

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 mercado¹

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

Área Locável do Empreendimento
28.620,09 m²

Cotistas
5.893

Patrimônio Líquido
R\$ 209.086.823,15

Valor Patrimonial/Cota
R\$ 82,87

Quantidade de Cotas
2.522.968

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

¹ 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 06/12/2019 o Fundo anunciou rendimentos relativos a outubro de 2019 no valor de R\$ 0,52 por cota, valor aproximadamente 30% superior à distribuição relativa a outubro de 2018. As vendas totais subiram aproximadamente 4,33%, acompanhadas por um aumento de 5,4% nas vendas nas mesmas lojas, considerando os resultados de novembro de 2018.

O shopping fechou o mês de novembro com 1,8% de vacância, com 5 lojas vagas.

Sobre o projeto de retrofit do imóvel, houve uma readequação do cronograma proposto inicialmente – mantendo o orçamento previsto inicialmente. Tal reorganização foi alinhada junto a Administradora do Shopping, visando posicionar o ativo frente a concorrência, e potencializar o investimento a ser realizado. Será priorizado as obras na Praça de Alimentação e nas Fachadas, a fim de modernizar o ativo. Todo o montante a ser investido já foi captado por meio da 2ª oferta do fundo, realizada para tal propósito.

Informações Adicionais de Novembro/2019

Receita total de vendas do shopping no mês: R\$ 51.511.596

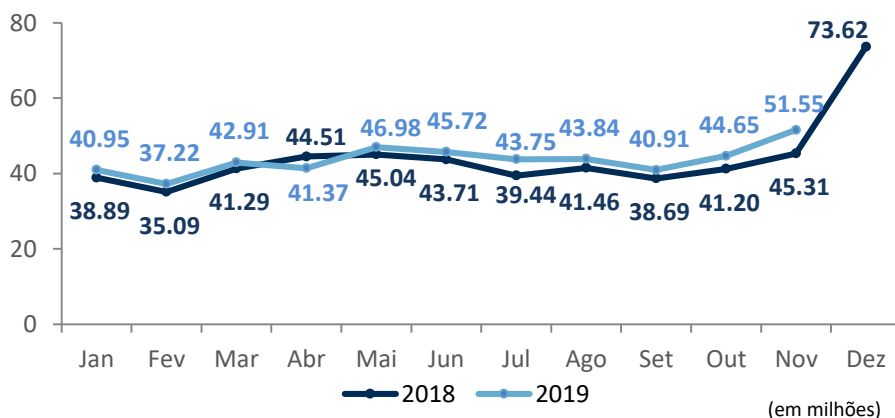
Receita acumulada de vendas do shopping em 2019: R\$ 479.852.438

Receita acumulada de vendas do shopping, no mesmo período, em 2018: R\$ 452.969.201

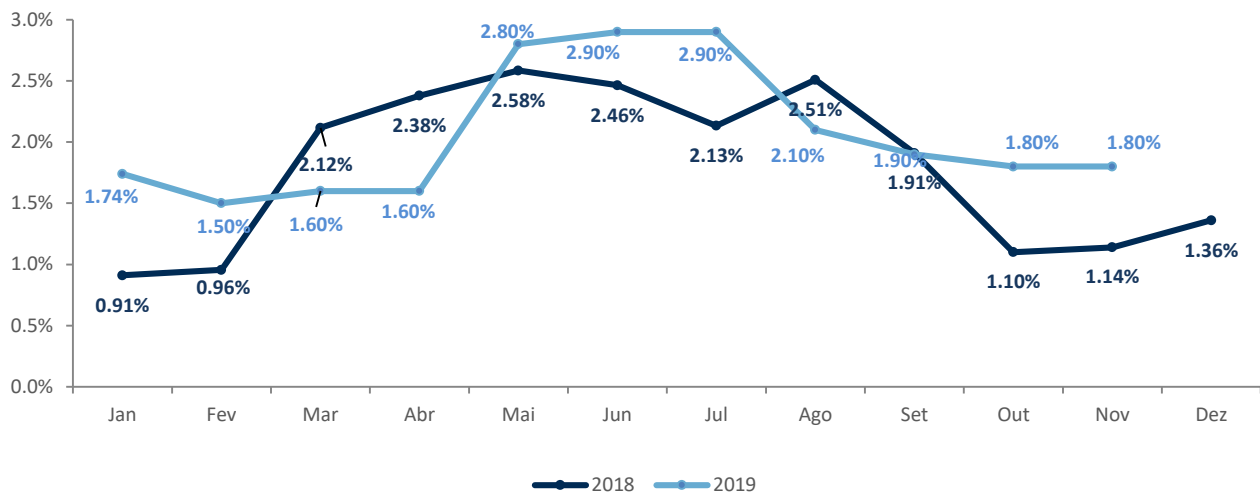
Receitas de Estacionamento em Novembro/2019: R\$ 1.020.728

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

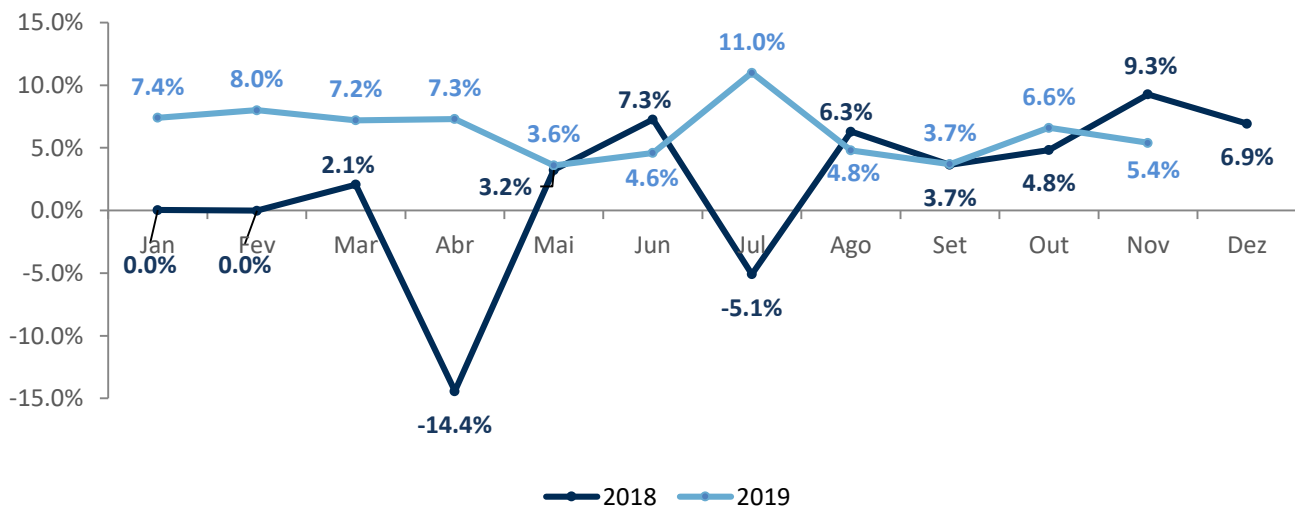
Vendas do Shopping



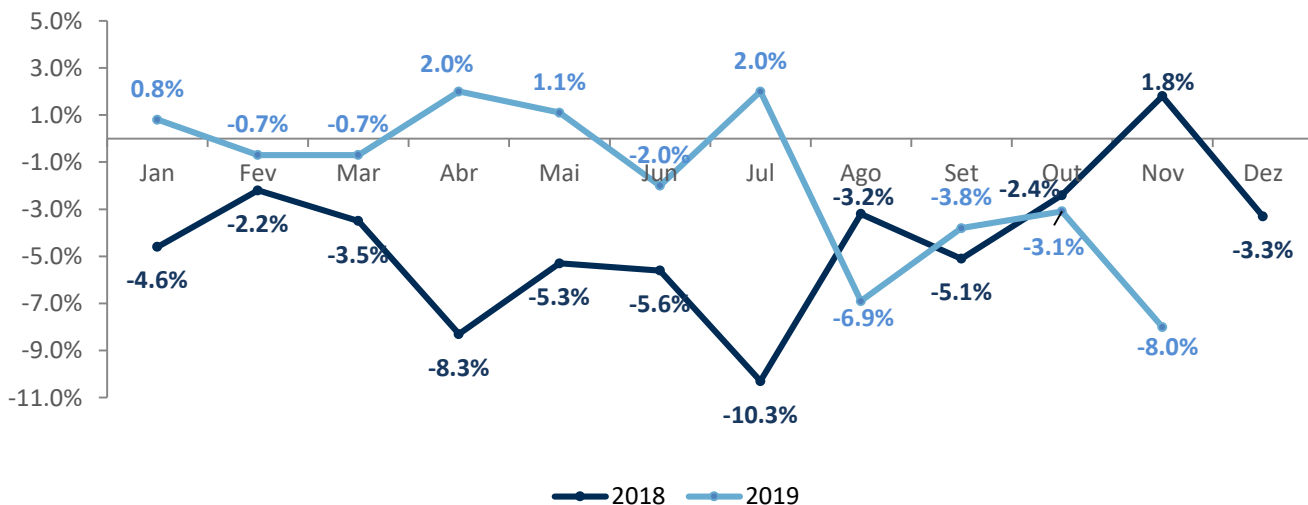
Vacância



Same Store Sales (SSS)



Fluxo de Veículos



Demonstração Consolidada de Resultados

	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19
Receitas	1.464.904	1.409.424	1.315.390	1.819.101	1.575.351	1.539.604
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	1.420.303	1.355.028	1.280.594	1.752.487	1.526.043	1.462.538
Financeiras	44.602	54.396	34.797	66.613	49.307	77.066
Despesas	(385.601)	(270.641)	(344.237)	(69.635)	(369.704)	(404.623)
Reserva de contingência	(53.466)	(58.004)	(50.292)	(87.979)	(65.693)	(48.742)
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Ajustes	(9.976)	21.293	34.678	10.120	108.204	(160.134)
Resultado Líquido	1.015.861	1.102.071	955.540	1.671.606	1.248.158	926.105

Os arquivos com o fechamento contábil detalhado do Fundo estão disponíveis no site da Administradora na seção de Informações Financeiras.

Reserva de Contingência: No final do mês de Novembro/2019, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 598.333,21.

Distribuição

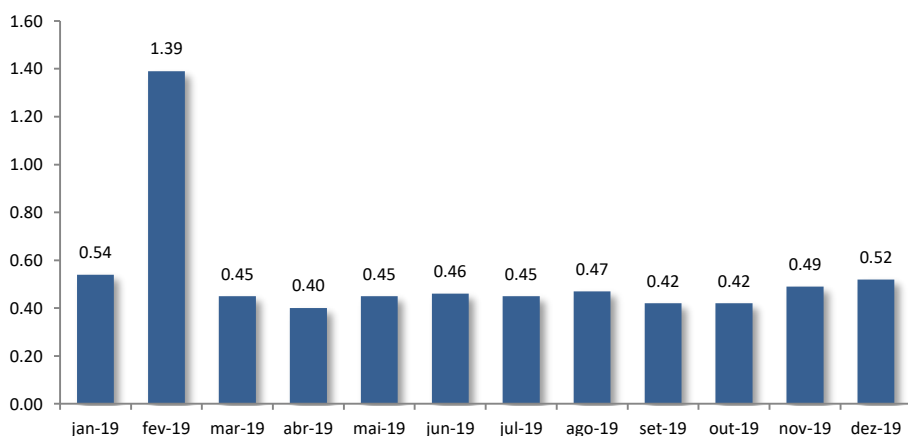
O fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos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

Data base: 06/12/2019

Data de pagamento: 13/12/2019

Rendimento: R\$ 0,52

Mês de referência: Outubro/2019



R\$/cota

Mercado Secundário

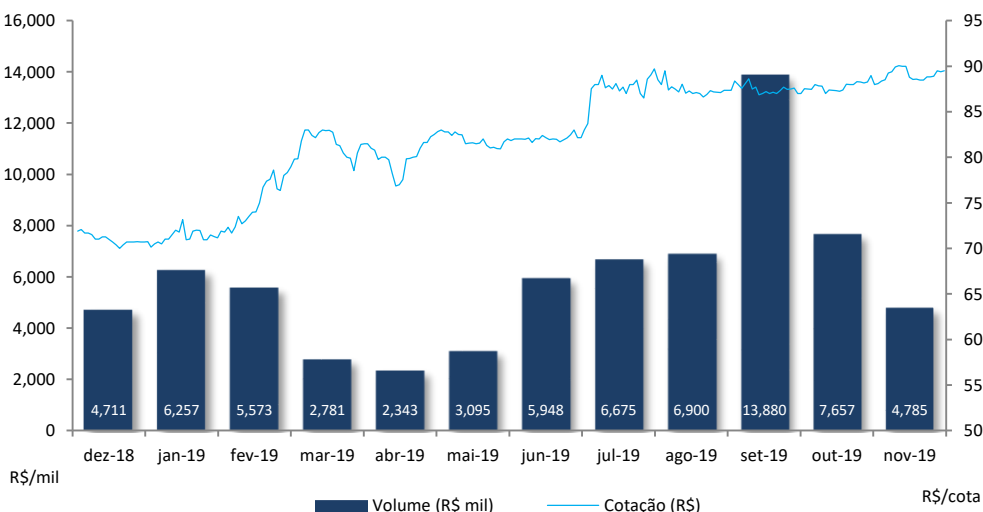
As cotas do FII Jardim Sul (JRDM11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 53.712

Cotação de fechamento: R\$ 89,29

Volume: R\$ 4.784.869

Mês de referência: Novembro/2019



R\$/mil

Volume (R\$ mil)

Cotação (R\$)

R\$/cota

Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Inaugurações e Reformas – Novembro de 2019



CRIATIFF – Inauguração da nova loja de vestuário masculino.



BISOITÊ – Inauguração de novo quiosque do segmento alimentação.



Inauguração Euro Colchões – Inauguração de nova loja colchões



Antes de Depois da reforma da loja do Pão de Açúcar – Conclusão em 18/11/2019 da reforma da rede de supermercados.

Eventos - Novembro de 2019

Black Friday – No último final de semana de novembro foi realizada a Black Coin, uma ação especial do Shopping onde os clientes deveriam buscar ofertas exclusivas nos QP Codes espalhados pelo Shopping e tentar a sorte para ganhar descontos especiais. Além disso, também foi realizada uma ação gratuita “Pega Brinde” onde o cliente podia retirar um brinde da caixa preta como: canudo reutilizável, copo ecológico, fones de ouvido ou desconto em lojas do Shopping,



Decoração de Natal – A partir do dia 15/11 o tema da decoração de Natal do Shopping foi Rei Leão, oferecendo diversas opções de entretenimento como: parede de escalada, simulador, oficina de plantio de sementes e estação, karaokê e árvore interativa com labirinto e escorregador para as crianças. Além disso, os visitantes puderam aproveitar para tirar fotos em diferentes cenários.



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

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. No dia 15/02/2019 foi encerrada a 2ª Emissão na qual foi colocado o montante total de R\$ 19.464.020,00.

No dia 22/02/2019 foi quitada a dívida com a BR Malls, o capex pendente de 2018 e parte do capex 2019 pelo valor total de R\$ 8.629.182,09.

05/04/2019 – [Comunicado ao Mercado](#) sobre os rendimentos pro-rata, referente aos recursos captados na 2ª Emissão de Cotas do JRDM11

17/04/2019 – Realização da [Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo](#), que por unanimidade de votos dos cotistas presentes, aprovou as demonstrações financeiras do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2018

03/10/2019 – [Fato Relevante](#) comunicamos que em complemento ao Fato Relevante de [22 de setembro de 2017](#) e [10 de Agosto de 2018](#), o fundo recebeu um montante no valor de R\$ 351.434,82, referente a parcela residual devida pela Seguradora ao Shopping nos termos do processo judicial nº 007142588.2017.8.26.0100.

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.