

Informações

Objeto e Perfil do Fundo Investimento 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 às Vagas de Garagem 2. O Shopping Jardim Sul tem a finalidade de locação e de, eventual, exploração do estacionamento e outros Ativos-Alvo.

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 mercadoⁱ

Administrador
BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM, CNPJ:59.281.253/0001-23

Área Locável do Empreendimento
28.620,09 m²

Cotistas
3.868

Patrimônio Líquido
R\$ 188.963.244,96

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 85,00

Quantidade de Cotas
2.223.060

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.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

O Imóvel

O Fundo detém 40% do Shopping Center Jardim Sul situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Giovanni Gronchi, n° 5.819, Morumbi, 29° Subdistrito – Santo Amaro.

O shopping 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.



Nota da Administradora

Constou na ata da última Assembleia, que deliberou sobre a 2ª emissão do Fundo para fazer frente a dívida com a BrMalls e ao capex dos anos 2018 e 2019, foi solicitado que a Administradora informasse o valor de diluição caso o Fundo não arcasse com a sua parte nos aportes necessários.

Conforme previsto na convenção de condomínio, a diluição será calculada com base na proporção entre o valor do aporte que deixou de ser pago e o valor total do imóvel, sendo que este último equivalerá a média entre o valor constante do laudo de avaliação realizado pelo Fundo, em atendimento à ICVM 516 no mês de dezembro do ano anterior a data de diluição, e o valor constante no laudo de avaliação realizado pela BrMalls. Como ambos os laudos ainda não foram concluídos, tal valor ainda não pode ser precisado.

Locatários

- C&A
- Renner
- Pão de Açúcar
- Fleury Medicina e Saúde
- Lojas Americanas

Informações Adicionais de Novembro/2018

Receita total de vendas do shopping no mês: R\$ 45.313.979

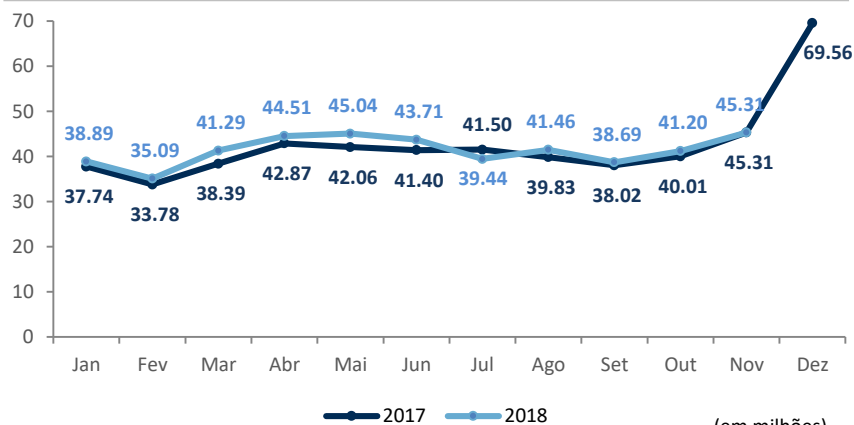
Receita acumulada de vendas do shopping em 2018: R\$ 440.944.274

Receita acumulada de vendas do shopping, no mesmo período, em 2017: R\$ 452.969.201

Receitas de Estacionamento em novembro/2018: R\$ 1.109.611

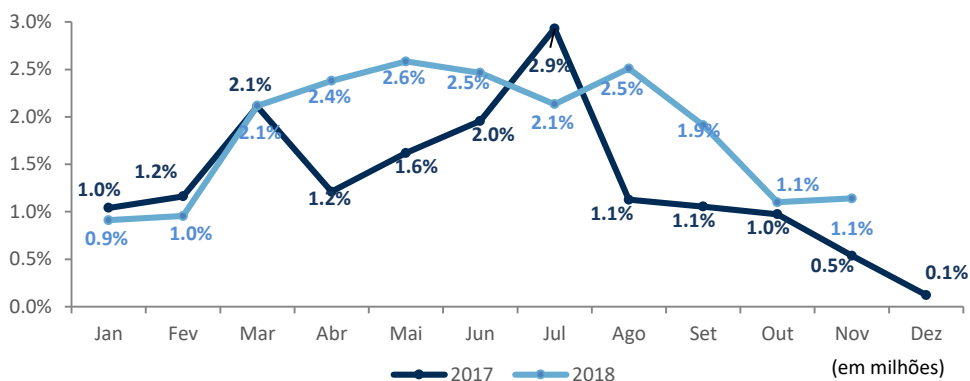
Receitas de Estacionamento em novembro/2017: R\$ 998.403

Vendas do Shopping



(em milhões)

Ocupação do Shopping



Demonstração Consolidada de Resultados

	Jun/18	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18
Receitas	1.229.034	1.299.792	1.395.502	1.253.816	1.389.333	1.411.556
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	1.225.663	1.295.173	1.390.351	1.247.485	1.382.609	1.406.375
Financeiras	3.371	4.620	5.151	6.331	6.724	5.180
Despesas	(374.261)	(338.029)	(219.981)	(467.592)	(625.278)	(331.507)
Reserva de contingência	18.716	(35.398)	31.057	78.240	(68.777)	-
Benfeitorias	(57.728)	(17.197)	(92.637)	(121.405)	(74.212)	(161.753)
Ajustes	(74.549)	90.118	56.087	77.095	69.391	209.098
Resultado Líquido	741.213	999.287	1.170.028	820.153	690.457	1.127.395

A renda mínima garantida venceu em julho/2016, conforme informação divulgada à época da Oferta no Prospecto do Fundo.

Reserva de Contingência: No final de Novembro/2018, o fundo não possuía reserva de contingência.

Distribuição

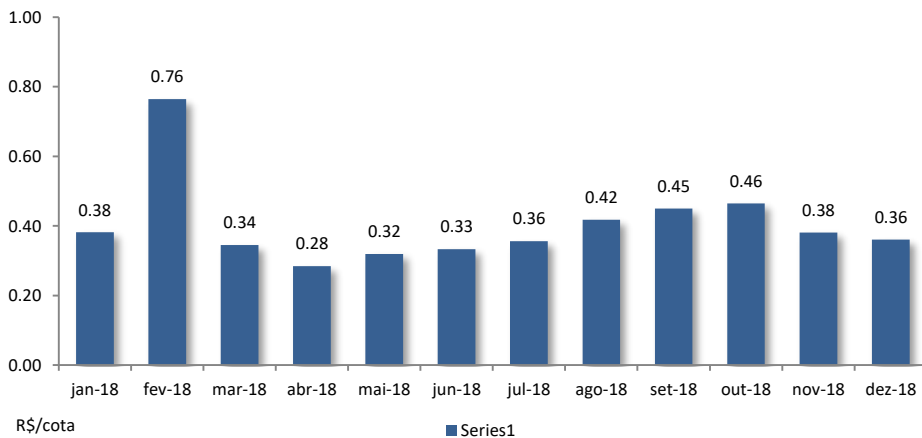
O fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos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

Data base: 07/12/2018

Data de pagamento: 14/12/2018

Rendimento: R\$ 0,3607

Mês de referência: Outubro/2018



Mercado Secundário

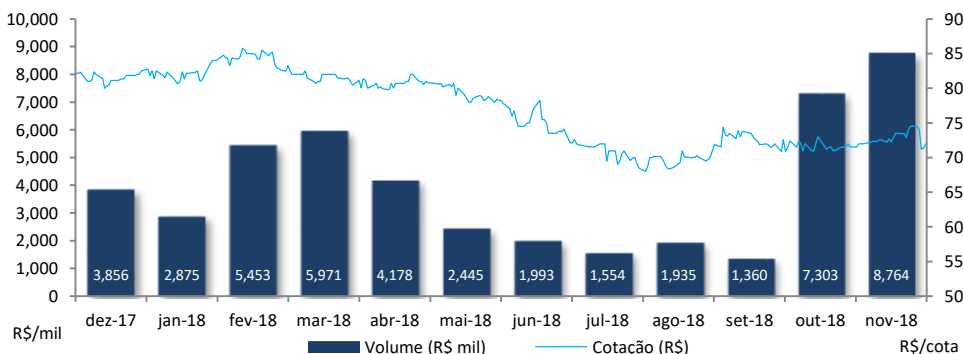
As cotas do FII Jardim Sul (JRDM11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 120.739

Cotação de fechamento: R\$ 72,00

Volume: R\$ 8.764.320

Mês de referência: Novembro/2018



Habite-se

Administradora informa que o shopping possui habite-se parcial e que, em relação ao Certificado de Acessibilidade, o shopping está cumprindo o cronograma de obras enviado ao Ministério Público.

Indenização

Em 22/09/2017, foi divulgado em Fato Relevante o início da fase de “Cumprimento de Sentença” do processo nº 0160217-70.2007.8.26.0002 no qual o Condomínio do Shopping Jardim Sul figura como réu. O condomínio foi intimado a realizar o pagamento no valor de R\$ 4.041.379,08 (quatro milhões e quarenta e um mil e trezentos e setenta e nove reais e oito centavos) referente a obrigação fixada em sentença. Nesse contexto, devido a participação do Fundo de 40% no total do condomínio, o valor a ser pago pelo Fundo foi de R\$ 1.616.551,63. Com isso, as distribuições do fundo referentes as competências de agosto/2017, setembro/2017 e outubro/2017 foram impactadas para viabilizar o pagamento do valor devido pelo Fundo. Com relação ao reembolso devido pela seguradora, não tendo havido pagamento espontâneo, em 23/10/2017, o shopping deu início à execução judicial por meio da propositura do processo nº 0071425-88.2017.8.26.0100. no dia 23/10/2017, o Shopping deu início à execução judicial contra a Seguradora por meio da propositura do processo nº 0071425-88.2017.8.26.0100 para cobrar parte da indenização paga.

No dia 10/08/2018 foi divulgado Fato Relevante comunicando o recebimento de R\$ 1.016.843,55 referente ao reembolso da seguradora. O Fundo fará jus à 40% do valor recebido, perfazendo o montante de R\$ 406.737,42.

Dívida BR Malls

Em novembro/2018, a dívida do Fundo com a BR Malls estava estimada em R\$ 7.782.022,01.

Conforme informado no prospecto do fundo, ao término do período de garantia de renda mínima, Fundo tem a obrigação de reembolsar a BR Malls referente as despesas extraordinárias por ela incorridas nos Imóveis-Alvo durante o período por ela suportado em razão da rentabilidade mínima.

A BR Malls entregou ao Fundo o relatório relativo a todas as despesas extraordinárias. Até a competência julho de 2016, o valor passível de reembolso pelo Fundo já somava R\$ 7.735.794,36 (40% das despesas apontadas pela BR Malls como extraordinárias), sendo este valor corrigido mensalmente pelo IGP-M.

Após o término da Renda Mínima Garantida, o valor devido deverá ser pago em 36 meses, com o primeiro pagamento realizado em outubro de 2016. Após o encerramento do prazo, caso os pagamentos não sejam suficientes para quitar a dívida, o Fundo terá mais 240 dias para efetuar o pagamento do valor em aberto, cabendo então ao administrador divulgar como será pago o saldo restante, podendo efetuar nova emissão de cotas, ou retendo distribuição de rendimento ou até mesmo sendo diluído em sua participação no empreendimento.

Em 28/12/2018 foi convocada uma Assembleia Geral Extraordinária para aprovar a 2ª Emissão do Fundo. Os recursos levantados serão destinados para o pagamento da dívida com a BR Malls e para o pagamento do capex 2018 e 2019.

Inaugurações e Eventos



Black Friday



Mickey e Seus Amigos no Natal

Processos Judiciais

Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

Documentos

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

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.

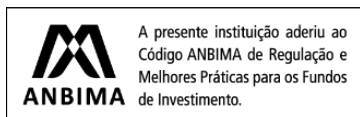
- [Site da Administradora](#)

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/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@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, consequentemente, 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.