

## 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 mercado<sup>i</sup>

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

**Área Locável do Empreendimento**  
28.620,09 m<sup>2</sup>

**Cotistas**  
3.650

**Patrimônio Líquido**  
R\$ 189.049.063,56

**Valor Patrimonial/Cota**  
R\$ 85,04

**Quantidade de Cotas**  
2.223.060

<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.

## 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

No dia 08/01/2019 o Fundo anunciou rendimentos relativos a novembro de 2018 no valor de R\$ 0,5398 por cota. Durante o ano foram inauguradas 16 lojas, além de 13 renovações. O desempenho comercial levou a ocupação a 98,26%. O NOI Total apurado em 2018 (desconsiderando linearização de CDU e efeitos de PDD) foi 4% abaixo da meta estabelecida no orçamento do ano, mas 6% superior ao realizado em 2017. Levando-se em consideração a linearização de CDU e PDD líquido, o resultado foi 1% abaixo da meta, mas 12% acima do exercício anterior.

## Locatários

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

## Informações Adicionais de Dezembro/2018

Receita total de vendas do shopping no mês: R\$ 73.624.813

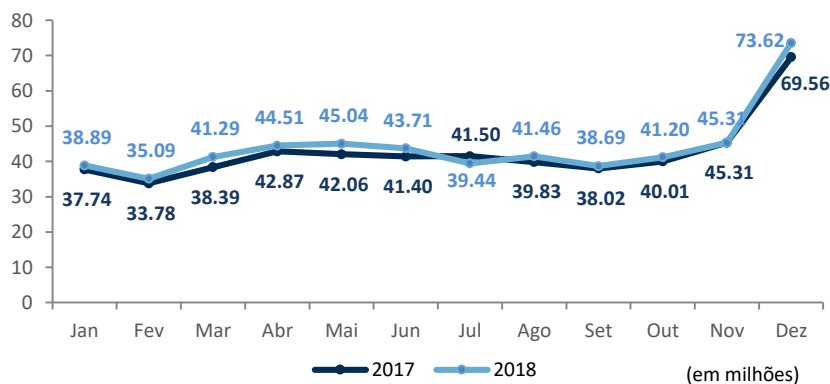
Receita acumulada de vendas do shopping em 2018: R\$ 526.594.014

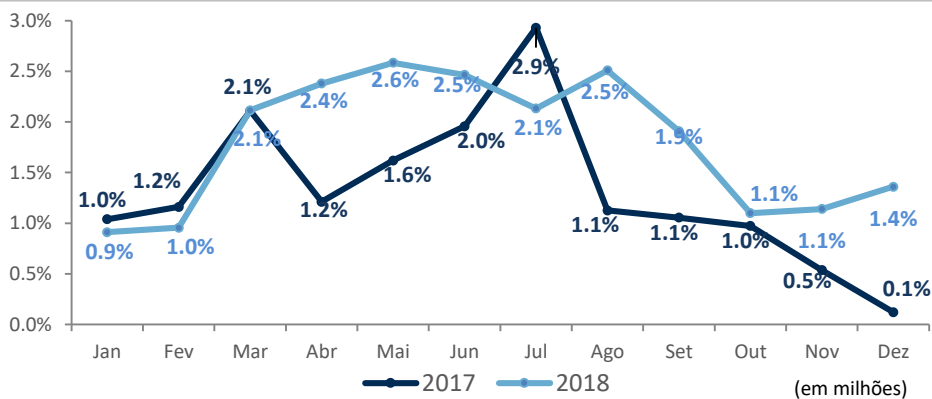
Receita acumulada de vendas do shopping, no mesmo período, em 2017: R\$ 510.509.218

Receitas de Estacionamento em dezembro/2018: R\$ 1.433.700

Receitas de Estacionamento em dezembro/2017: R\$ 1.385.443

## Vendas do Shopping





## Demonstração Consolidada de Resultados

	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18	Dez/18
Receitas	1.299.792	1.395.502	1.253.816	1.389.333	1.411.556	2.748.284
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	1.295.173	1.390.351	1.247.485	1.382.609	1.406.375	2.743.842
Financeiras	4.620	5.151	6.331	6.724	5.180	4.442
Despesas	(338.029)	(219.981)	(467.592)	(625.278)	(331.507)	(122.789)
Reserva de contingência	(35.398)	31.057	78.240	(68.777)	-	-
Benfeitorias	(17.197)	(92.637)	(121.405)	(74.212)	(161.753)	399.180
Ajustes	90.118	56.087	77.095	69.391	209.098	148.402
<b>Resultado Líquido</b>	<b>999.287</b>	<b>1.170.028</b>	<b>820.153</b>	<b>690.457</b>	<b>1.127.395</b>	<b>3.173.076</b>

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 Dezembro/2018, o fundo não possuía reserva de contingência.

## Distribuição

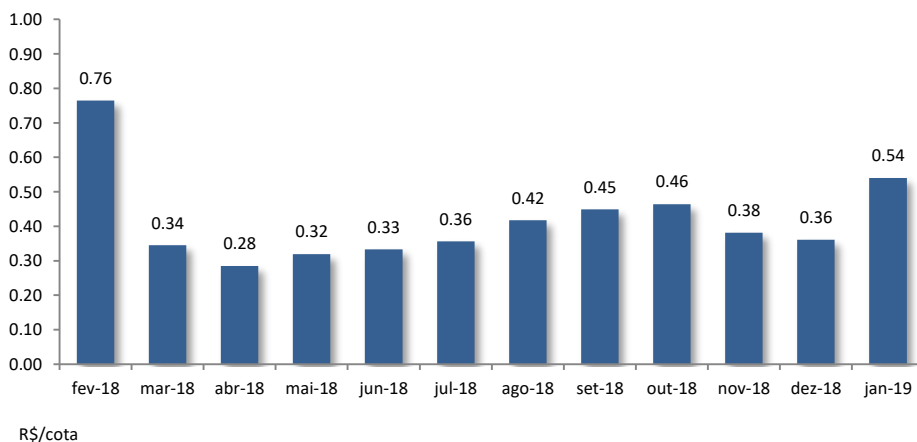
O fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos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

**Data base:** 08/01/2019

**Data de pagamento:** 15/01/2019

**Rendimento:** R\$ 0,5397

**Mês de referência:** Novembro/2018



## Mercado Secundário

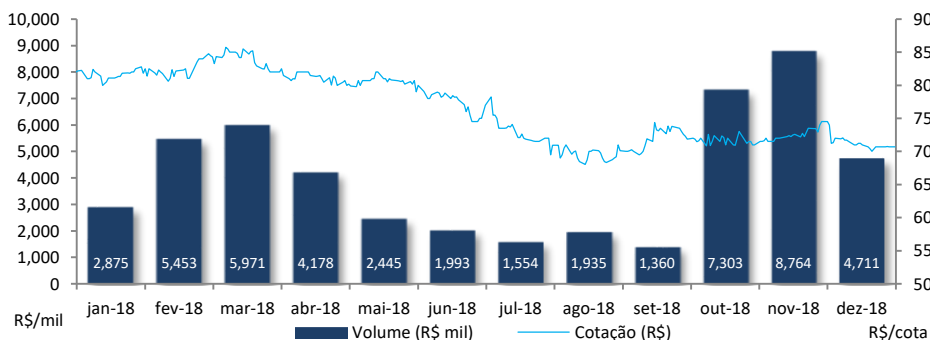
As cotas do FII Jardim Sul (JRDM11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

**Cotas negociadas:** 66.254

**Cotação de fechamento:** R\$ 70,69

**Volume:** R\$ 4.711.411

**Mês de referência:** Dezembro/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.

### Dívida BR Malls

Em dezembro/2018, a dívida do Fundo com a BR Malls estava estimada em R\$ 8.258.207,96.

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.

Na Assembleia Geral Extraordinária do dia 14/01/2019 foi aprovada 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.

## Eventos

### Promoção de Natal

Do dia 30/11 ao dia 24/12 ocorreu a promoção “Concorra a um Iphone 8 por dia”. A cada R\$600,00 em compras os clientes ganhavam 1 cupom para concorrer à promoção. Houve um aumento de 92% no número de participantes em comparação à promoção do ano de 2017.

### Apresentações de Natal

Durante todo o mês de dezembro o shopping realizou diversas apresentações de musicais natalinos para os clientes.

### Chegada do Papai Noel

A chegada do Papai Noel no shopping foi patrocinada pela Bauducco e atraiu um fluxo de carros 29% maior se comparado à mesma data de 2017.



## 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



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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.