

FII Shopping Jardim Sul

JRDM11



MAIO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	5
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
DESEMPENHO DO FUNDO	6
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	7
FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO	8
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	9
INDICADORES OPERACIONAIS	10
DOCUMENTOS	11

 Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.



OBJETIVO DO FUNDO

O **FII Shopping Jardim Sul** tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários do tipo Shopping Center, por meio da aquisição de até 40,00% do Shopping Jardim Sul, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Giovanni Gronchi, n.º 5.819, Morumbi, e de até 40% dos direitos aquisitivos relativos às Vagas de Garagem. O **Shopping Jardim Sul** tem a finalidade de locação e as vagas de eventual exploração de estacionamento.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL R\$ 88,85	INÍCIO DAS ATIVIDADES Julho de 2017
COTA DE MERCADO R\$ 84,00	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 212 mi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 2.522.968	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,20% ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo
QUANTIDADE DE COTISTAS 4.081	TAXA DE PERFORMANCE Não há
	CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO JRDM11
	TIPO ANBIMA FII de Renda Gestão Passiva – Shopping Centers
	PRAZO Indeterminado
	PÚBLICO ALVO Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.



PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em maio, os mercados consolidaram a virada positiva que se iniciou em abril. O IBOVESPA subiu 3,74% e atingiu 108.335,07 pontos, acumulando uma queda de 1,28% no ano. Ainda na renda variável, o IFIX subiu 5,23% e agora marca 5,10% de valorização no ano. O dólar valorizou-se no mês 1,72% em relação ao real, cotado a R\$5,073 por dólar. Mas, no acumulado do ano, o real apresenta uma valorização de 3,92%. Por fim os juros também tiveram forte queda com a NTN-B de 2028 batendo IPCA+ 5,49%, o que representa uma valorização de 4,69% e o DI de janeiro 2027, indicando um juro acumulado até o vencimento de 10,95% ao ano, com expressivos 7,28% de fechamento da curva em relação ao fim de abril.

Toda essa melhora materializou-se principalmente em razão da percepção de que a trajetória da taxa de juros vai mudar tanto aqui quanto no exterior. Os mercados já estimam que o início da queda dos juros começará na reunião do COPOM de 2 de agosto e a nossa expectativa é que terminaremos o ano com a SELIC próxima a 11,25%.

Mas as boas notícias não param por aí: a balança comercial brasileira apresenta resultado recorde e deve terminar 2023 com um saldo positivo superior a R\$ 66 bilhões. A safra agrícola recorde, da ordem de 310 milhões de toneladas, contribui muito para esse resultado e colabora também para controlar a inflação. Tanto o milho quanto a soja e mesmo a cadeia de proteína animal, apresentam quedas expressivas desde o começo do ano.

No campo político tivemos a aprovação na Câmara dos Deputados do novo arcabouço fiscal que ajudou a melhorar as expectativas em torno de uma perspectiva mais positiva sobre o controle da relação dívida/PIB no Brasil. Devemos ter a aprovação do novo regramento fiscal no Senado ainda em junho e existe a possibilidade de aprovação da reforma tributária antes do recesso parlamentar em julho. Nesse aspecto, o protagonismo do Poder Legislativo tem se feito notar, aprovando com celeridade as medidas econômicas importantes, que contribuem para a atração do capital estrangeiro para o Brasil e barrando medidas que possam, de certa forma representar um retrocesso em matérias já aprovadas em governos anteriores como o marco legal do saneamento, por exemplo.

Outra surpresa positiva que ajudou a consolidar essa virada nos mercados foi a divulgação dos dados do IBGE para o PIB do primeiro trimestre. O crescimento de 1,90% no primeiro trimestre de 2023, em relação ao trimestre anterior, surpreendeu positivamente o mercado e trouxe a expectativa que o PIB possa apresentar um crescimento superior a 2% em 2023.

Falando em estatísticas, outro número positivo foi mais uma queda do índice de desemprego. Mas aqui temos que ter cuidado porque, aparentemente, essa queda verificou-se mais por uma diminuição do número de pessoas que procuram emprego do que por um aumento da oferta de empregos na economia.

Ainda na última semana de junho teremos a reunião do Conselho Monetário Nacional, que pode alterar a meta de inflação para os anos de 2024 e 2025, hoje em 3%, e definir a meta para 2026. Nossa opinião continua sendo aquela manifestada neste espaço em abril, ou seja, achamos que o CMN deveria alterar a meta e postergar a busca por um patamar de inflação de 3% para 2026.

No campo externo, como falamos no início desta carta, o mercado espera que o FED, Banco Central dos Estados Unidos, faça uma pausa na alta de juros na reunião de junho, com o intuito de melhor avaliar os efeitos do aperto monetário realizado até agora que, com dez aumentos sucessivos das taxas de juros, já se tornou a maior concentração de aumentos dos juros em décadas.

Enfim, continuamos otimistas e acreditamos que vamos assistir ao longo do ano uma contínua melhora dos mercados de renda variável com o IFIX e o IBOVESPA atingindo novas máximas e a SELIC caminhando para uma acomodação, podendo já em 2024 voltar para a marca de um dígito.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão da Hedge Investments

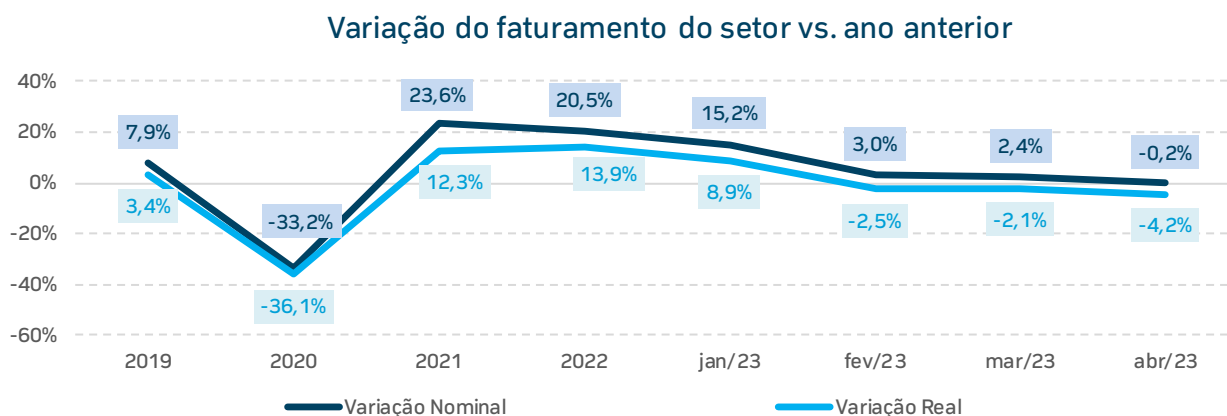


MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em abril, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de faturamento de 0,2% quando comparado ao mesmo mês de 2022, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 4,2%

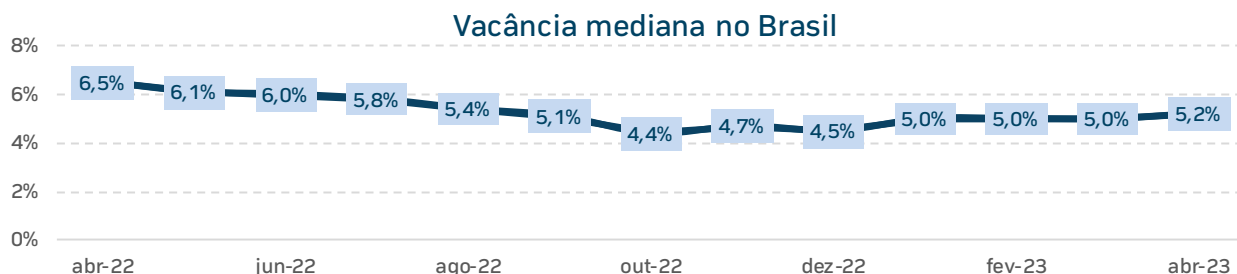
Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.



Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), Hedge.

Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
Abr/23	5,2%	5,6%	3,9%	4,6%	5,4%
Mar/23	5,0%	4,9%	3,1%	4,9%	5,4%



Fonte: Abrasce



PRINCIPAIS DESTAQUES

SHOPPING JARDIM SUL

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

Em abril, o shopping apresentou vendas 8,5% superiores ao realizado em abril de 2022. No ano, o indicador está 14,3% acima do mesmo período de 2022.

Já o resultado operacional de abril apresentou crescimento de 28,9% vs. abr-22. No acumulado do ano, o resultado operacional está 28,0% acima do mesmo período de 2022.

Do lado da comercialização, encerramos o mês com 2,0% da ABL vaga vs 1,2% do mês anterior, em decorrência da saída da MK Academy (351 m²) e entradas da Carter's (85 m²) e Adcos Cosméticos (44 m²).

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

VENDA DA PARTICIPAÇÃO DE 40% NO SHOPPING JARDIM SUL

Conforme Termo de Apuração, divulgado ao mercado em 10 de janeiro ([link](#)), foi aprovada a venda da fração de 40% do Shopping Jardim Sul ao Hedge Brasil Shopping pelo valor de R\$ 217.763.000,00 e a consequente liquidação do Fundo JRDM11.

A aquisição foi aprovada pelo CADE no final de abril, sem nenhuma restrição. Desta forma, informamos que o processo segue conforme esperado, restando agora a finalização da diligência por parte do comprador, condição necessária para a conclusão da operação.

Informações adicionais sobre a operação serão comunicados ao mercado por meio de fatos relevantes.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em maio, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,53 / cota. Adicionalmente, informamos que o Fundo encerrou o mês com resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,40 / cota.

O Fundo distribuirá R\$ 0,53 / cota como rendimento referente ao mês de maio de 2023, considerando as 2.522.968 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 15 de junho de 2023, aos detentores de cota em 31 de maio de 2023.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo, recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

JRDM11	mai-23	R\$ / Cota	2023	R\$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	1.491.859	0,59	7.762.091	0,62
Receita Imobiliária	1.478.360	0,59	7.669.798	0,61
Receita financeira	13.498	0,01	92.294	0,01
Despesas totais	(149.339)	(0,06)	(539.367)	(0,04)
Resultado JRDM11	1.342.520	0,53	7.222.725	0,57
Rendimento JRDM11	1.337.173	0,53	7.215.688	0,57

Fonte: Hedge, BTG



LIQUIDEZ

JRDM11	mai-23	2023
Presença em pregões	100,0%	100,0%
Volume negociado (R\$ mil)	519,6	2.550,6
Giro (em % do total de cotas)	0,3%	1,3%
Valor de mercado		R\$ 212 milhões
Quantidade de cotas do Fundo		2.522.968 cotas

Fonte: Hedge / Econômica / B3

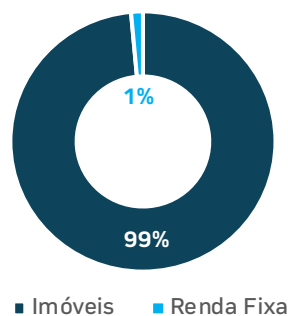
RENTABILIDADE

A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 84,00**.

JRDM11	mai/23	2023
Cota Aquisição (R\$)	78,79	81,00
Renda Acumulada	0,76%	4,33%
Ganho de Capital Líquido	5,29%	2,96%
TIR Líq. (Renda + Venda)	6,08%	7,45%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	96,54%	19,23%
% CDI Líquido	637%	164%
Retorno Total Bruto	7,4%	8,0%
IFIX	5,4%	5,1%
% IFIX	136%	157%

Fonte: Hedge / Econômica / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge

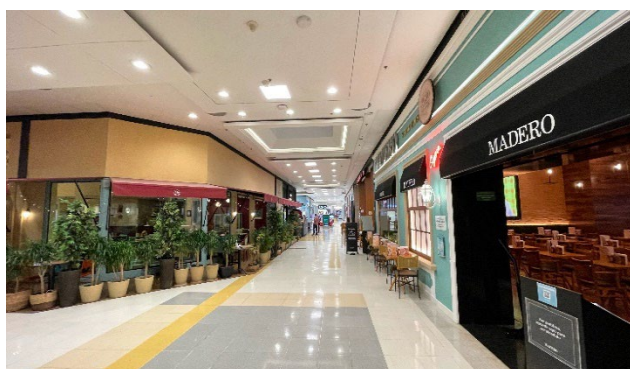
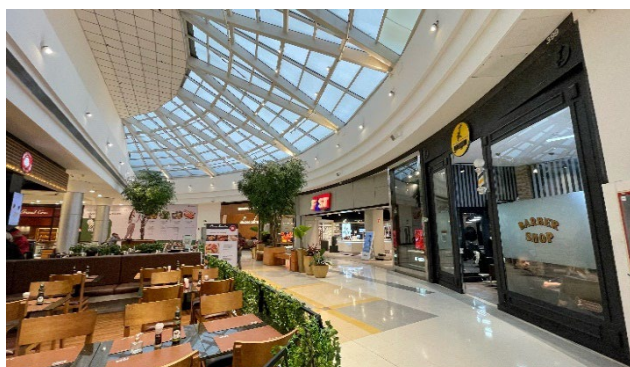
FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

PARTICIPAÇÃO	ABL TOTAL	OPERAÇÕES	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
40,0%	28,7 mil m ²	170	1990	Aliansce Sonae + brMalls

Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Le Lis Blanc, Vivara, Fast Shop, Pão de Açúcar, Outback, Almanara, Madero, Cacau Show Mega Store, Fleury e UCI Cinemas.

Endereço: Av. Giovanni Gronchi, 5.819 – São Paulo/SP.

www.shoppingjardimsul.com.br





RESULTADO DO EMPREENDIMENTO (BASE CAIXA)

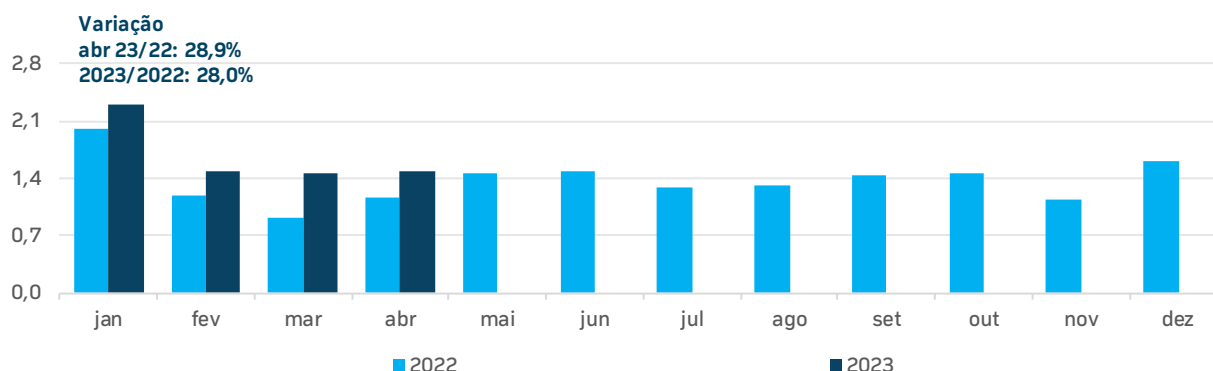
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse de adiantamento do resultado do mês 2	Caixa do Fundo: Repasse do saldo remanescente do resultado do shopping do mês 2, para o FII.

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

Shopping Jardim Sul (40%)	Realizado abr-23	Realizado abr-22	Variação vs. abr-22	Acum. abr-23	Acum. abr-22	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.167.626	1.009.271	16%	4.881.225	4.387.651	11%
Aluguel complementar	49.349	33.745	46%	341.875	303.730	13%
Outras receitas	183.434	175.670	4%	1.069.084	703.042	52%
Receitas totais	1.400.408	1.218.686	15%	6.292.184	5.394.423	17%
Encargos de lojas vagas e contratuais	(39.788)	(77.806)	-49%	(175.324)	(158.441)	11%
Outras despesas	(200.598)	(258.950)	-23%	(758.130)	(1.119.309)	-32%
Despesas totais	(240.386)	(336.756)	-29%	(933.454)	(1.277.750)	-27%
Resultado operacional (NOI)	1.160.022	881.930	32%	5.358.730	4.116.673	30%
Resultado estacionamento	335.508	278.257	21%	1.390.298	1.154.883	20%
NOI + estacionamento	1.495.530	1.160.187	29%	6.749.027	5.271.556	28%
Benfeitorias	(186.001)	(23.587)	689%	(657.754)	(312.318)	111%
Resultado não operacional	(12.769)	(18.648)	-32%	(74.974)	(76.055)	-1%
Fluxo de caixa total	1.296.760	1.117.953	16%	6.016.299	4.883.183	23%

HISTÓRICO DO RESULTADO OPERACIONAL (R\$ MILHÕES, 40% DO ATIVO)

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, o gráfico abaixo traz o NOI (resultado operacional) do shopping, incluindo estacionamento, na fração do Fundo, comparado com o ano de 2022. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.



Fonte: Aliansce Sonae + brMalls.

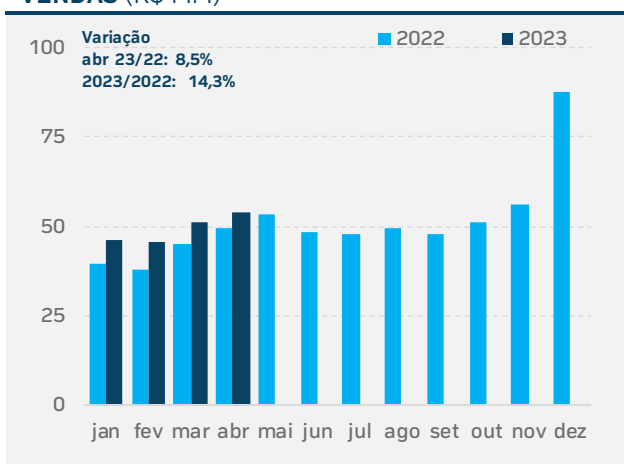


INDICADORES OPERACIONAIS

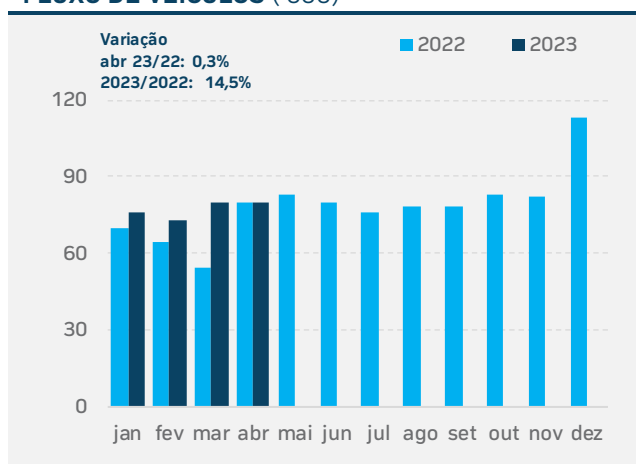
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2022. O histórico desde 2019 está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

Em relação a vacância, encerramos o mês com 2,0% da ABL vaga vs 1,2% do mês anterior, em decorrência da saída da MK Academy (351 m²) e entradas da Carter's (85 m²) e Adcos Cosméticos (44 m²).

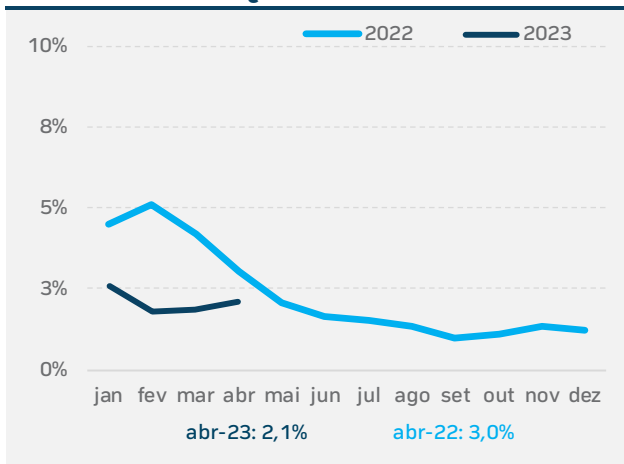
VENDAS (R\$ MM)



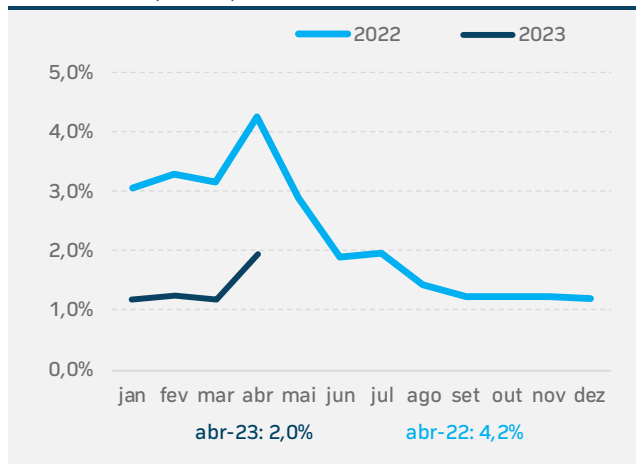
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Aliansce Sonae + brMalls.



DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2022](#)[Informe Mensal](#)

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



hedge.

INVESTMENTS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br