

### 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**  
6.236

**Patrimônio Líquido**  
R\$ 227.839.034,46

**Valor Patrimonial/Cota**  
R\$ 90,30

**Quantidade de Cotas**  
2.522.968

**Tipo Anbima**  
Renda Gestão Passiva

<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

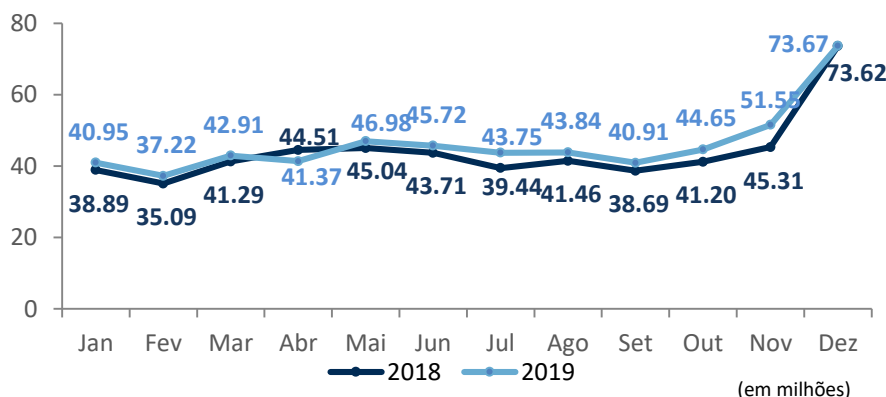
No dia 08/01/2020 o Fundo anunciou rendimentos relativos a novembro de 2019 no valor de R\$ 0,49 por cota. Shoppings Center, no geral, fecharam o ano de 2019 com 3.40% de crescimento real em vendas quando comparado com a média de 2018 – acima da expectativa do setor. Tal superação de expectativa foi possível devido a redução do desemprego, liberação de saques do FGTS direcionamento mais recursos para a economia real, e a menor taxa de juros histórica do nosso país, consolidando as operações de Shoppings Center também como promissor para 2020. Adicionalmente as vendas de natal se mostraram fortes ao final do ano, auxiliando para tal resultado.

O shopping fechou o mês de dezembro com 1,6% de vacância, com 4 lojas vagas.

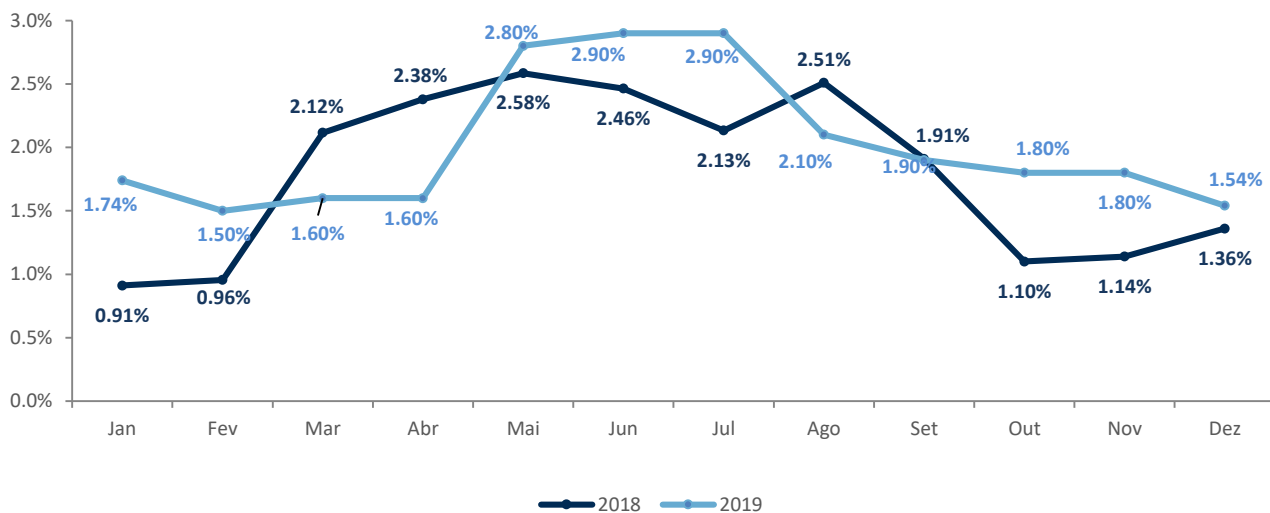
### Informações Adicionais de Dezembro/2019

Receita total de vendas do shopping no mês: R\$ 73.669.982  
 Receita acumulada de vendas do shopping em 2019: R\$ 553.522.420  
 Receita acumulada de vendas do shopping, no mesmo período, em 2018: R\$ 526.594.014  
 Receitas de Estacionamento em Dezembro/2019: R\$ 1.441.354  
 Receitas de Estacionamento em Dezembro/2018: R\$ 1.433.700

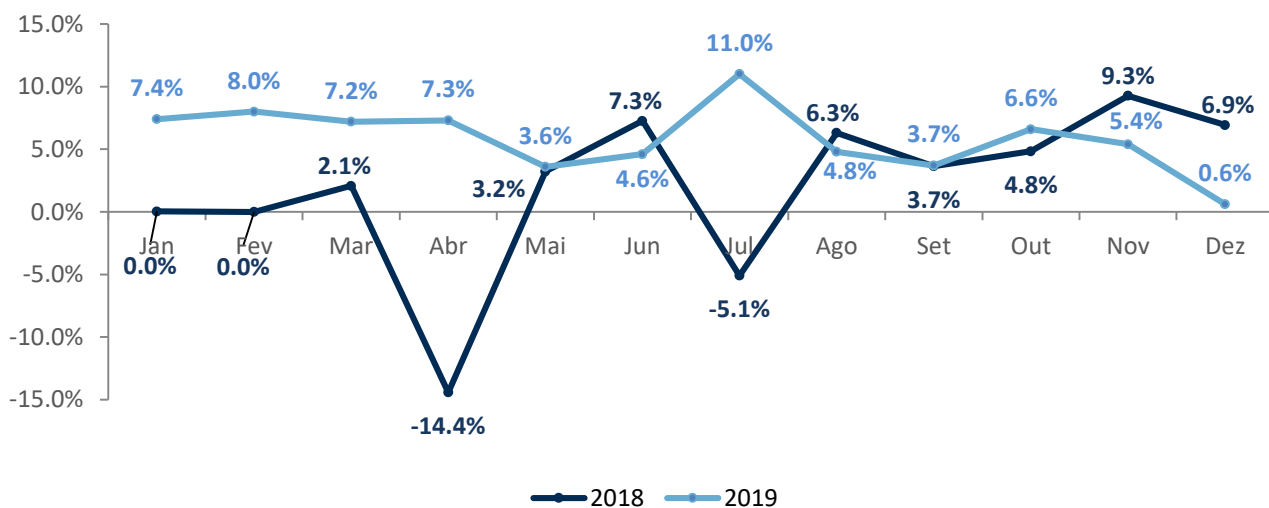
### Vendas do Shopping



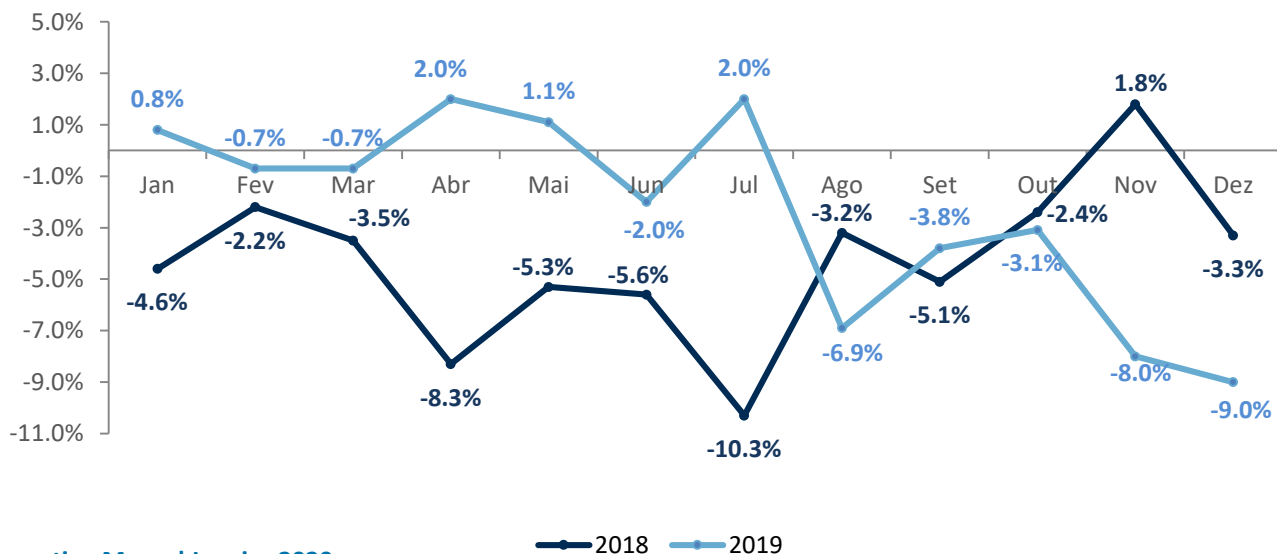
## Vacância



## Same Store Sales (SSS)



## Fluxo de Veículos



## Demonstração Consolidada de Resultados

	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dec-19
Propriedades para Investimento	1.285.222	1.061.097	1.455.182	1.265.366	1.165.977	20.847.388
Outros Ativos Financeiros	51.800	29.669	61.574	44.133	33.914	31.931
Despesas Operacionais <sup>i</sup>	(71.501)	(59.223)	(85.830)	(142.824)	(60.906)	(100.291)
Lucro (prejuízo) líquido no período	1.265.520	1.031.544	1.430.927	1.166.675	1.138.985	20.779.028
Ajustes <sup>ii</sup>	(105.445)	(25.712)	328.659	147.176	(164.138)	(18.645.537)
Reserva de Contingência	(58.004)	(50.292)	(87.979)	(65.693)	(48.742)	(106.675)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>1.102.071</b>	<b>955.540</b>	<b>1.671.606</b>	<b>1.248.158</b>	<b>926.105</b>	<b>2.026.817</b>

Ajustes referentes as despesas operacionais.

**Reserva de Contingência: No final do mês de Dezembro/2019, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 705.007,76.**

## Distribuição

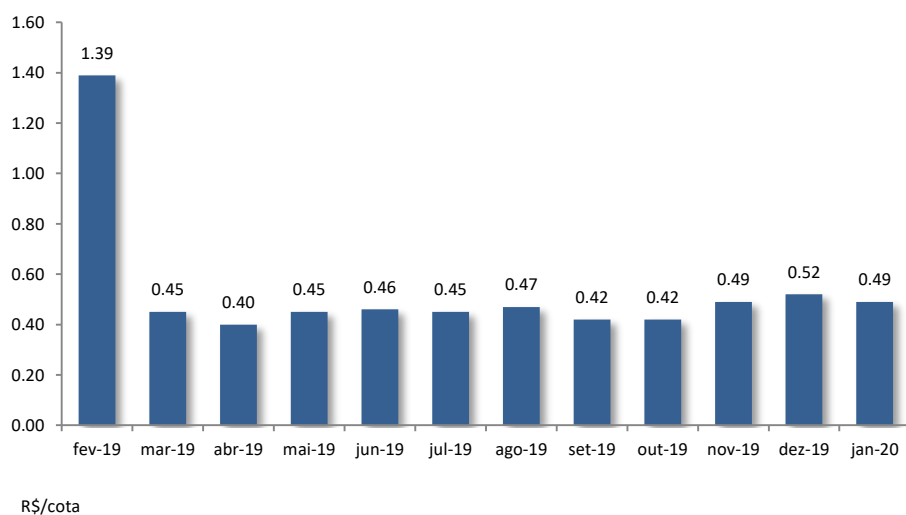
O fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos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

**Data base:** 08/01/2020

**Data de pagamento:** 15/01/2020

**Rendimento:** R\$ 0,49

**Mês de referência:** Novembro/2019



## Mercado Secundário

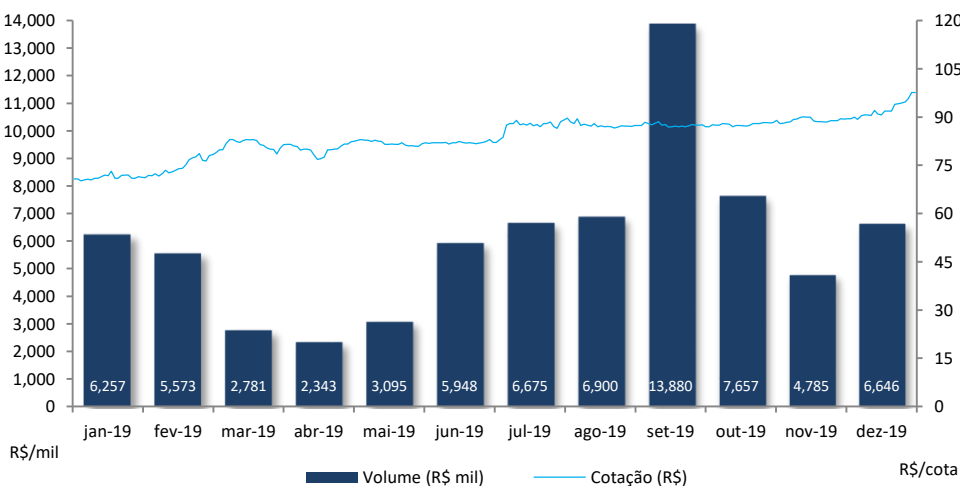
As cotas do FII Jardim Sul (JRDM11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

**Cotas negociadas:** 71.638

**Cotação de fechamento:** R\$ 107,35

**Volume:** R\$ 6.646.415

**Mês de referência:** Dezembro/2019



## Inaugurações e Reformas – Dezembro de 2019



CASA Reviva – Inauguração da nova loja em 15/12/2019.



Inauguração Bacio di Latte – Inauguração da sorveteria



Mix de Lojas 2019



## Eventos - Dezembro de 2019

**Jordfmsul**

A PARTIR DE 05/DEZ, CONCORRA A UM **IPHONE 11** TODOS OS DIAS

**R\$ 600** em compras = **1** CUPOM

**SORTEIOS DIÁRIOS DE 5 A 26/12\***

CERTIFICADO DE AUTORIZAÇÃO CASA Nº 06.050862/2019 / PERÍODO DE PARTICIPAÇÃO: 04/12 A 26/12 ATÉ AS 18H. CONSULTE REGULAMENTO COMPLETO NO SITE: WWW.BRASILSORTEIOS.COM.BR. PREMIAÇÃO: 05 CUPONS PARA OBRAS. IPHONES SORTEADOS NA COR PRETA, A APPLE NÃO É UMA PARTICIPANTE NEM UMA PATROCNADORA DESTA PROMOÇÃO. IPHONE É UMA MARCA COMERCIAL DA APPLE INC. REGISTRO Nº 04.438.970-0/2010.

**Promoção de Natal** – Foram sorteados ao longo do mês, diversos celulares iPhone 11 durante a promoção de Natal

### 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.