

FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO

# FII SHOPPING JARDIM SUL

Dezembro 2022

Jardimsul  
SHOPPING

AVENTURA  
E DIVERSÃO  
NO JARDIM SUL!

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

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](#). Para realizar o cadastro é necessário ir no campo “Novidades” e clicar em “Cadastre-se”.

# 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.<sup>i</sup>

## Gerenciadora

BR MALLS

## Área Locável do Empreendimento:

28.620,09 m<sup>2</sup>

## 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

<sup>i</sup> 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

No dia [19/12/2022](#), a Administradora deliberou aos cotistas, através da Consulta Formal, as matérias solicitadas através do pedido de convocação para a realização de Assembleia Geral Extraordinária, enviado por cotista que detém mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, conforme Fato Relevante de [14/12/2022](#). Em [10/01/2023](#), a Administradora publicou o Termo de Apuração e Assunção Recíprocas de Obrigações, informando que as matérias restaram aprovadas pelos Cotistas, e que a atual Administradora se compromete a transferir para a HEDGE DTVM. A data de transferência ainda está sendo alinhada entre as Administradoras.

O ano de 2022 apresentava grandes desafios para o cenário varejista. Além de todo o contexto que envolvia a pandemia da covid-19, que claramente deixou resquícios em todos os setores, também havia outro grande acontecimento que marcaria o ano: as eleições.

No último mês ocorreu uma perspectiva de piora no cenário macroeconômico com o aumento da taxa de juros e da alta dos indicadores de inflação. 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 com o avanço da vacinação e imunização completa da população.

Entretanto, o Shopping Jardim Sul denotou resiliência e indicadores favoráveis ao longo do ano, estando em sua maioria em patamares melhores do que o período anterior a pandemia do covid-19, com exceção do indicador de fluxo de veículos e de pessoas.

Por fim, a Administradora ainda informa que as duas faixadas principais do imóvel foram entregues, assim como melhorias internas do shopping – como, por exemplo, algumas das modernizações realizadas nas escadas rolantes, comunicação visual, etc. –, bem como a regularização imobiliária prevista para ocorrer em 2019. Vale ressaltar que esses investimentos foram realizados com o valor de Capex captado em 2019.



## Ficha Técnica

ABL

28.620,09 m<sup>2</sup>

Quant. Lojas:

187

Quant. Megalojas:

3

Lojas Âncora:

5

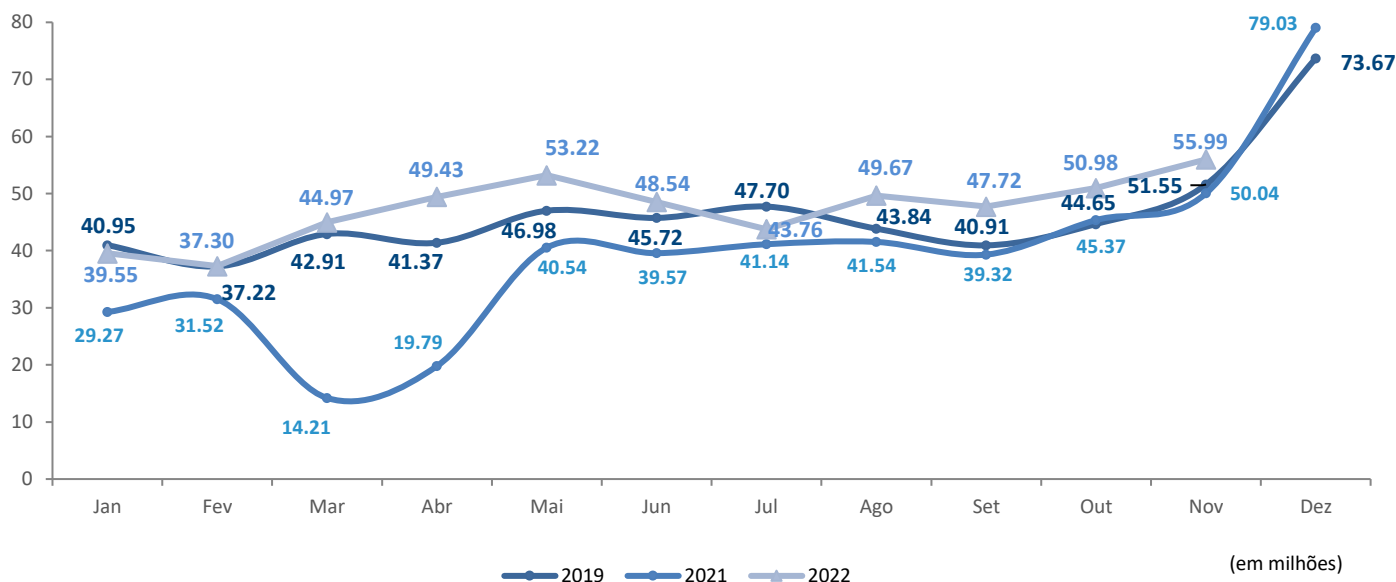
Fluxo Médio Mês Pessoas:

541.667

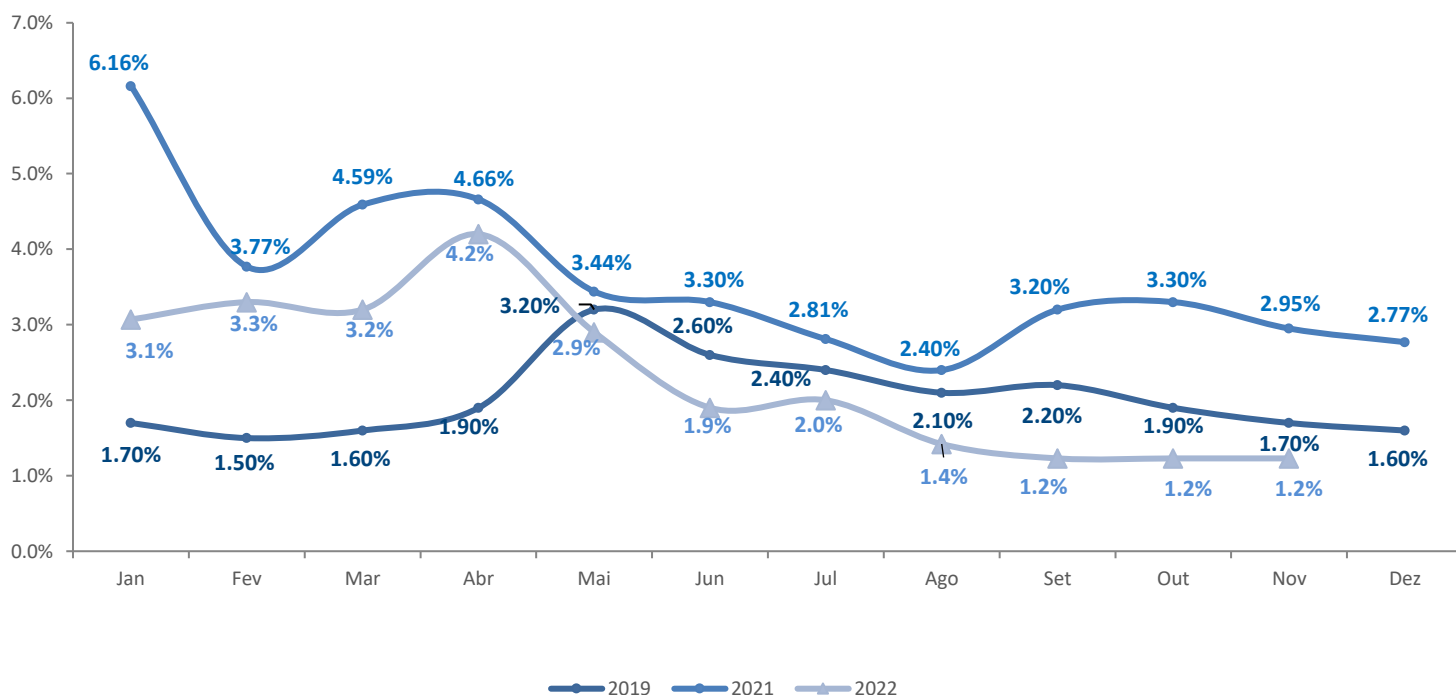
Ticket Médio:

R\$ 336,67

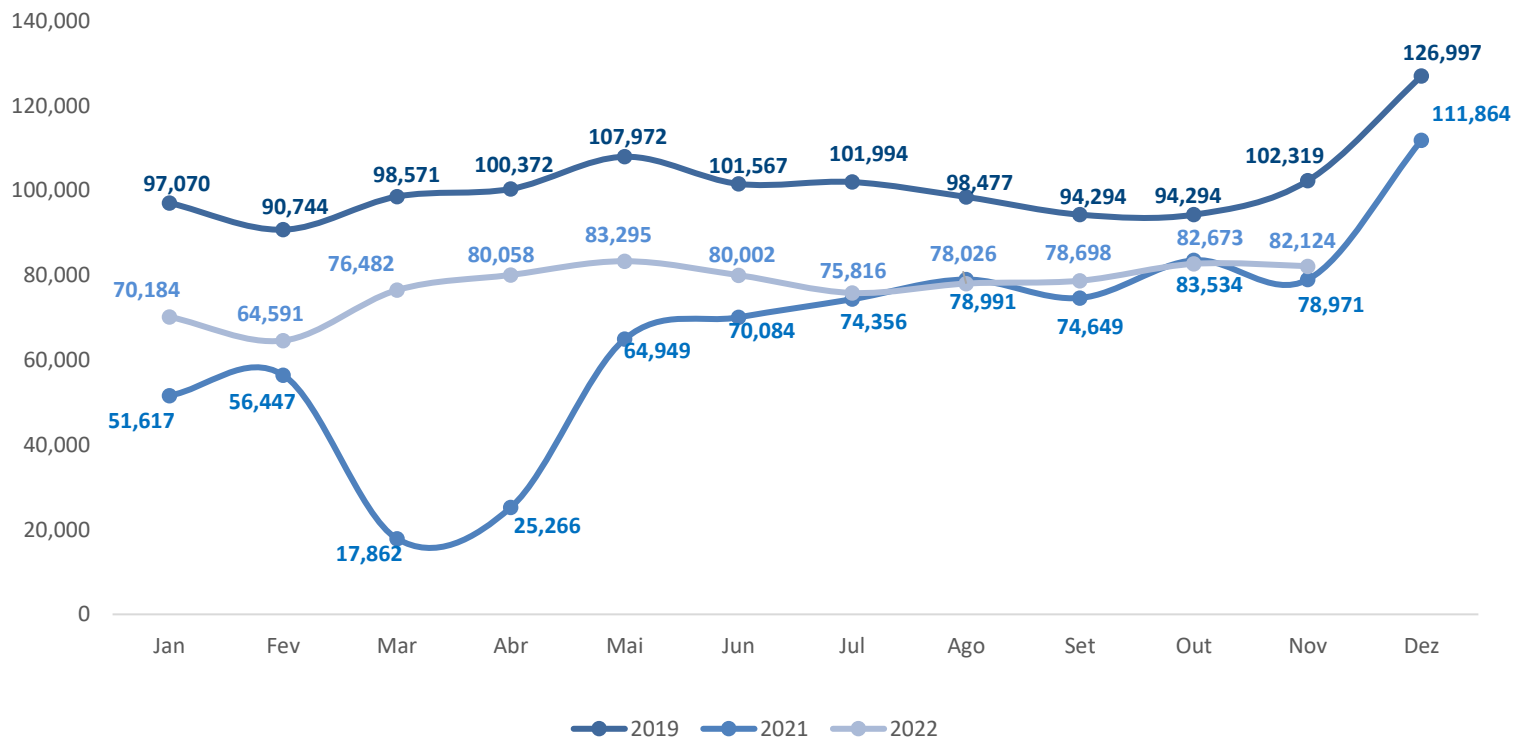
### Evolução de Vendas Totais (R\$ Milhões)



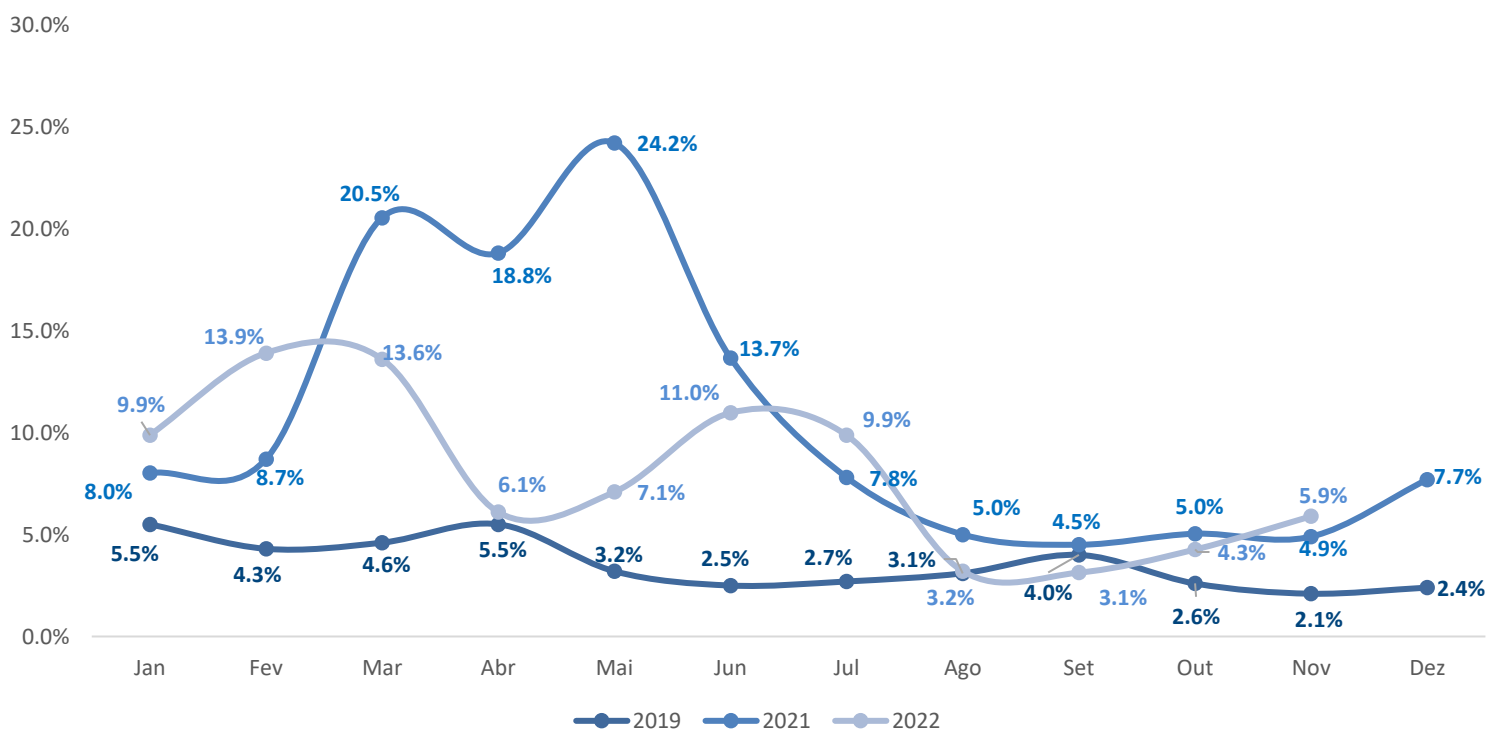
### Vacância (%)



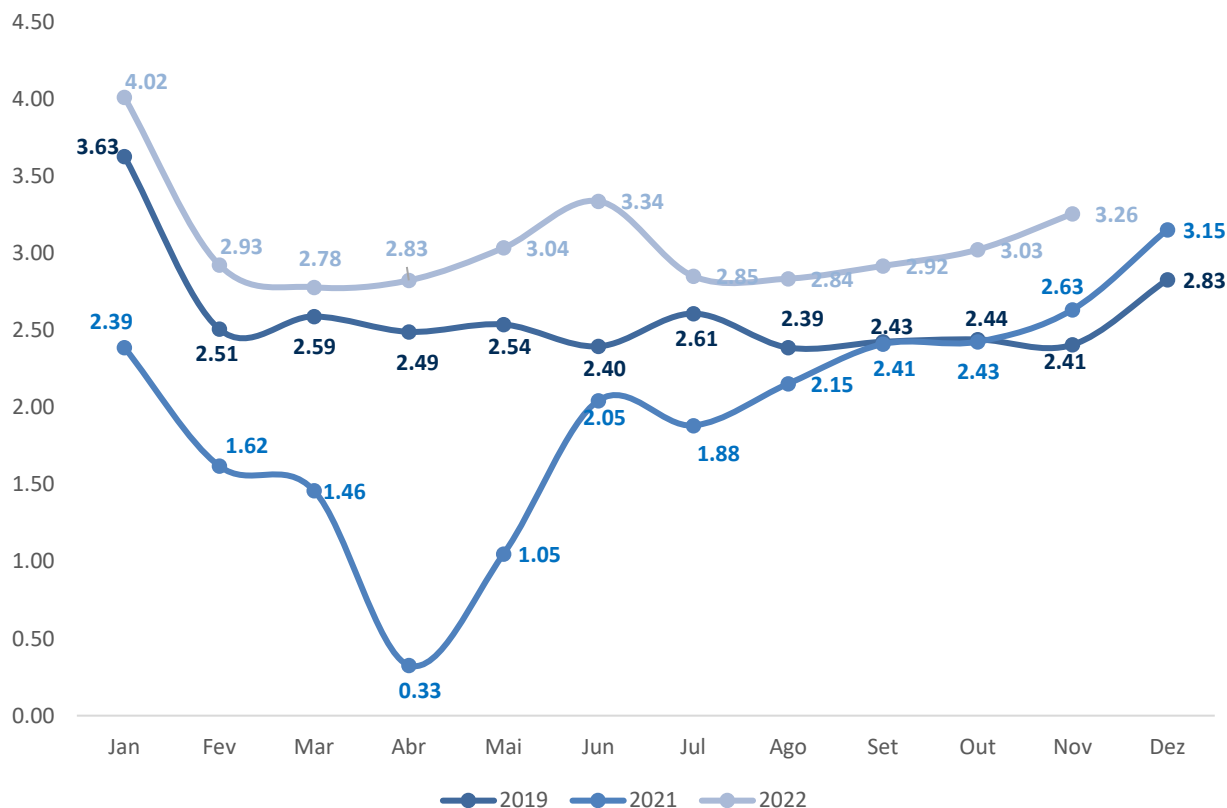
### Evolução do Fluxo de Veículos



### Evolução da Inadimplência Bruta de Aluguel (%)

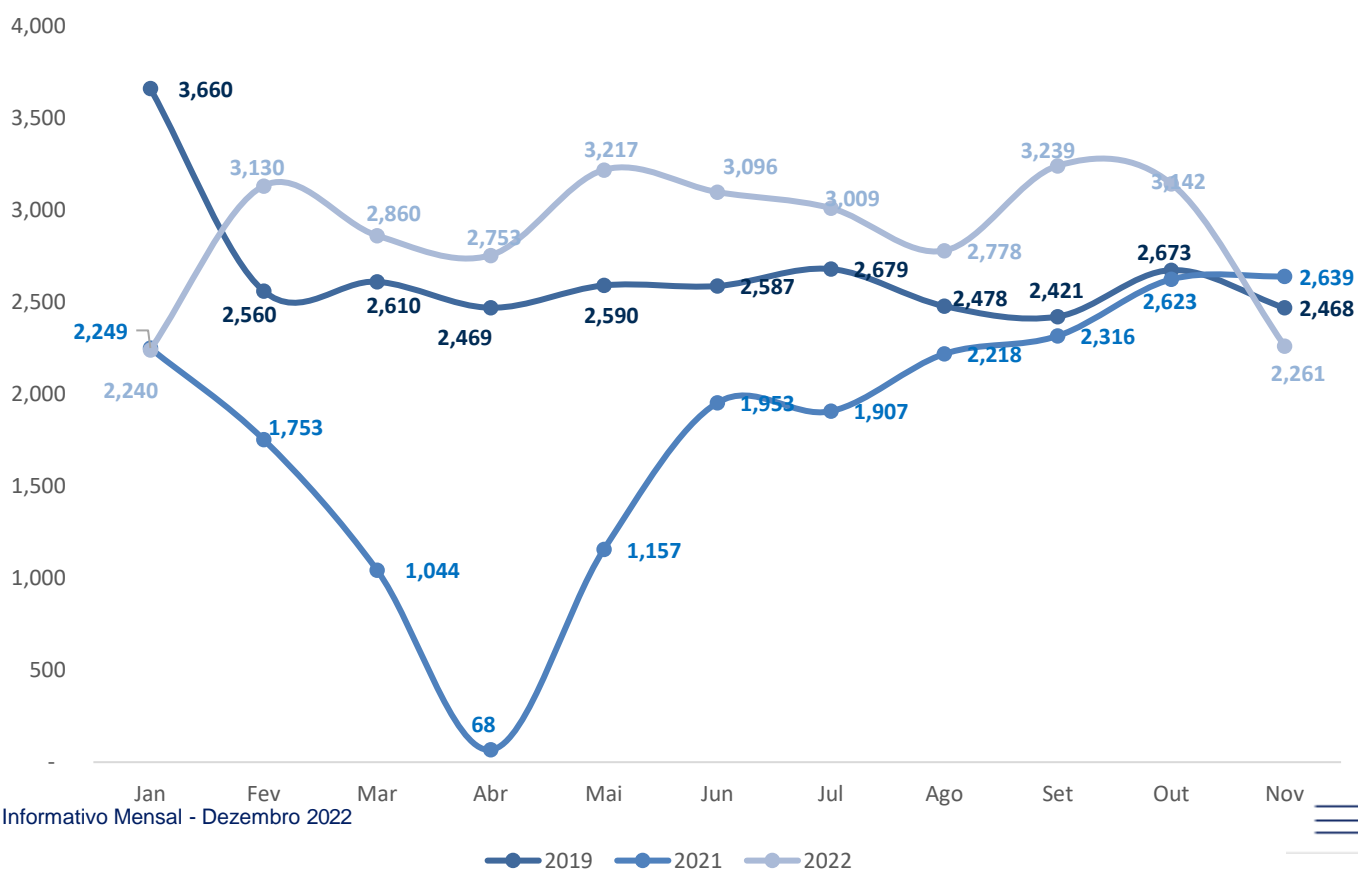


### Evolução de Receita de Aluguel(R\$ milhão)



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



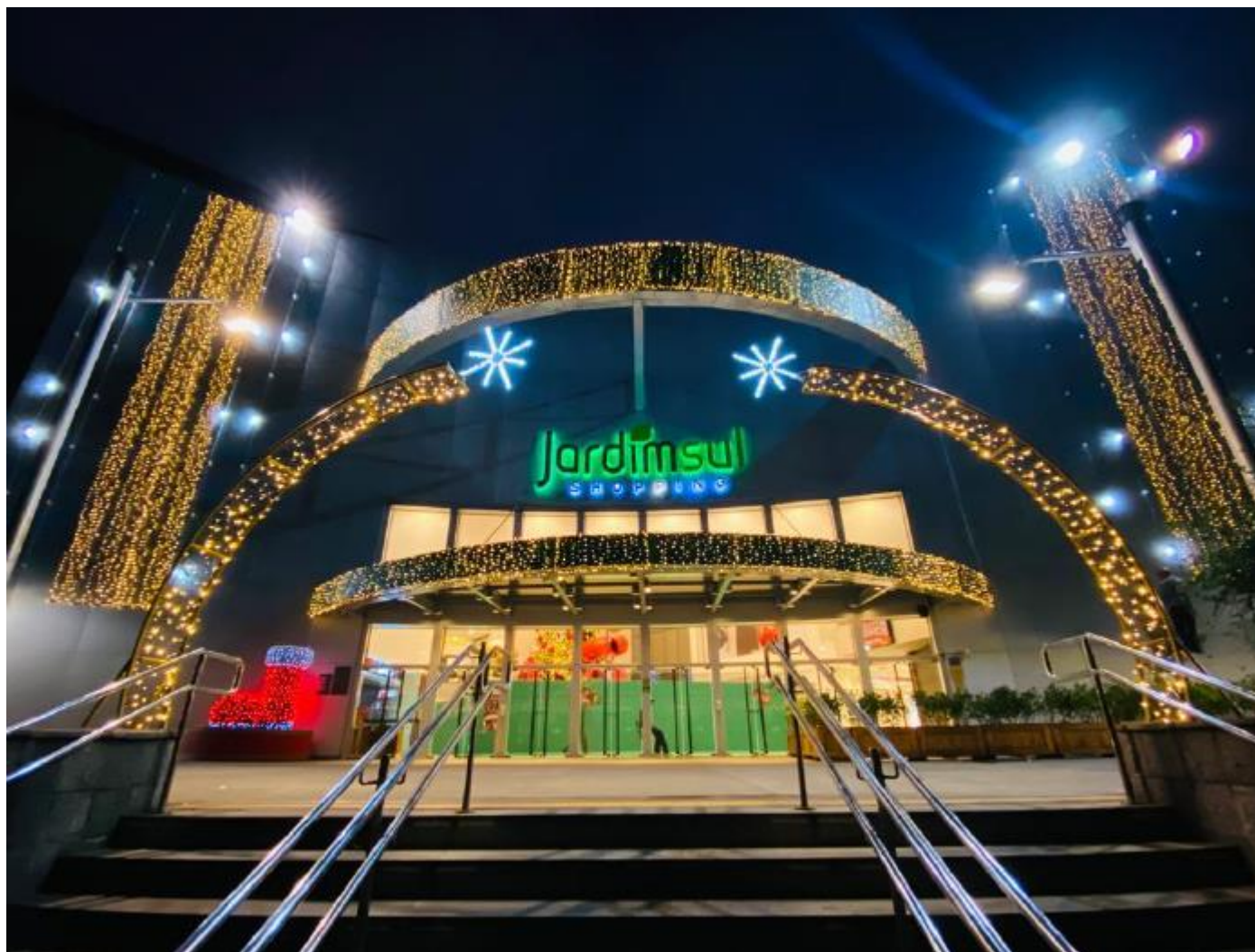
## Decoração de Natal



## Decoração de Natal



## Decoração de Natal



## Chegada do Papai Noel



## Contratos Assinados



SHOULDER



LOUNGERIE



CNS



Sams<sup>o</sup>nite



vivo

MADERO



TOMMY  
HILFIGER



## Inaugurações



SANTA LOLLA



## Inaugurações



## PERSPECTIVA DA FACHADA PRINCIPAL<sup>1</sup>





# 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 obra da Fachada 2; (iii) Finalizar a substituição de escadas rolantes; (iv) *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.

<sup>1</sup>Houve 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%) – já na fração ideal – do valor supracitado que foram recebidos nos meses de Julho e Novembro de 2022.

<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	-2.586.425,70
Consumido 2022	-1.340.514,51 <sup>1</sup>
<b>Saldo CAPEX</b>	<b>398.677,82<sup>1</sup></b>

\*Já pago na dívida acumulada

# DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22
Propriedades para Investimento	1.541.857	1.124.970	1.529.116	1.370.552	1.771.715	2.083.563
Outros Ativos Financeiros	60.27	56.302	63.654	57.377	49.958	43.336
Despesas Operacionais	-46.206	7.27	-83.613	-14.298	-24.664	-99.769
Lucro (prejuízo) líquido no período	1.555.921	1.188.542	1.09.158	1.413.630	1.797.009	2.027.130
Ajustesi	-25.87	376.724	315.668	-217.7	-61.018	-380.274
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>1.530.051</b>	<b>1.565.266</b>	<b>1.824.826</b>	<b>1.195.930</b>	<b>1.735.991</b>	<b>1.646.855</b>

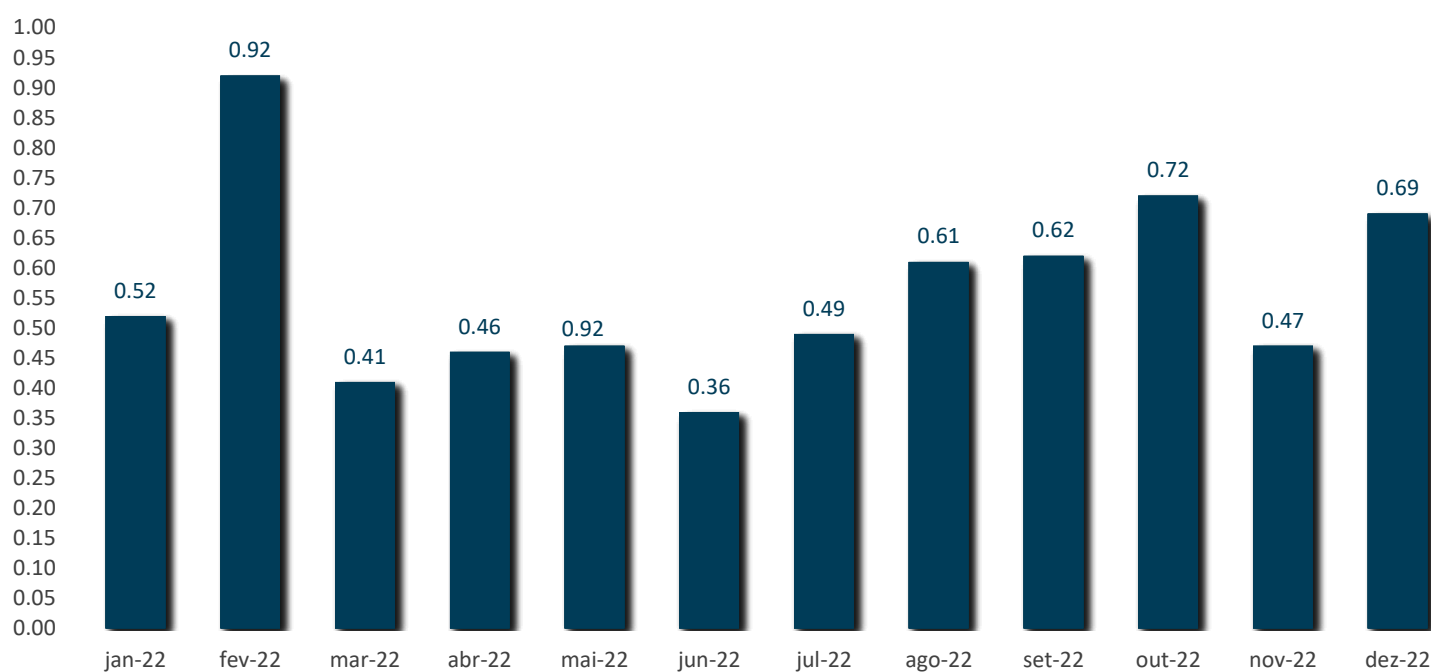
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo de Informativo Mensal:

[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)

# 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:** 07/12/2022
- **Data de pagamento:** 14/12/2022
- **Rendimento:** 0.688074997
- **Mês de competência:** Out/22
- **Mês de pagamento:** Dez/22

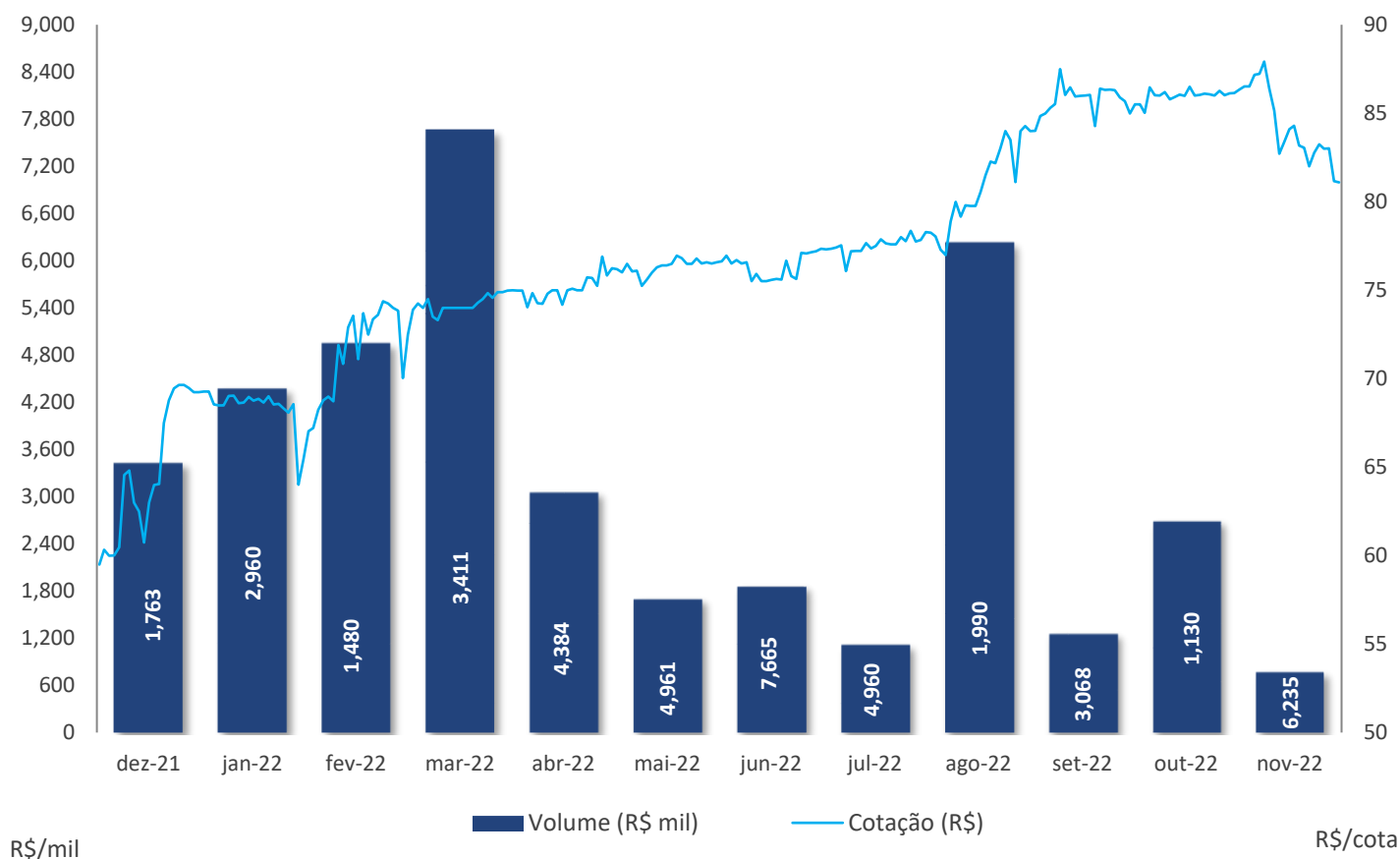


R\$/cota

# MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 9.310
- **Cotação de fechamento:** R\$80,52
- **Volume:** R\$776.473,06
- **Mês de referência:** NOV/22



# 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 - 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.

# 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](mailto: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.*

