

JHSF
CAPITAL

JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM – FII JCCJ11

RELATÓRIO GERENCIAL
Dezembro/2023



Informações sobre o Fundo

Razão Social	JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ	50.701.686/0001-16
Gestor	JHSF Capital LTDA.
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Taxa de Administração e Gestão	0,25% a.a.
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder IMA-B + 1%
Prazo	Indeterminado
Início do Fundo	23/06/2023
Quantidade de Cotas	1.668.505

Valor da Cota no IPO
R\$ 100,00

Valor de Mercado
R\$ 208,5 mm

Cota Patrimonial
R\$ 173,65

Cota de Mercado
R\$ 124,95

Objetivo e Política de Investimentos

O JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FIL tem por objetivo investir em cotas do FII SHOPPING CIDADE JARDIM. Através de sua posição de 51,33% do FII SHOPPING CIDADE JARDIM (proprietário de 33% do empreendimento), o JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FIL possui participação de 16,9% do Shopping Cidade Jardim, Shopping Center de luxo, localizado na cidade de São Paulo.

Contato

ricapital@jhsf.com.br

Comentários do Gestor

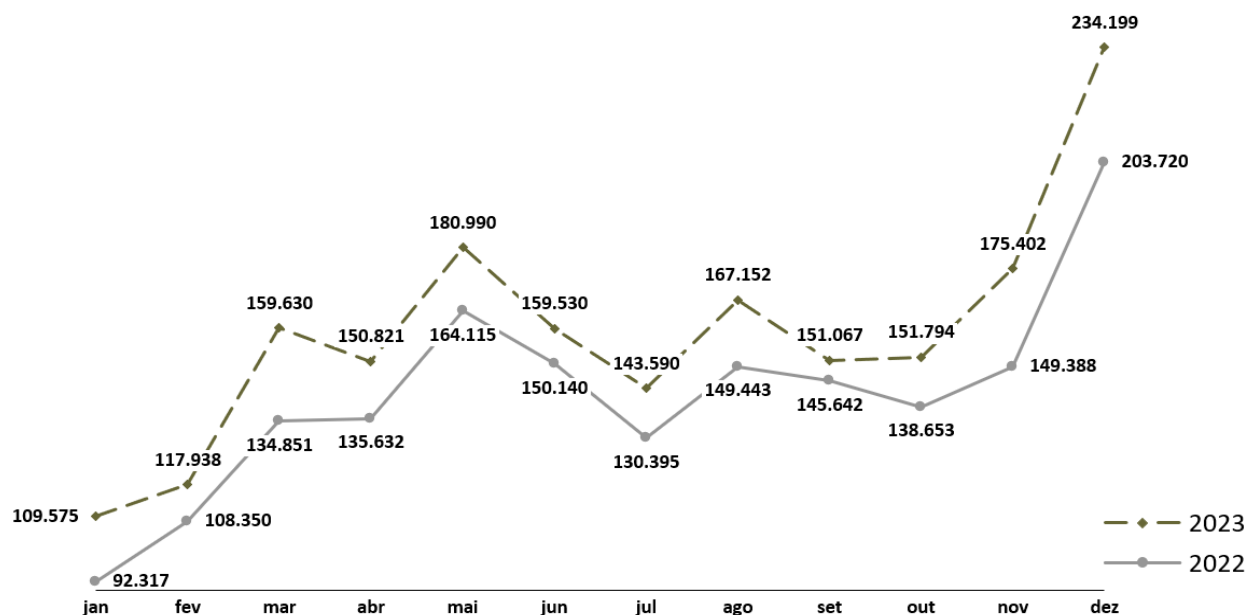
Do ponto de vista macroeconômico, o Comitê de Política Monetária (COPOM), decidiu, em dezembro, reduzir a taxa básica de juros da economia em 0,5 ponto percentual, de 12,25% para 11,75%. Essa foi a quarta queda consecutiva e atendeu às expectativas do mercado. Tal medida reforça, de maneira geral, um cenário local mais benigno o que tende a favorecer, do ponto de vista de investimentos, alocações, por parte de investidores locais e estrangeiros, em classes de ativo de maior risco. Olhando para o nosso mercado imobiliário, a expectativa é de que o setor se beneficie desse momento do ciclo à medida que o fluxo de capital chegará às diversas subclasses: shoppings, galpões, residenciais, comerciais, entre outras.

Neste mês, com o intuito educativo e de compartilhar mais informações com os nossos cotistas sobre o mercado de shoppings no Brasil, traremos alguns dados para maior familiarização deste nicho. Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers no Brasil (Abrasce), existem, hoje, 639 shoppings em operação no Brasil que faturam em conjunto mais de R\$190 bilhões e geram mais de 1 milhão de empregos. Com uma cultura local bastante forte, o setor recebe, mensalmente, 462 milhões de visitantes! Quando afunilamos a análise para o mercado de shopping centers de alta renda, esse número é reduzido drasticamente e é composto por um grupo seletivo de ativos localizados, principalmente, nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro e Curitiba.

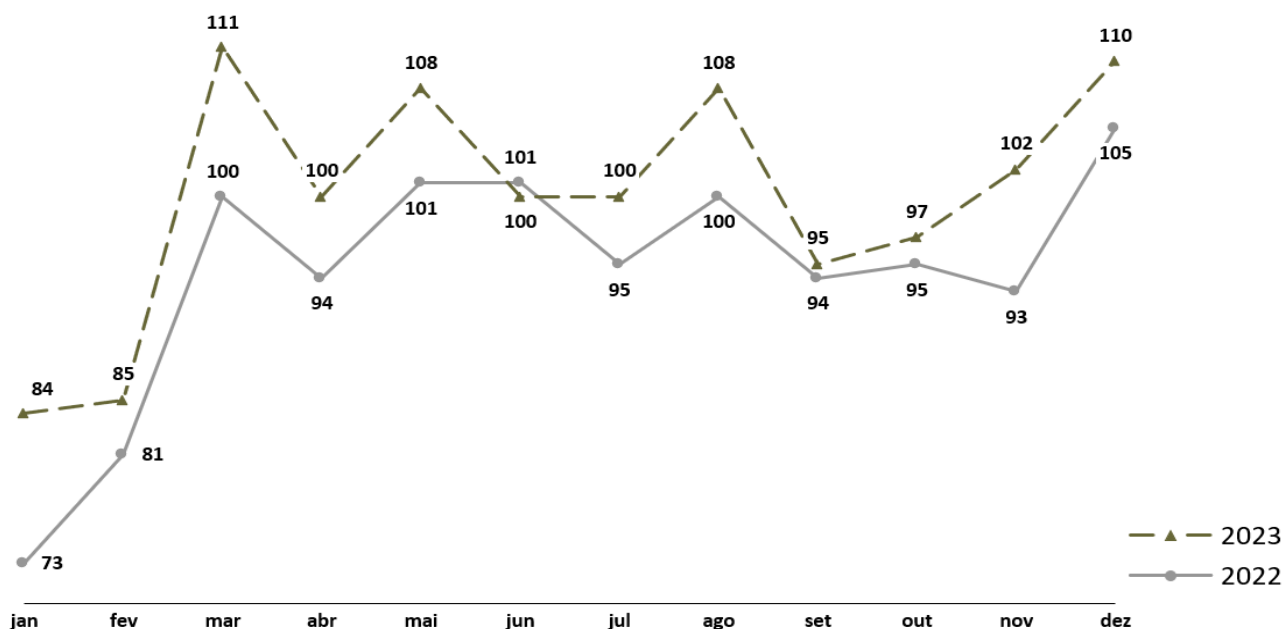
Com o fechamento do ano de 2023, traremos, nesse relatório de dezembro, as principais realizações operacionais e financeiras que foram alcançadas no ano. Do ponto de vista financeiro, as vendas no shopping fecharam em R\$1.9 bilhões, um crescimento de 11,7% vs o ano anterior. Podemos destacar as lojas internacionais que representaram 60% desse total e cresceram 10% vs o ano anterior. A parte de gastronomia também teve um crescimento relevante de 15% vs 2022 e representou 12% do faturamento total do shopping. Além disso, o shopping teve uma receita de estacionamento superior a R\$26 milhões e reportou um aumento de 6,1% no fluxo de veículos em comparação ao mesmo período no ano anterior.

Os gráficos a seguir demonstram a performance do shopping Cidade Jardim no ano de 2023 em comparação com 2022.

PERFORMANCE DE VENDAS 2023 X 2022 (Milhares)



FLUXO DE VEÍCULOS 2023 X 2022 (Milhares)



Do ponto de vista operacional, destacamos o início de um novo mix de lojas com a chegada da área de Home e Design. No quesito de inauguração de novas lojas em 2023, destacamos as lojas Flagships da Cartier, BVLGARI que acabaram escolhendo o shopping Cidade Jardim para terem suas principais operações na América do Sul. Já no âmbito de lojas nacionais, destaque para a Carol Bassi que também possui a sua flagship store no shopping. Além delas, chegaram em 2023, as operações da New Match, Vans e Twenty four Seven.

Por último, em termos de Área Bruta Locável (ABL), o shopping Cidade Jardim possui, após 3 expansões realizadas, 47.080 m². É nessa área que o time de malls da JHSF se debruça, diariamente, para trazer a melhor experiência não só para os lojistas - para assim, conseguir atrair os melhores - mas também para os preciosos clientes, criando assim um ambiente que transmite uma sensação diferenciada de prazer, pertencimento e exclusividade.

Nos próximos relatórios traremos mais informações sobre este ativo único.

Esperamos que gostem!

Time JHSF Capital

Principais Destaques do Fundo

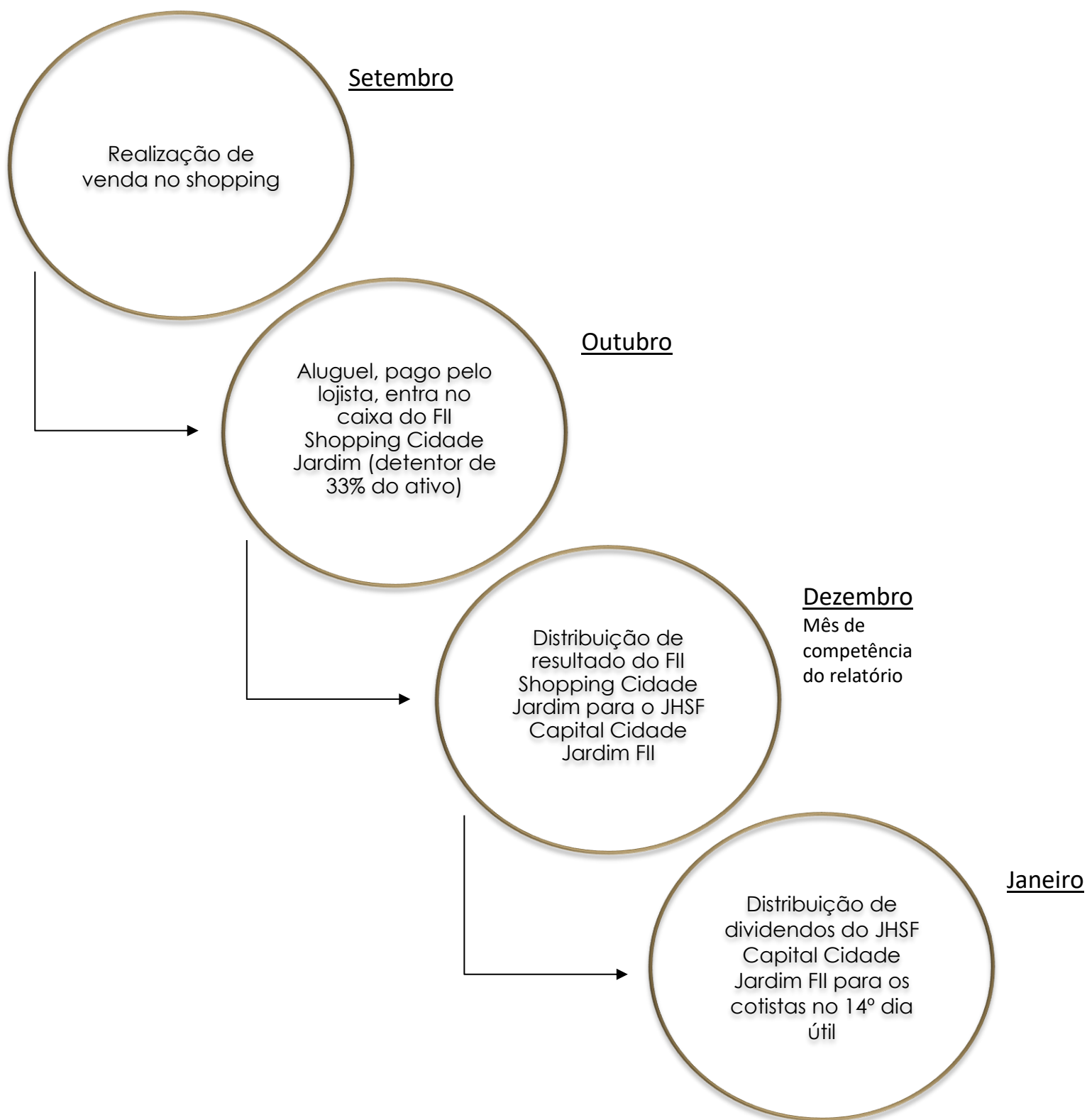
Até o mês de dezembro, o desempenho do fundo apresentou uma série de movimentações e destaques significativos, dentre eles:

Resultado do Shopping em Conformidade com as Expectativas: O desempenho do shopping está dentro das expectativas do gestor, evidenciado pelo crescimento das vendas no acumulado do ano, que alcançaram um aumento de 11,7% em relação ao mesmo período no ano anterior.

Expansão do Número de Cotistas: Interesse crescente pelo fundo evidenciado pelo aumento do número de cotistas ao longo do período. O fundo iniciou com 96 cotistas em julho e encerrou dezembro com 155 investidores.



Fluxo de Recebimento



Resultado do Mês

No 14º dia útil de janeiro, referente ao resultado de dezembro, o fundo distribuiu R\$160.000 aos cotistas, equivalente a R\$0,10 por cota.

Em paralelo, identificamos um excesso de caixa do fundo na ordem de R\$1,5 Milhão. Neste sentido, propusemos, em janeiro, via assembléia, a distribuição deste excedente através de uma amortização extraordinária.

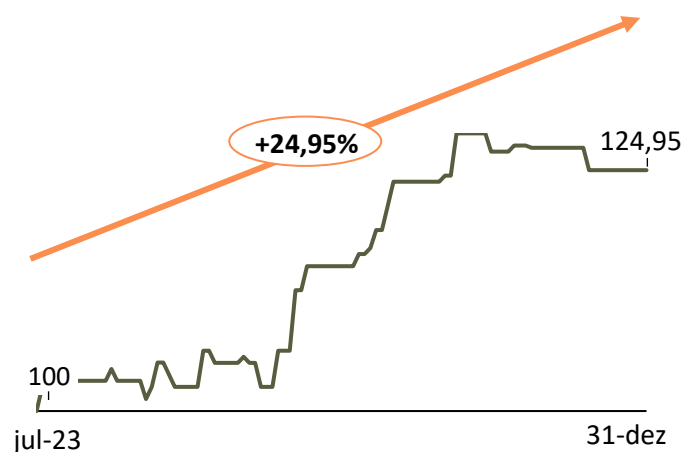
Demonstração de Resultados

Em R\$

	Dezembro
Resultado de Ativos Imobiliários	1.437.240
Resultado de Ativos Financeiros	50.178
Pagamento de Obrigações do CRI	-857.731
Outras Despesas	-73.807
Resultado	555.881
Resultado por Cota	0,33
Rendimento Distribuído por Cota	0,10

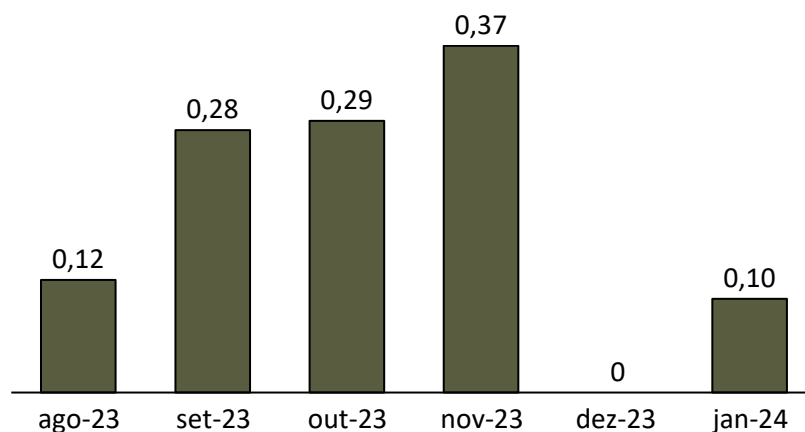
Valorização da Cota desde o IPO

R\$ e % por cota



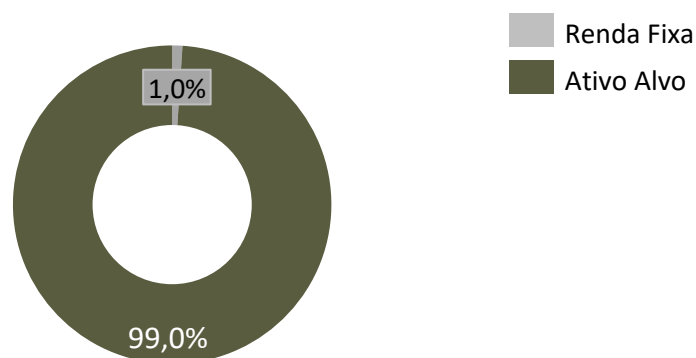
Distribuição de Rendimentos

R\$ por cota



Investimentos do Fundo

Por classe de ativo (%)



Obrigações

Obrigações	Securitizadora	Saldo Devedor (R\$ mm)	Início	Vencimento	Indexador	Pagamentos
CRI IPCA	OPEA	43,3	Julho 2023	Junho 2038	IPCA + 7,99% a.a.	Mensal
CRI DI	OPEA	89,0	Julho 2023	Junho 2038	CDI + 2,5% a.a.	Mensal

Shopping Cidade Jardim

Administrador: **JHSF**

ABL total: **47.080 m²**

Participação indireta do fundo: **16,9%**

Inauguração: **2008**

Localização: **Av. Magalhães de Castro, 12.000 – São Paulo, SP**

Principais Ações

O mês de dezembro foi marcado pelas seguintes ativações e promoções:

Inauguração de Três Novas Lojas e Quiosques: Concluímos a inauguração de três novas lojas e quiosques, com destaque para a abertura da New Match, marca voltada para o público jovem do grupo Mixed.

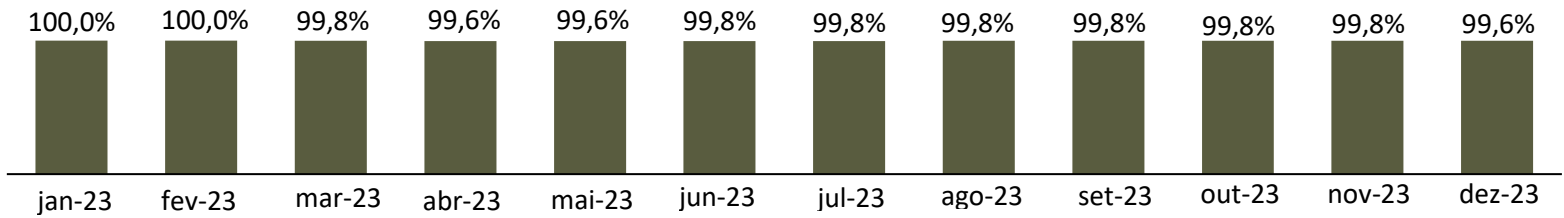
Avanço das Obras da Loja Flagship da Valentino: As obras da loja Flagship da Valentino estão em estágio avançado com previsão de abertura no começo de janeiro de 2024. A nova loja dá ao lojista um maior espaço para oferecerem uma quantidade superior de produtos e um ambiente mais luxuoso e exclusivo para os clientes fazerem as suas compras.

Sucesso da Campanha Publicitária e de Promoção para o Natal: Sucesso da campanha publicitária e promocional para o Natal, que proporcionou uma atmosfera imersiva e festiva no shopping.

Evento La Rouge Belle: Evento de lançamento da collab com a marca Estilé. Foi servido almoço para influenciadoras dentro da loja, o que contribuiu para dar uma maior visibilidade ao shopping.

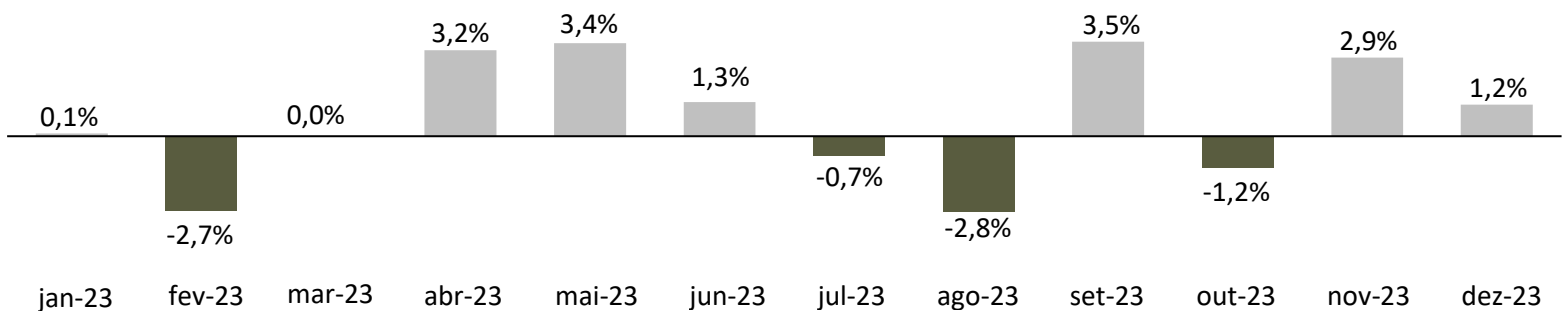


Ocupação Física



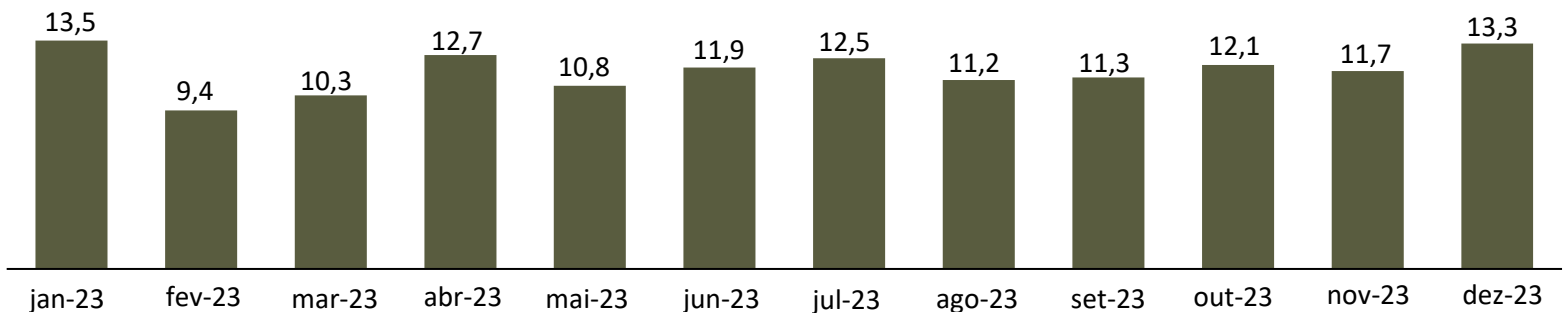
Inadimplência Líquida Corrente

Inadimplência – Recolhimentos



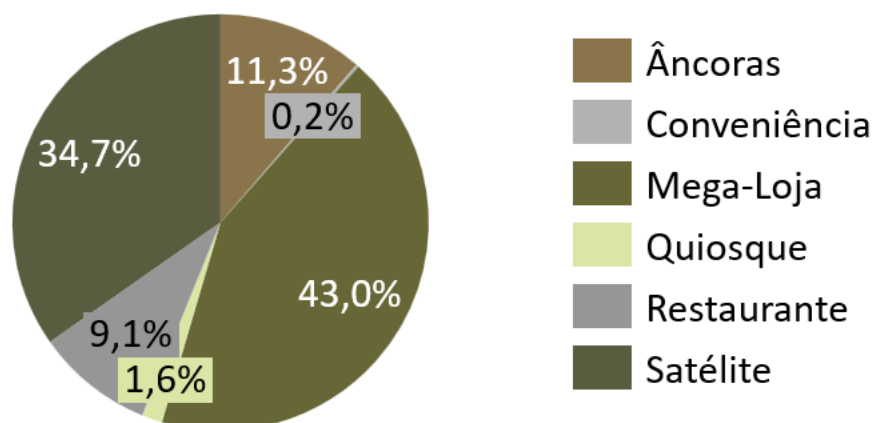
NOI Shopping

R\$ Milhões



Vendas por Locatário

(%) das vendas



Disclaimers

“Este material foi preparado de acordo com informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas pela CVM e ANBIMA, tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo, não podendo ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da JHSF Capital. Leia o regulamento antes de investir. As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. Sugerimos a leitura do regulamento antes de tomar decisões de investimentos no fundo.”



JHSF
CAPITAL