



**Fundo de Investimento Imobiliário
FII Shopping Jardim Sul
(JRDM11)**

Informativo Mensal Novembro de 2021

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

Cadastre-se no Mailing

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

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 a os serviços de escrituração, conforme regulamento.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

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 mercado.

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

Área Locável do Empreendimento
28.620,09 m²

Cotistas
5.026

Patrimônio Líquido
R\$ 221.875.128,85

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 87,942110

Quantidade de Cotas
2.522.968,0000

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora

A Administradora vem informar que conforme pronunciamento do governo do Estado de São Paulo, o funcionamento do Shopping está planejado da seguinte maneira:

Status Funcionamento

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.

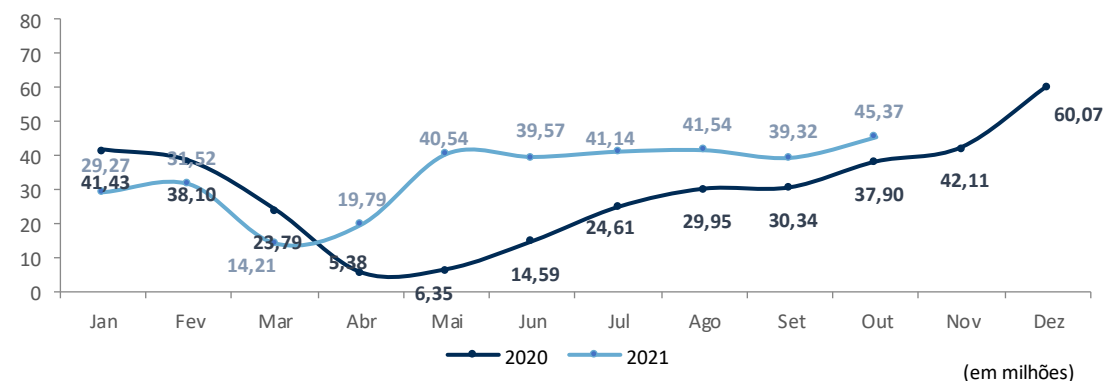
Informações Adicionais de Setembro/2021

Receita total de vendas do shopping no mês: R\$ 45.379.504

Receita acumulada de vendas do shopping em 2021: R\$ 341.902.394

Receita acumulada de vendas do shopping, no mesmo período, em 2019: R\$ 44.652.591

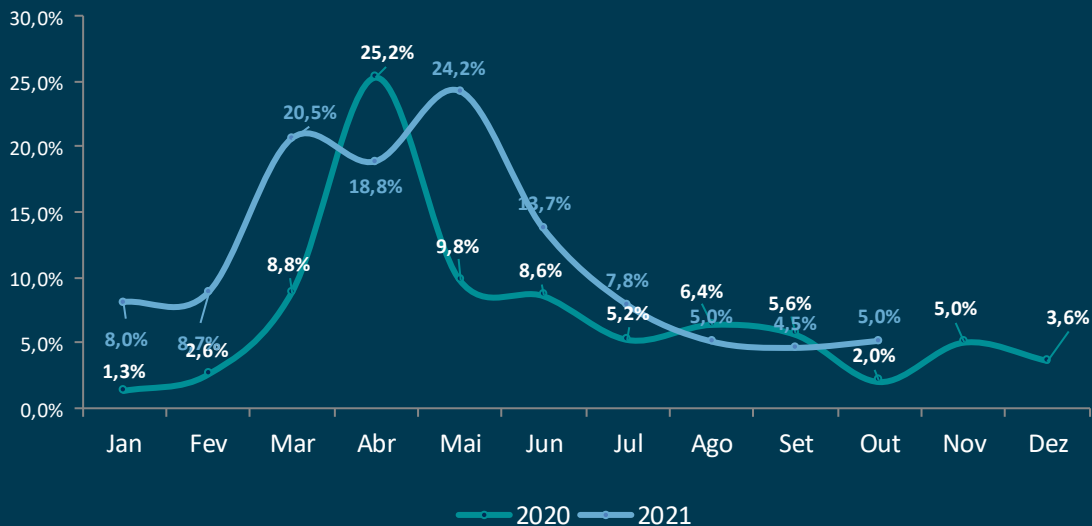
Vendas do Shopping



Fluxo de Veículos



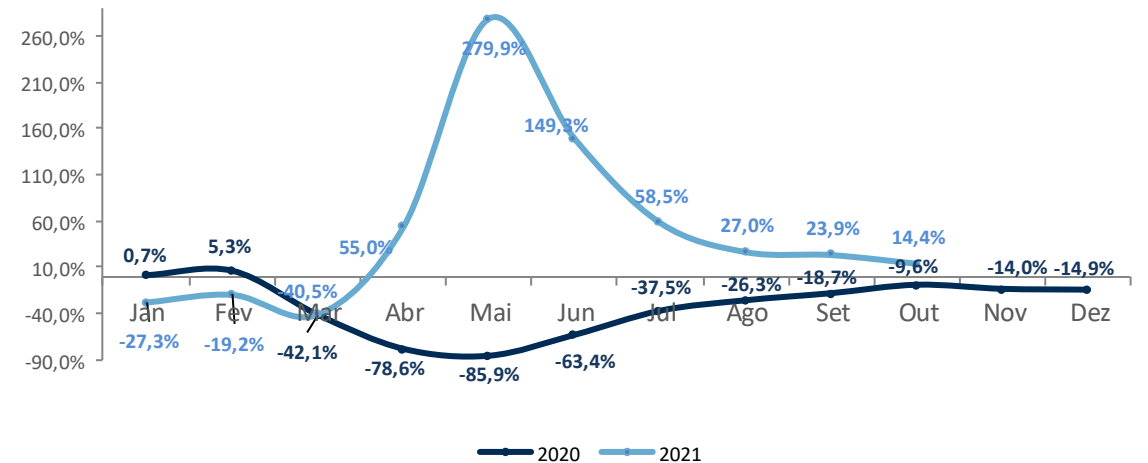
Inadimplência



Vacância



Same Store Sales (SSS)



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 (iiii) 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.

Disponível CAPEX	10.865.276,01
Consumido 2018	-*
Consumido 2019	-2.132.971,04
Consumido 2020	-4.406.676,94
Consumido 2021	-509.208,20
Saldo CAPEX	3.816.419,83

*Já pago na dívida acumulada

Demonstração de Resultados



	Mai/21	Jun/21	Jul/21	Aug/21	Sep/21	Oct/21
Propriedades para Investimento	1.072.950	370.559	1.352.251	418.164	1.052.964	1.233.746
Outros Ativos Financeiros	17.099	18.105	22.522	27.660	31.801	37.129
Despesas Operacionais	-75.117	-86.812	-96.056	-95.581	-88.051	-38.928
Lucro (prejuízo) líquido no período	1.010.192	301.853	1.278.717	350.243	996.714	1.231.947
Ajustes ⁱ	-565.241	-74.874	-893.993	160.100	146.016	148.018
Reserva de Contingência	-	-	-19236	-	-	-
Resultado Líquido	444.952	234.658	365.487	510.343	1.142.730	1.379.964

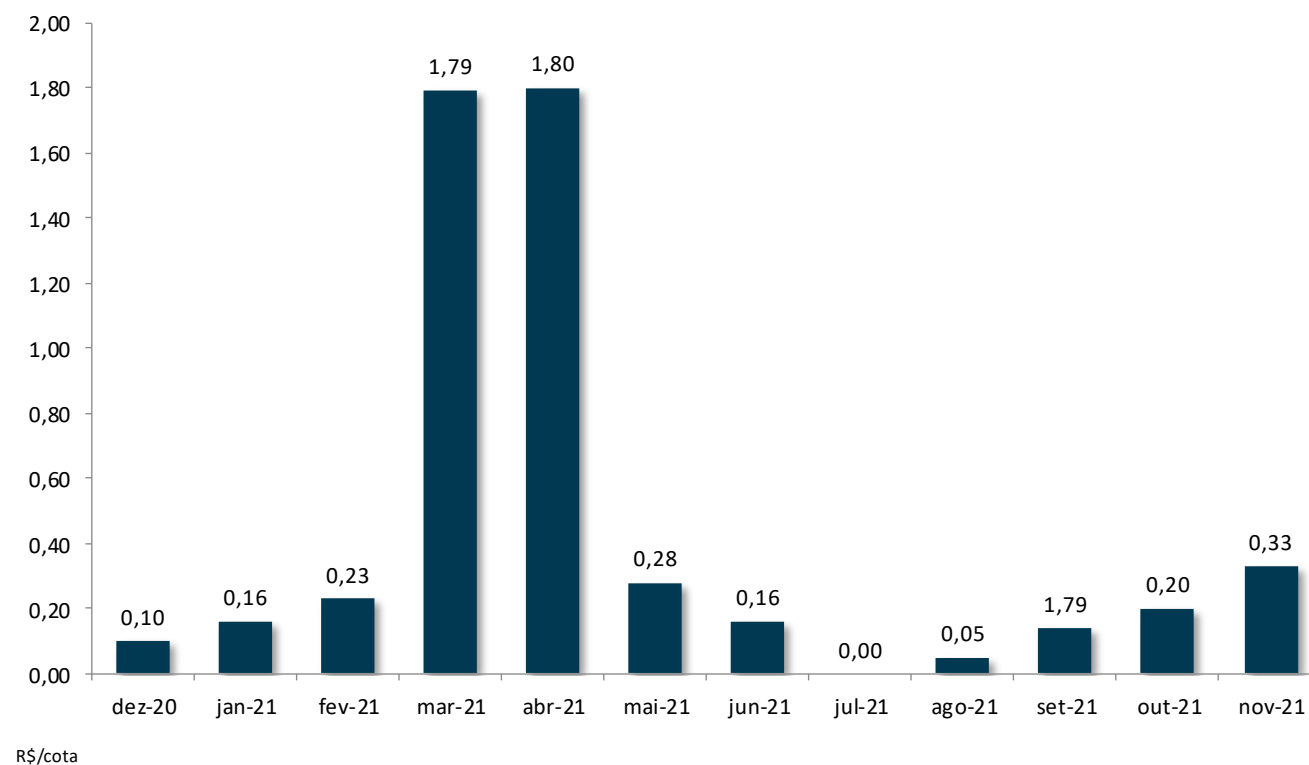
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Outubro/2021, 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: 08/11/2021**
- **Data de pagamento: 16/11/2021**
- **Rendimento: 0.334023269419192**
- **Mês de referência: Set/21**



Mercado Secundário

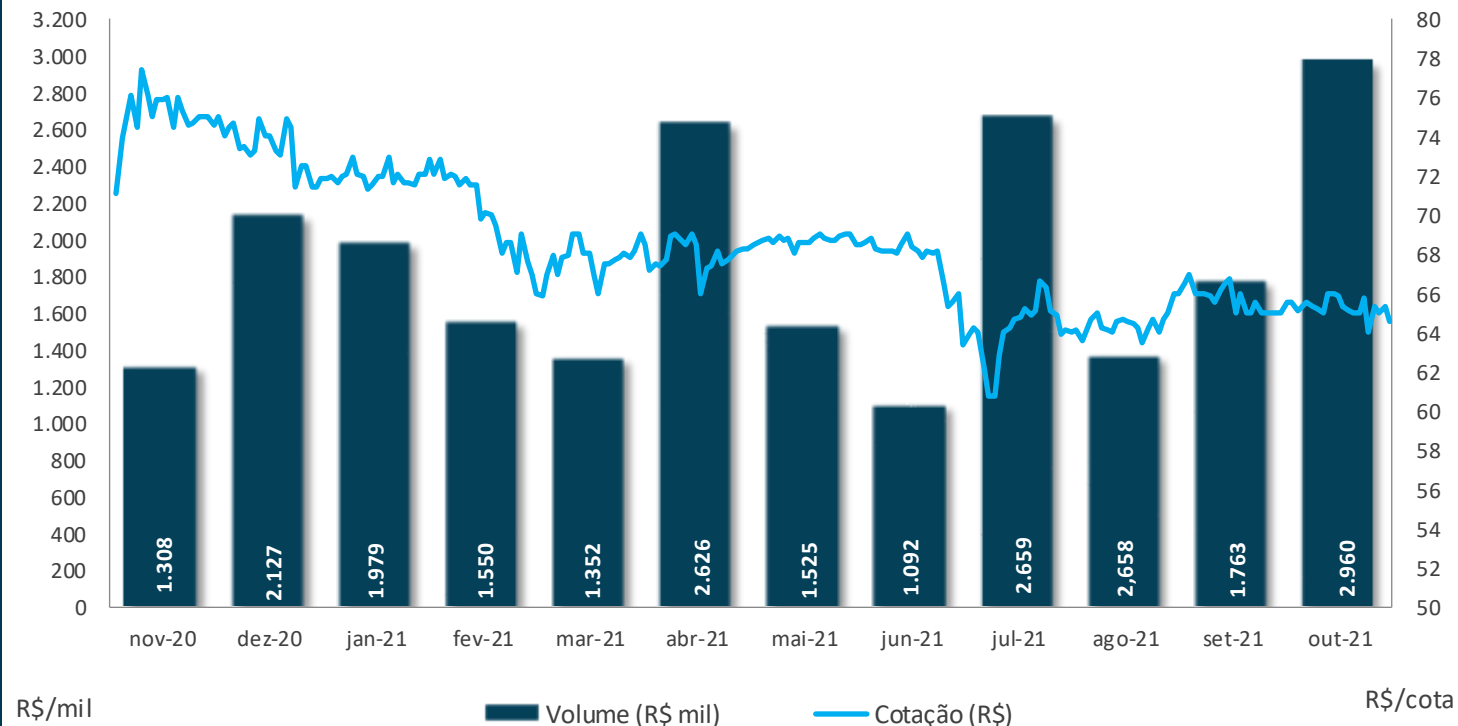
As cotas do FII Jardim Sul (JRDM11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 45.860

Cotação de fechamento: R\$64,35

Volume: R\$2.960.081,30

Mês de referência: Nov/21



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Mega Drive Vacinação contra Covid-19



O mega drive de vacinação contra COVID-19 em parceria com a Prefeitura de São Paulo está aberto das 8h às 17h.

O espaço montado no subsolo está no shopping desde 06 de maio de 2021.



Novas Lojas



Inaugurações



Inauguração: 30/10



Inauguração: 06/11

Inaugurações



Inauguração: 19/11



Inauguração: 19/11

A época mais
mágica do ano
chegou!



Jardinsul
SHOPPING

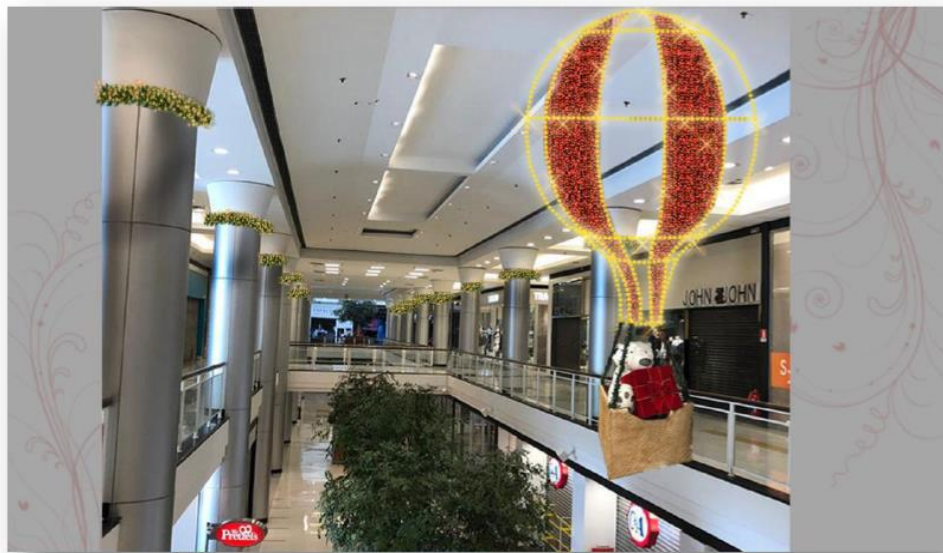
Reencontro com o Natal - Chegada do Papai Noel



Reencontro com o Natal - Decoração



Reencontro com o Natal – Decoração Mall



Informe de Rendimentos Pessoa Jurídica

3ª Trimestre 2021

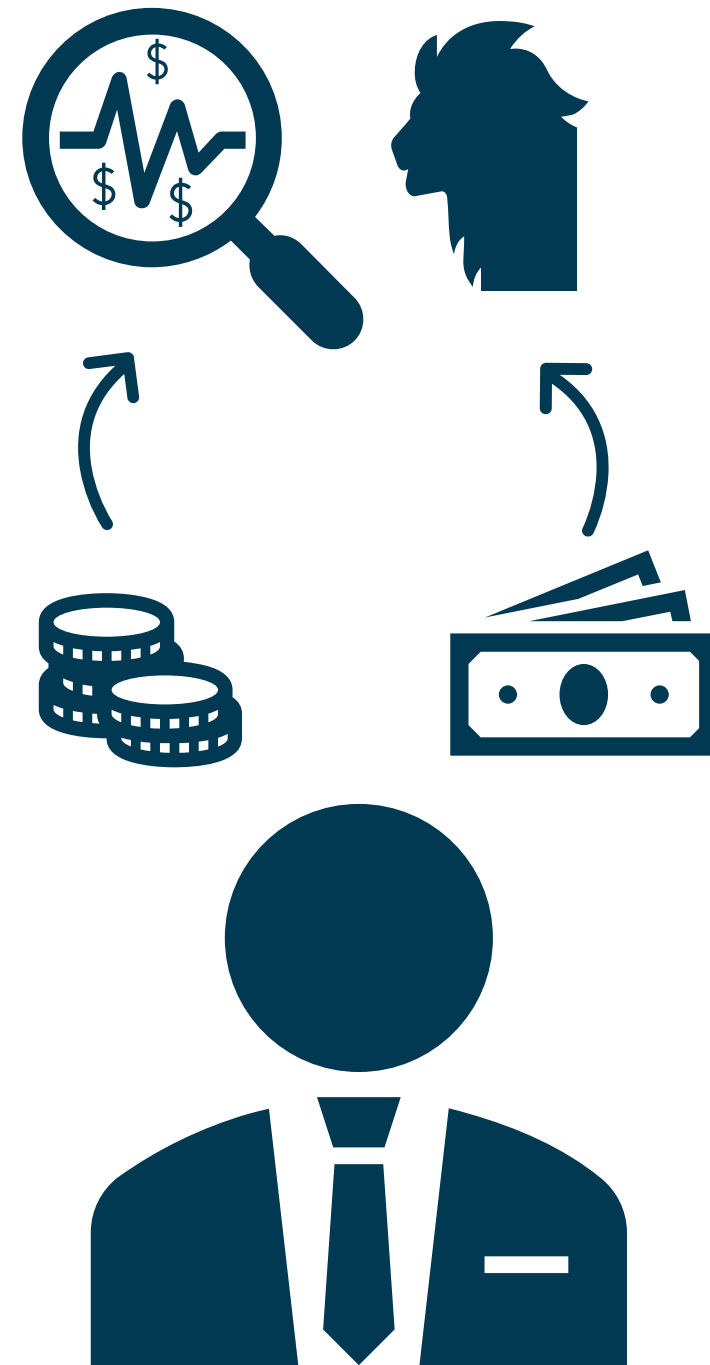
A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora e Escrituradora dos fundos de investimento imobiliários, vem esclarecer que:

A Administradora disponibilizará aos investidores (“Pessoa Jurídica”) os Informes de Rendimentos (“Informes”) referentes ao 3º trimestre de 2021, cumprindo a Instrução Normativa nº 1215 da Receita¹, da seguinte formas:

- 1** **Via Digital:** Os Informes serão disponibilizadas através do [Novo Portal](#) do Investidor. O acesso ao Portal do Investidor para os cotistas será feito seguindo o cronograma abaixo:
 - a. **Para os cotistas que não possuíam acesso ao Portal do Cotista, mas possuem e-mail cadastrado junto à B3 ou junto à Escrituradora:** A partir do dia 20 de outubro de 2021 será enviado um e-mail de primeiro acesso para o e-mail cadastrado junto as instituições mencionadas;
 - b. **Para os cotistas que não se enquadrarem na categoria exibida no tópico “a.”:** Poderão acessar um formulário de solicitação de acesso ao novo Portal do Investidor.

Para eventuais dúvidas, a Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários por meio do e-mail: ir.psf@btgpactual.com.

¹ Até o dia 20/10/2021 (considerando 20 dias depois do fechamento do trimestre).



Updates

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.

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.

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

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.

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*.

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.

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.

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.

Status Funcionamento

08/07/2021 – Comunicado ao Mercado Em complemento ao Comunicado ao Mercado publicado no dia 27/05/2021, a Administradora vem informar que conforme pronunciamento do governo do Estado de São Paulo, realizado no dia 07/07/2021, o governo decidiu flexibilizar as regras de funcionamento do comércio a contar de 09/07/2021 até o dia 31/07/2021. Desta forma:

- Segunda-feira à sábado: das 10h às 22h;
- Domingos e Feriados: 12h às 20h, com abertura facultativa às 10h;
- Limite de capacidade: 60%.

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.



btg pactual