

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 right stroke. The background is dark blue with a pattern of green dots forming wavy lines.

inVista

SHP Cidade Jardim | São Paulo

DEZEMBRO - 2024

43,17M

Patrimônio
Líquido Total(R\$)

COTA ORDINÁRIA

N/A

Valor de
Mercado(R\$)

30,96M

Patrimônio
Líquido(R\$)

48

Número de
Cotistas

N/A

Cota de Mercado
Ordinária(R\$)

164,99

Cota Patrimonial
Ordinária(R\$)

N/A

P/VP

N/A

Distribuição por
Cota Ordinária(R\$)

N/A

Dividend Yield
Cota Ordinária

187.650

Numero de Cotas
Emitidas

COTA SÊNIOR

12,21M

Patrimônio
Líquido(R\$)

96,67

Cota Patrimonial
Sênior(R\$)

39

Número de
Cotistas

0,588

Distribuição por
Cota Sênior(R\$)

8,06%

Dividend Yield
Cota Sênior

126.320

Número de Cotas
Emitidas



PANORAMA

Cenário Macro

Em dezembro, o IFIX registrou mais uma queda e recuou -0,63% aos 3.116 pontos, fechando 2024 com uma desvalorização de -5,89%. No mês, a classe de ativos de renda variável como um todo performou negativamente: o IBOV caiu -4,28% e o IMOB -9,43%. No ano, os índices recuaram -10,36% e -24,95%, respectivamente.

No cenário doméstico, o mês iniciou reverberando o mal-estar causado pelo pacote de gastos anunciado pelo governo ao final de novembro. Além de tal pacote não resolver os principais problemas estruturais da questão fiscal no país, a proposta também foi desidratada ao passar pelo Congresso, o que resultará em uma contenção de gastos ainda menor do que o inicialmente estimado.

Ao longo de 2024, este mesmo temor com a sustentabilidade das contas públicas balizou a performance negativa dos ativos de risco brasileiros e alta do dólar, que encerrou o ano subindo 27,9% a 6,17 USD/BRL. A taxa Selic, que iniciou 2024 no meio do ciclo de cortes, também voltou a subir em meados de setembro e chegou a 12,25%, com a sinalização do Copom de que haverá pelo menos mais duas altas de 100 bps nas próximas reuniões. O contrato de juros futuros de 1 ano, na mesma linha, bateu 15,42% ao final do ano – o que reflete a falta de confiabilidade na meta fiscal do governo.

No exterior, o Fed iniciou o tão esperado ciclo de cortes dos juros norte-americanos em setembro, atingindo a faixa dos 4,25% a 4,50% ao final do ano. Na teoria, este movimento seria benéfico aos mercados emergentes na medida em que atrairia fluxo de capital estrangeiro para ativos de risco globais mais atrativos e reduziria o custo de financiamento em dólar. No entanto, tal efeito foi ofuscado no Brasil, tanto pelo cenário fiscal do país, quanto pela eleição de Donald Trump para a presidência da Casa Branca dos EUA. O mercado considera que as medidas protecionistas do presidente eleito terão efeito sobre os cortes de juros pelo FOMC (que devem se encerrar mais cedo do que o esperado anteriormente), além de suscitar maior apetite por ações da bolsa norte-americana.

Fundos de Shopping e Varejo

No quarto trimestre de 2024, o segmento de shopping centers manteve a trajetória positiva observada ao longo do ano, com crescimento sólido nos principais indicadores operacionais e financeiros. As vendas registraram alta expressiva, próximas de 10% na comparação anual, impulsionadas pela maior circulação de consumidores, datas sazonais relevantes como a Black Friday e um varejo resiliente. Esse desempenho sustentou a elevação tanto das vendas mesmas lojas (SSS), com alta de 6,2%, quanto do aluguel mesmas lojas (SSR), que avançou 6,4%, refletindo o repasse gradual da inflação aos contratos de locação. Como resultado, o NOI/m² apresentou crescimento robusto de 8,1% frente ao mesmo período de 2023.

A receita líquida consolidada das empresas do setor cresceu 9% no ano, beneficiada especialmente pelo reajuste dos contratos atrelados ao IGP e pelo controle dos custos de ocupação dos lojistas. Além disso, os shoppings mantiveram sob controle as despesas operacionais e administrativas (SG&A), reforçando a qualidade da gestão dos ativos. No universo dos fundos imobiliários, a taxa de vacância consolidada caiu para 4,1% — o menor patamar desde 2019 —, refletindo o bom momento do setor. Outro destaque foi a inadimplência líquida negativa em -0,8%, indicando não apenas a recuperação de créditos, mas também um ambiente de inadimplência estruturalmente baixa, favorável para os FIIs do segmento. Assim, as perspectivas para os próximos trimestres permanecem positivas. Fundamentos sólidos, como a baixa vacância, a inadimplência controlada e a tendência favorável de vendas, seguem sustentando a atratividade do setor. Iniciativas de estímulo ao consumo, como a ampliação do crédito consignado, podem ainda reforçar esse cenário.

PERSPECTIVAS

Para 2025, projeta-se mais um ano desafiador para o mercado doméstico, com os juros em alta (possivelmente até a metade do ano) e uma situação fiscal ainda frágil estruturalmente. Gabriel Galípolo, o novo presidente do Banco Central, chega para a difícil missão de continuar conduzindo a política monetária de maneira firme, num momento em que o mercado começa a temer a dominância fiscal – cenário em que o excesso de gastos é tamanho que a política monetária perde eficácia no controle da inflação.

No exterior, o quadro também oferece desafios para o Brasil: a política protecionista do presidente eleito Donald Trump nos EUA e uma eventual guerra comercial com a China tendem a seguir pressionando o câmbio e o risco de inflação importada. Apesar do diferencial de juros entre Brasil e EUA continuar crescendo, o real deve permanecer fraco enquanto perdurar a baixa credibilidade fiscal por aqui e a maior percepção de risco pelo investidor estrangeiro.

Por outro lado, destacamos que é justamente em cenários como este que surgem excelentes oportunidades para o investidor de longo prazo e de perfil rentista montar posições estratégicas em ativos de risco. Esses momentos favorecem a seleção criteriosa de Fundos de qualidade, priorizando aqueles com estabilidade de rendimentos e resiliência no longo prazo.

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 98,9%. Resultados operacionais do Shopping Cidade Jardim referentes ao ano de 2024:

- **Vendas Totais:** Foram registrados aproximadamente R\$ 2,3 bilhões de vendas em 2024, o que representa um aumento de 19,7% em relação a 2023, quando as vendas totalizaram R\$ 1,9 bilhões;
- **NOI:** Registrados cerca de R\$ 170,4 milhões em 2024, um crescimento anual de 21%;
- **Inadimplância:** Inadimplância líquida mensal média de apenas 0,27% ao longo de 2024.

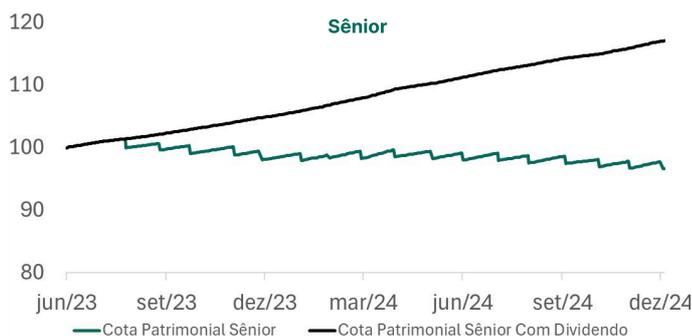
Estes números refletem a qualidade excepcional e a resiliência do Shopping Cidade Jardim, que se destaca como um ativo de altíssimo padrão técnico, com infraestrutura moderna, mix de lojistas qualificado e localização estratégica. O elevado nível de NOI e o forte desempenho em vendas totais evidenciam não apenas a atratividade do empreendimento para consumidores e varejistas, mas também sua capacidade de entregar resultados consistentes mesmo em contextos macroeconômicos desafiadores. Esse desempenho reforça a convicção na tese de investimento e consolida o ativo como um dos principais polos comerciais da região.

HISTÓRICO DE RENDIMENTOS

Sênior

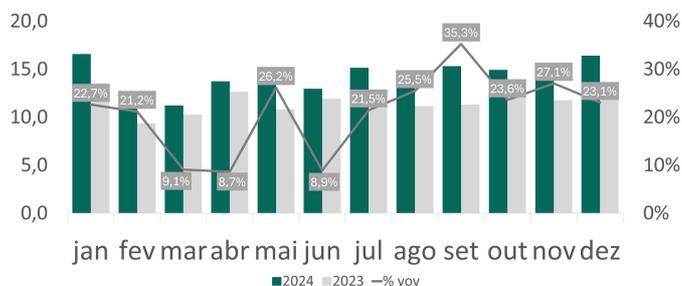


COTA PATRIMONIAL

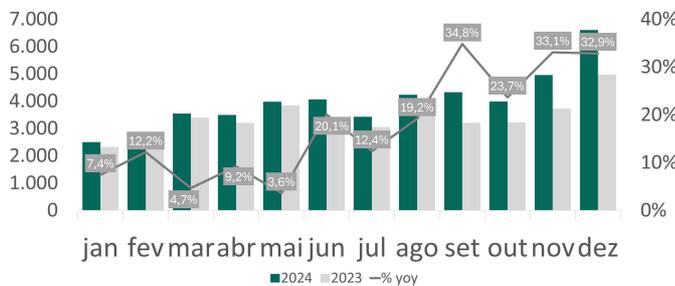


DEZEMBRO | 2024

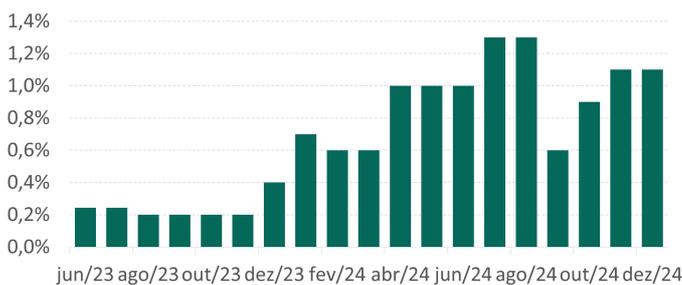
HISTÓRICO DE NOI (R\$ MM)



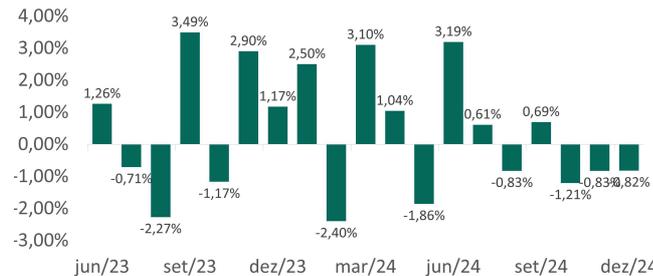
HISTÓRICO DE VENDAS (R\$ / M²)



HISTÓRICO DA VACÂNCIA FÍSICA (% DA ÁREA CONSTRUÍDA)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA MENSAL



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE)

(R\$ mil, ex. quando indicado)	Valor	3 Meses	2024	12 Meses
Imóveis - Aluguéis
FII - Proventos	171,4	514,3	1.988,6	1.988,6
Aplicações Financeiras	0,4	1,5	8,8	8,8
Receitas - Total	171,8	515,7	1.997,3	1.997,3
Despesas Operacionais	(27,0)	(78,8)	(305,0)	(305,0)
Resultado Líquido	144,8	436,9	1.692,3	1.692,3
Distribuição	74,3	224,8	831,2	831,2
Ordinária (R\$/cota)
Sênior (R\$/cota)	0,588	1,780	6,580	6,580

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 Estate, 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



Contate-nos