

JHSF
CAPITAL

JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM – FII JCCJ11

RELATÓRIO GERENCIAL
Março/2024



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\$ 216,9 mm

Cota Patrimonial
R\$ 185,28

Cota de Mercado
R\$ 130,00

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 IBGE anunciou que o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (IPCA) avançou 0,16% no mês de março, ficando abaixo de fevereiro, que avançou 0,83%. Ademais, tivemos, no mês de março, uma queda do Ibovespa de 0,71%, fechando a 128.106 pontos. Por fim, o Dólar ganhou força frente ao Real, fechando a R\$ 5,02 um aumento de 0,74% no terceiro mês de 2024.

Ainda, no dia 20 de março, o Comitê de Política Monetária (COPOM) reduziu a taxa básica de juros da economia em 0,5 ponto percentual, de 11,25% para 10,75%. Porém, o mercado deve ser impactado com o recente anúncio do FED, de um aumento de inflação, levando a indícios de que a taxa de juros americana não deve reduzir, como inicialmente projetado pelo mercado. Isso, certamente terá seus impactos nos mercados locais, mas entendemos que, o nosso ativo, por suas características de posicionamento, tende a ser mais resiliente.

Com o fechamento do mês de março, trouxemos, nesse relatório, as principais realizações operacionais e financeiras que foram alcançadas durante o período. Do ponto de vista financeiro, as vendas no shopping fecharam em R\$167,1 milhões no mês, um crescimento de 4,7% comparado com março de 2023. Podemos destacar as lojas internacionais que representaram 58,9% desse total, com um crescimento de 4,67% frente ao ano anterior. A parte de gastronomia também teve um aumento de 1,70% vs o mesmo mês de 2023, sendo responsável por 13,5% do faturamento total do shopping no mês. Além disso, o shopping teve uma receita de estacionamento de R\$2,3 milhões contra os R\$2,1 milhões reportados em março de 2023, um aumento de 7,5%.

Ao compararmos o acumulado anual de 2024 com o de 2023, podemos observar um aumento de 7,8% nas vendas, totalizando R\$417,2 milhões em 2024 versus os R\$387,1 milhões registrados em 2023. Destaca-se também o aumento do recebimento de aluguel variável, que cresceu 15,9% em 2024 contra o acumulado de 2023. Ademais, o shopping reportou um aumento expressivo de 52,3% no valor pago pela Cessão de Direito de Uso (CDU), alcançando o acumulado de R\$495 mil em 2024 em comparação com os R\$325 mil acumulado de 2023, evidenciando o forte interesse e a competição dos novos locatários para abrirem suas lojas no shopping. Por fim, com o aumento das tarifas de estacionamento, o shopping registrou um acréscimo de 17,6% no acumulado de 2024, totalizando R\$7,2 milhões, em contraste com os R\$6,1 milhões reportados em 2023.

Do ponto de vista operacional, destacamos a abertura da Flagship store da Valentino, a única do país, com cerca de 300 m², reforçando uma parceria de mais de 12 anos com a JHSF. Outra notável movimentação, foi a reabertura da loja Cruise, que passou por obras e apresenta um ambiente ainda mais luxuoso. Além disso, houve a inauguração da PopUp store da Trousseau no segundo piso do shopping. As operações trazem altas expectativas para o incremento do fluxo de pessoas no shopping e reforçam o esforço de curadoria do time de Malls e das lojas para ofertar o melhor ambiente para os clientes.

Nos próximos relatórios traremos os principais acontecimentos e destaques alcançados.

Time JHSF Capital

Principais Destaques do Fundo

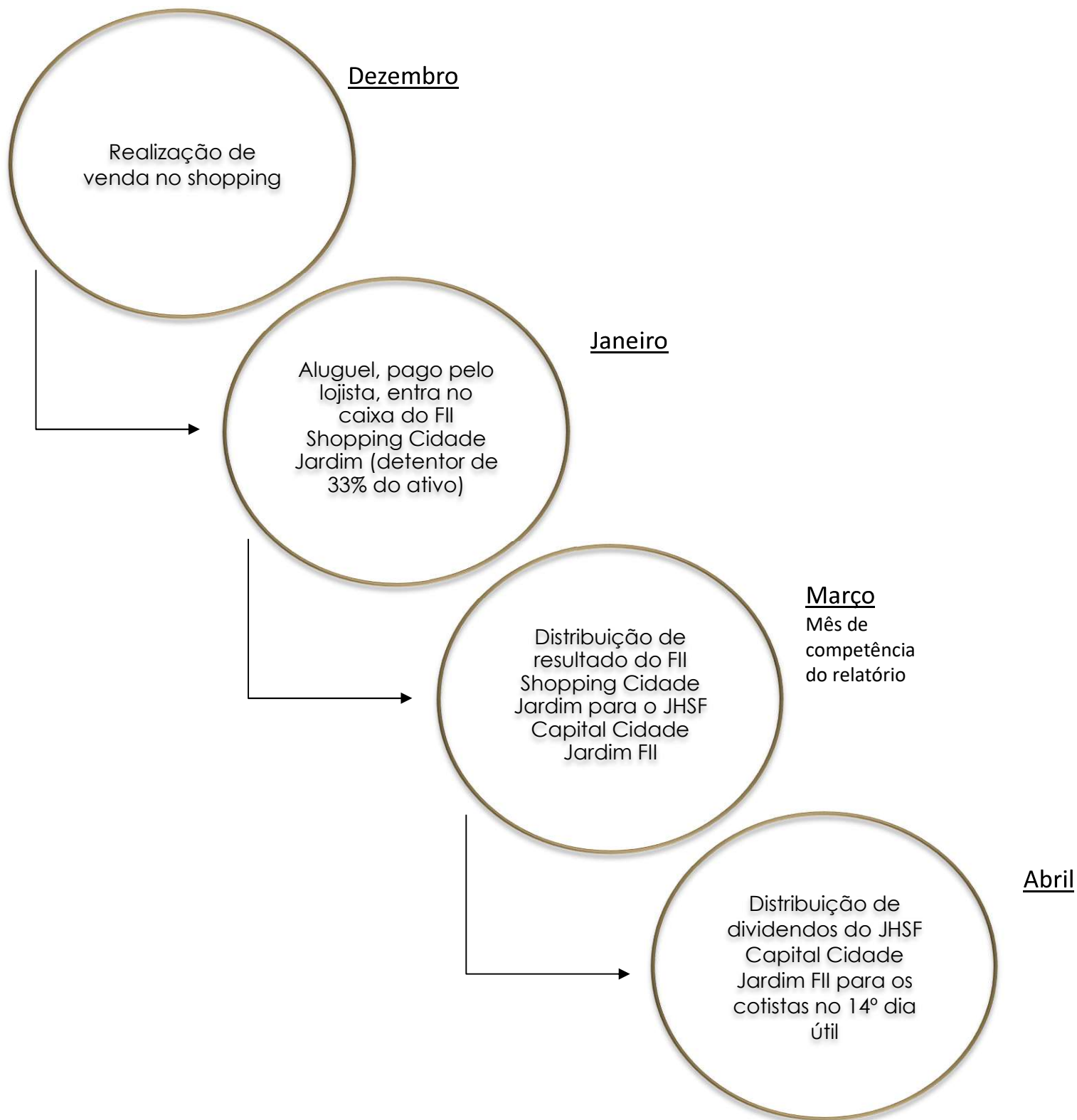
Até o mês de Março, o fundo apresentou as seguintes movimentações significativas:

Distribuição Extraordinária: Conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo realizou a distribuição via amortização de R\$ 1.500.000,00, dividido em duas parcelas, as quais foram pagas nos meses de fevereiro e março.

Aumento 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 o mês de março com 161 investidores.



Fluxo de Recebimento



Resultado do Mês

No 14º dia útil de abril, referente ao resultado de março, o fundo distribuiu R\$900.000 aos cotistas, equivalente a R\$0,54 por cota.

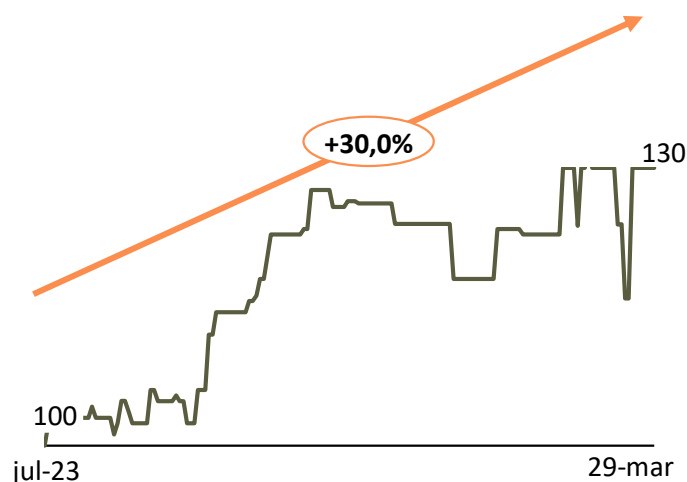
Demonstração de Resultados

Em R\$

	Março
Resultado de Ativos Imobiliários	1.539.900
Resultado de Ativos Financeiros	26.101
Pagamento de Obrigações do CRI	-789.578
Outras Despesas	-137.690
Resultado	638.733
Resultado por Cota	0,38
Rendimento Distribuído por Cota	0,54

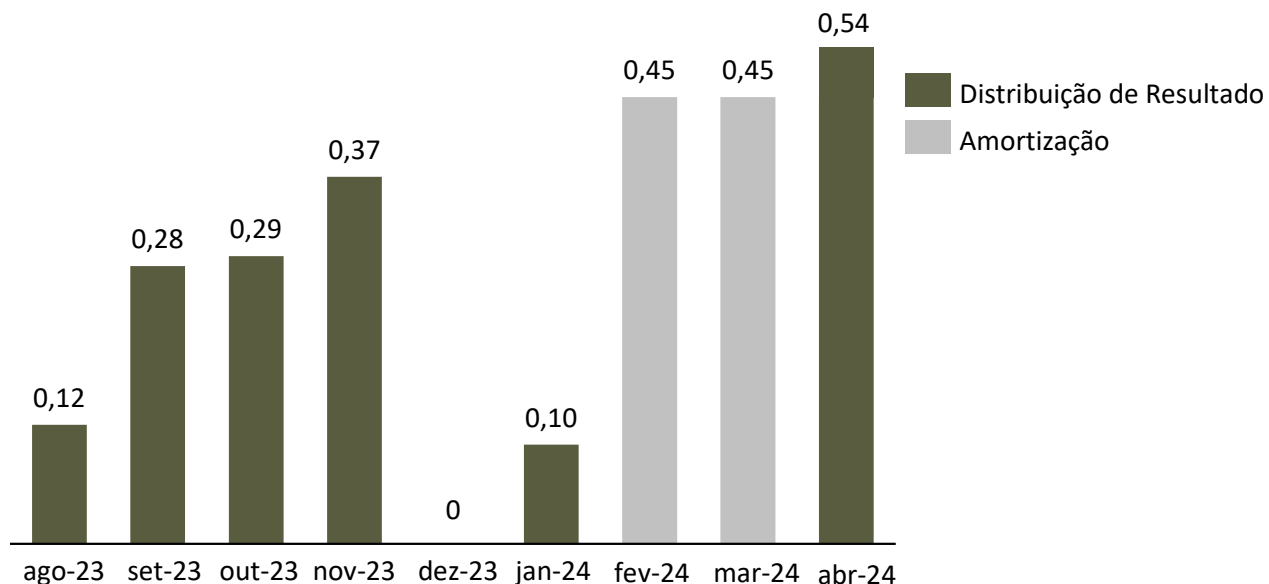
Valorização da Cota desde o IPO

R\$ e % por cota



Distribuição de Rendimentos e Amortizações

R\$ por cota



Investimentos do Fundo

Por classe de ativo (%)



Obrigações

Obrigações	Securitizedora	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	90,1	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

Até o mês de março a operação foi marcada pelas seguintes ativações e promoções:

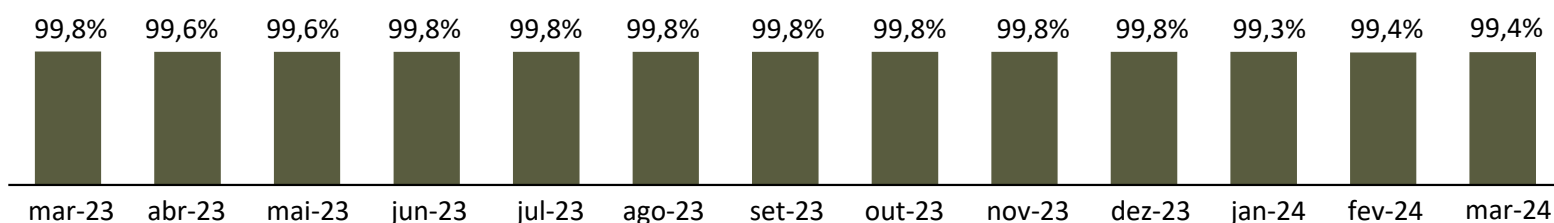
Inauguração da Loja Flagship da Valentino: A loja Flagship da Valentino foi inaugurada no início de janeiro de 2024. A nova loja dá ao lojista um maior espaço para oferecerem uma quantidade mais ampla de produtos e um ambiente mais luxuoso e exclusivo para os clientes fazerem as suas compras.

Reinauguração da Loja Cruise: Situada no primeiro piso do shopping, a loja da Cruise reabriu as suas portas para atender os clientes especiais. Com mais de 10 anos de história, a marca olha para dentro e resgata seu DNA de atelier. A combinação de texturas de seus produtos e o casamento de estampas são códigos da Cruise, que nos traz a esperança de um aumento de faturamento por parte do lojista.

Eventos Institucionais: O Shopping Cidade Jardim sediou uma série de eventos institucionais até o mês de março. Dentre eles, podemos citar a Corrida TFSports Run Series, a Feira na Rosenbaum, a Exposição Gigantes do Design e Evento de Culinária Thermomix. Tais ações, contribuíram para o incremento do fluxo de pessoas no shopping e uma maior exposição da área de Home & Design, inaugurada em março de 2023.

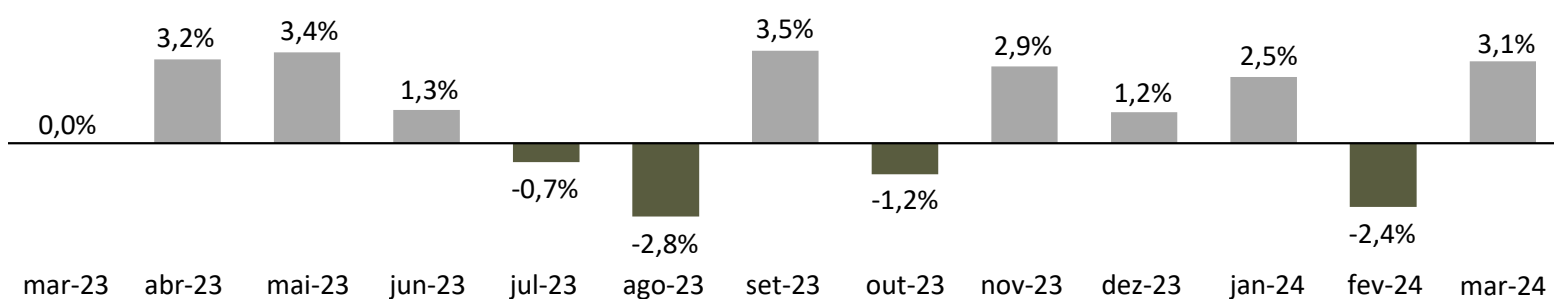


Ocupação Física



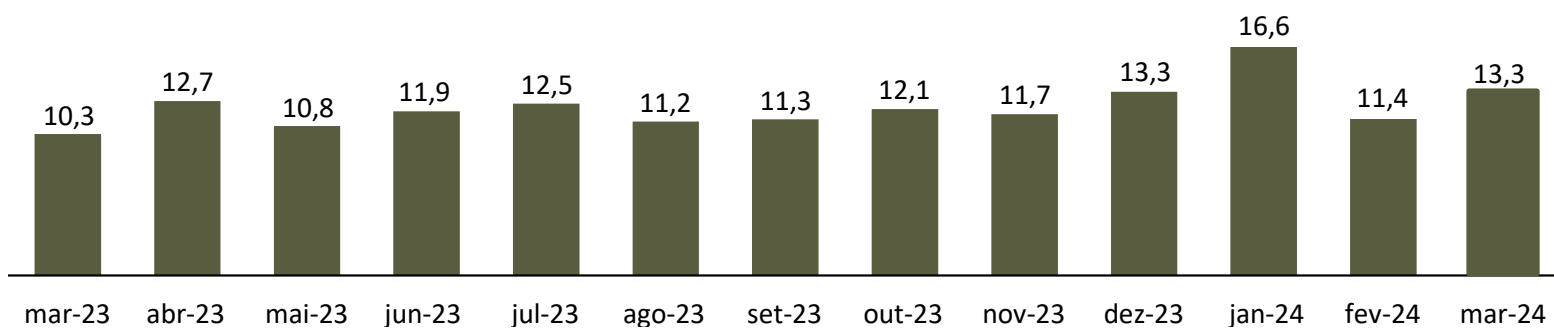
Inadimplência Líquida Corrente

Inadimplência – Recolhimentos



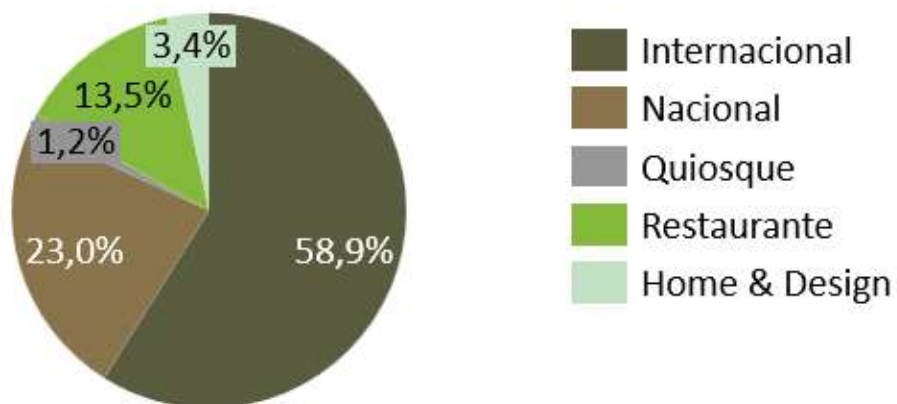
NOI Shopping

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