

**JHSF**  
CAPITAL

# JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM – FII JCCJ11

RELATÓRIO GERENCIAL  
Novembro/2023



## Informações sobre o Fundo

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Razão Social                   | JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO |
| CNPJ                           | 50.701.686/0001-16   |
| Gestor                         | JHSF Capital LTDA.   |
| Administrador                  | BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM                     |
| Taxa de Administração e Gestão | 0,25% a.a.   |
| Taxa de Performance            | 20% sobre o que exceder IMA-B + 1%                             |
| Prazo                          | Indeterminado  |
| Início do Fundo                | 23/06/2023   |
| Quantidade de Cotas            | 1.668.505  |

Valor da Cota no IPO  
**R\$ 100,00**

Valor de Mercado  
**R\$ 211,6 mm**

Cota Patrimonial  
**R\$ 173,75**

Cota de Mercado  
**R\$ 126,80**

## Objetivo e Política de Investimentos

O JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FIL tem por objetivo investir em cotas do FII SHOPPING CIDADE JARDIM. Através de sua posição de 51,33% do FII SHOPPING CIDADE JARDIM (proprietário de 33% do empreendimento), o JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FIL possui participação de 16,9% do Shopping Cidade Jardim, Shopping Center de luxo, localizado na cidade de São Paulo.

## Contato

[ricapital@jhsf.com.br](mailto:ricapital@jhsf.com.br)

## Comentários do Gestor

Neste nosso primeiro relatório, resgataremos os principais acontecimentos relacionados ao fundo desde o seu início, em junho de 2023.

O cenário macroeconômico do início do ano foi permeado por incertezas e turbulências relacionadas à inflação, política monetária e fiscal do novo governo, além de eventos de crédito importantes como o da Americanas e da Light. Foi nesse cenário que a gestora conseguiu concretizar uma das principais transações da história no mercado de shoppings de alta renda do Brasil. De um lado, tivemos desafios importantes para captação do fundo num momento onde a migração de capital para fundos de renda fixa registrou suas maiores altas dado o nível elevado da taxa de juros. Por outro, gerou uma oportunidade única para adquirirmos um “trophy asset” exclusivo como o Shopping Cidade Jardim, com quase 30% de desconto do seu valor patrimonial de aproximadamente R\$ 800 milhões.

Ainda neste cenário macroeconômico incerto, que começou a se tornar mais claro no segundo trimestre com a indicação do Banco Central em abril sobre a maior possibilidade de redução da taxa de juros, confirmada em agosto, decidimos alavancar 22% da operação. Desde o início, nossa perspectiva foi a de que, com o ajuste das taxas de juros em um horizonte próximo, nossos cotistas se beneficiariam da “compressão de cap”, refletida diretamente na valorização das cotas. Acreditamos que os benefícios da alavancagem a médio e longo prazo com a queda das taxas de juros serão significativos .

Na ótica do shopping, podemos afirmar estarmos muito satisfeitos com a aquisição do ativo que segue em constante mudança e em franca evolução. Para quem transita pelo shopping no dia a dia, percebe alterações e a chegada de novos lojistas em basicamente todos os pisos. Esse é o trabalho de gestão que o time de malls da JHSF realiza, sempre buscando as melhores oportunidades de rentabilizar cada m<sup>2</sup> disponível. Nosso entendimento é que o ativo segue em fase de maturação e otimização, consolidando não só a nova área de Home e Design inaugurada em março de 2023, mas também trazendo reciclagens importantes nas lojas nacionais e internacionais.

O ano passado terminou com um cenário mais otimista, evidenciado pelo desempenho positivo do índice de fundos imobiliários da B3, o IFIX, que atingiu sua máxima histórica até então, marcando 3260 pontos em 22 de dezembro e fechando o ano com uma valorização de 16%. Acreditamos que tanto o cenário macro como a capacidade de negociação do preço do ativo foram fundamentais para uma valorização de 26,8% da cota do fundo que terminou o ano em R\$ 126,8 / cota.

Nosso trabalho em prol dos nossos cotistas é seguir atuante e acompanhando de perto cada movimentação realizada, sendo críticos e questionadores quando necessário e apoiando as iniciativas levantadas que trarão maior rentabilidade para o fundo.

Que seja o início de uma longa e frutífera jornada!

**Time JHSF Capital**

## Principais Destaques do Fundo

Até o mês de novembro, o desempenho do fundo apresentou uma série de movimentações e destaques significativos, dentre eles:

**Ajuste na Cota Patrimonial:** A cota patrimonial do fundo, encerrou o mês de novembro com um aumento expressivo de aproximadamente 70% em comparação ao valor do IPO (Oferta Pública Inicial) dado o preço de negociação do ativo.

**Valorização da Cota de Mercado:** Desde o IPO, a cota de mercado registrou uma valorização de 26,8%, fechando o mês de novembro a R\$ 126,80.

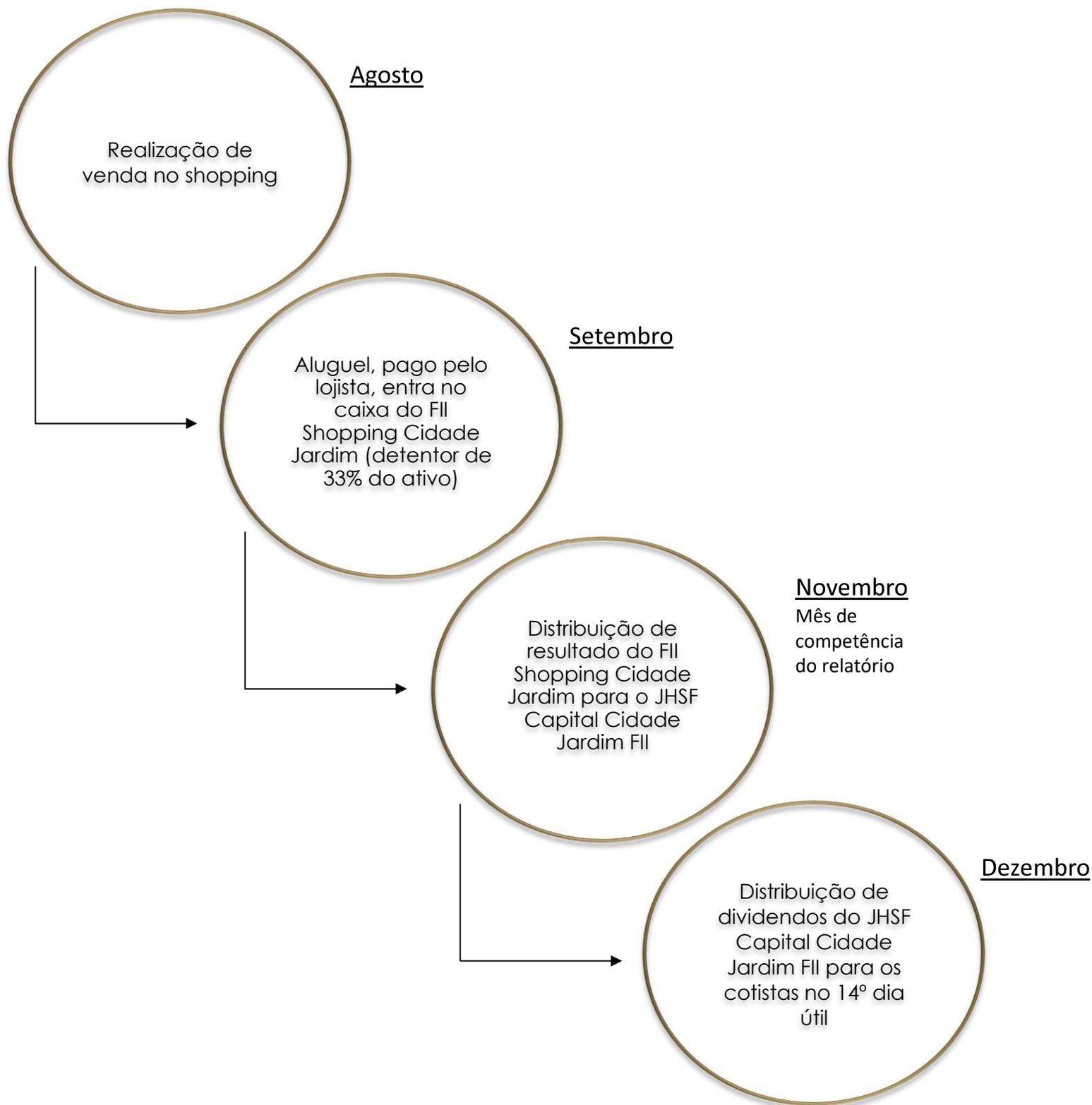
**Alteração no Regime de Distribuição de Dividendos:** Foi aprovado em assembléia o ajuste no regime de distribuição dos dividendos do fundo. Inicialmente constituído na modalidade M+2, distribuindo o resultado ao cotista dois meses após a apuração, o regime foi modificado para a modalidade M+1, proporcionando uma distribuição mais ágil aos investidores.

**Resultado do Shopping em Conformidade com as Expectativas:** O desempenho do shopping está dentro das expectativas do gestor, evidenciado pelo crescimento das vendas no acumulado do ano, que alcançaram um aumento de 11,3% em relação ao mesmo período no ano anterior.

**Expansão do Número de Cotistas:** Interesse crescente pelo fundo evidenciado pelo aumento do número de cotistas ao longo do período. O fundo iniciou com 96 cotistas em julho e encerrou novembro com 152 investidores.



## Fluxo de Recebimento



## Resultado do Mês

No 14º dia útil de dezembro, referente ao resultado de novembro, o fundo não realizou nenhuma distribuição aos cotistas. Isso ocorreu por conta de uma decisão estratégica da gestão, que optou por antecipar a distribuição (resultado) nos meses iniciais, em que, em virtude do regime de distribuição do ativo alvo, ainda não havia recebimento de receitas pelo fundo, porém já existiam obrigações da dívida.

Em paralelo, identificamos um excesso de caixa do fundo na ordem de R\$1,5 Milhão. Neste sentido, proporemos, nos próximos meses, via assembleia, a distribuição deste excedente através de uma amortização extraordinária.

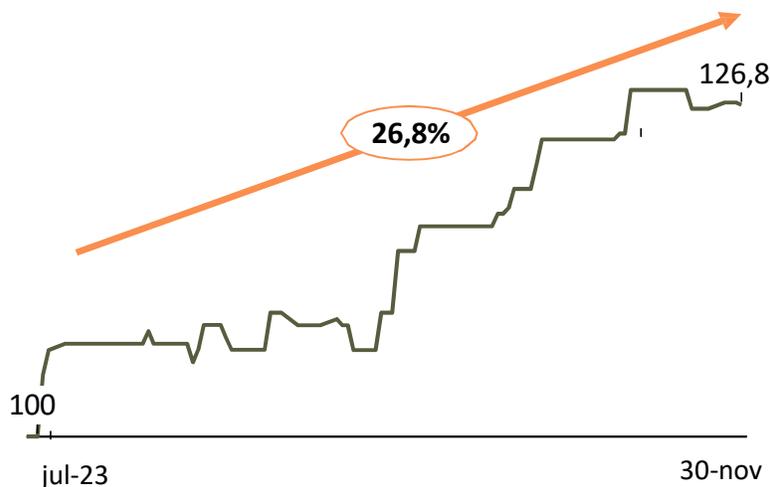
## Demonstração de Resultados

Em R\$

|                                  | Novembro       |
|----------------------------------|----------------|
| Resultado de Ativos Imobiliários | 1.847.880      |
| Resultado de Ativos Financeiros  | 25.037         |
| Pagamento de Obrigações do CRI   | -909.559       |
| Outras Despesas                  | -127.522       |
| <b>Resultado</b>                 | <b>835.836</b> |
| Resultado por Cota               | 0,50           |
| Rendimento Distribuído por Cota  | -              |

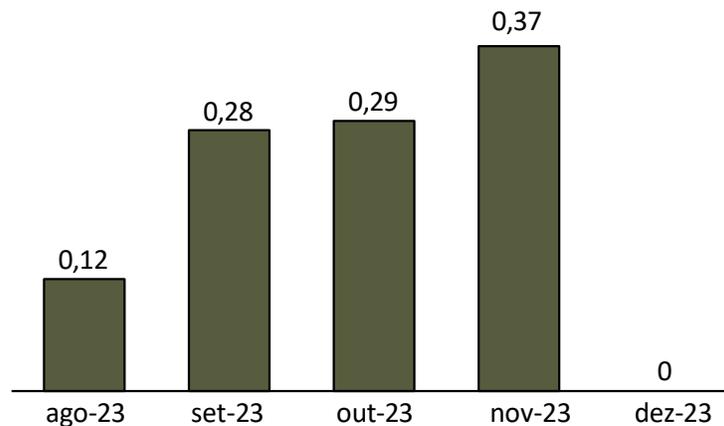
## Valorização da Cota desde o IPO

R\$ e % por cota



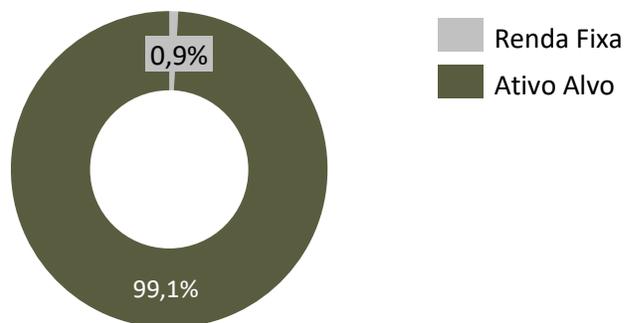
## Distribuição de Rendimentos

R\$ por cota



## Investimentos do Fundo

Por classe de ativo (%)



## Obrigações

| Obrigações | Securizadora | Saldo Devedor (R\$ mm) | Início     | Vencimento | Indexador         | Pagamentos |
|------------|--------------|------------------------|------------|------------|-------------------|------------|
| CRI IPCA   | OPEA         | 43,3                   | Julho 2023 | Junho 2038 | IPCA + 7,99% a.a. | Mensal     |
| CRI DI     | OPEA         | 88,6                   | Julho 2023 | Junho 2038 | CDI + 2,5% a.a.   | Mensal     |

## Shopping Cidade Jardim

Administrador: **JHSF**

ABL total: **47.080 m<sup>2</sup>**

Participação indireta do fundo: **16,9%**

Inauguração: **2008**

Localização: **Av. Magalhães de Castro, 12.000 – São Paulo, SP**

## Principais Ações

O mês de novembro foi marcado pelas seguintes ativações e promoções:

**Inauguração de Doze Novas Lojas e Quiosques:** Concluímos a inauguração de doze novas lojas e quiosques, com destaque para a abertura da Loja Flagship da BVLGARI, a maior da marca na América Latina.

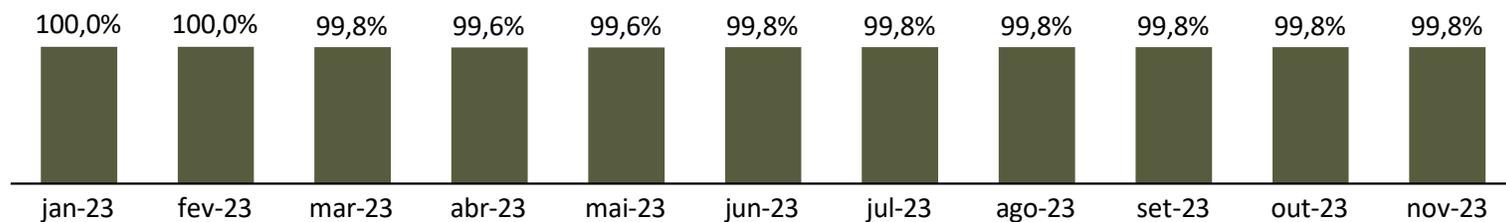
**Avanço das Obras do Restaurante L'Avenue:** As obras para a inauguração do restaurante parisiense L'Avenue estão em ritmo acelerado, com previsão de abertura para o mês de março. Esta operação promete adicionar relevante fluxo e agregar mais uma opção para o segmento gastronômico do shopping.

**Campanha Publicitária e de Promoção para o Natal:** Desenvolvimento de campanha publicitária e promocional para o Natal, buscando proporcionar uma atmosfera imersiva e festiva no shopping.

**Evento Best of Design 2023:** Foi sediado o evento Best of Design 2023, que abordou os principais lançamentos de mobiliário no Brasil e no mundo. Esta iniciativa não apenas revelou as últimas tendências do segmento, mas também gerou um aumento significativo no número de visitantes para a nova ala do Shopping de Home & Design.

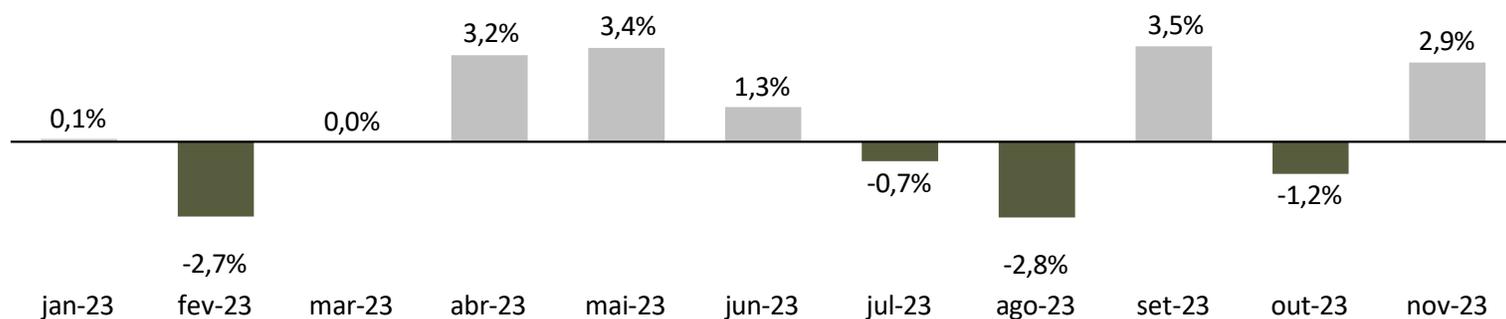


## Ocupação Física



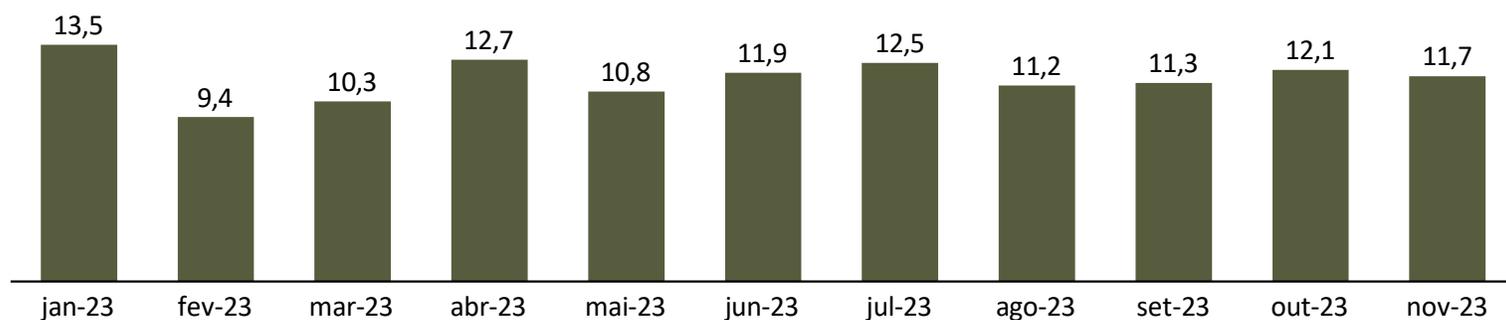
## Inadimplência Líquida Corrente

Inadimplência – Recolhimentos



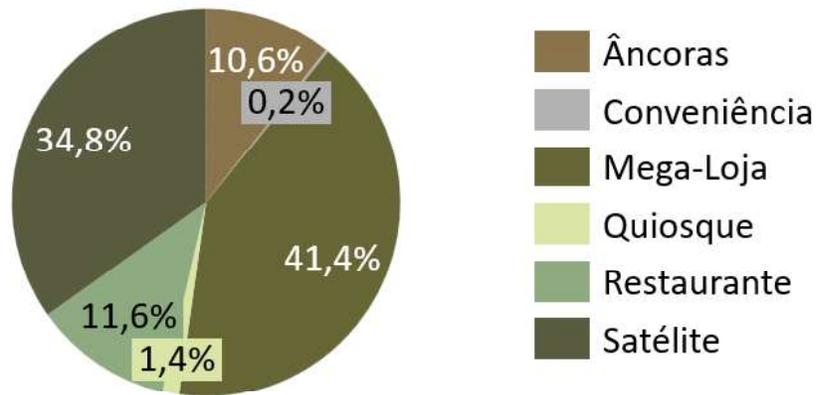
## NOI Shopping

R\$ Milhões



## Vendas por Locatário

(%) das vendas



## Disclaimers

“Este material foi preparado de acordo com informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas pela CVM e ANBIMA, tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo, não podendo ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da JHSF Capital. Leia o regulamento antes de investir. As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. Sugerimos a leitura do regulamento antes de tomar decisões de investimentos no fundo.”



**JHSF**  
CAPITAL