

FII Shopping Jardim Sul

JRDM11



MARÇO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	5
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
DESEMPENHO DO FUNDO	7
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	8
FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO	9
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	10
INDICADORES OPERACIONAIS	11
DOCUMENTOS	12



Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.



OBJETIVO DO FUNDO

O **FII Shopping Jardim Sul** tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários do tipo Shopping Center, por meio da aquisição de até 40,00% do Shopping Jardim Sul, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Giovanni Gronchi, n.º 5.819, Morumbi, e de até 40% dos direitos aquisitivos relativos às Vagas de Garagem. O **Shopping Jardim Sul** tem a finalidade de locação e as vagas de eventual exploração de estacionamento.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL R\$ 88,52	INÍCIO DAS ATIVIDADES Julho de 2017
COTA DE MERCADO R\$ 80,87	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 204 mi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 2.522.968	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,20% ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo
QUANTIDADE DE COTISTAS 4.173	TAXA DE PERFORMANCE Não há
	CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO JRDM11
	TIPO ANBIMA FII de Renda Gestão Passiva – Shopping Centers
	PRAZO Indeterminado
	PÚBLICO ALVO Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.



PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O que assistimos nesse mês de março foi realmente surpreendente. Poucos poderiam acreditar, ao fim de fevereiro, que iríamos presenciar o colapso de três bancos americanos (Silicon Valley Bank, Signature Bank e Silvergate Bank), bem como a queda de um dos mais tradicionais bancos europeus, com mais de 150 anos de história, como o Credit Suisse. Esse último, após um declínio constante nos últimos anos que culminou com uma intervenção do banco central da Suíça, que agiu em conjunto com o governo e a autoridade de supervisão do mercado financeiro suíços para intermediar a transferência de controle da centenária instituição para seu maior concorrente, o UBS, por apenas U\$ 3,2 bilhões. Pela primeira vez desde que os principais bancos centrais do mundo começaram a promover o mais importante ciclo de aperto monetário em 40 anos, o setor financeiro internacional voltou a mostrar fragilidade, indicando que nessa travessia de um mundo sem juros para uma nova realidade, em que, para enfrentar a inflação, que voltou a se mostrar presente em quase todas as economias do mundo, foi necessário uma boa dose de aumento de juros, talvez os ajustes já efetivados tenham sido suficientes para promover a desaceleração na atividade econômica necessária.

Como não poderia deixar de ser, também sentimos por aqui o impacto da crise bancária internacional. Em março o Ibovespa caiu 2,91% e acumulou um retorno negativo de 7,16% nesse primeiro trimestre do ano. O IFIX também teve retorno negativo no último mês e agora cai 3,70% no ano. O destaque positivo foi o comportamento do dólar comercial, que surpreendeu com uma desvalorização de 2,45% em março, chegando a uma queda acumulada de 4,00% no ano. Também tivemos quedas nas taxas de juros, expressas pelo contrato futuro de DI, assim como diminuição dos spreads dos papéis do Tesouro que têm correção pela inflação. Para referência, em março o DI Jan/28 caiu 0,89%, o DI Jan/33 caiu 0,62% e as NTN-B curtas caíram 0,25%. Essa ligeira baixa tanto na taxa pré-como na pós-fixada se deve à queda das taxas de juros americanas, muito em função da crise bancária que se instalou em meados do mês passado. Cabe, entretanto, ressaltar a forte entrada de dólares que vimos no primeiro trimestre, somando U\$ 12,524 bilhões, o maior valor para o período desde 2012, com um saldo de U\$ 12,512 bilhões vindo da conta comercial e U\$ 12,1 milhões do fluxo financeiro. A percepção que temos é que se aproxima o fim do ciclo de aperto monetário promovido pelo FED, banco central americano. Provavelmente teremos apenas mais uma alta de 0,25% em maio e depois uma pausa para avaliar se os efeitos dessa política monetária mais restritiva serão suficientes para frear o avanço da inflação nos EUA. Caso essa situação de fato se verifique, ficará cada vez mais evidente que as taxas de juro no Brasil estão em níveis muito altos, o que, somado a uma possível revisão das metas de inflação pelo Conselho Monetário Nacional, em junho, pode dar início ao tão esperado recuo da taxa Selic.

O fator mais importante no mercado doméstico foi a apresentação do arcabouço fiscal pela equipe do Ministério da Fazenda. Em linhas gerais o ministro Fernando Haddad alinhou um plano que deveria estabilizar o déficit/superávit primário a partir de 2024, gerando superávit de 0,50% em 2025 e de 1,0% já em 2026. Esse ajuste deve acontecer, segundo o governo, sem aumento de alíquotas de impostos existentes. Além da expectativa de estabilização da relação dívida/PIB através da obtenção de superávits primários recorrentes, existe uma banda para o crescimento dos gastos, com a fixação de um piso de 0,6% ao ano e limite de 70% do crescimento da receita dos doze meses que se encerram em junho do ano anterior com um teto de 2,50% de crescimento real dos gastos. A grande crítica que se fez ao pacote do governo é sua dependência de um aumento da arrecadação, e sem a contribuição de aumentos de carga fiscal, o desafio será bem grande.

O Ministério não detalhou a proposta em toda a sua magnitude, mas já sinalizou três pontos que pretende endereçar para melhorar a arrecadação, a saber: a diminuição da renúncia fiscal na tributação de impostos federais sobre o ICMS estabelecida a partir de 2017; a incidência de tributos sobre o mercado de apostas online e a tributação de websites estrangeiros que, por estarem fora da nossa jurisdição, não têm sido alcançados na tributação de operações de comércio varejista. Quando do encaminhamento do chamado arcabouço fiscal para aprovação do Congresso, acreditamos que haverá um detalhamento mais específico das medidas e outras que ainda não foram apresentadas, com certeza, virão se juntar ao pacote, como, por exemplo, a possibilidade de tributação dos fundos exclusivos.

Seguramente o pacote fiscal do governo poderia ser mais assertivo, no entanto, pelo menos a questão fiscal começou a ser debatida pelo atual governo e existem pontos que podemos destacar como positivos nesse início de discussão. Aliás, só o fato de se trazer a questão fiscal para o centro das discussões e se dar a ela a importância devida, já representa uma sinalização positiva. O caminho até chegarmos a um arcabouço fiscal que seja crível e de implementação razoável pode ser longo, mas acreditamos que será possível vencermos essa etapa e a partir



daí, com certeza abre-se espaço para a queda das taxas de juros e pode-se esperar que a economia volte a andar de forma mais intensa.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

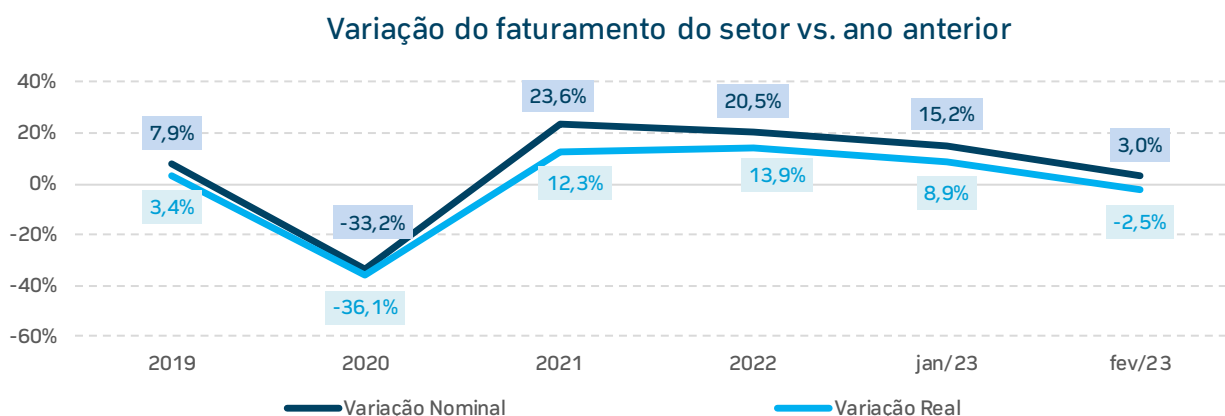
Equipe Hedge Investments

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em fevereiro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento do faturamento de 3,0% quando comparado ao mesmo mês de 2022, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve diminuição de 2,5%

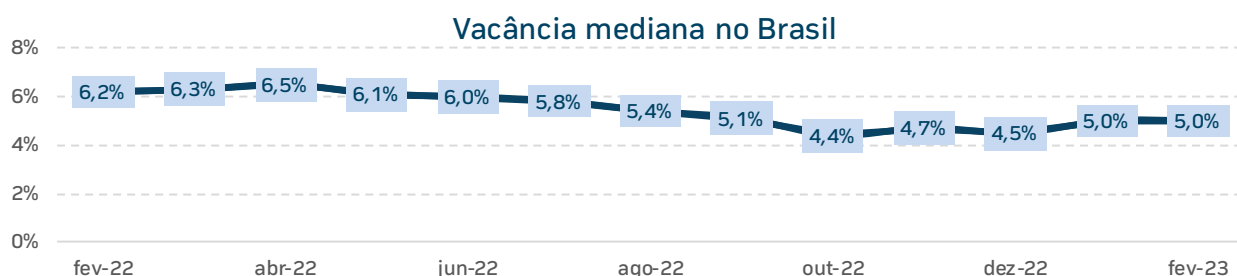
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Fev/23	5,0%	5,3%	3,3%	4,7%	5,6%
Jan/23	5,0%	7,5%	2,4%	4,3%	5,6%



Fonte: Abrasce



PRINCIPAIS DESTAQUES

SHOPPING JARDIM SUL

Neste relatório, apresentamos o resultado do Fundo referente ao mês de março de 2023, que reflete os resultados de fevereiro de 2023 do Shopping Jardim Sul.

Em fevereiro, o shopping apresentou vendas 19,4% superior ao realizado em fevereiro de 2022. No ano, o indicador está 18,2% acima do mesmo período de 2022.

Já o resultado operacional de fevereiro apresentou crescimento de 24,7% vs. fev-22, enquanto o resultado operacional no acumulado do ano está 18,4% acima do mesmo período de 2022.

Do lado da comercialização, encerramos o mês com 1,24% da ABL vaga vs 1,19% do mês anterior, em decorrência das saídas da Polishop (88 m²) e BB Básico (14 m²) e as entradas da Mormaia (58 m²) e Emporio by Festas (30 m²).

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

VENDA DE FRAÇÃO DE 40% DO SHOPPING JARDIM SUL

Conforme Termo de Apuração, divulgado ao mercado em 10 de janeiro ([link](#)), foi aprovada a venda da fração de 40% do Shopping Jardim Sul ao Hedge Brasil Shopping pelo valor de R\$ 217.763.000,00 e a consequente liquidação do Fundo JRDM11.

Neste contexto, informamos que o processo segue conforme esperado. A aquisição encontra-se em análise pelo CADE e na etapa de diligência interna, condições necessárias para a conclusão da operação.

Informações adicionais sobre a operação serão comunicados ao mercado por meio de fatos relevantes.



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em março, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,59 / cota. Adicionalmente, informamos que o Fundo encerrou o mês com resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,40 / cota.

O Fundo distribuirá R\$ 0,59 / cota como rendimento referente ao mês de março de 2023, considerando as 2.522.968 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 17 de abril de 2023, aos detentores de cota em 31 de março de 2023.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo, recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

JRDM11	mar-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	1.576.602	0,62	4.670.716	0,62
Receita Imobiliária	1.554.813	0,62	4.605.841	0,61
Receita financeira	21.789	0,01	64.875	0,01
Despesas totais	(80.548)	(0,03)	(307.246)	(0,04)
Resultado JRDM11	1.496.054	0,59	4.363.470	0,58
Rendimento JRDM11	1.488.551	0,59	4.364.735	0,58

Fonte: Hedge, BTG

LIQUIDEZ

JRDM11	mar-23	2023
Presença em pregões	100,0%	100,0%
Volume negociado (R\$ mil)	745,9	1.732,2
Giro (em % do total de cotas)	0,4%	0,9%
Valor de mercado		R\$ 204 milhões
Quantidade de cotas do Fundo		2.522.968 cotas

Fonte: Hedge / Economática / B3



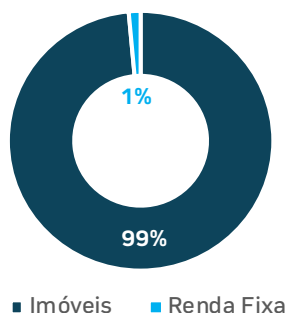
RENTABILIDADE

A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 80,87**.

JRDM11	mar/23	2023
Cota Aquisição (R\$)	80,12	81,00
Renda Acumulada	1,42%	2,86%
Ganho de Capital Líquido	0,75%	-0,16%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,19%	2,73%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	26,78%	11,39%
% CDI Líquido	219%	99%
Retorno Total Bruto	2,4%	2,7%
IFIX	-1,7%	-3,7%
% IFIX	-	-

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge

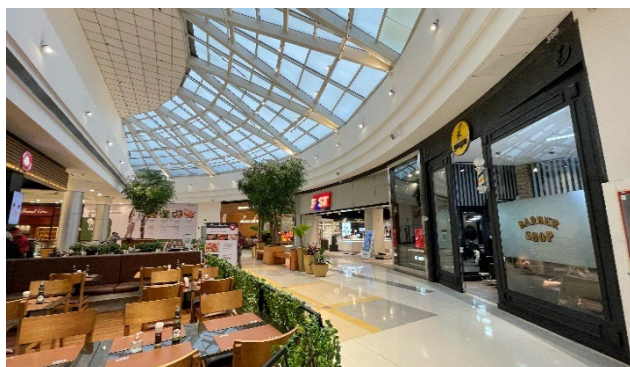
FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
40,0%	28,7 mil m ²	170	1990	Aliansce Sonae + brMalls

Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Le Lis Blanc, Vivara, Fast Shop, Pão de Açúcar, Outback, Almanara, Madero, Cacau Show Mega Store, Fleury e UCI Cinemas.

Endereço: Av. Giovanni Gronchi, 5.819 – São Paulo/SP.

www.shoppingjardimsul.com.br





RESULTADO DO EMPREENDIMENTO (BASE CAIXA)

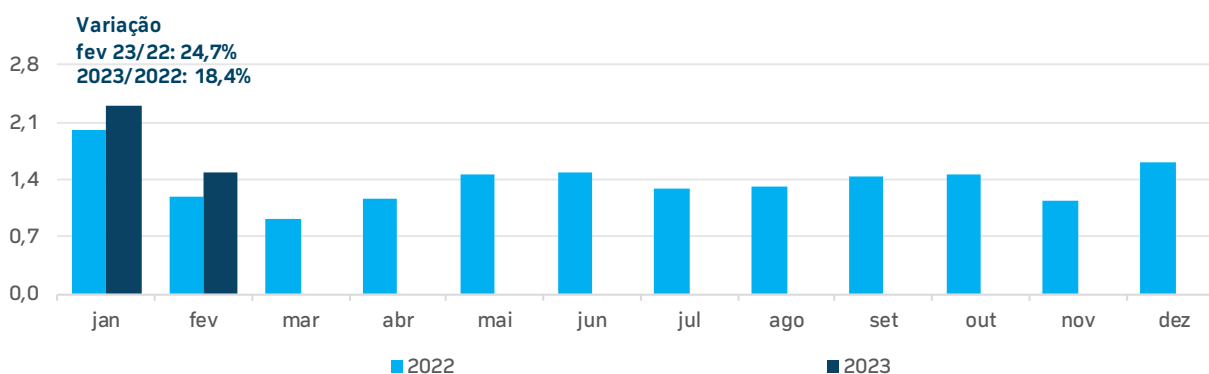
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse de adiantamento do resultado do mês 2	Caixa do Fundo: Repasse do saldo remanescente do resultado do shopping do mês 2, para o FII.

Segue abaixo o resultado caixa de fevereiro de 2023, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de janeiro de 2023. No mês de fevereiro, o resultado operacional apresentou crescimento de 24,7% em relação ao resultado do mesmo mês de 2022. No acumulado do ano, o resultado está 18,4% acima do mesmo período de 2022.

Shopping Jardim Sul (40%)	Realizado fev-23	Realizado fev-22	Varição vs. fev-22	Acum. fev-23	Acum. fev-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.127.945	1.077.554	5%	2.680.249	2.386.427	12%
Aluguel complementar	28.695	42.965	-33%	273.014	250.113	9%
Outras receitas	271.272	179.650	51%	574.798	362.404	59%
Receitas totais	1.427.912	1.300.169	10%	3.528.061	2.998.943	18%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(41.752)	(41.648)	0%	(78.363)	(41.648)	88%
Outras despesas	(201.367)	(320.625)	-37%	(422.087)	(426.560)	-1%
Despesas totais	(243.119)	(362.272)	-33%	(500.449)	(468.208)	7%
Resultado operacional (NOI)	1.184.793	937.897	26%	3.027.611	2.530.736	20%
Resultado estacionamento	293.117	247.101	19%	760.589	670.077	14%
NOI + estacionamento	1.477.911	1.184.998	25%	3.788.200	3.200.813	18%
Benfeitorias	(63.249)	(205.563)	-69%	(342.107)	(265.177)	29%
Resultado não operacional	1.762	5.720	-69%	(67.480)	(60.917)	11%
Fluxo de caixa total	1.416.424	985.154	44%	3.378.613	2.874.719	18%

HISTÓRICO DO RESULTADO OPERACIONAL (R\$ MILHÕES, 40% DO ATIVO)

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, o gráfico abaixo traz o NOI (resultado operacional) do shopping, incluindo estacionamento, na fração do Fundo, comparado com o ano de 2022. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.



Fonte: Aliance Sonae + brMalls.



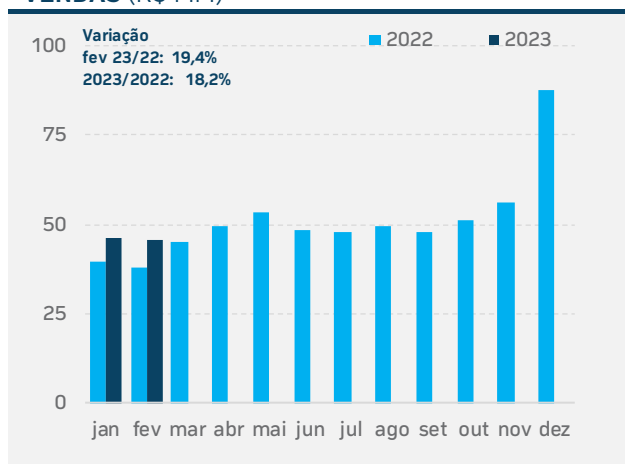
INDICADORES OPERACIONAIS

Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2022. O histórico desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

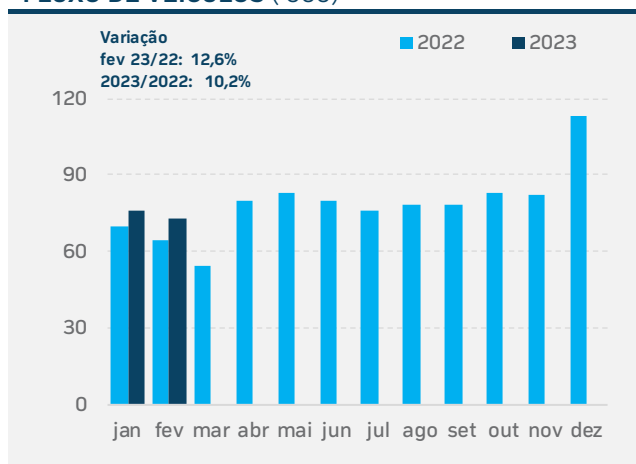
No mês, o shopping apresentou vendas 19,4% superiores ao realizado no mesmo mês de 2022. No acumulado do ano, as vendas estão 18,2% acima do mesmo período de 2022.

Ao lado, apresentamos o fluxo de veículos. No mês, o shopping apresentou variação positiva neste indicador de 12,6% em relação a fevereiro de 2022. No acumulado do ano, o fluxo está 10,2% acima do mesmo período de 2022.

VENDAS (R\$ MM)



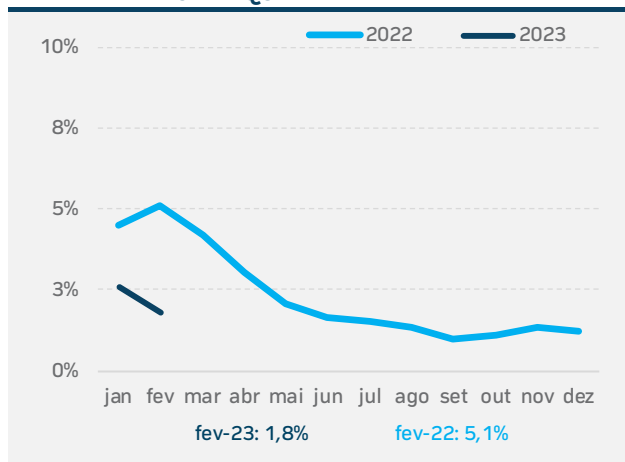
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



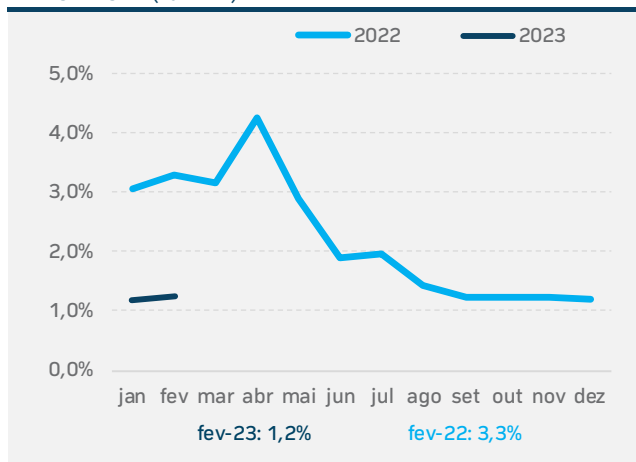
Abaixo, pode-se também observar o histórico do % de inadimplência líquida de aluguéis do shopping. O indicador considera tanto a inadimplência do mês vigente, como o recebimento de valores de competência anteriores.

Ao lado, apresentamos o histórico de vacância do fundo, calculado em % do ABL total do shopping. Encerramos o mês com 1,24% da ABL vaga vs 1,19% do mês anterior, em decorrência das saídas da Polishop (88 m²) e BB Básico (14 m²) e as entradas da Mormaii (58 m²) e Emporio by Festas (30 m²).

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce Sonae + brMalls.



DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2022](#)[Informe Mensal](#)

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



hedge.

INVESTMENTS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br