

www.pwc.com.br

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

***(CNPJ nº 14.879.856/0001-93)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
31 de janeiro de 2023
e relatório do auditor independente***





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de janeiro de 2023 (data da transferência) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o período de 1 de janeiro a 31 de janeiro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul em 31 de janeiro de 2023 (data da transferência), o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1 de janeiro a 31 de janeiro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - transferência de administração

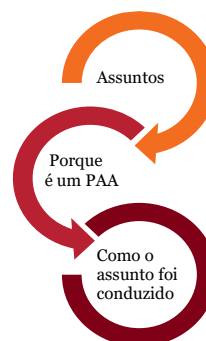
Conforme mencionado na Nota 19.4, o procedimento de consulta formal realizado em 19 de dezembro de 2022, deliberou sobre a transferência de administração do Fundo da atual administradora, pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com posição de fechamento em 31 de janeiro de 2023. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.



Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas Explicativas 3.3 e 7)

A mensuração do valor do investimento em ações de companhia sem negociação em bolsa foi considerada área de foco de auditoria devido a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.

Por se tratar de ações de companhia sem negociação em bolsa que detém propriedades para investimento cuja maturidade do investimento ainda é incipiente, a Administração concluiu que, o valor justo de propriedade para investimento não poderia ser mensurável de maneira confiável e o classificou como custo no reconhecimento inicial.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento divulgadas nas demonstrações financeiras são consistentes e alinhadas com as informações analisadas em nossa auditoria.



Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a



Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2023

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:

Signed By: MARCOS PAULO PUTINI:17668525807
CPF: 17668525807
Signer Role: Partner
Signing Time: 30 March 2023 | 14:27 BRT

Marcos Paulo Putini

Contador CRC 1SP212529/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul**CNPJ: 14.879.856/0001-93****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balço patrimonial em 31 de janeiro de 2023 (data de transferência da administração)**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/01/2023	% PL
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	1.351	0,60%
De natureza imobiliária			
Contas a receber			
Aluguéis a receber	6.1	5.879	2,61%
Estacionamento a receber	6.1	256	0,11%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(3.579)	-1,59%
Valores a receber da administradora do shopping	6.3	1.314	0,58%
Outros créditos		291	0,13%
		5.512	2,45%
Investimento			
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados		233.189	103,53%
Ajuste de avaliação ao valor justo		(12.257)	-5,44%
	7	220.932	98,09%
Total do ativo		226.444	100,53%
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	10	1.072	0,48%
Provisões e contas a pagar	19.2	128	0,06%
		1.200	0,53%
Total do passivo		1.200	0,53%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	242.190	107,52%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(10.171)	-4,52%
Reserva de contingência	11.5	1.011	0,45%
Prejuízos acumulados		(7.786)	-3,46%
Total do patrimônio líquido	11	225.244	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		226.444	100,53%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul**CNPJ: 14.879.856/0001-93****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração do resultado do período de 01 de janeiro de 2023 a 31 de janeiro de 2023 (data de transferência da administração)**

Em milhares de Reais, exceto lucro (prejuízo) por cota integralizada, quantidade de cotas e valor patrimonial da cota

	Nota	Período de 01/01/2023 a 31/01/2023
Receitas de propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	8	1.316
Receitas de estacionamento	8	293
Receitas de estrutura técnica	8	9
Provisão (reversão) para crédito em liquidação duvidosa	6.2	(1.651)
		(33)
Despesas de propriedades para investimento		
Despesas administrativas do empreendimento	13	(276)
Taxa de administração - Imóvel	13	(267)
		(543)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(576)
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		43
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(16)
Rendimento de renda fixa - repasse		11
		38
Receitas (despesas) operacionais		
Despesa da avaliação	13	(1)
Taxa de administração - Fundo	9 e 13	(84)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(3)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	186
		98
Lucro líquido / (Prejuízo) do período		(440)
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	2.522.968
Lucro líquido / (Prejuízo) por cota integralizada - R\$		(0,17)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		89,28

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do período de 01 de janeiro de 2023 a 31 de janeiro de 2023 (data de transferência da administração)

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Reserva de contingência</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2022	11	242.190	(10.171)	1.011	(6.274)	226.756
Prejuízo do período		-	-	-	(440)	(440)
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	(1.072)	(1.072)
Em 31 de janeiro de 2023	11	242.190	(10.171)	1.011	(7.786)	225.244

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul**CNPJ: 14.879.856/0001-93****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do período de 01 de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023 (data de transferência da administração)**

Em milhares de Reais

	Período de 01/01/2023 a 31/01/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de receitas de aluguéis	2.079
Recebimento de receitas de estrutura técnica	9
Recebimento de receitas de estacionamento	571
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento	(276)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(168)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(267)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(1.023)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(16)
Caixa líquido das atividades operacionais	909
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	54
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(252)
Caixa líquido das atividades de investimento	(198)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos distribuídos	(2.962)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(2.962)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.251)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	3.602
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	1.351

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período findo em 31 de janeiro de 2023 (data de transferência da

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 12 de janeiro de 2012, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 17 de julho de 2012 e o início de suas atividades em 17 de julho de 2012.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários do tipo Shopping Center, por meio da aquisição de (i) 40,00% do Shopping Jardim Sul, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Giovanni Gronchi, n.º 5.819, Morumbi, 29º Subdistrito – Santo Amaro - SP e constituído por 01 (um) bloco com 08 (oito) pavimentos, lojas estas que são objeto das matrículas nsº 311.650 a 311.920 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, o qual encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo - SP sob o n.º 170.201.0154-1 ("Shopping Jardim Sul"); e (ii) até 40% dos direitos aquisitivos relativos às Vagas de Garagem 01 e Vagas de Garagem 02, as quais, nos termos do memorial de incorporação registrado sob o n.º 04 (R.04) da matrícula n.º 334.364 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, serão unidades autônomas condominiais descritas e caracterizadas em matrículas próprias e obterão o seu cadastramento fiscal individualizado perante a Prefeitura do Município de São Paulo ("Vagas"). O Shopping Jardim Sul tem a finalidade de locação de suas lojas e exploração de estacionamento.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês no período em 31 de janeiro de 2023:

JRDM11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	80,21

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras foram apresentadas para o período 01 de janeiro a 31 de janeiro de 2023, sem informações comparativas, em virtude da transferência do Fundo, conforme mencionado na Nota 19.4

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo em 30 de março de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros**a) Classificação dos instrumentos financeiros**I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período findo em 31 de janeiro de 2023 (data de transferência da

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável. As receitas deste grupo são mensuradas com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e carências concedidas. Os efeitos da aplicação desta prática é denominado linearidade da receita.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período findo em 31 de janeiro de 2023 (data de transferência da

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final do período.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período findo em 31 de janeiro de 2023 (data de transferência da

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período findo em 31 de janeiro de 2023 (data de transferência da

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

31/01/2023

1.351

1.351

Estão compostos por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

6. Contas a receber**6.1 Aluguéis e estacionamento a receber**

Os valores que compõem o contas a receber compreendem: (a) Aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às lojas ocupadas do Shopping e (b) Estacionamento a receber, vencidos e vincendos relativos a utilização do estacionamento do Shopping.

Contas a receber**31/01/2023**

(a) Aluguéis

5.879

(b) Estacionamento

256

6.135

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo**31/01/2023**

Vencidos até 120 dias

4.474

Vencidos de 121 a 180 dias

176

Vencidos de 181 a 360 dias

235

Vencidos acima de 360 dias

1.250

6.135**6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

Os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo**31/01/2023**

Vencidos de 121 a 180 dias

(176)

Vencidos de 181 a 360 dias

(235)

Vencidos acima de 360 dias

(1.250)

Efeito vagão ("arrasto")

(1.918)

(3.579)

A movimentação da provisão no período pode ser assim demonstrada:

31/01/2023**Saldo no início do período****(1.928)**

Constituição da provisão

(1.651)

Saldo ao final do período**(3.579)****6.3 Valores a receber da administradora do shopping****31/01/2023**

Valores a receber da administradora do shopping

1.314

1.314

Valores a receber da administradora do shopping no montante de R\$ 1.314, são provenientes basicamente de receitas de aluguéis e condomínio, já recebidos do shopping pela Administradora, ainda não repassados ao Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período findo em 31 de janeiro de 2023 (data de transferência da

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

7. Propriedades para investimento**Valor justo de
31/12/2021****7.1 Descrição dos empreendimentos**

Corresponde a 40% do Shopping Jardim Sul, localizado na Rua Itacaiúna, 61 - Vila Andrade, na cidade e estado de São Paulo, registrado sob as matrículas nsº 311.650 a 311.920 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. O empreendimento foi construído em um terreno total de 22.973,00 m², com área construída total de 95.519,00 m².

220.932

220.932**7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:****Saldo em 31 de dezembro de 2022****220.680**

Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)

252

Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento

-

Saldo em 31 de janeiro de 2023**220.932****7.3 Avaliação a valor justo**

Empreendimento	31/01/2023				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Shopping Jardim Sul	(a)	1,00%	10 anos	10,00% a.a	9,25% a.a

(a) O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brasil para a data base de 31 de dezembro de 2022. O laudo foi formalmente aprovados pela Administração em janeiro de 2023. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudos de avaliação, que foram estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado de receitas e despesas, adotando como premissas os valores contratados de aluguéis mínimos das lojas e projeção para as demais receitas do empreendimento, níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento, com base no histórico do shopping center, condições do mercado e supondo gestão competente do empreendimento. Dessa forma, entendemos que o Método Comparativo Direto não é aplicável, pois não há quantidade suficiente de shoppings centers abertamente em oferta para venda (em imobiliárias, por exemplo) ou transacionados na região imediata do imóvel, com divulgação das informações detalhadas das variáveis que influenciam sua precificação para popular o modelo do método comparativo (como ABL, vendas, vacância, contratos de aluguéis vigentes, NOI, e etc), de modo que não é possível montar uma base com volume de comparativos suficientes para fornecer grau de precisão aceitável para sua valoração.

A Binswanger Brazil ("especialistas") é uma empresa de consultoria imobiliária com foco no segmento de Real Estate Corporativo, fundada em 1931 nos Estados Unidos e passou a atuar no Brasil em 1997. A metodologia aplicada está em conformidade com as normas da ABNT (Associação Brasileira e Normas Técnicas), Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia), bem como Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã Bretanha.

8. Receita de aluguéis**31/01/2023**

Receitas de aluguéis

1.316

Receitas de estacionamento

293

Receitas de estrutura técnica

9

1.618

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas, estacionamento, estrutura técnica, taxa de adesão e taxa de transferência, na proporção de 40% do empreendimento mencionado na nota explicativa 7. As unidades de locações do shopping center são as lojas, pelas quais os inquilinos pagam uma renda mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período findo em 31 de janeiro de 2023 (data de transferência da

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

9. Encargos e taxa de administração

	31/01/2023
Taxa de administração	84
	84

A taxa de administração é de até 0,50% (cinquenta centésimos por cento), composta de: (a) valor fixo equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros, cujo montante mensal será calculado com base na tabela de referência constante do Anexo 1 do regulamento, aplicada pelo prestador de serviço. O valor de despesas de taxa de administração é calculada e paga à Administradora mensalmente por exercício vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado porventura não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/01/2023
Lucro líquido / (Prejuízo) do período	(440)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.651
Inadimplência com rendas	1.041
Valores a receber	(1.152)
Retenção da taxa de fiscalização da (CVM)	3
Despesas (receitas) não pagas/ recebidas	(31)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	1.072
Rendimentos apropriados	1.072
Rendimentos (a distribuir)	(1.072)
Rendimentos de exercício anterior pagos no período	2.962
Rendimentos líquidos pagos no período	2.962
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	1,17
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	-

(*) Valores a disposição dos cotistas, a serem pagos quando da regularização dos respectivos cadastros.

11. Patrimônio líquido**11.1 Cotas integralizadas**

	31/01/2023	
	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	2.522.968	242.190
Cotas de investimentos integralizadas	2.522.968	242.190
Valor por cota (valor expresso em reais)		95,99

11.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, dependerão de prévio registro na CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas, as despesas com colocação de cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Durante os período findo em 31 de janeiro de 2023, o Fundo não emitiu novas cotas.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Durante os período findo em 31 de janeiro de 2023 não houve amortização de cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período findo em 31 de janeiro de 2023 (data de transferência da

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

11.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/01/2023

10.171

10.171

Durante o período findo em 31 de janeiro de 2023, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

11.5 Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite mencionado.

Reserva de contingência

31/01/2023

1.011

1.011**12. Retorno sobre o patrimônio líquido**

Lucro líquido / (Prejuízo) do período

Patrimônio líquido inicial

31/01/2023

(440)

226.756

Adições/deduções

Total das adições/deduções

-

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)**-0,19%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

13. Encargos debitados ao Fundo

Despesas administrativas do empreendimento

Taxa de administração - Imóvel

Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa

Despesa da avaliação

Taxa de administração - Fundo

Taxa de fiscalização da CVM

31/01/2023**Valores****Percentual**

276

0,12%

267

0,12%

16

0,01%

1

0,00%

84

0,04%

3

0,00%

647**0,29%****Patrimônio líquido médio do período****225.244****14. Tributação**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

15. Demandas judiciais

O Fundo vinha respondendo a processos na esfera cível e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, as probabilidades de perda de alguns desses processos foram avaliadas como prováveis e possíveis. No período findo 31 de janeiro de 2023, não há valor envolvido em processos de risco para o Fundo avaliados como provável e como possível.

O Condomínio atua como pólo passivo em processos trabalhistas e civil, destacamos, que caso o resultado seja desfavorável, o Fundo poderá, se necessário, ser acionado para futuros aportes de caixa.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 9, 13 e 16.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período findo em 31 de janeiro de 2023 (data de transferência da

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/01/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.351	-	1.351
Propriedades para investimento	-	-	220.932	220.932
Total do ativo	-	1.351	220.932	222.283

As demonstrações das mudanças das Cotas de fundo de renda fixa e no valor justo das Propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

19. Outras informações

19.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de janeiro de 2023, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19.2 Provisões e contas a pagar no montante de R\$ 128, está composto, substancialmente pela auditoria no valor de R\$ 44, cotista a disposição no valor de R\$ 30 e demais despesas R\$ 52.

19.3 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19.4 Em 10 de janeiro de 2023 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 19 de dezembro de 2022, onde foram deliberadas: (i.a) aprovação da venda, pelo Fundo, de (i) 40% do empreendimento imobiliário designado "SHOPPING JARDIM SUL", constituído por 01 bloco com 08 pavimentos; e (ii) 40% dos direitos aquisitivos relativos às vagas de garagem 01 e vagas de garagem 02, as quais, nos termos do memorial de incorporação, serão unidades autônomas condominiais descritas e caracterizadas em matrículas próprias e obterão o seu cadastramento fiscal individualizado perante a Prefeitura do Município de São Paulo de propriedade do Fundo ao HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-03, pelo preço efetivo de R\$ 217.763 nos termos da proposta de aquisição recebida pelo Fundo, bem como da subsequente dissolução e liquidação do Fundo; e (i.b) Aprovação da substituição da Administradora pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. como administradora do Fundo, e a consequente reformulação do regulamento do Fundo. A transferência de administração ocorreu em 31 de janeiro de 2023.

20. Eventos subsequentes

Após 31 de janeiro de 2023 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: 97D416F145C34793839EB2525A9F5D94

Status: Completed

Subject: DF - SHOP JARDIM SUL FII_ Transferência 31.01.23.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 18

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Jefferson Pereira

AutoNav: Enabled

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca

Envelopeld Stamping: Enabled

São Paulo, SP 05001-100

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

jefferson.pereira@pwc.com

IP Address: 134.238.158.1

Record Tracking

Status: Original

30 March 2023 | 12:35

Holder: Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

30 March 2023 | 14:27

Holder: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Location: DocuSign

@pwc.com

Signer Events

Marcos Paulo Putini

marcos.paulo@pwc.com

Sócio

PricewaterhouseCoopers

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Signer CPF: 17668525807

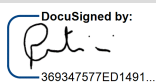
Signer Role: Partner

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signature

DocuSigned by:



369347577ED1491...

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 208.127.234.45

Timestamp

Sent: 30 March 2023 | 12:36

Viewed: 30 March 2023 | 14:27

Signed: 30 March 2023 | 14:27

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 30 March 2023 | 14:27

Viewed: 30 March 2023 | 14:27

Signed: 30 March 2023 | 14:27

Witness Events**Signature****Timestamp**

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	30 March 2023 12:36
Certified Delivered	Security Checked	30 March 2023 14:27
Signing Complete	Security Checked	30 March 2023 14:27
Completed	Security Checked	30 March 2023 14:27

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------