

The logo for inVista, featuring the word "inVista" in a white, sans-serif font. The letter "V" is stylized with a white checkmark shape integrated into its upper left stroke. The background is dark blue with a pattern of green dots forming wavy lines in the top right and bottom left corners.

inVista

SHP Cidade Jardim | São Paulo

OUTUBRO | 2024

OBJETIVO

Gestão	inVista Real Estate Ltda
Administrador	Apex Global
Público Alvo	Investidor Profissional
Taxa de Performace	20% dos lucros gerados acima do benchmark
Taxa de Admistração	0,25% a.a.
Taxa de Gestão	1,30% a.a.
Quantidade de cotas	313.970
Quantidade de Emissões	1
Pagamento Rendimento (R\$)	1,20
Data Ex-Rendimentos	28/10/2024
Divulgação de Rendimentos	25/10/2024

OUTUBRO | 2024

1,20

Distribuição por
cota Sênior (R\$)

7,15%

DividendYield
Cota Sênior

89

Número de cotistas

N/A

Distribuição por
cota Ordinária

N/A

DividendYield
Cota Ordinária

44,13M

Patrimônio Líquido (R\$)

N/A

Valor de Mercado da
cota Ordinária

N/A

Valor de mercado da
Cota Sênior

N/A

Valor de Mercado (R\$)

169,05

Valor Patrimonial da
cota ordinária (R\$)

98,12

Valor Patrimonial da
Cota Sênior (R\$)

313.970

Número de
cotas emitidas



OUTUBRO | 2024

PANORAMA

Comentários do Gestor

Em outubro de 2024, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou alta de 0,56%, acelerando em relação a setembro, que apresentou variação de 0,44%. No acumulado de 12 meses, o IPCA atingiu 4,76%, ultrapassando a meta de 3,0% estabelecida pelo Banco Central, segundo o IBGE.

O Ibovespa encerrou outubro com uma queda de 1,58%, fechando aos 129.713,33 pontos, refletindo a cautela dos investidores diante das incertezas fiscais internas. Por sua vez, o dólar comercial foi cotado a R\$ 5,78, representando uma valorização de 6,10% no mês, conforme dados da CNN Brasil.

Em setembro de 2024, o Comitê de Política Monetária (COPOM) decidiu, por unanimidade, elevar a taxa básica de juros em 0,25 ponto percentual, para 10,75% a.a. Essa decisão foi tomada em resposta a um cenário de resiliência na atividade econômica, pressões no mercado de trabalho e elevação das projeções de inflação. O COPOM entende que essa decisão é compatível com a estratégia de convergência da inflação para o redor da meta, enquanto monitora de perto as incertezas fiscais internas e os efeitos das políticas monetárias internacionais.

Apesar dessas condições desafiadoras do mercado doméstico, o ativo do fundo, posicionado estrategicamente no segmento de luxo, demonstra resiliência, mitigando impactos adversos. Resultados financeiros e operacionais sólidos reforçam nossa capacidade de entregar valor aos investidores.

No cenário global, em outubro de 2024, o Federal Reserve (FED) dos Estados Unidos reduziu as taxas de juros em 25 pontos-base, ajustando-as para a faixa de 4,75% a 5,00%. Essa decisão foi tomada devido a sinais de desaceleração no crescimento econômico e uma inflação que, embora ainda elevada, começou a se aproximar da meta de 2%. O corte nas taxas de juros visa estimular a economia americana e foi bem recebido pelo mercado, que esperava ações para apoiar o crescimento econômico. O FED destacou que qualquer ajuste futuro nas taxas continuará a depender de dados econômicos, especialmente em relação à inflação e ao mercado de trabalho.

Fundos de Shoppings e Varejo

O setor de shoppings registrou uma recuperação gradual na ocupação e no fluxo de consumidores. A renda distribuída por esses FIs manteve-se estável; contudo, a incerteza sobre o consumo futuro, influenciada por fatores como a inflação e a confiança do consumidor, gera cautela quanto aos rendimentos prospectivos desses ativos.

De forma geral, o desempenho dos FIs até setembro de 2024 refletiu as particularidades de cada segmento e as condições macroeconômicas vigentes.

Até outubro de 2024, os Fundos de Investimento Imobiliário (FIs) focados em shoppings e varejo na cidade de São Paulo obtiveram uma recuperação gradual. A retomada das atividades presenciais e o aumento do consumo geraram o fluxo de visitantes e as vendas nos shoppings paulistanos, resultando em uma melhoria nos indicadores operacionais desses fundos. A taxa de ocupação dos empreendimentos manteve-se elevada e a inadimplência controlada, refletindo a resiliência do setor na região.

No âmbito nacional, os FIs de shoppings e varejo também apresentaram sinais positivos. Conforme dados do mercado, esses fundos acumularam um retorno médio de 23% em 2023, superando o desempenho de outros segmentos imobiliários, segundo o Infomoney. A recuperação das vendas e a adaptação dos shoppings às novas demandas dos consumidores contribuíram para esse cenário favorável. No entanto, desafios como a concorrência com o comércio eletrônico e a necessidade de inovações constantes para manter o público permanecem presentes.

Tanto em São Paulo quanto no restante do país, os FIs de compras e varejo têm capacidade de adaptação e recuperação, beneficiando-se da retomada econômica e do aumento do consumo presencial. A manutenção de indicadores operacionais sólidos e a busca por inovações serão cruciais para sustentar esse desempenho positivo nos próximos períodos.

Categoria	Mês	Trimestre	2024	12 Meses
Receitas	172.104,55	515.917,49	1.653.687,55	1.986.900,07
Receitas Rendimentos Fundos	171.428,41	514.285,24	1.645.712,65	1.977.345,65
Outras receitas	676,14	1.632,25	7.974,90	9.554,42
Receita de Locação	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuição para Senior	152.004,64	455.865,63	1.426.873,85	1.790.368,48
Distribuição para Senior (a+b)	152.004,64	455.865,63	1.426.873,85	1.790.368,48
Resultado	147.047,64	441.620,93	1.402.441,28	1.712.497,25
Resultado	147.047,64	441.620,93	1.402.441,28	1.712.497,25
Amortização Distribuída	76.717,47	228.684,20	745.476,63	888.920,07
Amortização Distribuída (b)	76.717,47	228.684,20	745.476,63	888.920,07
Rendimento Distribuído	75.287,17	227.181,43	681.397,22	901.448,41
Rendimento Distribuído (a)	75.287,17	227.181,43	681.397,22	901.448,41
Numero de cotas Ordinárias	187.650,00	187.650,00	187.650,00	187.650,00
Numero de cotas Ordinárias	187.650,00	187.650,00	187.650,00	187.650,00
Numero de cotas Senior	126.320,00	126.320,00	126.320,00	126.320,00
Numero de cotas Senior (c)	126.320,00	126.320,00	126.320,00	126.320,00
Distribuição por cota Senior	1,20	3,61	11,30	14,17
Distribuição por cota Senior	1,20	3,61	11,30	14,17
Caixa e Aplicações Financeiras	0,00	0,00	0,00	0,00
Caixa e Aplicações Financeiras	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuição para Ordinária	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuição para Ordinária	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuição por cota Ordinária	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuição por cota Ordinária	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas	-25.056,91	-74.296,56	-251.246,27	-274.402,82
Outras Despesas	-4.069,32	-11.833,79	-31.093,00	-35.198,67
Despesas Administrativas	-20.987,59	-62.462,77	-220.153,27	-239.204,15
Total	912.075,76	2.108.946,73	5.972.611,56	7.319.715,63

OUTUBRO | 2024

PORTFÓLIO

POSICIONAMENTO ATUAL

O fundo inVista Shopping Cidade Jardim detém 20,4% de participação no FOF JHSF Private FII, que, por sua vez, é detentor de 25,3% do FII Shopping Cidade Jardim, ativo imobiliário de alto padrão, com foco no segmento de shoppings e varejo de luxo. A localização privilegiada e o público-alvo de alta renda contribuem para a estabilidade e potencial de valorização do ativo.

O Shopping Cidade Jardim, um dos empreendimentos mais exclusivos de São Paulo, possui uma Área Bruta Locável (ABL) de 47 mil m² e taxa de ocupação superior a 97,5%.

Resultados operacionais do Shopping Cidade Jardim referentes ao terceiro trimestre de 2024:

- **Vendas Totais:** Registraram-se aproximadamente R\$ 1,3 bilhão, o que representa um aumento de 25,3% em relação ao mesmo período de 2023, quando as vendas totalizaram R\$ 1,037 bilhões.
- **Aberturas e Reformas de Lojas:** Foram inauguradas operações estratégicas, incluindo a flagship store da Valentino e a primeira loja da Chanel no Brasil, além da reforma e ampliação da loja da Louis Vuitton.

Esses resultados refletem a resiliência e o potencial de crescimento do Shopping Cidade Jardim, reforçando a atratividade do fundo, segundo fontes do Estadão e Infomoney.

OUTUBRO | 2024

PORTFÓLIO

PERSPECTIVAS

A inflação persistente e juros elevados podem restringir o consumo, afetando capacidades desses fundos. Por outro lado, uma flexibilização monetária pode contribuir para o desempenho desses ativos.

O mercado projeta que o Banco Central possa iniciar a redução da Selic em meados de 2025, o que potencialmente aumentaria a atratividade dos FIs devido à valorização das cotas e ao incremento da demanda por ativos reais.

Entretanto, essa perspectiva está condicionada ao controle eficaz da inflação; qualquer desvio pode postergar os cortes de juros.

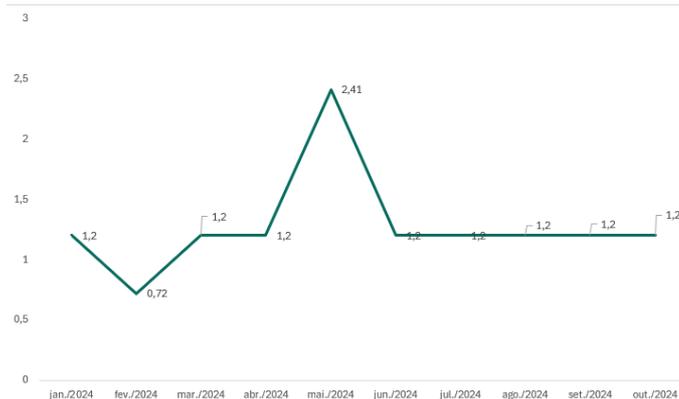
A principal preocupação reside na inflação persistente, que pode limitar a redução dos juros e impactar setores como compras e desenvolvimento imobiliário, porém os Shoppings de alto luxo tendem a ser mais protegidos em ciclos econômicos desfavoráveis, mas são diretamente influenciados pela política monetária no que tange ao consumo, fluxo de pessoas e financiamento de lojistas. Em um cenário de flexibilização financeira, a recuperação do consumo e o aumento do fluxo de visitantes podem contribuir significativamente para o desempenho financeiro e operacional.

A expectativa de redução gradual da taxa Selic nos próximos anos pode aumentar a atratividade, ao tornar os investimentos em renda variável mais competitivos em relação à renda fixa. Além disso, a recuperação econômica e o aumento do consumo no segmento de luxo podem impulsionar os resultados operacionais do Shopping Cidade Jardim.

A resiliência do segmento de luxo, proporciona uma base sólida para enfrentar possíveis adversidades econômicas, garantindo a continuidade dos fluxos de renda e a valorização do ativo.

Em suma, as perspectivas são positivas, sustentadas pela qualidade dos ativos, gestão eficiente, cenário macroeconômico favorável e resiliência do segmento de luxo.

HISTÓRICO DE RENDIMENTOS E PROJEÇÕES

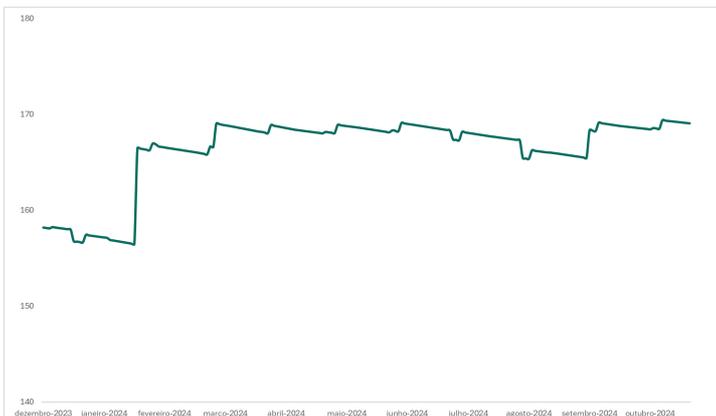


Mantemos uma perspectiva otimista para os próximos meses, com foco na continuidade da distribuição de rendimentos. Atualmente, estamos distribuindo rendimentos na cota, com a meta de assegurar uma remuneração estável de R\$ 1,20 por cota aos nossos cotistas.

Nosso compromisso é preservar uma política de distribuição sustentável, baseada em análises financeiras criteriosas e em uma gestão responsável dos ativos sob nossa administração. Essa abordagem nos permite equilibrar a geração de retorno no curto prazo com a manutenção da saúde financeira do fundo no longo prazo.

Por meio dessa estratégia, buscamos oferecer retornos consistentes e alinhados às expectativas de nossos investidores, ajustando nossas práticas de distribuição às condições de mercado e aos objetivos estratégicos de longo prazo da organização. Continuaremos a monitorar o desempenho de nossos ativos e a adaptar nossas ações para garantir a maximização de valor para os cotistas.

COTA PATRIMONIAL



OUTUBRO | 2024

IMÓVEL

O Complexo Cidade Jardim é uma estrutura de uso misto que integra residências e torres comerciais, proporcionando um fluxo contínuo de pessoas qualificadas ao longo dos sete dias da semana, o que o torna um ponto estratégico para comércio e serviços.

Características Residenciais

O complexo residencial é composto por 9 edifícios de alto padrão, variando entre 26 e 27 pavimentos. As unidades residenciais possuem tamanhos que vão de 235 m² a 1.885 m², e as opções de configuração incluem apartamentos com uma ou duas unidades por andar, o que garante privacidade e exclusividade aos moradores. Com 304 famílias residentes, o complexo abriga aproximadamente 2.232 pessoas, formando uma comunidade sofisticada e integrada.

Características Comerciais

Na área corporativa, o Complexo Cidade Jardim conta com 3 torres comerciais. Duas dessas torres possuem 27 andares, enquanto uma conta com 24 andares. As lajes corporativas variam de 530 m² a 1.920 m², acomodando cerca de 4.000 pessoas diariamente. Esse fluxo expressivo é um atrativo para empresas que buscam um local de prestígio e acessibilidade para seus escritórios.

Shopping Cidade Jardim

Anexo ao complexo residencial e comercial, o Shopping Cidade Jardim ocupa uma Área Bruta Locável (ABL) total de 47 mil m². Atualmente, o shopping conta com uma taxa de ocupação de 99%, refletindo sua alta demanda e atratividade para o setor varejista. Além disso, o índice de inadimplência é extremamente baixo, com 0,79%, evidenciando a estabilidade e qualidade dos locatários. O fluxo de pessoas também é significativo, com aproximadamente 1,1 milhão de visitantes por trimestre, o que demonstra o shopping como um centro dinâmico e atrativo para consumidores e lojistas.



Este material é destinado exclusivamente ao cliente e não leva em consideração sua situação financeira, necessidades individuais ou específicas. Além disso, não abrange todas as informações que um potencial investidor deve avaliar antes de tomar qualquer decisão de investimento. Ele foi preparado pela equipe de gestão de fundos de investimento da inVista Real State, responsável pela administração do Fundo Shopping Cidade Jardim ISCJ11, com base em fontes públicas, dados internos e outras informações externas. Este material não deve ser interpretado como análise de valores mobiliários, material promocional, oferta pública, consultoria, solicitação de compra ou venda, nem como recomendação de investimentos.

As decisões de alocação são de responsabilidade exclusiva do gestor discricionário do veículo de investimento. Recomendamos que o cliente consulte profissionais qualificados antes de realizar qualquer investimento em ativos mobiliários. Este material não constitui, nem deve ser entendido como, compromisso ou promessa da inVista de prestar serviços ou estruturar os veículos de investimento mencionados. Também não deve ser interpretado como consultoria jurídica, contábil, regulatória ou tributária. O cliente deve basear suas decisões exclusivamente em sua própria análise e no suporte de especialistas contratados para essa finalidade.

A reprodução parcial ou total deste material é proibida, salvo mediante autorização expressa da inVista ou quando a fonte completa for devidamente citada (incluindo os autores, a publicação e a inVista).

SÃO PAULO - BRAZIL

55 11 3045 3773
Rua Gomes de Carvalho, 1.507
Bloco A – Conjunto 101

RIO DE JANEIRO - BRAZIL

55 11 3845 5110 (Ramal 3783)
Rua Helios Seelinger, 155
3º andar, Barra da Tijuca

Somos gratos pela sua confiança

Para mais informações sobre nossos fundos, escreva para ri@invista.me ou acesse o nosso site: <https://invista.me>



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

