



Fundo de Investimento Imobiliário
FII Shopping Jardim Sul
(JRDM11)

Informativo Mensal Abril 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
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

Gerenciadora
BR MALLS

Área Locável do Empreendimento
28.620,09 m²

Cotistas
4.696

Patrimônio Líquido
R\$ 220.547.400,56

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 87,415853

Quantidade de Cotas
2.522.968,0000

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora

- **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo (1T2022):**

O ano de 2021 foi marcado por incertezas ocasionadas pela pandemia do Covid-19, que iniciou seus efeitos sobre o mercado imobiliário varejista no final do 1T2020, e permaneceu por todo o período findo, diante das medidas de restrição a ida a centros comerciais varejistas. Soma-se a isso um aumento de vacância, renegociações de aluguel e índices contratuais no mercado de Real Estate.

Já o final do ano de 2021, apesar do avanço da vacinação e redução gradativa das medidas de restrições, foi marcado por uma piora no cenário macroeconômico com o aumento da taxa de juros e da alta dos indicadores de inflação.

Dessa forma, o Fundo teve como estratégia fundamental manter os locatários do ativo, evitando ações judiciais e sendo competitivo nas negociações com o objetivo da redução de vacância.

- **Perspectivas para o ano – até a presente data - com base na composição da carteira:**

Os impasses políticos aliados à recente pressão inflacionária contribuem para um cenário macroeconômico ainda conservador. É razoável pontuar que a possível estagnação dos investimentos em renda variável deve-se mais às incertezas políticas e um movimento conjuntural de aversão ao risco do que apenas a abertura da curva de juros, dado que há perspectiva mais favorável referente a pandemia do Covid-19. Soma-se a última pontuação uma boa perspectiva do mercado de varejo, com a redução da vacância e demandas aquecidas dado ao avanço da vacinação e da redução das medidas restritivas de acesso aos centros comerciais varejistas. Vale ressaltar, ainda, que acordos com alguns lojistas que ficaram inadimplentes nos anos de pandemia foram realizados e que é previsto receber esses valores ainda no ano de 2022.



Ficha Técnica

ABL: 28.745,14 m²

Quant. Lojas: 192

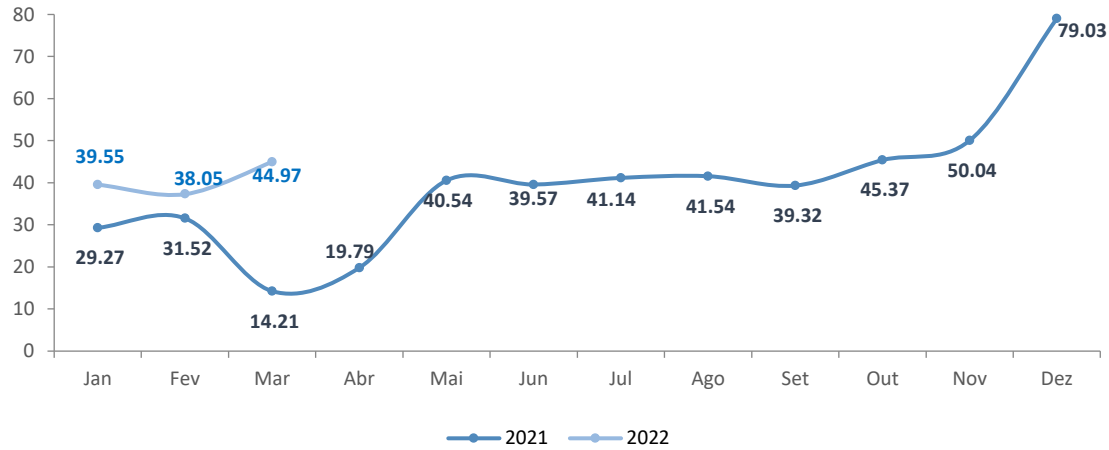
Quant. Megalojas: 3

Lojas Âncora: 5

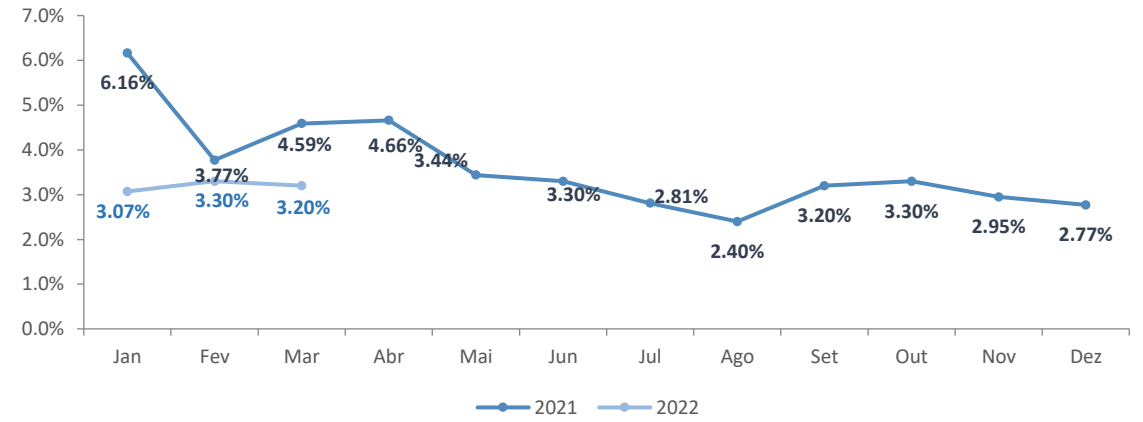
Fluxo Médio Mês Pessoas: 541.667

Ticket Médio: R\$ 336,67

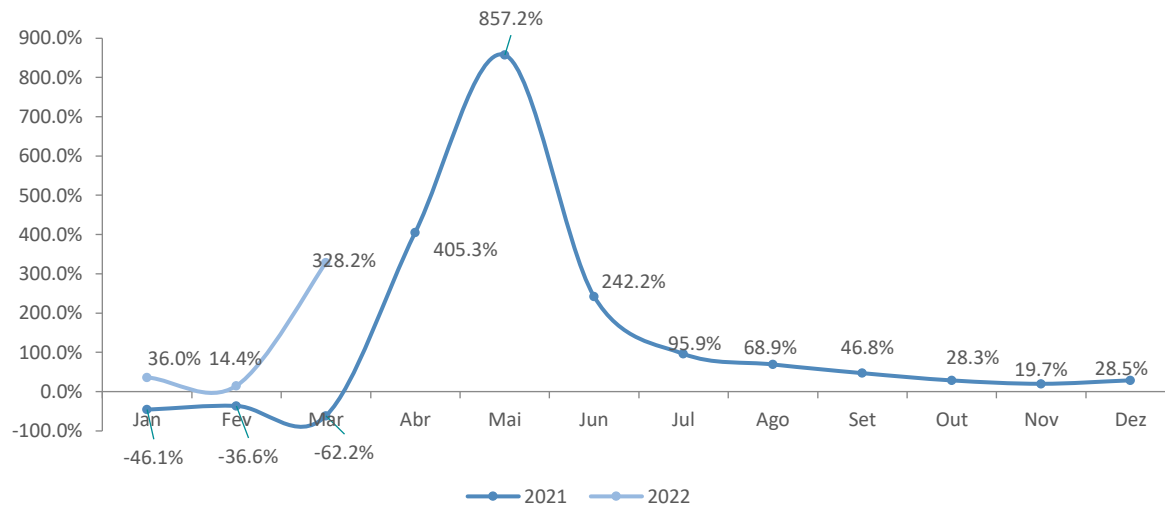
Evolução de vendas totais (R\$ milhão)



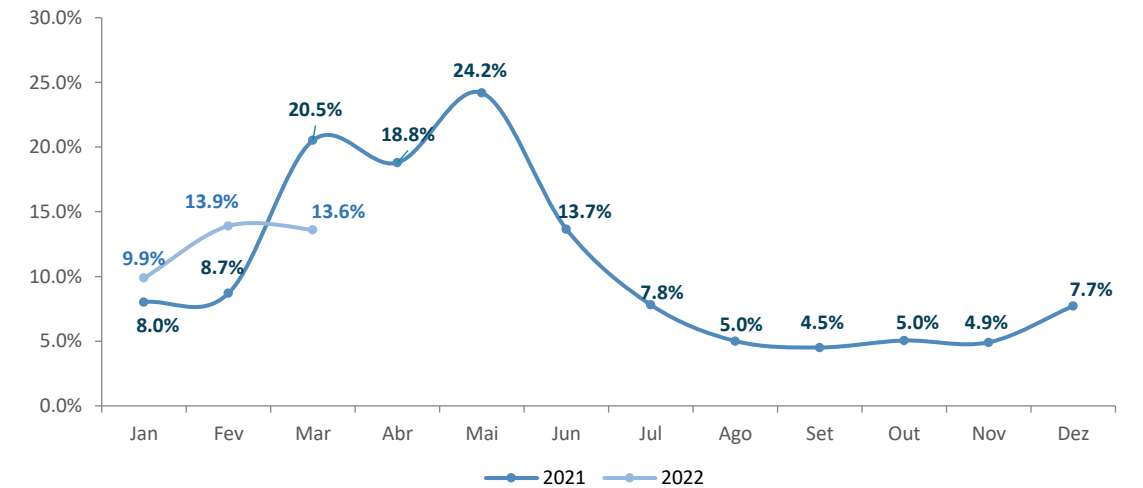
Vacância (%)



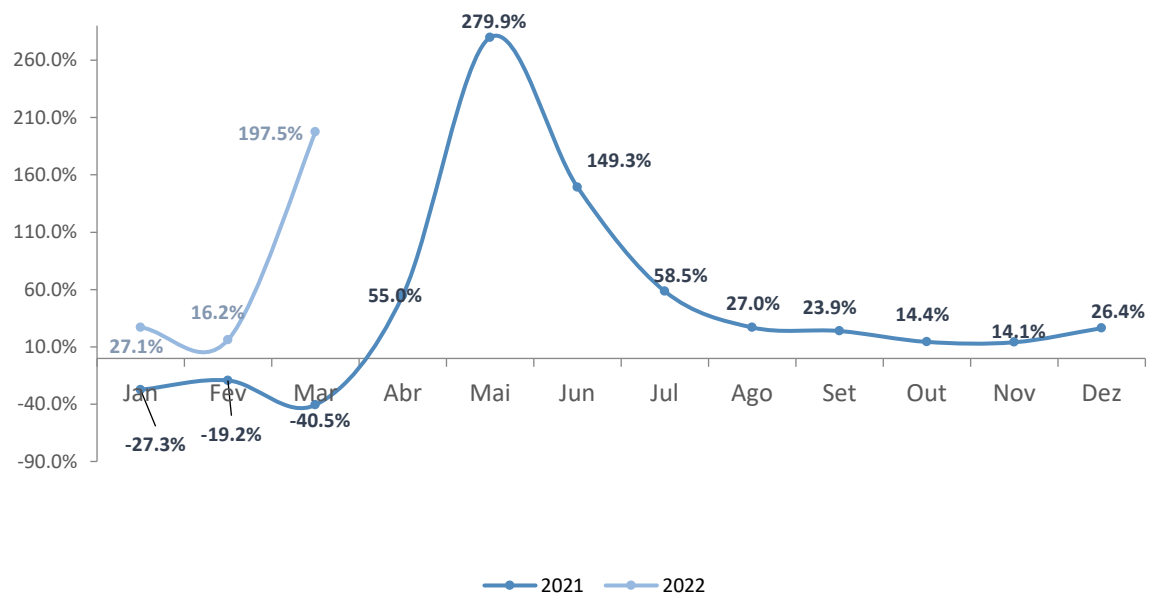
Evolução do fluxo (%)



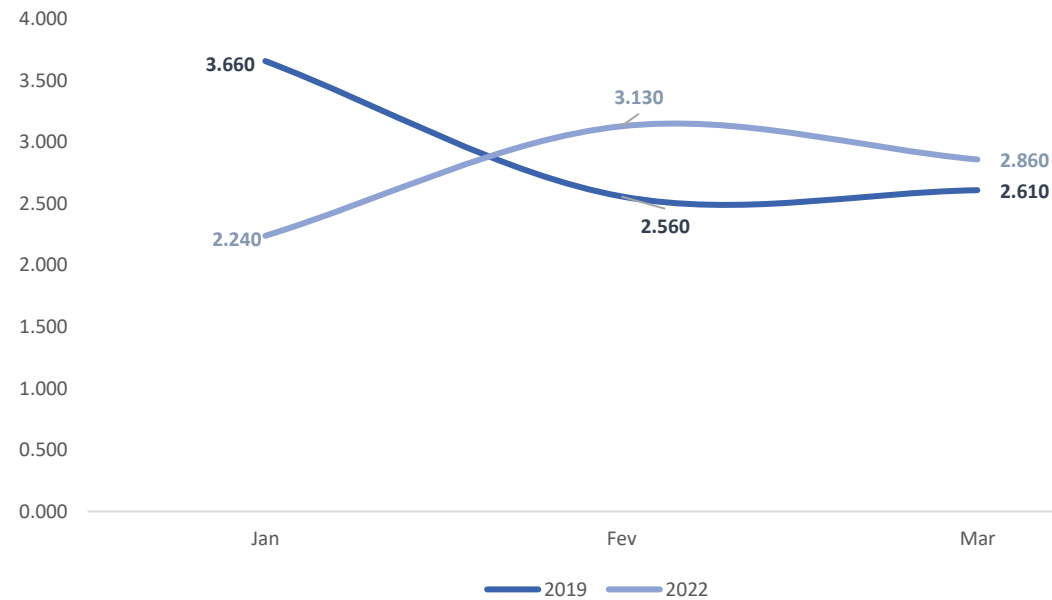
Evolução da inadimplência líquida de aluguel (%)



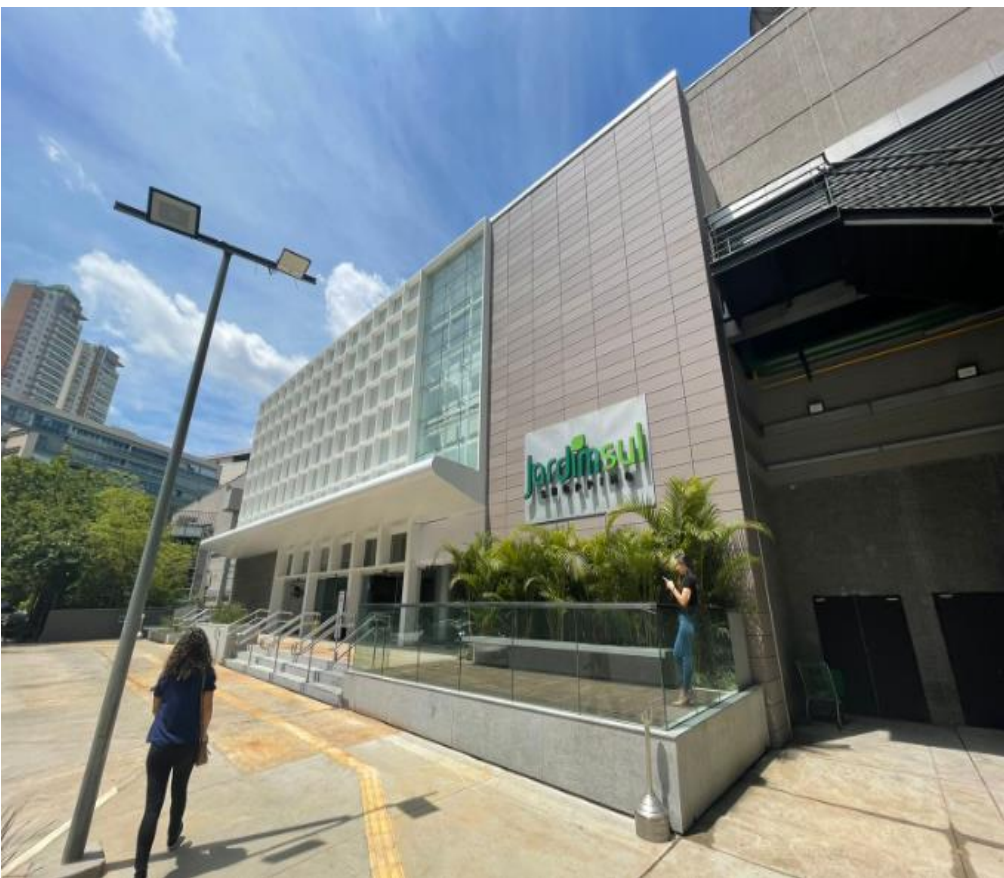
Evolução de Receita de Aluguel(R\$ milhão)



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



Inauguração da fachada nova da Rua Itacaiúna



Contratos Assinados



Inauguração de Abril



Promoção Dia das Mães: Até 08 de maio

DIA DAS Mães

Ganhe um Espumante Casa Valduga e concorra a 10 Day Spas no Palácio Tangará

Cadastre R\$500 em notas, retire seu espumante e concorra.

DIA DAS Mães

Ganhe um Espumante Casa Valduga e concorra a 10 Day Spas no Palácio Tangará

*Cadastre suas notas no app e concorra ao sorteio de 10 Day Spas**

R\$ 500 = em compras

- Categoria ★ 1 cupom
- Categoria ★★ 5 cupons
- Categoria ★★★ 10 cupons

TASTE LAB FESTIVAL



ARTE



CULTURA



EXPERIÊNCIA

Taste lab
COLETIVO
GOURMET

Inspirado nos grandes centros
gastronômicos da Europa e EUA,
o Food Hall é um novo conceito
que une o amor à

GASTRONOMIA.

arte, cultura & experiência

Quem estará presente:



Eventos

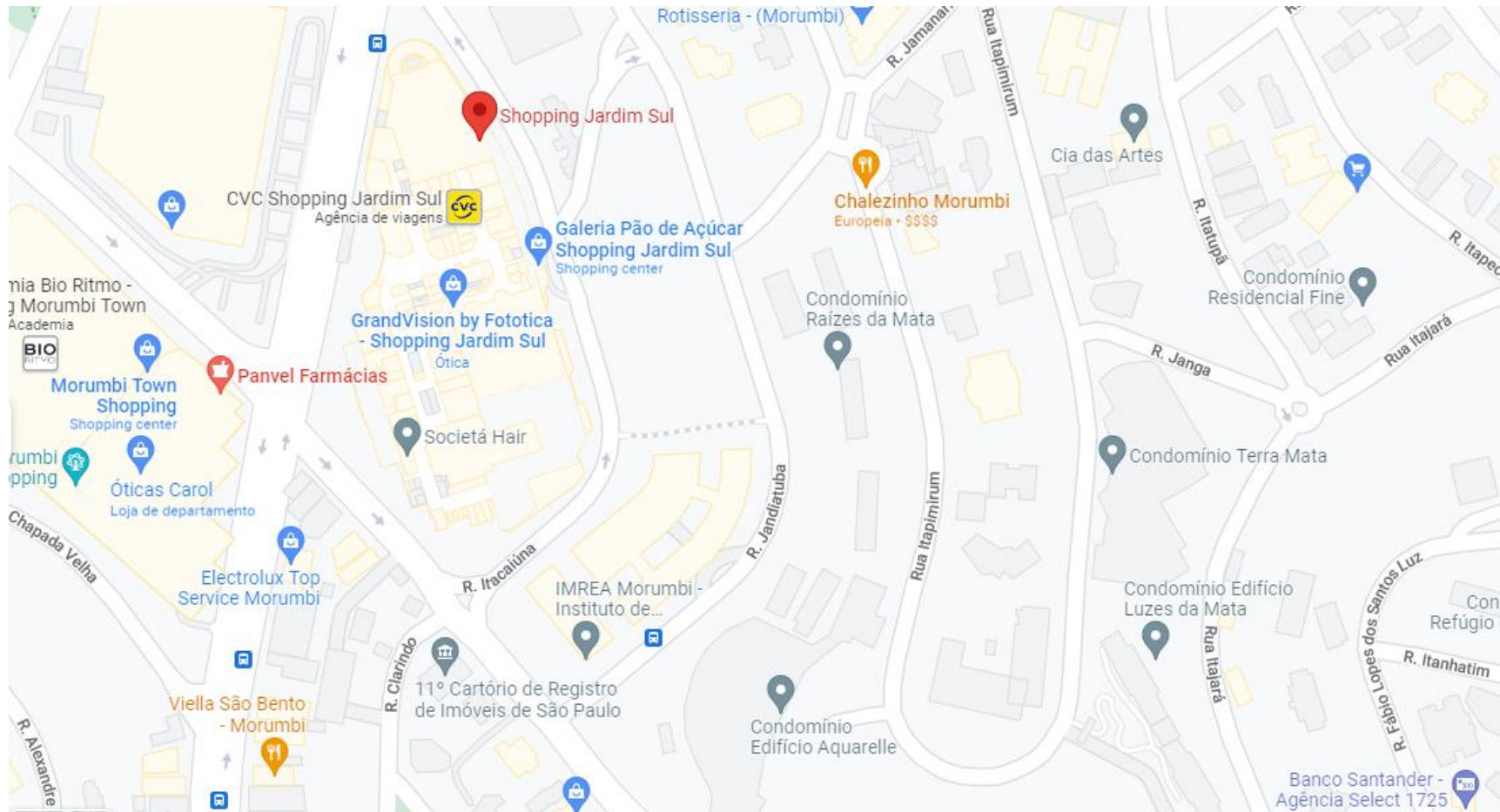
Os Aventureiros – Até 08 de Maio



Doação de Sangue: 22 e 23 de Março



Localização



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

Obras e Capex



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	-3.909.197,06
Consumido 2022	-324.649,12
Saldo CAPEX	91.771,85

*Já pago na dívida acumulada

Demonstração de Resultados



	Out/21	Nov/21	Dec/21	Jan/22	Feb/22	Mar/22
Propriedades para Investimento	1.233.746	1.281.808	775.699	1.299.036	892.025	1.325.426
Outros Ativos Financeiros	37.129	45.031	52.309	52.162	49.540	51.693
Despesas Operacionais	-38.928	-95.080	-284.822	-94.836	-15.881	-51.792
Lucro (prejuízo) líquido no período	1.231.947	1.231.758	543.186	1.255.907	925.684	1.325.327
Ajustes ⁱ	148.018	276.810	1.172.273	-235.068	241.995	-135.870
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	1.379.964	1.508.568	1.715.459	1.023.368	1.170.208	1.191.987

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

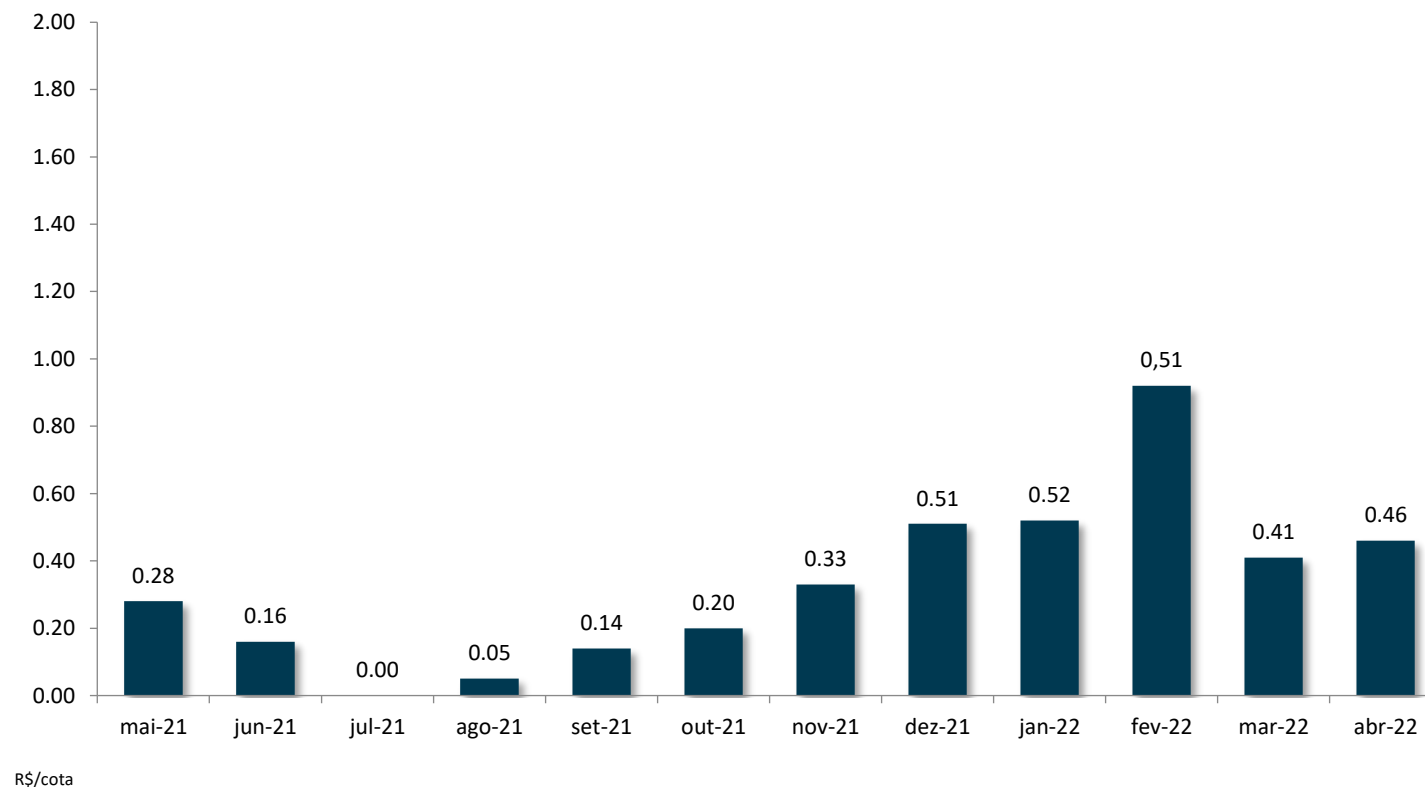
i Ajustes referentes as despesas operacionais

Reserva de Contingência: No final do mês de Março/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: 21/03/2022**
- **Data de pagamento: 28/03/2022**
- **Rendimento: 0.4638**
- **Mês de competência: Fev/22**
- **Mês de pagamento: Abr/22**



Mercado Secundário

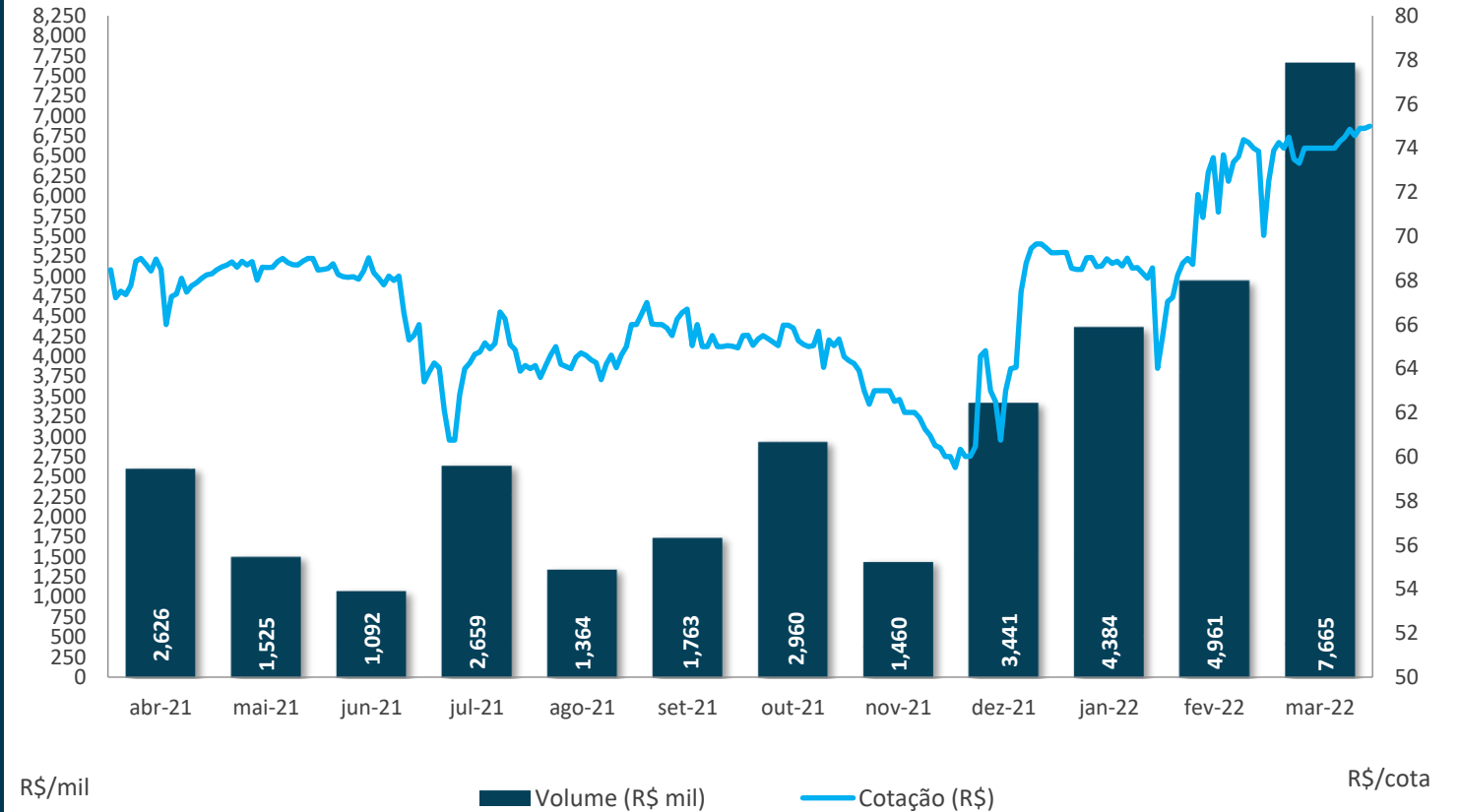
As cotas do FII Jardim Sul (JRDM11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 103.351

Cotação de fechamento: R\$74,99

Volume: R\$7.664.982,02

Mês de referência: Jan/22



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informe de Rendimentos Pessoa Física – Ano de 2021

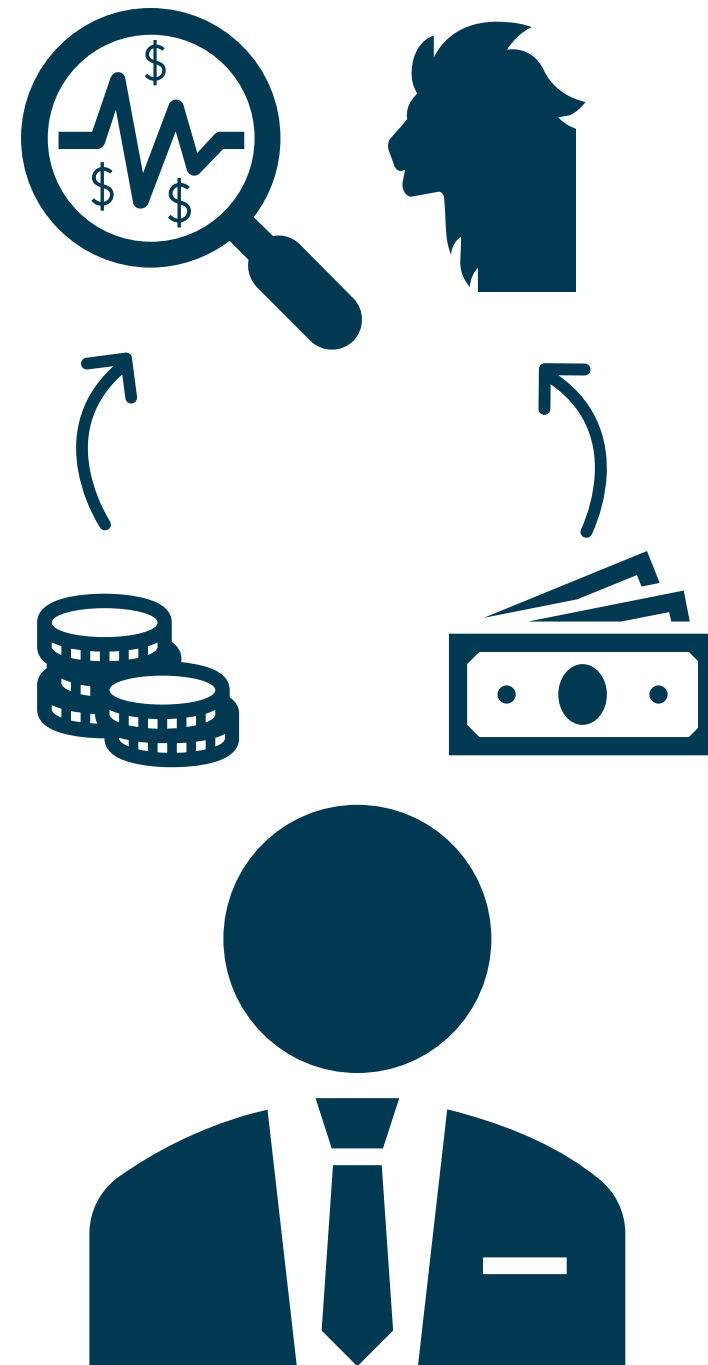
A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de Administradora e Escrituradora dos fundos de investimento imobiliários, vem esclarecer que:

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.



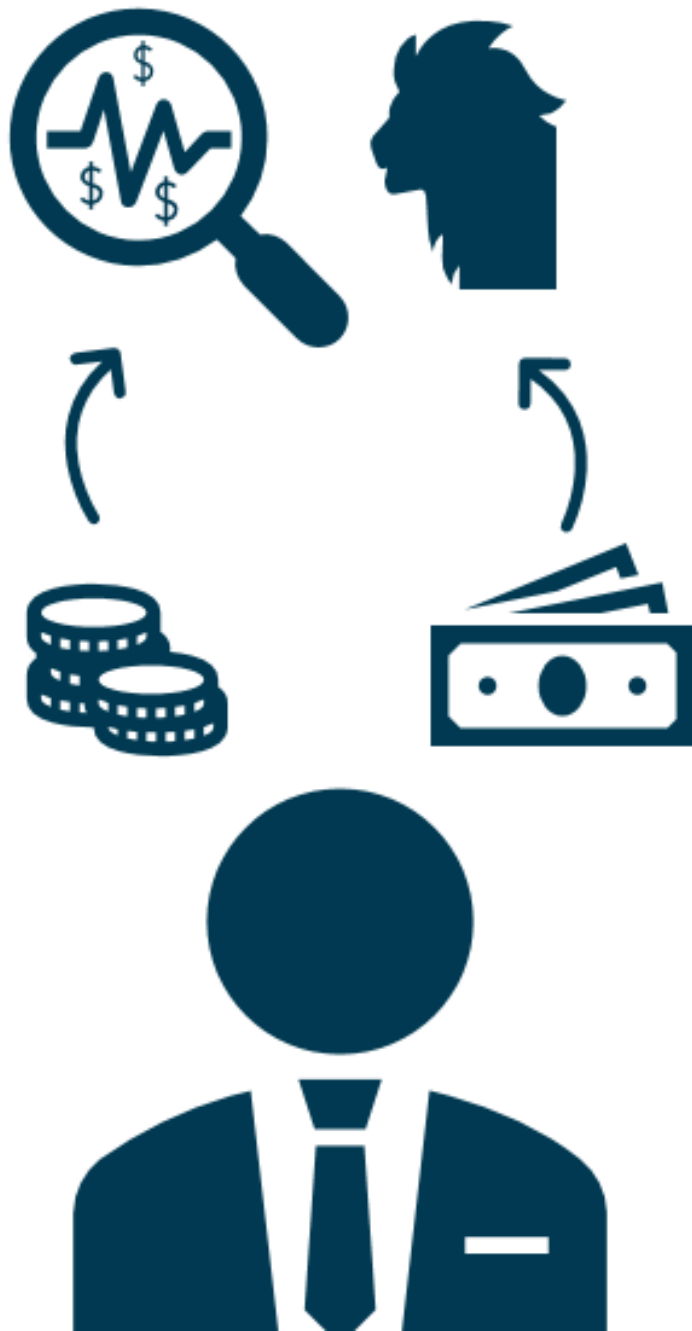
Informe de Rendimentos Pessoa Jurídica 1º Trimestre 2022

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 **1º trimestre de 2022**, cumprindo a Normativa nº 1215 da Receita, da seguinte forma:

- Os Informes serão disponibilizados através do Portal do Investidor. Para os cotistas que não possuem acesso à plataforma, o mesmo poderá ser solicitado através do formulário de solicitação de acesso ao **Portal do Investidor**, disponível no Campo "**Primeiro Acesso**".

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



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 - 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

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.



btg pactual