



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Shopping Jardim Sul
(JRDM11)

Informativo Mensal Setembro 2022

Informações



Objeto e Perfil do Fundo

Investir 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 2. O Shopping Jardim Sul tem a finalidade de locação e de, eventual, exploração do estacionamento e outros Ativos-Alvo.

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, que 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.

A Administradora informa que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 serão disponibilizados exclusivamente por meio digital, através do [Portal do Investidor](#), conforme passo a passo descrito no [manual](#).

Cadastre-se no Mailing

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

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo
17/07/2012

Quantidade de Emissões
2

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 mercado.

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

Gerenciadora
BR MALLS

Área Locável do Empreendimento
28.620,09 m²

Cotistas
4.350

Patrimônio Líquido
R\$ 220.216.959,26

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 87,284880

Quantidade de Cotas
2.522.968,0000

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora



A Administradora informa que o ano de 2022 - até a presente data – tem sido marcado com um aquecimento no setor de varejo e o Shopping Jardim Sul tem acompanhado o setor, dado o empreendimento ter sido – durante esse período - palco de diversas visitas para locação, ter atingido um percentual de ocupação nunca visto, bem como um NOI mensal nos mesmos patamares de pré-pandemia, conforme pode-se observar nos gráficos a seguir. Isso se deve ao fato de a gerenciadora ter:

1) Proporcionado eventos atrativos no Mall; 2) Utilizado aplicativos que estimulavam as vendas online; 3) Assistente de compras online; 4) Divulgação em mídias digitais dos eventos recorrentes do shopping no entorno do mesmo; 5) Diminuição do CMQ (condomínio/m²) de cada lojista, dado o corte de despesas e a diminuição dos custos operacionais do Shopping e, por último, 5) O contato com lojistas de forma a perdurar de forma duradoura.

Em agosto, a inadimplência (%) – pela primeira vez em muitos meses – chegou a ser parecida com o percentual realizado pré-pandemia. Isso porque a gerenciadora do imóvel está em contato com as marcas no âmbito corporativo, dado que essas lojas estão – em sua maioria – presentes em quase todos os shoppings da rede e acordos estão sendo realizados. Juros e multas de alguns dos acordos, inclusive, estão sendo revertidos em Receita de Mall e Mídia.

Ademais, o fluxo de pessoas e veículos não atingiram os patamares pré-pandemia, seguindo o padrão dos últimos meses. Entretanto, um dado importante é que pode-se concluir que o *ticket* médio por consumidor aumentou tendo em vista que as vendas não seguem o mesmo fluxo.

No mês de Agosto – ao contrário do que fora mencionado para o mês de Julho -, as vendas retomaram ao patamar de melhor performance se comparadas ao período de pré pandemia. Ainda no mesmo mês supracitado, o shopping utilizou do “Mobilizado em andamento” para fazer jus ao que está previsto para ocorrer com o valor de Capex como, por exemplo, a obra da fachada do shopping.

Ficha Técnica

ABL: 28.620,09 m²

Quant. Lojas: 187

Quant. Megalojas: 3

Lojas Âncora: 5

Fluxo Médio Mês Pessoas: 541.667

Ticket Médio: R\$ 336,67

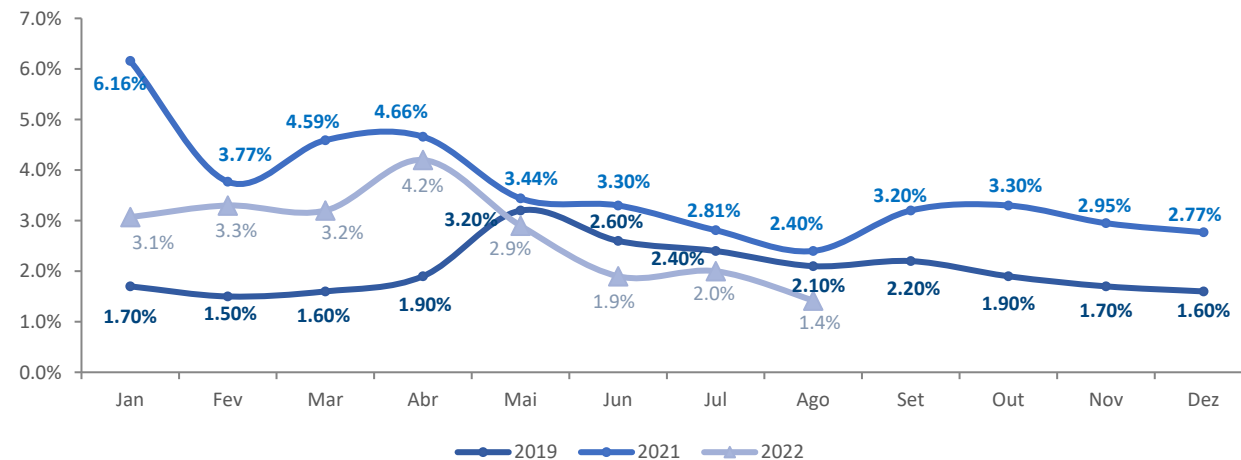
Evolução de vendas totais (R\$ milhão)



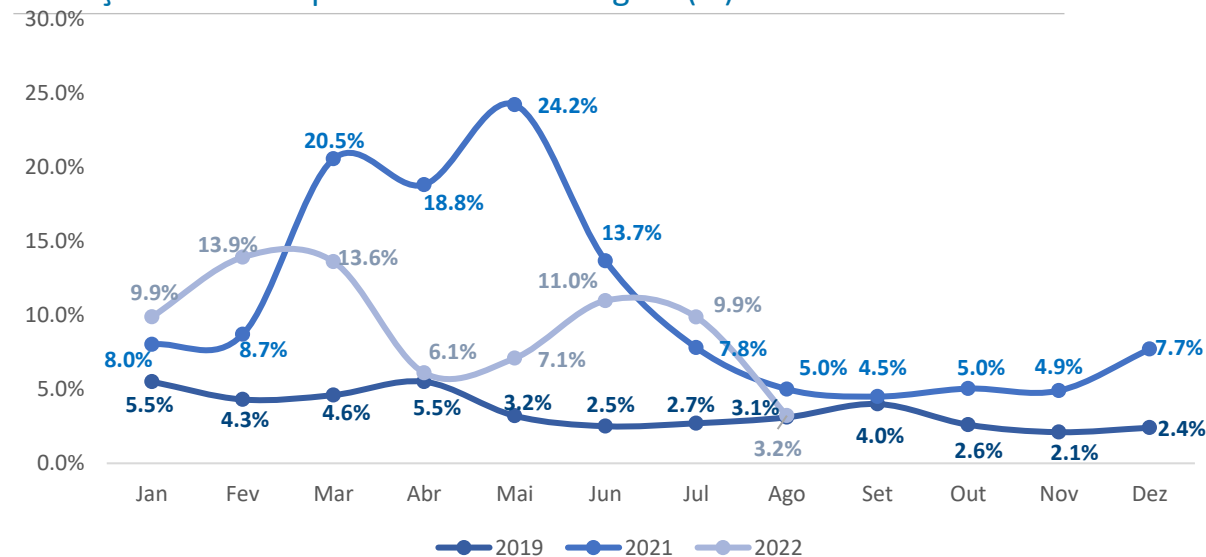
Evolução do fluxo de Veículos



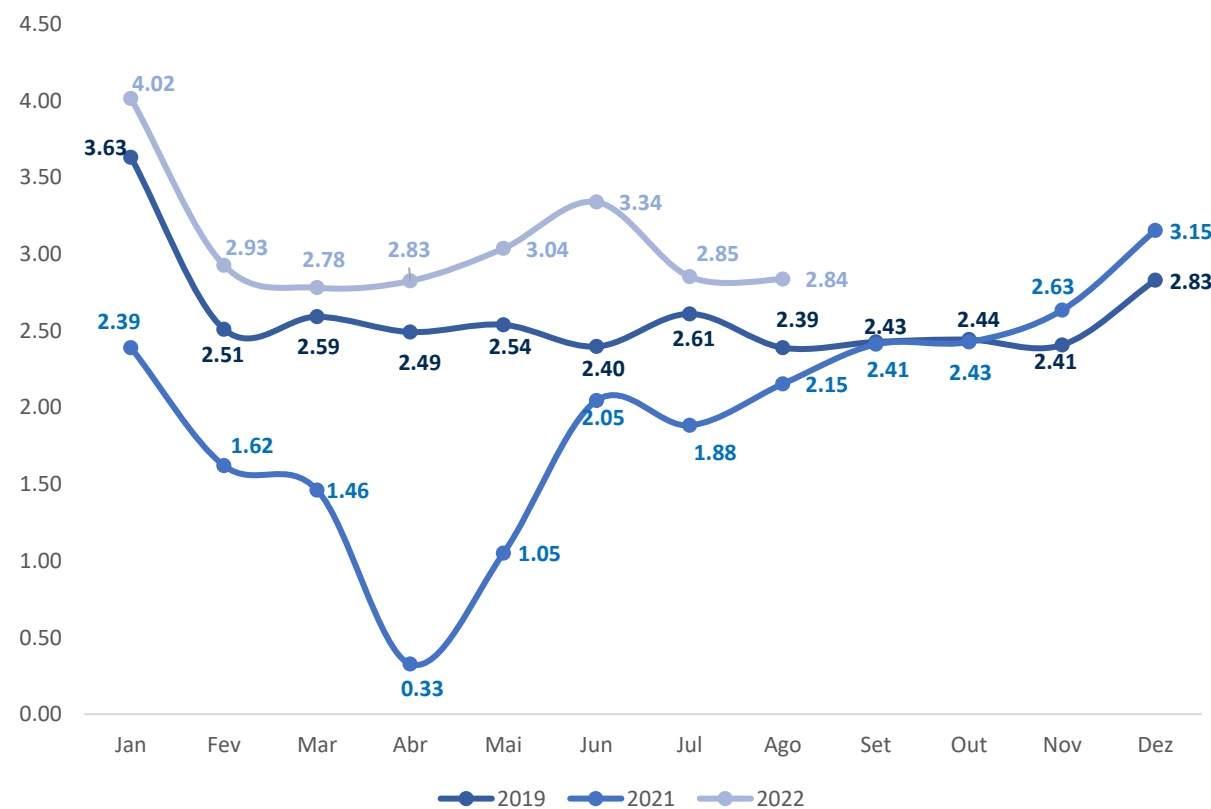
Vacância (%)



Evolução da inadimplência bruta de aluguel (%)

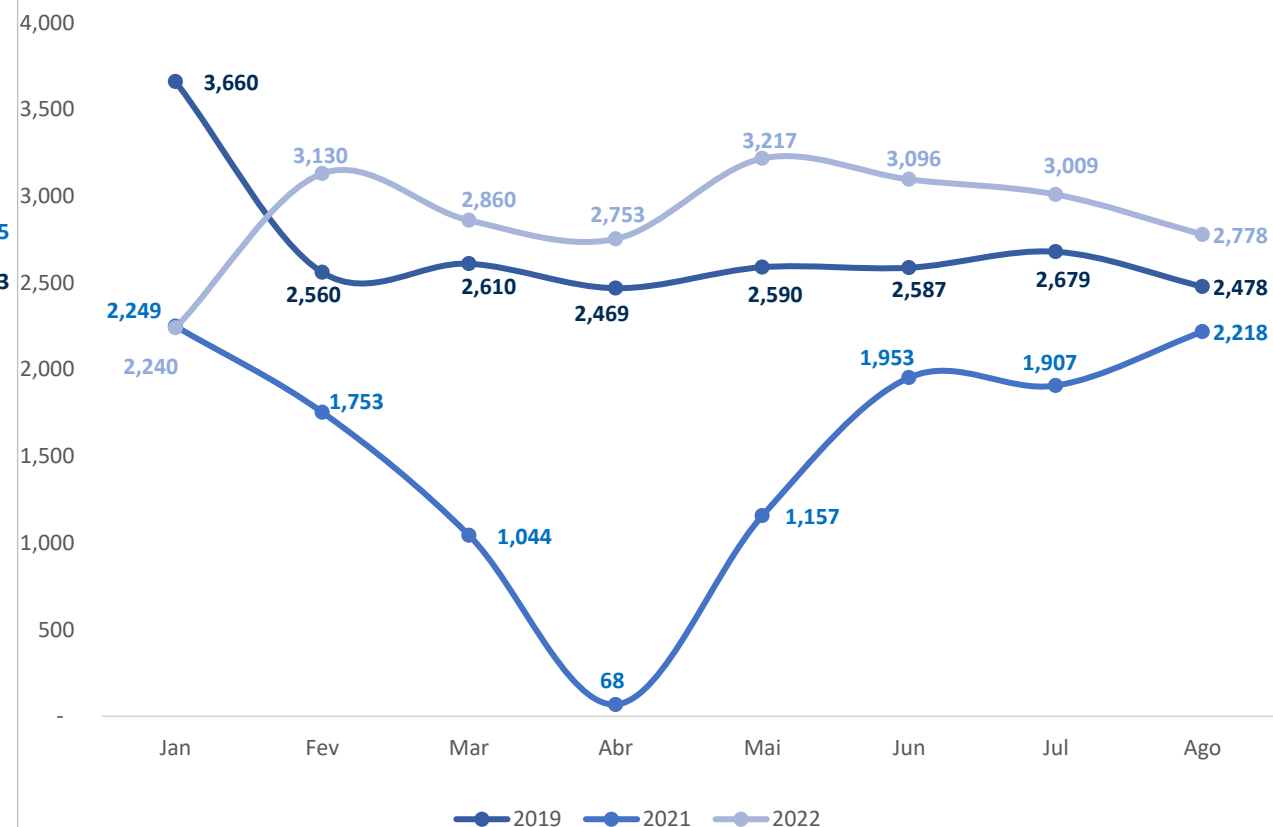


Evolução de Receita de Aluguel(R\$ milhão)

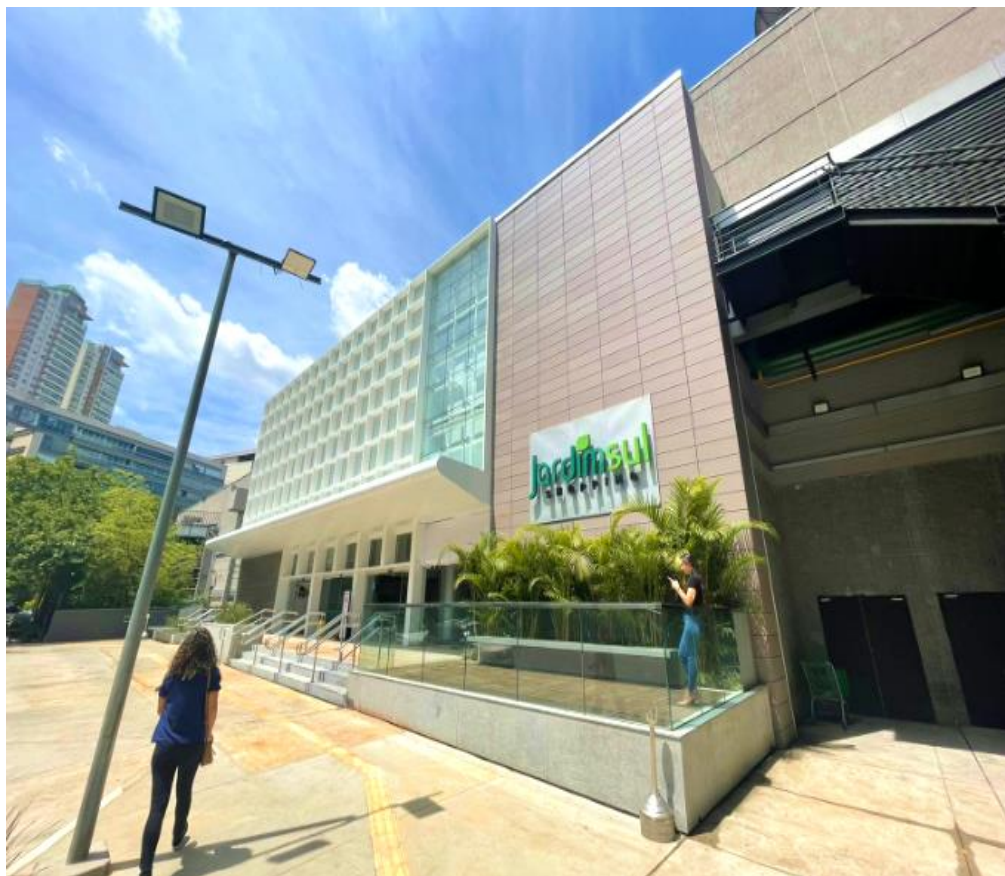


i Para a elaboração do Gráfico acima é considerado como aluguel: Aluguel mínimo, Variável e Quiosques.

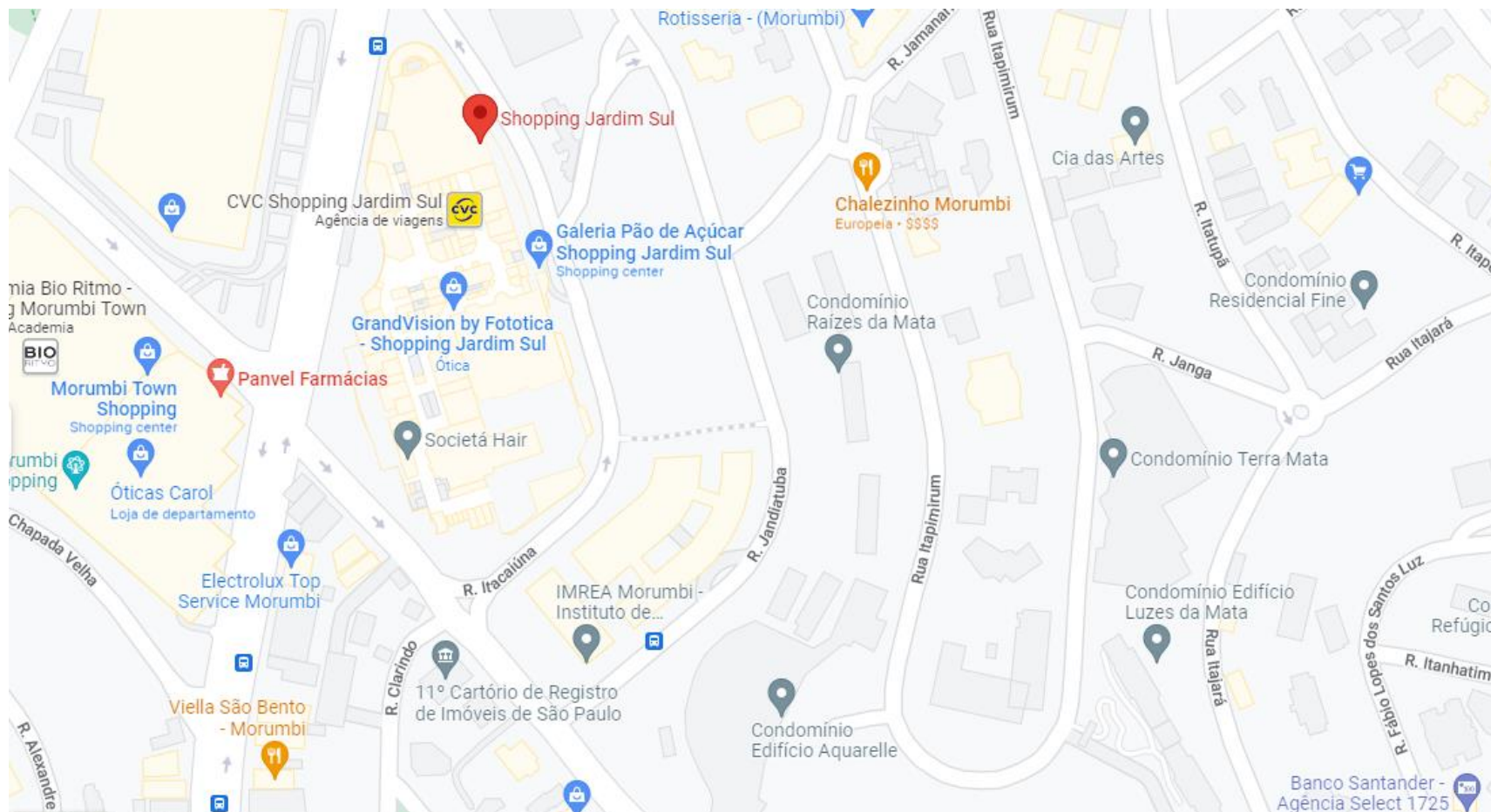
Evolução do NOI (Net Operating Income) (R\$ mil)



Inauguração da fachada nova da Rua Itacaiúna



Localização



Endereço: R. Itacaiúna, 61 - Vila Andrade, São Paulo - SP, 05716-070

Contratos Assinados



LOUNGERIE SHOULDER

MADERO

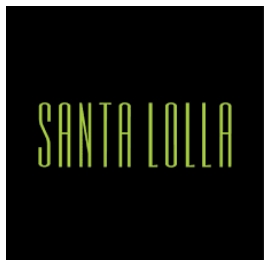
Samsonite



CNS



TOMMY
HILFINGER



vivo



Ações de Marketing



01/07 a 28/08



Evento com bilheteria e
rentabilização de 35% da receita
líquida para o NOI

**73k de bilheteria até o
momento**



13/09 a 31/10



Evento com bilheteria e
rentabilização de 35% da
receita bruta para o NOI.

Em 2019 foi aprovado em assembleia um Capex de R\$ 19.464.020,00, no qual restou, após o pagamento da dívida com a Br Malls, bem como o valor de obra provisionado para 2018, R\$ 10.865.276,01 (Disponível Capex). O valor consumido em 2018 foi para (i) Regularização imobiliária.

O valor consumido em 2019 foi para (i) Fim da adequação das escadas externas de acesso ao Shopping, (ii) Início ao andamento da substituição das Escadas Rolantes, (iii) *Allowance* Shell e (iv) Adequação das estruturas de Mall e Mídia. O valor consumido em 2020 foi para (i) Dar andamento a substituição das Escadas Rolantes, (ii) Retomada da obra da Fachada, que foi paralisada pela Pandemia por conta do Covid-19. Já em 2021 o valor consumido foi para (i) dar continuidade a obra da Fachada e (ii) pagamento de fornecedores.

A perspectiva da gerenciadora é que irá utilizar de todo o valor disponível ainda no ano de 2022 para entregar o que fora prometido na Emissão que arrecadou o valor total de R\$ 10.865.276,01.

Disponível CAPEX	10.865.276,01
Consumido 2018	_*
Consumido 2019	-2.132.971,04
Consumido 2020	-4.406.676,94
Consumido 2021	-2.586.425,70
Consumido 2022	+317.325,51 ¹
Saldo CAPEX	2.056.517,85 ¹

*Já pago na dívida acumulada

¹Houve um estorno no valor de R\$ 4.000.000,00 aos proprietários do imóvel, sendo R\$ 1.600.000,00 na fração ideal proprietária do Fundo no imóvel (40%) recebidos até a presente data, restando em torno de R\$ 200K – já na fração ideal - que devem ser recebidos ainda esse mês.

PERSPECTIVA DA FACHADA PRINCIPAL¹



Demonstração de Resultados



	Mar/22	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22
Propriedades para Investimento	1.325.426	1.063.698	1.414.886	1.541.857	1.124.970	1.529.116
Outros Ativos Financeiros	51.693	44.148	58.202	60.270	56.302	63.654
Despesas Operacionais	-51.792	-50.690	-36.572	-46.206	7.270	-83.613
Lucro (prejuízo) líquido no período	1.325.327	1.057.116	1.432.529	1.555.921	1.188.542	1.509.158
Ajustes ⁱ	-135.870	-151.040	-177.451	-25.870	376.724	315.668
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	1.191.987	908.606	1.244.959	1.530.051	1.565.266	1.824.826

O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/302591/SHOPPING JARDIM SUL FII>

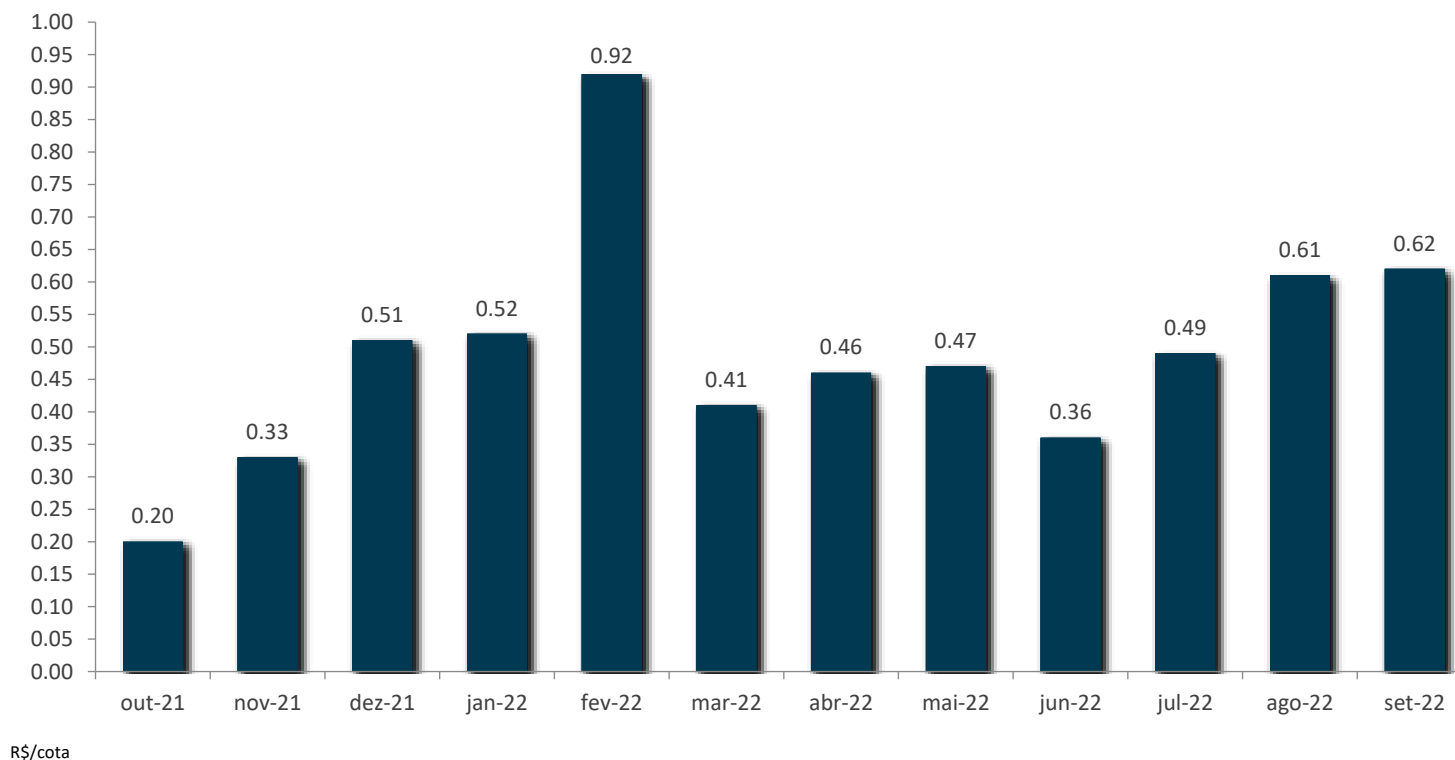
ⁱ Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Agosto/2022, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1,011,464.34.

Distribuição Mensal

O Fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º dia útil de cada mês, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, a totalidade do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado sob o regime de caixa.

- **Data base: 08/09/2022**
- **Data de pagamento: 15/09/2022**
- **Rendimento: 0.620406501**
- **Mês de competência: Jul/22**
- **Mês de pagamento: Set/22**



Mercado Secundário

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

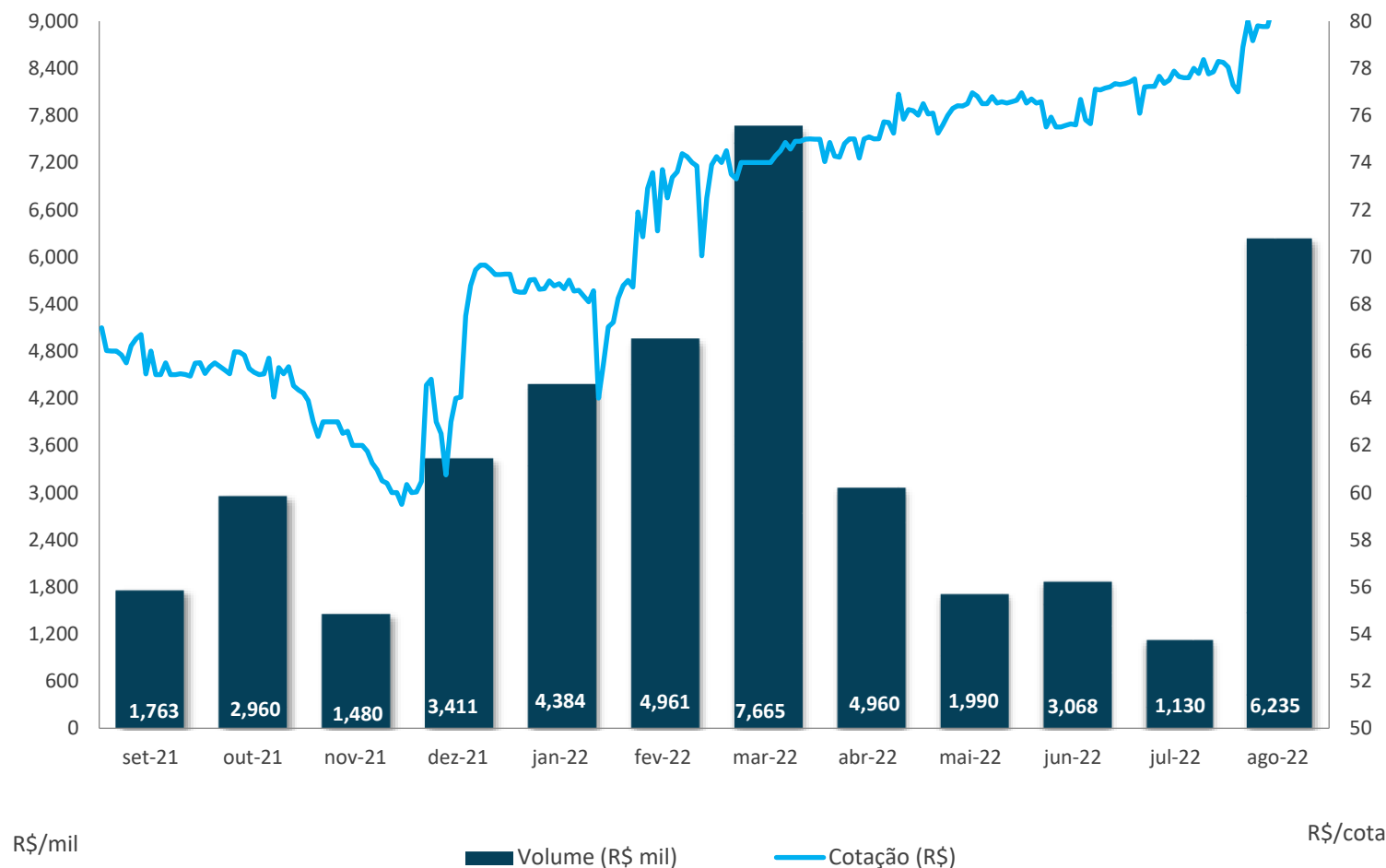
Cotas negociadas: 78.333

Cotação de fechamento: R\$85,00

Volume: R\$6.235.456,62

Mês de referência: Ago/22

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Setembro 2022

Updates

25/04/2022 – Comunicado ao Mercado informando que o governo federal estendeu o prazo de entrega para declaração de Imposto de Renda para o dia 31/05/2022.

20/04/2022 – Comunicado ao Mercado informando que os Informes de Rendimentos PJ referentes ao 1 trimestre de 2022, serão disponibilizados através do Portal do Investidor

23/03/2022- Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimento já se encontram disponíveis no Portal do Investidor.

10/02/2022 – Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor(“Portal”) e disponibilizando um vídeo manual para melhor instruir os cotistas no acesso ao Portal.

19/01/2022 – Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, conforme previsto na Instrução Normativa RFB nº 2.060/2021, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor(“Portal”);

Dezembro - Foram realizados 72 acordos no ano de 2021 no valor total de R\$ 3.5M referente a Política de Recuperação de Crédito de valores em aberto devido a pandemia do Covid-19, que serão recuperados, em sua maioria, ao longo de 2022, recuperando, assim o PDD (Provisão de Devedores Duvidosos) do FII.

26/03/2021 - Em complemento ao Comunicado ao Mercado, divulgado no dia 12/03/2021, o governo estadual decidiu na data de hoje, dia 26/03/2021, estender a fase emergencial do Plano São Paulo, até o dia 11/04/2021. Por conta disso, estão suspensas as atividades consideradas não essenciais, sendo permitido os serviços de entrega (“delivery”) e atendimento online.

08/09/2020 – Fato Relevante a Administradora optou por manter a decisão de não distribuição do rendimento mensal aos cotistas, referente à competência de julho.

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

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

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

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.

Updates



01/08/2020 – Em agosto os restaurantes reabriram e houve expansão do horário de funcionamento das 16:00 às 20:00 para 12:00 às 20:00. O período que horário se manteve restrito até 31/07/2020 em que os restaurantes estavam fechados levou a um impacto no *Same Store Sales*.

07/07/2020 – Fato Relevante Em complemento aos Fatos Relevantes divulgados nos dias 18/03/2020, 07/04/2020, 08/05/2020 e 05/06/2020 que tratavam dos impactos relacionados à propagação do COVID-19 e de seus efeitos sobre o fechamento temporário de todos shoppings do estado de São Paulo. A Administradora optou por manter a não distribuição do rendimento mensal aos cotistas, referente à competência de maio.

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.

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.

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.

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

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

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

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.

Disclaimer



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/asset-management/administracao-fiduciaria>

ri.fundoslistados@btgpactual.com

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

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, conseqüentemente, 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.



