

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

FII SHOPPING JARDIM SUL

Novembro 2022

Jardimsul
SHOPPING

AVENTURA
E DIVERSÃO
NO JARDIM SUL!

Atividades e shows
De 20h e 21h
no Anexo - Poo Tereza

Jardimsul
SHOPPING

btg pactual

SUMÁRIO

03	Informações
04	Principais Características
05	Nota da Administradora
06	Ficha Técnica
07	Análise Gráfica
10	Fotos do Empreendimento
17	Demonstração de Resultados
18	Distribuição Mensal
19	Mercado Secundário
20	Updates
23	Disclaimer

Para uma melhor experiência de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

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

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

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.ⁱ

Gerenciadora

BR MALLS

Área Locável do Empreendimento:

28.620,09 m²

Cotistas

4.335

Patrimônio Líquido

R\$ 219.451.318,92

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 86,981412

Quantidade de Cotas

2.522.968,0000

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.

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. Os índices mencionados foram alcançados dado o trabalho ativo da gerenciadora 1) Proporcionado eventos atrativos no Mall, bem como revertendo em Receita de Mall e Mídia; 2) Utilizando aplicativos que estimulam as vendas online; 3) Com assistente de compras online; 4) Com a divulgação em mídias digitais dos eventos recorrentes do shopping no entorno do mesmo; 5) Através da 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) Com o contato com lojistas de forma a perdurar de forma duradoura.

Em outubro, a vacância (%) permaneceu no mesmo patamar, que foi o melhor % dos últimos meses, e está sendo trabalhada ativamente com previsão de fechar o ano de 2022 em 100% de ocupação. Com relação a inadimplência (%), que teve um acréscimo de 1.13 p.p., 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, as vendas vêm acompanhando o que seria esperado no 2º semestre. Entretanto, o fluxo de pessoas e veículos não segue o mesmo padrão, conforme vem ocorrendo no setor e no próprio empreendimento ao longo do ano de 2022. Contudo, 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 de pessoas no shopping.



Ficha Técnica

ABL

28.620,09 m²

Quant. Lojas:

187

Quant. Megalojas:

3

Lojas Âncora:

5

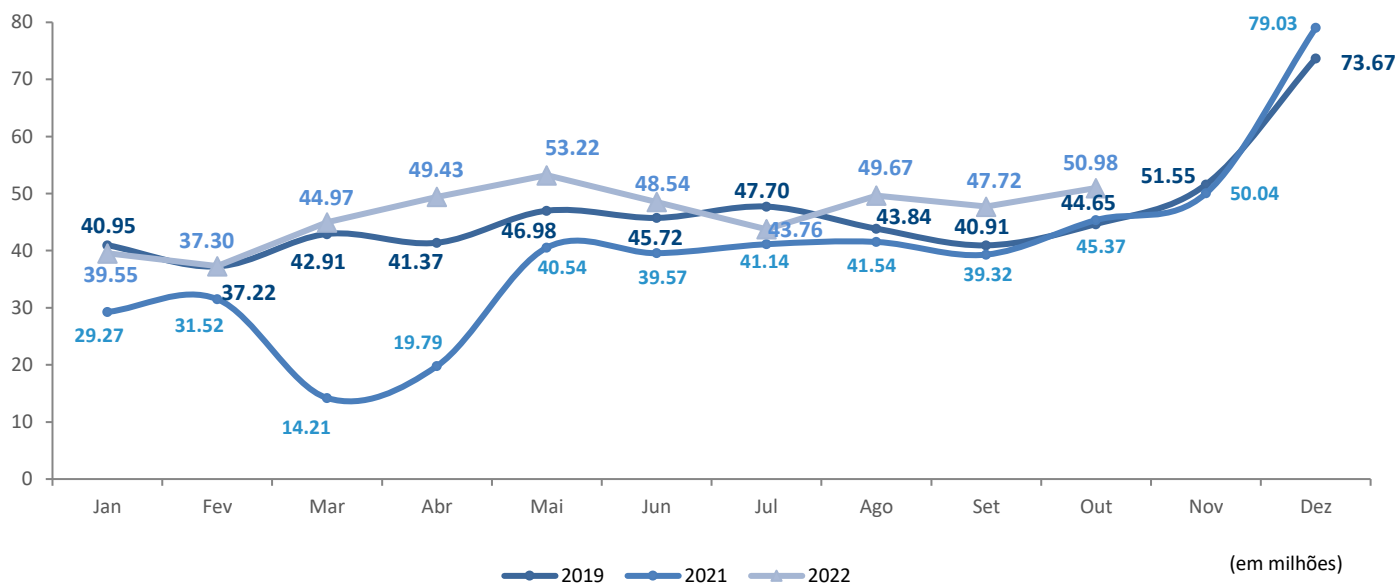
Fluxo Médio Mês Pessoas:

541.667

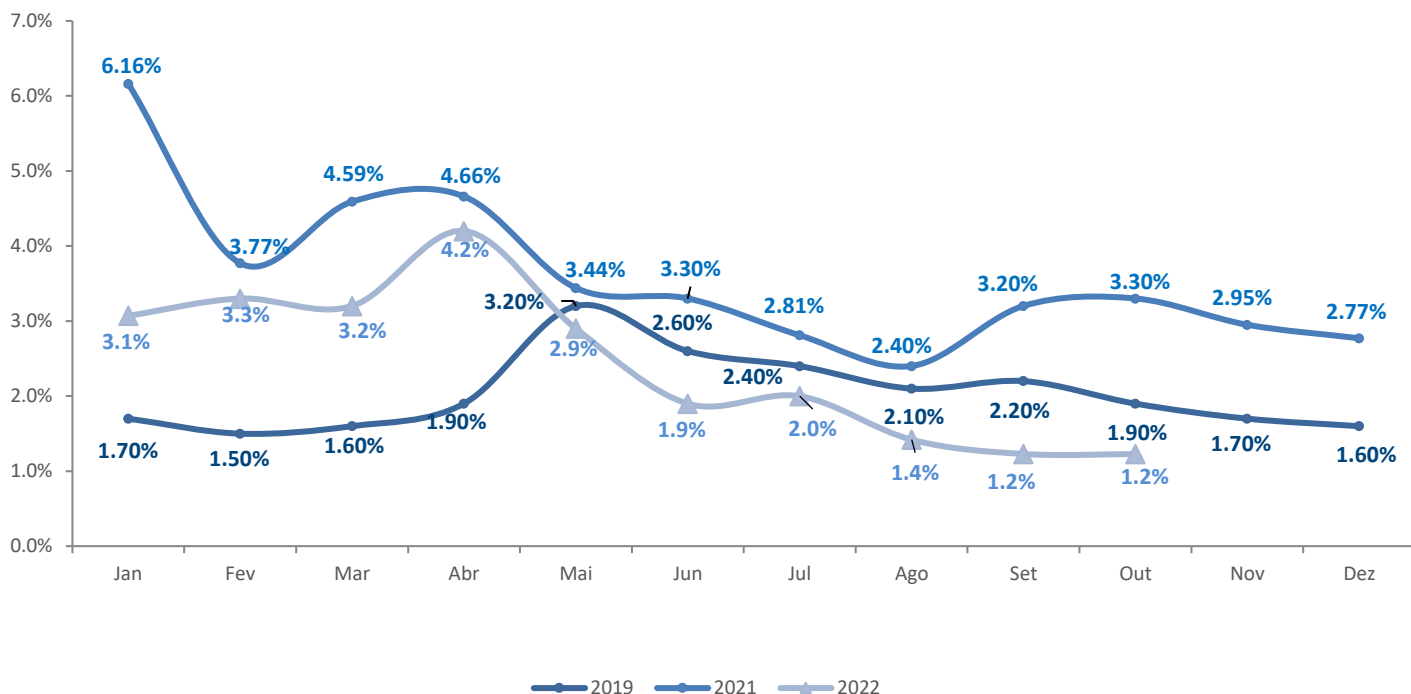
Ticket Médio:

R\$ 336,67

Evolução de Vendas Totais (R\$ Milhões)



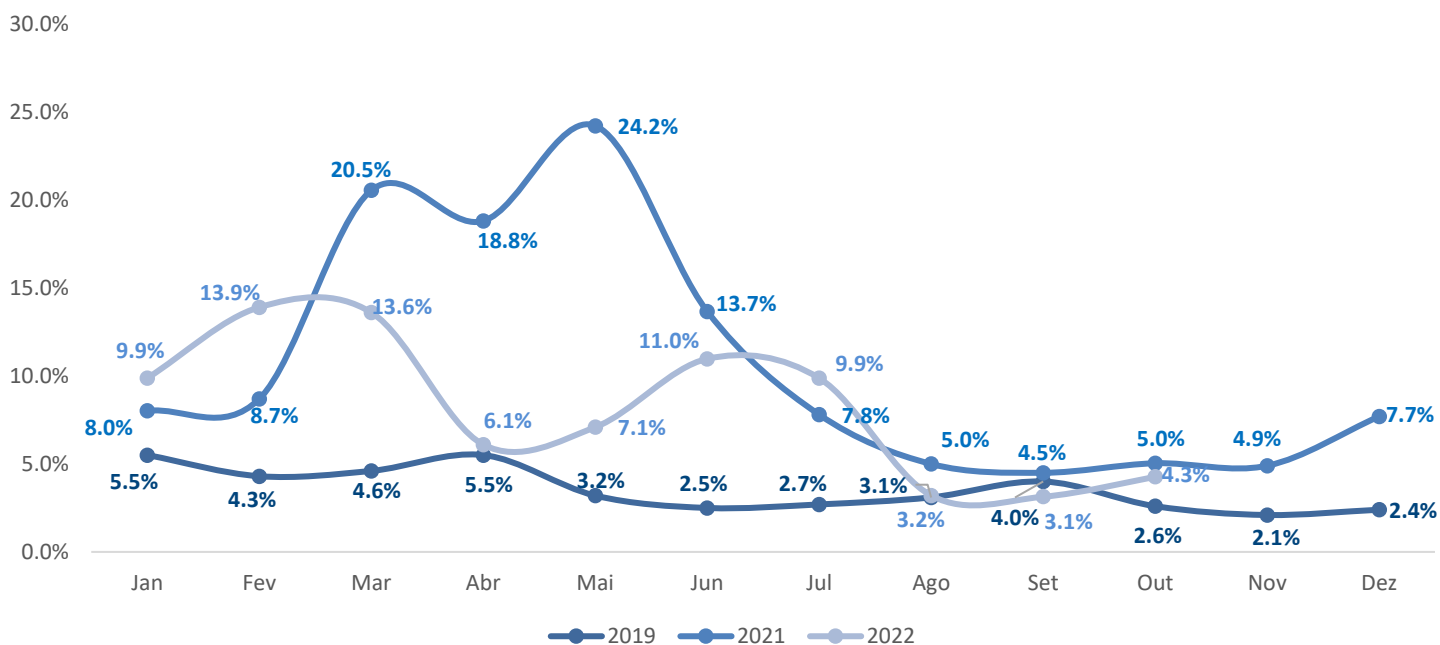
Vacância (%)



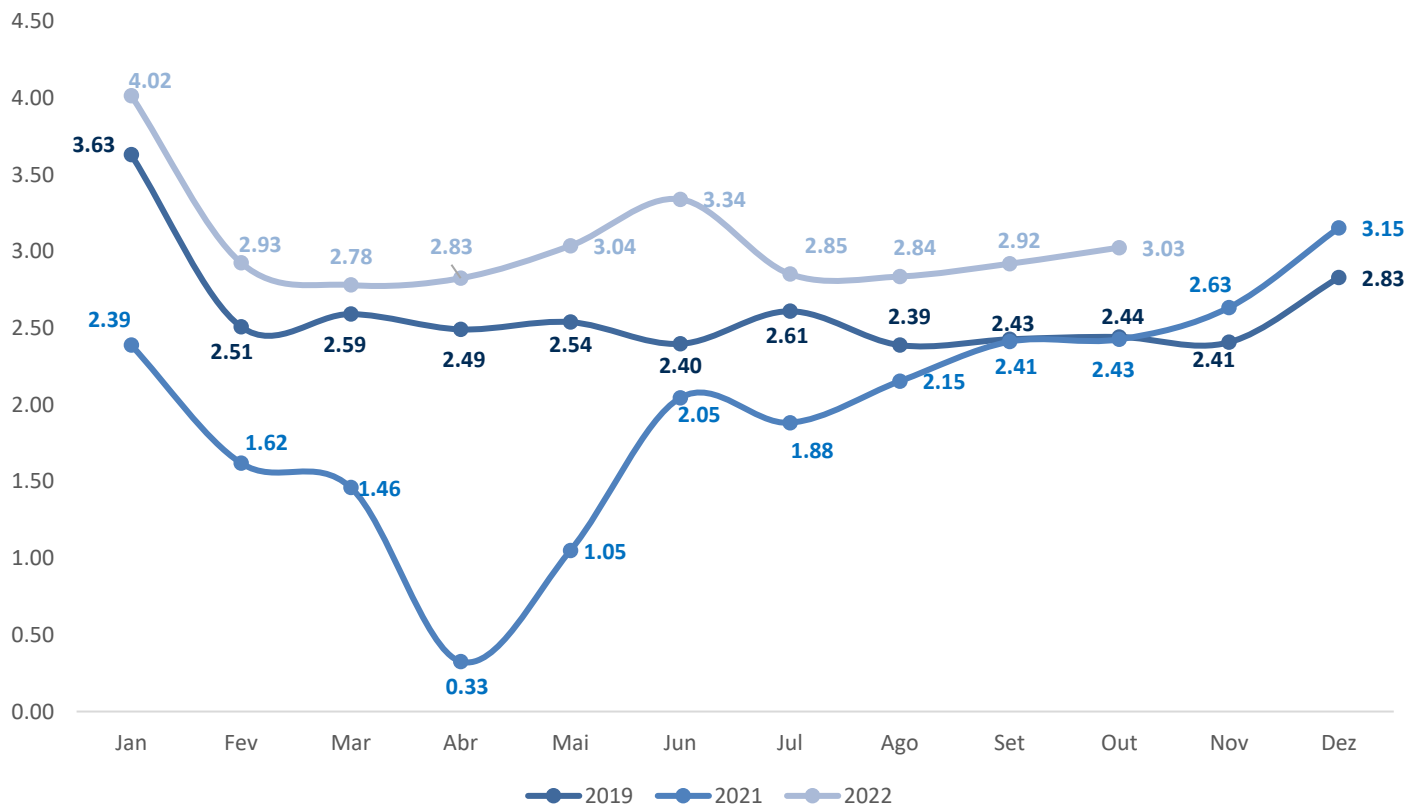
Evolução do Fluxo de Veículos



Evolução da Inadimplência Bruta de Aluguel (%)

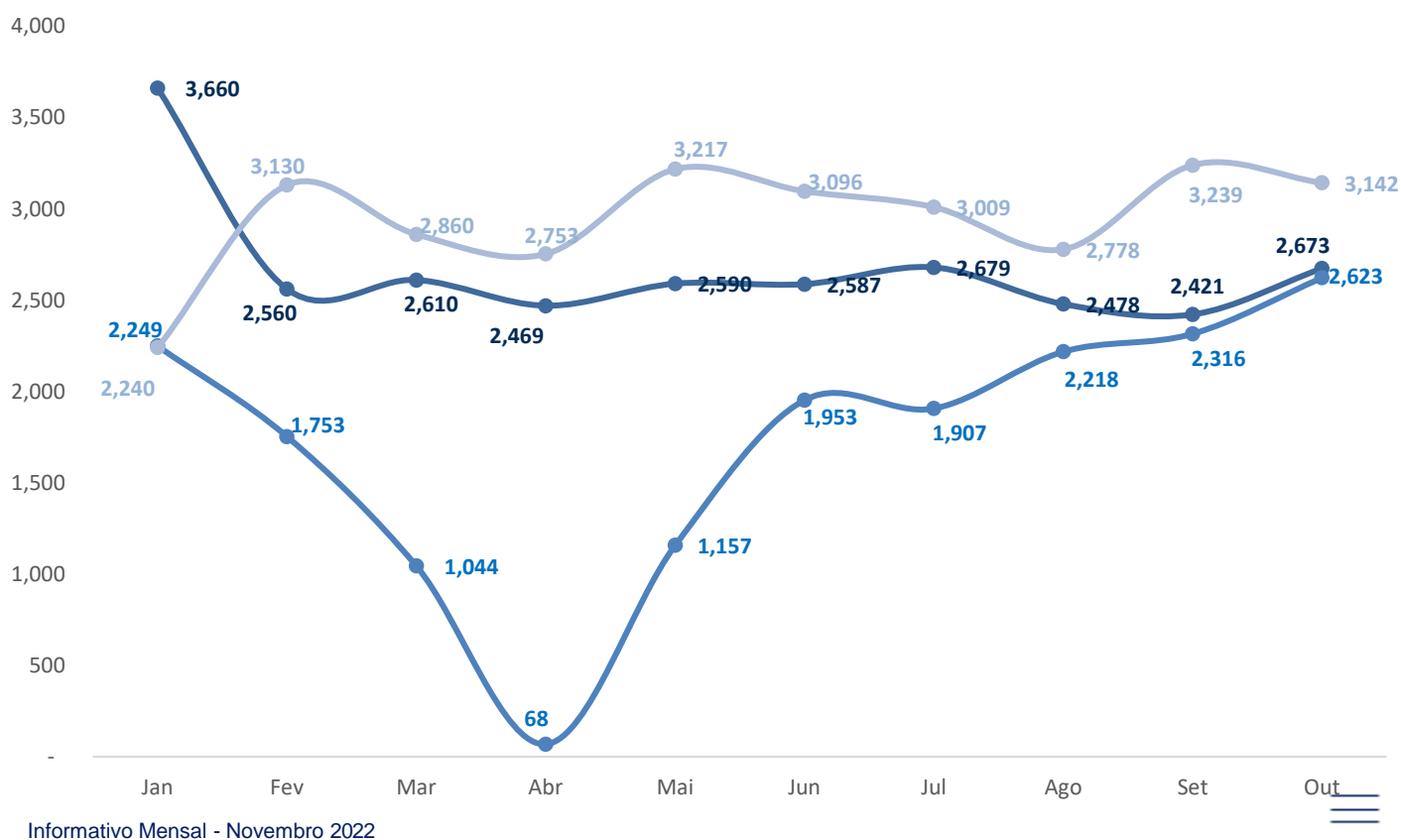


Evolução de Receita de Aluguel(R\$ milhão)



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

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



FOTOS DO EMPREENDIMENTO

Inauguração da fachada nova da Rua Itacaiúna



Ações de Marketing



16/09 a 25/10



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

BIG NUMBERS

Até o momento



Café da manhã com personagens Influenciadores



Decoração de Natal - Projeto



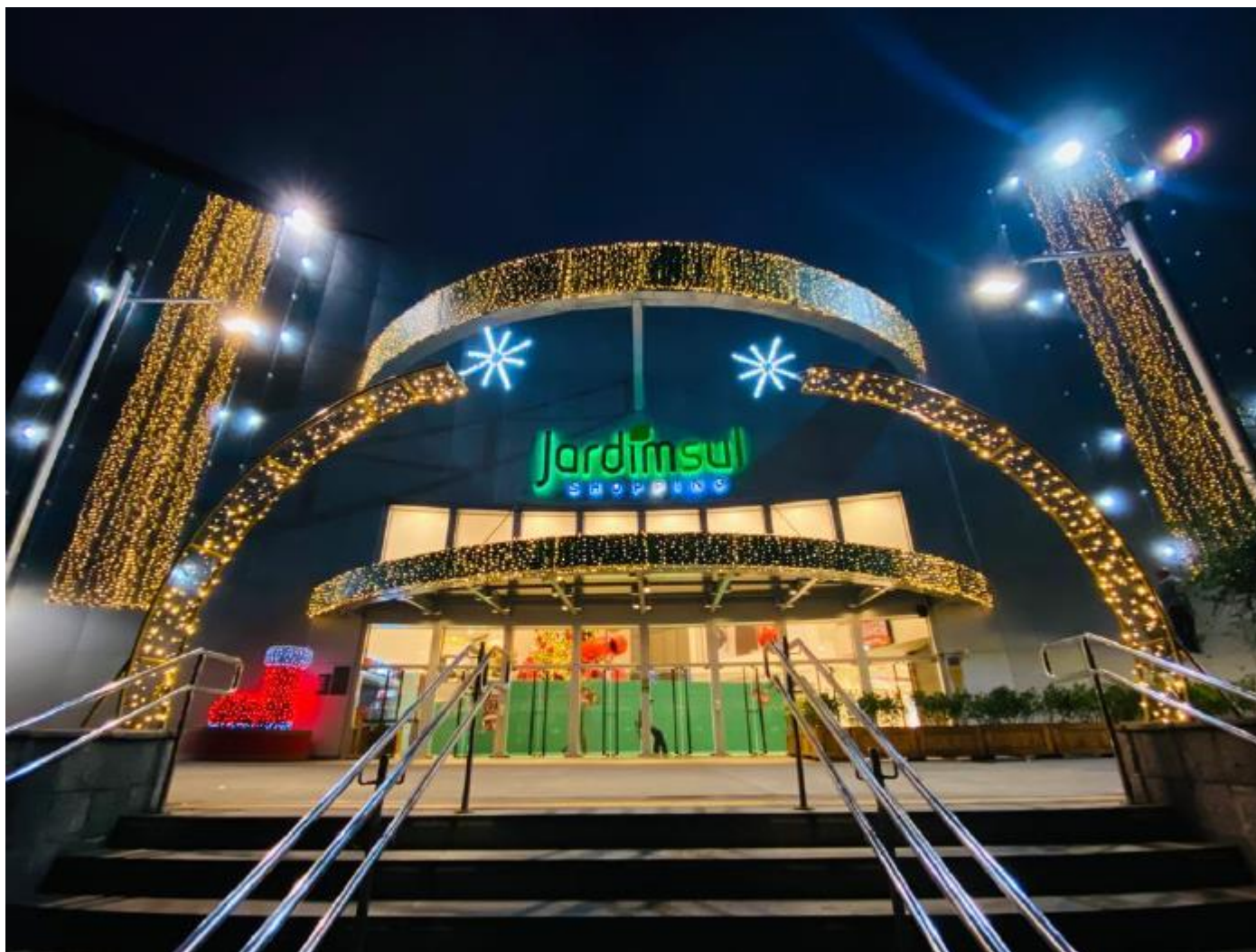
Decoração de Natal - Projeto



Decoração de Natal - Projeto



Decoração de Natal



Chegada do Papai Noel



Contratos Assinados



SHOULDER



LOUNGERIE



CNS



Sams^onite



vivo

MADERO



TOMMY
HILFIGER



Inaugurações



Inaugurações

MADERO



CNS



★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Cacau Show



PERSPECTIVA DA FACHADA PRINCIPAL¹



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 (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.

Em 2022 os valores gastos foram aportados em (i) Finalizar a obra da Fachada 1; (ii) Finalizar a substituição de escadas rolantes e (iii) *Allowance Shell*.

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.

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%), restando em torno de R\$ 200K – já na fração ideal – do valor supracitado que foram recebidos no mês de Novembro de 2022.

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	-678.267,23 ¹
Saldo CAPEX	1.060.925,10¹

*Já pago na dívida acumulada

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Set/22	Out/22
Propriedades para Investimento	1,414,886	1,541,857	1,124,970	1,529,116	1,370,552	1,771,715
Outros Ativos Financeiros	58,202	60,270	56,302	63,654	57,377	49,958
Despesas Operacionais	-36,572	-46,206	7,270	-83,613	-14,298	-24,664
Lucro (prejuízo) líquido no período	1,432,529	1,555,921	1,188,542	1,09,158	1,413,630	1,797,009
Ajustesi	-177,451	-25,870	376,724	315,668	-217,700	-61,018
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	1,244,959	1,530,051	1,565,266	1,824,826	1,195,930	1,735,991

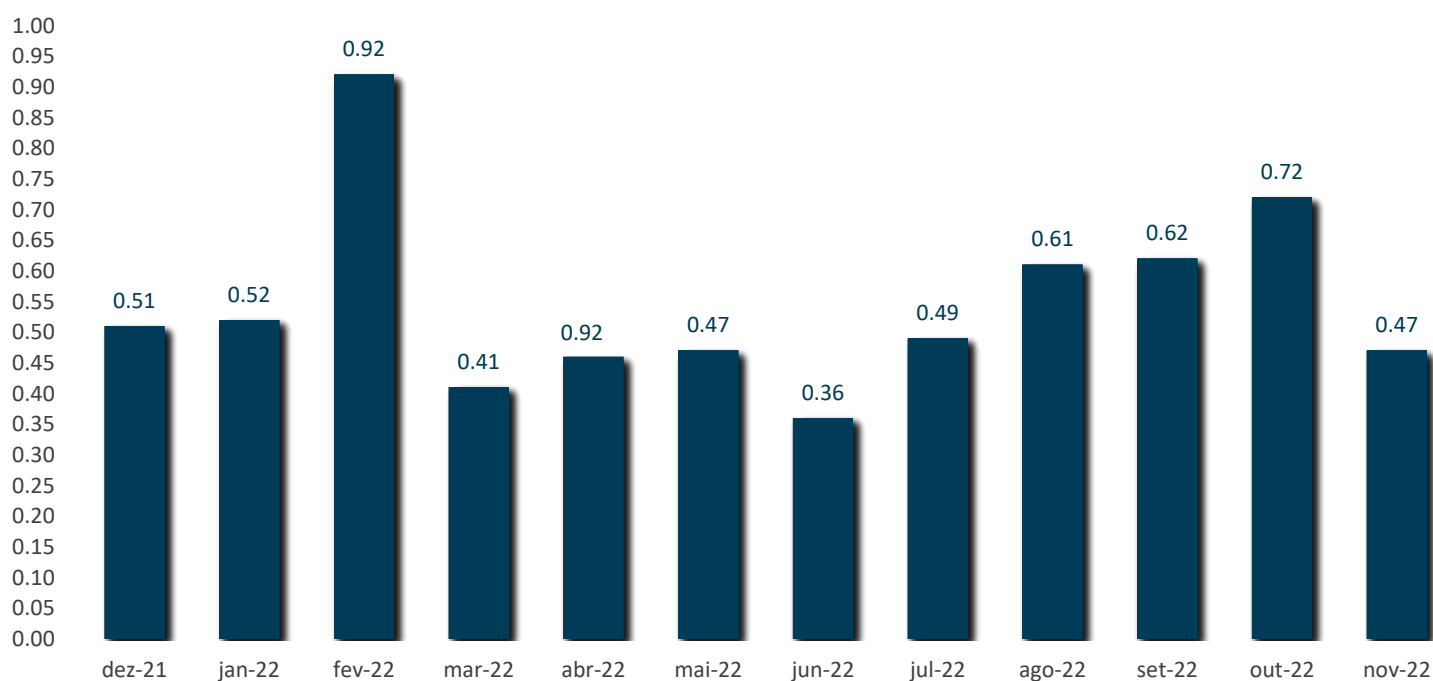
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

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

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

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

- **Data base:** 08/11/2022
- **Data de pagamento:** 16/11/2022
- **Rendimento:** 0.474017106
- **Mês de competência:** Set/22
- **Mês de pagamento:** Nov/22

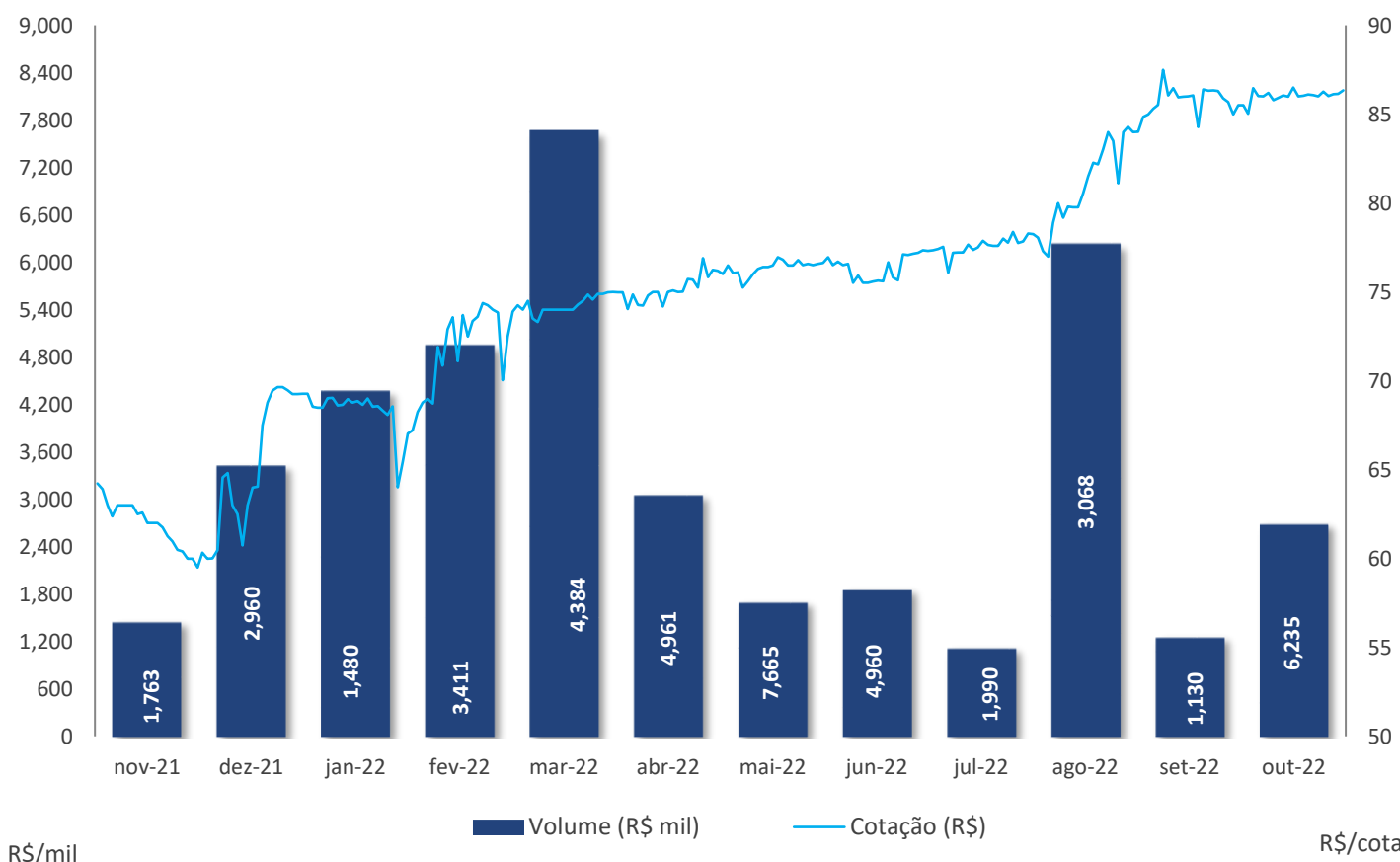


R\$/cota

MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 31.362
- **Cotação de fechamento:** R\$86,52
- **Volume:** R\$2.700.932,67
- **Mês de referência:** OUT/22



R\$/mil

R\$/cota



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.

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*.

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.

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 - FIs 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>

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundolistados@btgpactual.com

[btgpactual.com](https://www.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.

