

# FII Shopping Jardim Sul

JRDM11



JUNHO DE 2023

Relatório Gerencial



<b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	<b>3</b>
INFORMAÇÕES GERAIS	<b>3</b>
PALAVRA DA GESTORA	<b>4</b>
DESEMPENHO DO FUNDO	<b>5</b>
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	<b>6</b>
INDICADORES OPERACIONAIS	<b>7</b>
DOCUMENTOS	<b>8</b>



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

<b>COTA PATRIMONIAL</b> <b>R\$ 88,84</b>	<b>INÍCIO DAS ATIVIDADES</b> Julho de 2017
<b>COTA DE MERCADO</b> <b>R\$ 85,00</b>	<b>ADMINISTRADORA</b> Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 214 mi</b>	<b>GESTORA</b> Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
<b>QUANTIDADE DE COTAS</b> <b>2.522.968</b>	<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)</b> 0,20% ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo
<b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b> <b>4.001</b>	<b>TAXA DE PERFORMANCE</b> Não há
	<b>CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO</b> JRDM11
	<b>TIPO ANBIMA</b> FII de Renda Gestão Passiva – Shopping Centers
	<b>PRAZO</b> Indeterminado
	<b>PÚBLICO ALVO</b> 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).



## PALAVRA DA GESTORA

### CONCLUSÃO DA VENDA DA PARTICIPAÇÃO DE 40% NO SHOPPING JARDIM SUL

Prezado Investidor,

Apresentamos o último relatório gerencial do FII Shopping Jardim Sul. Conforme [Fato Relevante](#) publicado em 3 de julho de 2023, naquela data o Fundo concluiu a alienação da totalidade de sua fração ideal de 40,0% detida no empreendimento Shopping Jardim Sul e celebrou a Escritura Definitiva de Compra e Venda da propriedade, com a consequente transmissão da propriedade do Imóvel ao comprador.

De forma a dar início aos procedimentos de liquidação do Fundo, a Administradora informou que o dia 3 de julho de 2023 foi o último dia no qual as cotas foram negociadas no mercado secundário de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o ticker JRDM11. Dessa forma, as negociações do Fundo foram suspensas e as cotas não são mais negociadas desde o pregão do dia 4 de julho de 2023.

Os pagamentos para liquidação do Fundo serão feitos aos detentores de cotas na presente data (“Cotistas”), da seguinte forma:

- a) A primeira parcela no valor de R\$ 78,50 (setenta e oito reais e cinquenta centavos) por cota foi paga em 10 de julho de 2023, a título de amortização parcial de cotas;
- b) A segunda e última parcela será apurada com base no patrimônio líquido final do Fundo, cujo valor será divulgado oportunamente por meio de novo Fato Relevante, a ser paga em 31 de julho de 2023 a título de resgate da integralidade das cotas do Fundo.

Os valores pagos a título de amortização e resgate na liquidação estão sujeitos à alíquota de 20% (vinte por cento) do imposto sobre a renda retido na fonte, a qual deve ser aplicada sobre o valor que exceder o custo de aquisição do cotista, conforme o caso, nos termos da legislação tributária em vigor (“Rendimento Tributável”).

No presente caso, Rendimento Tributável será a diferença positiva entre (i) o valor da soma das duas parcelas pagas por cota conforme itens (a) e (b) acima e (ii) o custo de aquisição por cota incorrido pelo investidor.

Para que a Administradora, na qualidade de responsável tributária, possa apurar o eventual valor do imposto de renda sobre a parcela tributável, os cotistas deverão encaminhar à Administradora declaração informando seu custo médio de aquisição na presente data, conforme modelo disponibilizado na forma do Anexo ao presente. A declaração deverá ser impressa, preenchida, assinada e enviada acompanhada da Documentação de Identificação, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail [dtvm@hedgeinvest.com.br](mailto:dtvm@hedgeinvest.com.br) até o dia 25 de julho de 2023.

Caso a Administradora não receba do investidor a informação dentro do prazo acima mencionado, será considerado como custo médio de aquisição o preço mínimo histórico de negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão verificado até a presente data, equivalente a R\$ 51,00 (cinquenta e um reais). **O imposto de renda, caso devido, será integralmente descontado do valor da segunda parcela, referente ao resgate integral das cotas do Fundo, a ser paga em 31 de julho de 2023.**

Aos cotistas que tiverem quaisquer dúvidas ou eventualmente necessitarem de maiores esclarecimentos a respeito da amortização, a Administradora incentiva o contato por meio do e-mail [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br), incluindo seus dados pessoais e de contato.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

**Equipe de Gestão da Hedge Investments**



## SHOPPING JARDIM SUL

Neste relatório, apresentamos o resultado do Fundo referente ao mês de junho de 2023, que reflete os resultados de maio de 2023 (regime caixa) do Shopping Jardim Sul.

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

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

Em maio, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,45 / cota. O Fundo distribuirá R\$ 0,40 / cota como rendimento referente ao mês de junho de 2023, considerando as 2.522.968 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 14 de julho de 2023, aos detentores de cota em 30 de junho 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.

JRDM11	jun-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Média Mensal
<b>Receitas totais</b>	<b>1.295.184</b>	<b>0,51</b>	<b>9.057.275</b>	<b>0,60</b>
Receita Imobiliária	1.285.287	0,51	8.955.085	0,59
Receita financeira	9.897	0,00	102.191	0,01
<b>Despesas totais</b>	<b>(152.272)</b>	<b>(0,06)</b>	<b>(691.639)</b>	<b>(0,05)</b>
<b>Resultado JRDM11</b>	<b>1.142.912</b>	<b>0,45</b>	<b>8.365.636</b>	<b>0,55</b>
<b>Rendimento JRDM11</b>	<b>1.009.187</b>	<b>0,40</b>	<b>8.224.876</b>	<b>0,54</b>

Fonte: Hedge, BTG

### 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\$ 85,00**.

JRDM11	jun/23	2023
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>84,00</b>	<b>81,00</b>
Renda Acumulada	0,63%	4,98%
Ganho de Capital Líquido	0,95%	3,95%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,59%	9,17%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	20,82%	19,52%
<b>% CDI Líquido</b>	<b>174%</b>	<b>167%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>1,8%</b>	<b>9,9%</b>
<b>IFIX</b>	<b>4,7%</b>	<b>10,1%</b>
<b>% IFIX</b>	<b>39%</b>	<b>99%</b>

Fonte: Hedge / Economática / B3



## 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.

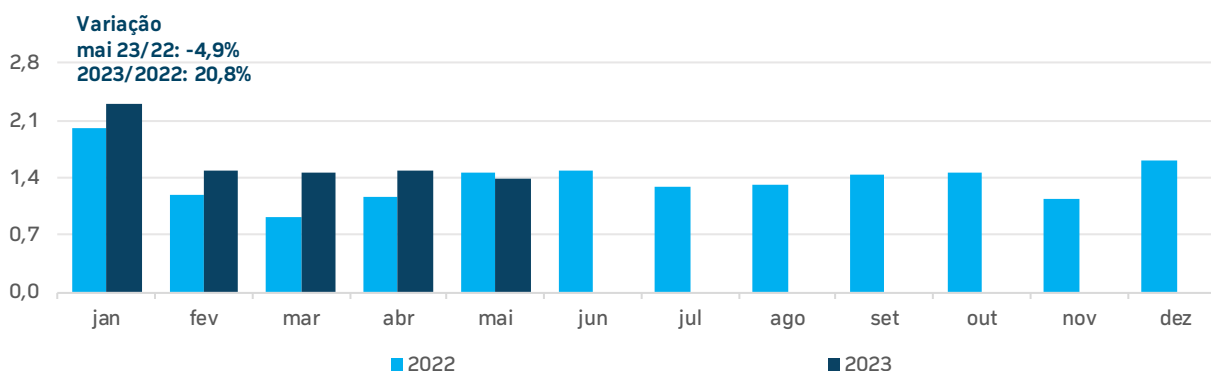
Segue abaixo o resultado caixa de maio de 2023, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de abril de 2023, na participação do Fundo no imóvel.

Destacamos que neste mês ocorreu a cobrança da taxa de administração, por parte da administradora do shopping, sobre recebimentos de estacionamento no período de maio de 2019 a março de 2021 que, equivocadamente, não estavam sendo cobrados. Isso acabou gerando um efeito de aumento na linha de outras despesas, que quando excluído, resulta em um crescimento do NOI de 3,1% vs. mai-22. No acumulado do ano, o resultado operacional está 20,8% acima do mesmo período de 2022, e, 22,6% acima desconsiderando o efeito da taxa.

Shopping Jardim Sul (40%)	Realizado mai-23	Realizado mai-22	Varição vs. mai-22	Acum. mai-23	Acum. mai-22	Varição acum. a/a
Aluguel mínimo	1.123.529	1.034.532	9%	6.004.754	5.422.183	11%
Aluguel complementar	54.592	70.247	-22%	396.466	373.976	6%
Outras receitas	237.221	193.681	22%	1.306.305	896.723	46%
<b>Receitas totais</b>	<b>1.415.341</b>	<b>1.298.460</b>	<b>9%</b>	<b>7.707.525</b>	<b>6.692.883</b>	<b>15%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	(40.305)	(22.991)	75%	(215.630)	(181.432)	19%
Outras despesas	(307.446)	(121.140)	154%	(1.065.575)	(1.240.448)	-14%
<b>Despesas totais</b>	<b>(347.751)</b>	<b>(144.131)</b>	<b>141%</b>	<b>(1.281.205)</b>	<b>(1.421.881)</b>	<b>-10%</b>
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>1.067.590</b>	<b>1.154.329</b>	<b>-8%</b>	<b>6.426.320</b>	<b>5.271.003</b>	<b>22%</b>
Resultado estacionamento	331.107	316.416	5%	1.721.405	1.471.299	17%
<b>NOI + estacionamento</b>	<b>1.398.698</b>	<b>1.470.745</b>	<b>-5%</b>	<b>8.147.725</b>	<b>6.742.302</b>	<b>21%</b>
Benfeitorias	(217.621)	(89.624)	143%	(875.376)	(401.942)	118%
Resultado não operacional	14.587	10.566	38%	(60.388)	(65.489)	-8%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>1.195.663</b>	<b>1.391.687</b>	<b>-14%</b>	<b>7.211.962</b>	<b>6.274.870</b>	<b>15%</b>

## 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: Aliansce Sonae + brMalls.



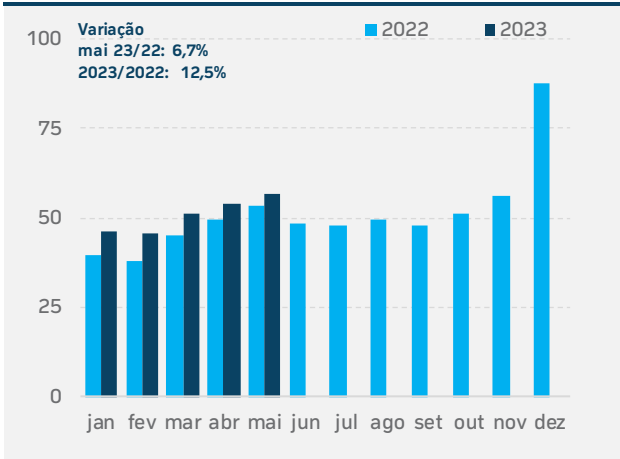
## INDICADORES OPERACIONAIS

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.

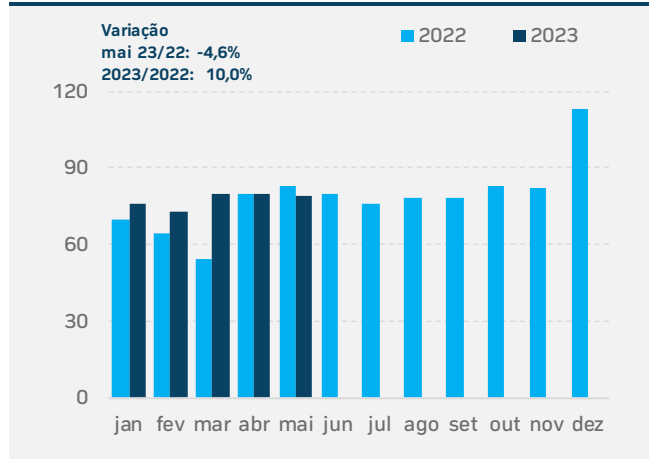
A vacância do shopping saiu de 2,0% em abril para 1,8% em maio.

**Movimentações comerciais:** entrada da Criatiff (44 m<sup>2</sup>).

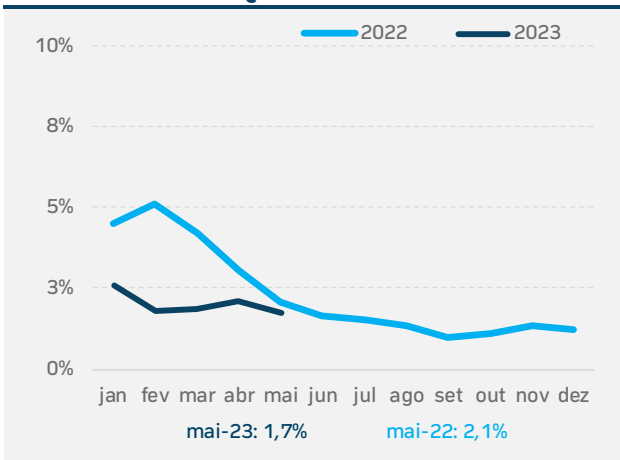
### VENDAS (R\$ MM)



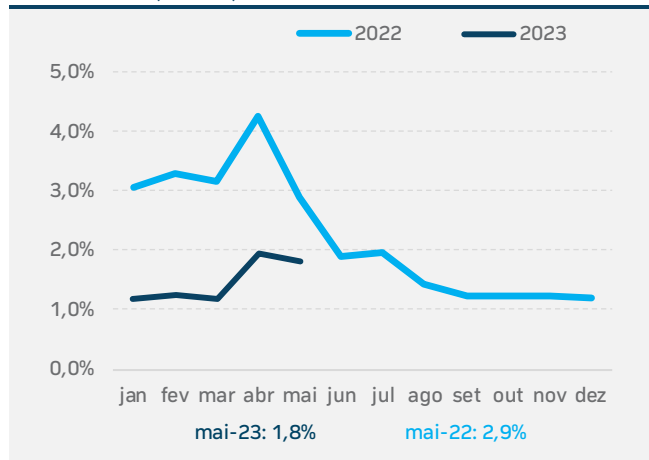
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### 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](mailto: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](mailto: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](https://hedgeinvest.com.br)