019 – [Fato Relevante](#) comunicamos que em complemento ao Fato Relevante de [22 de setembro de 2017](#) e [10 de Agosto de 2018](#), o fundo recebeu um montante no valor de R\$ 351.434,82, referente a parcela residual devida pela Seguradora ao Shopping nos termos do processo judicial nº 007142588.2017.8.26.0100.

18/03/2020 – [Fato Relevante](#) comunicamos que com a evolução do COVID-19, estamos em contato com a administradora do Shopping Jardim Sul para que sigam com responsabilidade as recomendações das autoridades competentes quanto às ações que busquem minimizar a disseminação do vírus. A prioridade, neste momento, é de resguardar a saúde e o bem-estar dos consumidores, colaboradores, lojistas e de toda a população. Desta forma, conforme recomendação do Governo do Estado de São Paulo, informamos que o Shopping ficará temporariamente fechado.

07/04/2020 – [Fato Relevante](#) em complemento ao de 18/03/2020, a Administradora optou por não distribuir rendimentos mensalmente aos cotistas até que se tenha maior visibilidade quanto aos impactos no fluxo de caixa do Shopping Jardim Sul. Esta medida está sendo reavaliada recorrentemente, visando proteger o patrimônio do Fundo e dos cotistas.

12/06/2020 – [Fato Relevante](#) Em complemento aos Fatos Relevantes publicados em [07/04/2020](#) e [08/05/2020](#), relativos às recomendações do Governo do Estado de São Paulo e ao fechamento temporário do Shopping. Conforme permitido pelas autoridades competentes, o Shopping voltou a receber clientes e retomou suas atividades em 11 de junho de 2020, com horário reduzido, das 16h00 às 20h00, adotando medidas de distanciamento social como meio de conservar a saúde de seus clientes, colaboradores e lojistas.

Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

Documentos

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

- [Site da Administradora](#)

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.
Demais dados: referentes ao mês do relatório.

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 28 27

btgpactual.com



Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.