



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

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

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](#).

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.

## 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 m<sup>2</sup>

### Cotistas

4.799

### Patrimônio Líquido

R\$ 220.414.060,41

### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 87,363003

### 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

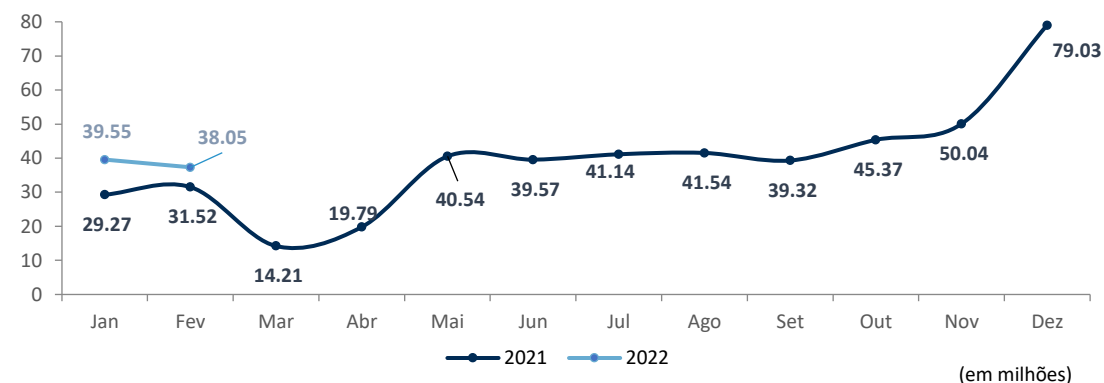
O Fundo detém 40% do Shopping Center Jardim Sul situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.819, Morumbi, 29º Subdistrito – Santo Amaro.

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 Fevereiro/2022

- Receita total de vendas do shopping no mês de fevereiro 2022: R\$ 38.056.668
- Receita acumulada de vendas do shopping até fevereiro 2019: R\$ 78.610627
- Receita acumulada de vendas do shopping até fevereiro 2022: R\$ 77.610.627

## Vendas do Shopping

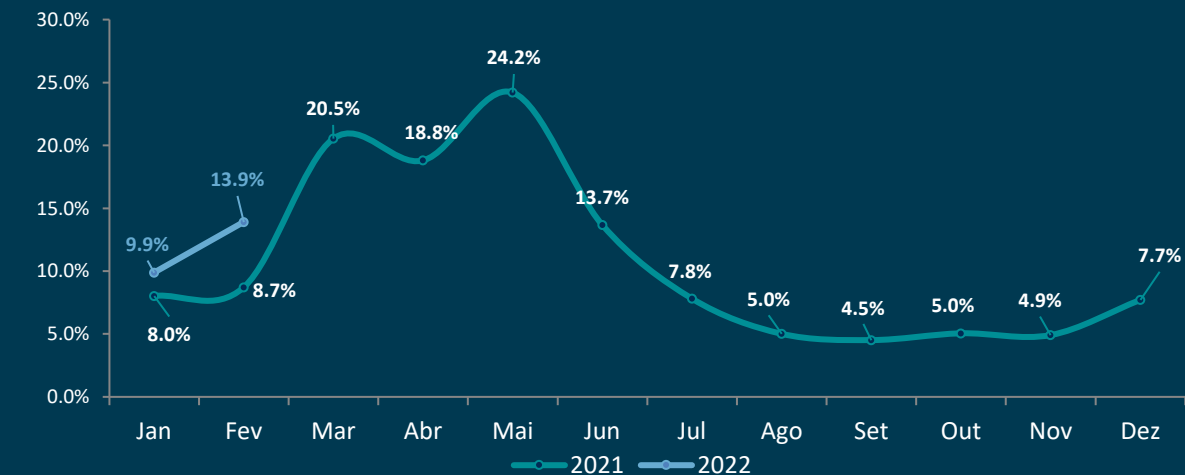


(em milhões)

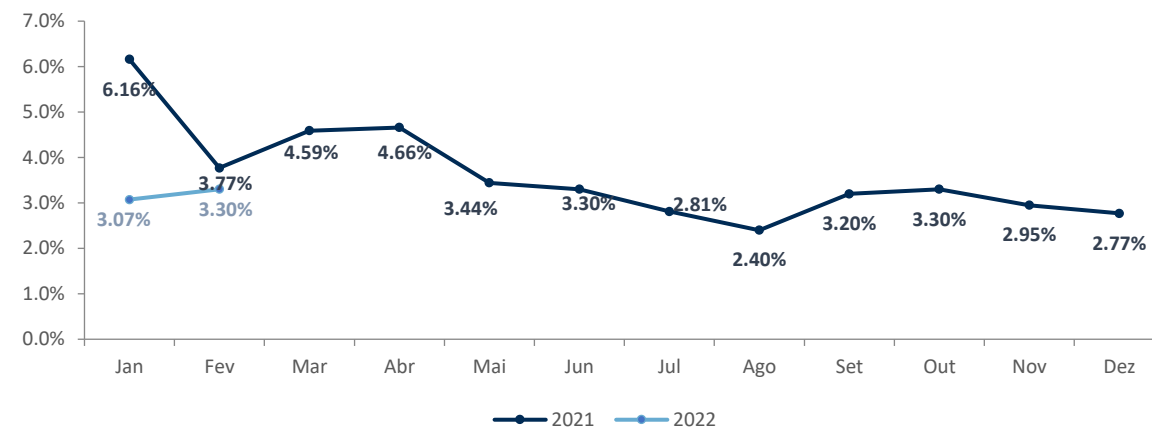
## Fluxo de Veículos



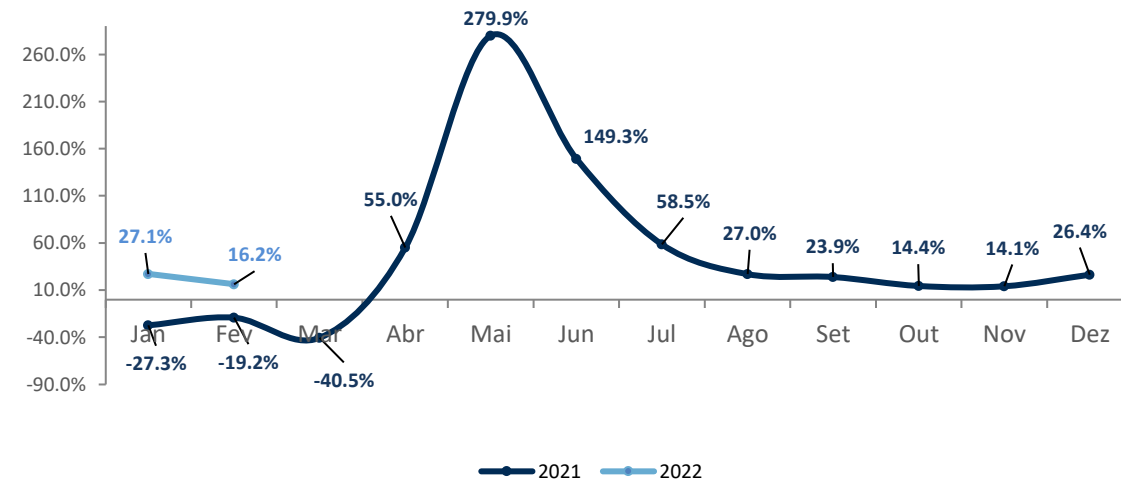
## Inadimplência



## 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.

<b>Disponível CAPEX</b>	<b>10.865.276,01</b>
Consumido 2018	-*
Consumido 2019	-2.132.971,04
Consumido 2020	-4.406.676,94
Consumido 2021	-3.909.197,06
Consumido 2022	-95.531,75
<b>Saldo CAPEX</b>	<b>320.889,22<sup>1</sup></b>

\*Já pago na dívida acumulada

<sup>1</sup> O valor do mês de março ainda não foi fechado, portanto, está sendo informado o CAPEX de Fev/22.

# Demonstração de Resultados



	Set/21	Out/21	Nov/21	Dec/21	Jan/22	Feb/22
Propriedades para Investimento	1.052.964	1.233.746	1.281.808	775.699	1.299.036	892.025
Outros Ativos Financeiros	31.801	37.129	45.031	52.309	52.162	49.540
Despesas Operacionais	-88.051	-38.928	-95.080	-284.822	-94.836	-15.881
Lucro (prejuízo) líquido no período	996.714	1.231.947	1.231.758	543.186	1.255.907	925.684
Ajustes <sup>i</sup>	146.016	148.018	276.810	1.172.273	-235.068	241.995
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>1.142.730</b>	<b>1.379.964</b>	<b>1.508.568</b>	<b>1.715.459</b>	<b>1.023.368</b>	<b>1.170.208</b>

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](https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/302591/SHOPPING_JARDIM_SUL_FII)

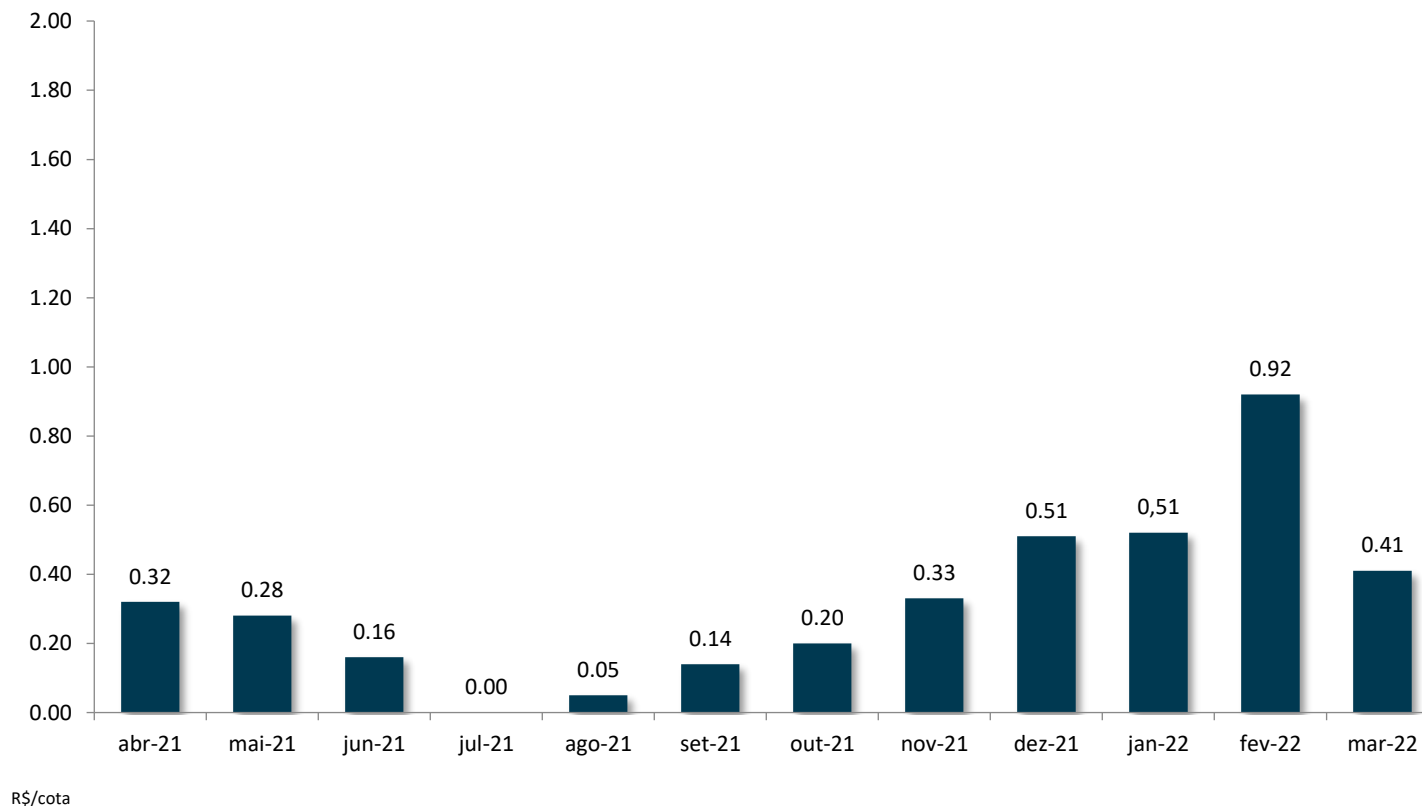
i Ajustes referentes as despesas operacionais

**Reserva de Contingência:** No final do mês de Fevereiro/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: 21/02/2022**
- **Data de pagamento: 28/02/2022**
- **Rendimento: 0.4056**
- **Mês de competência: Jan/22**
- **Mês de pagamento: Mar/22**



# Mercado Secundário

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

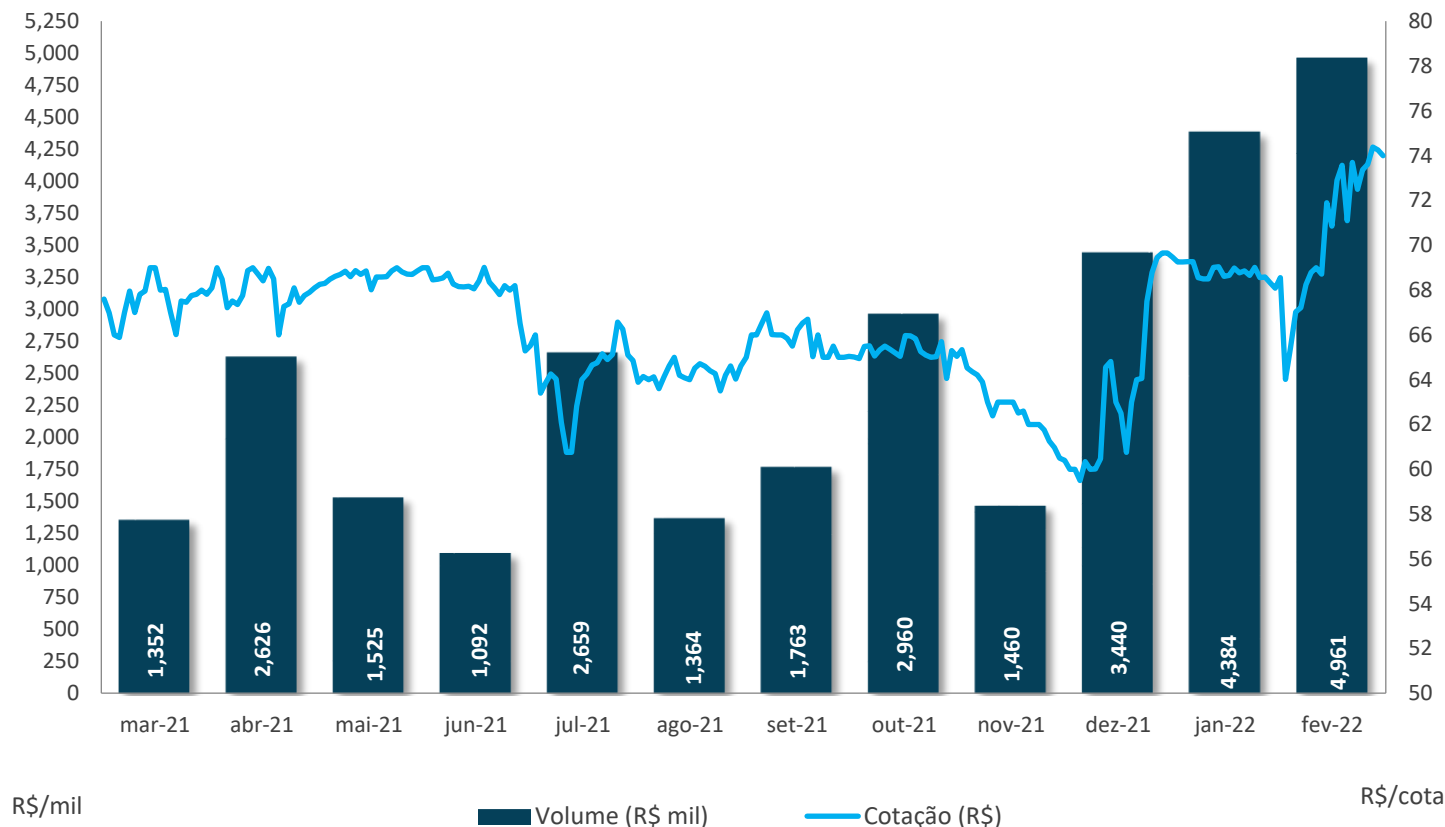
**Cotas negociadas: 69.275**

**Cotação de fechamento: R\$72,50**

**Volume: R\$4.960.582,93**

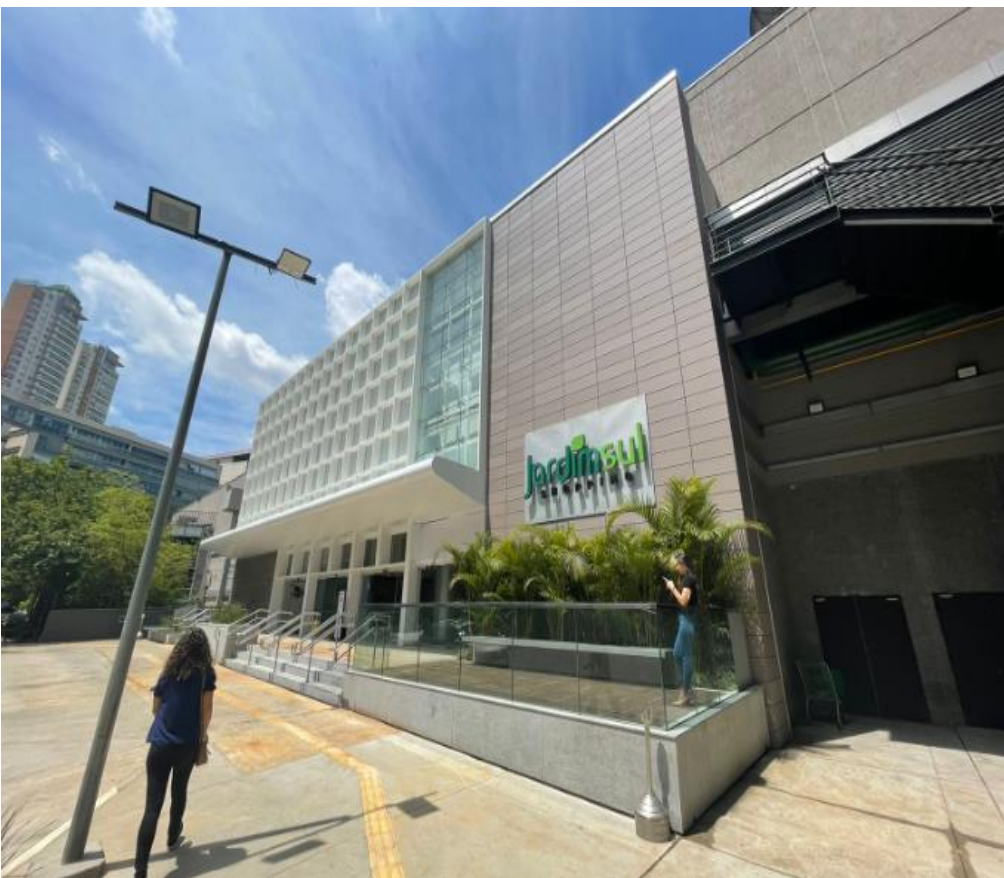
**Mês de referência: Fev/22**

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

# Inauguração da fachada nova da Rua Itacaiúna



## Exposição - Até 03 de Abril



Em homenagem ao Dia das Mulheres, a artista plástica Fe Motta escolheu Amy Winehouse, Anita O'Day, Aretha Franklin, Billie Holiday, Ella Fitzgerald, Nina Simone, Peggy Lee, Sara Vaughan e Vi Redd para representar todas as divas que transformaram e popularizaram o jazz mundo afora com criatividade e talento. A mostra, realizada pela artista plástica, tem como intuito reconhecer e celebrar artistas que, não só tinham que enfrentar o racismo, como também o sexismo.

## Contratos Assinados em 2022

---



## Inauguração - Feira do Livro



## Mundo Pop It – Até 09 de Março



# Informe de Rendimentos Pessoa Física – Ano de 2021

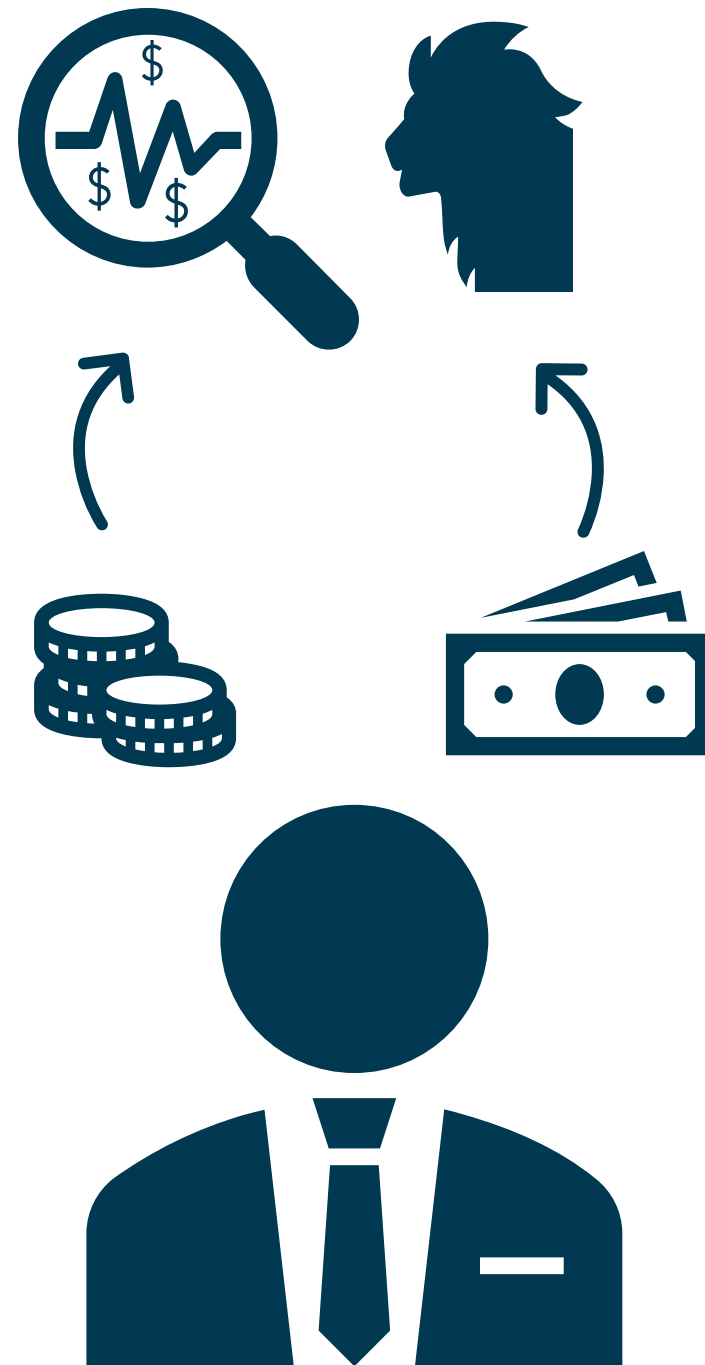
A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de Administradora e Escrituradora dos fundos de investimento imobiliários, vem esclarecer que:

A Administradora comunica que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) já estão disponíveis no Portal do Investidor, [exclusivamente por meio digital](#).

Dessa forma, para os cotistas que fizeram jus aos pagamentos de proventos durante o ano de 2021 e que ainda não possuem acesso ao Portal do Investidor, a Administradora solicita que realizem o seu cadastro por meio da opção “primeiro acesso”, na tela inicial do Portal, conforme o passo a passo descrito no:

- a) Vídeo disponível [neste link](#), ou;
- b) Manual disponível [neste link](#).

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](mailto:ir.psf@btgpactual.com).



# Updates

**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.

**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.

## Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIIs 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

**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.

## 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.

## 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