



SHP Cidade Jardim | São Paulo

1º Trimestre | 2025

44,95M

Patrimônio
Líquido Total(R\$)

COTA ORDINÁRIA

N/A

Valor de
Mercado(R\$)

32,75M

Patrimônio
Líquido(R\$)

48

Número de
Cotistas

N/A

Cota de Mercado
Ordinária(R\$)

174,95

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

12,2M

Patrimônio
Líquido(R\$)

95,96

Cota Patrimonial
Sênior(R\$)

52

Número de
Cotistas

1,751

Distribuição por
Cota Sênior(R\$)

8,06%

Dividend Yield
Cota Sênior

126.320

Número de Cotas
Emitidas



PANORAMA

FUNDOS DE SHOPPINGS

No primeiro trimestre de 2025, o setor de shopping centers manteve um desempenho operacional robusto, com crescimento consistente das vendas mesmas lojas (SSS) e dos alugueis mesmas lojas (SSR), refletindo forte fluxo de consumidores e vacâncias historicamente baixas, próximas de 4%. Operadoras de alto padrão reportaram receitas crescentes e baixos níveis de inadimplência, com destaque para custos de ocupação estáveis e margens operacionais elevadas. Fundos imobiliários (FIIs) do segmento seguiram com *dividend yields* atraentes, embora tenham sofrido pressão pontual sobre resultados devido aos elevados custos financeiros, consequência do cenário de juros altos.

A perspectiva para o restante de 2025 permanece positiva: o setor demonstra resiliência operacional e capacidade de gerar caixa, além de manter sólida ocupação e demanda aquecida por espaços comerciais. A expectativa de estabilização ou até mesmo uma eventual redução dos juros no segundo semestre do ano deve proporcionar alívio significativo nas despesas financeiras, ampliando ainda mais a rentabilidade das empresas e dos fundos imobiliários. Desta forma, os shoppings seguem bem posicionados para capturar ganhos adicionais de eficiência operacional e consolidar sua recuperação pós-pandemia.

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 comerciais mais exclusivos de São Paulo, possui uma Área Bruta Locável (ABL) de 47 mil m² e taxa de ocupação superior a 99,1%. Resultados operacionais do Shopping Cidade Jardim referentes ao 1º Trimestre de 2025:

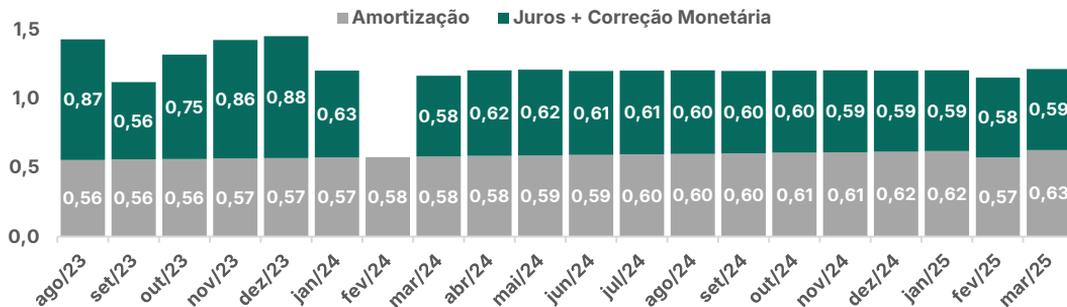
- Vendas Totais: foram registrados aproximadamente R\$ 519 milhões de vendas no trimestre, o que representa um crescimento de 24,4% em relação a 2023, quando as vendas totalizaram R\$ 1,9 bilhões;
- NOI: registrados cerca de R\$ 51,8 milhões, um crescimento de 30,6% em relação ao mesmo trimestre do ano passado;
- Vacância: vacância física abaixo de 1% no fechamento do trimestre.

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.

O PORTFÓLIO

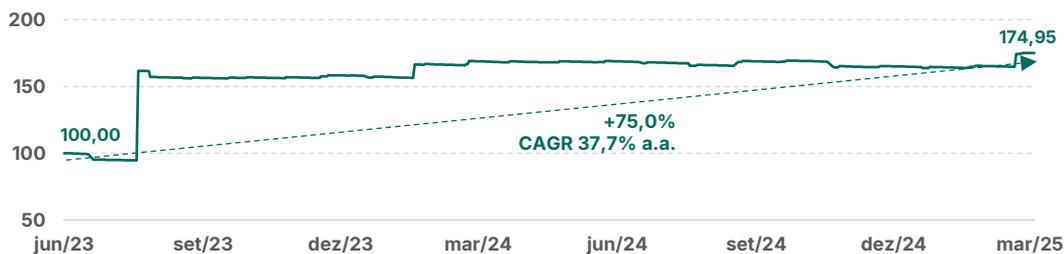
HISTÓRICO DE RENDIMENTOS

Sênior

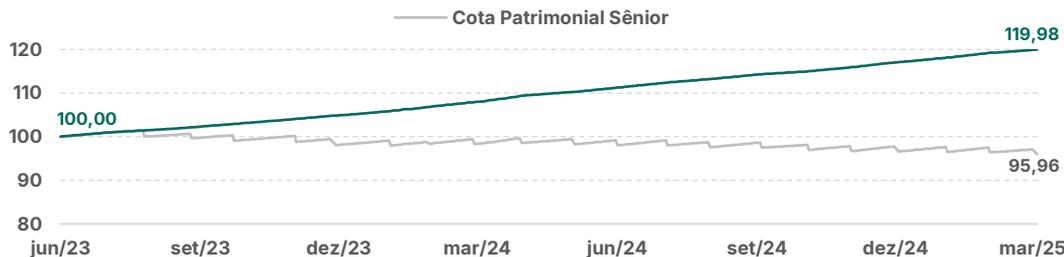


COTA PATRIMONIAL

Ordinária



Sênior



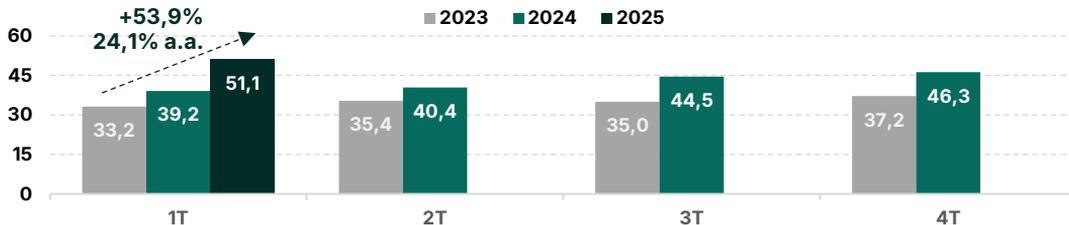
RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista SCJ FII

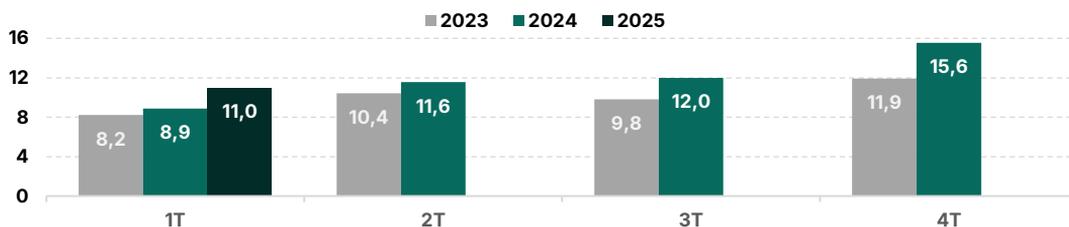


1º Trimestre | 2025

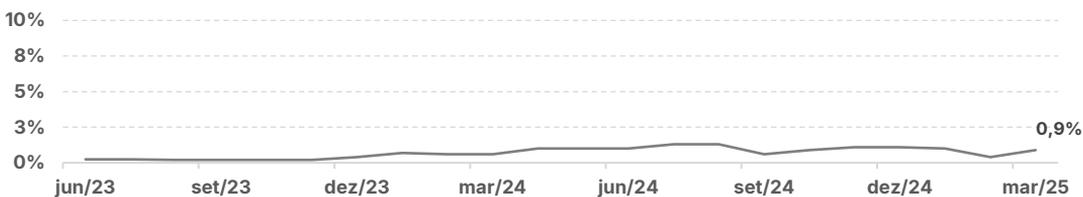
NOI R\$ Milhões



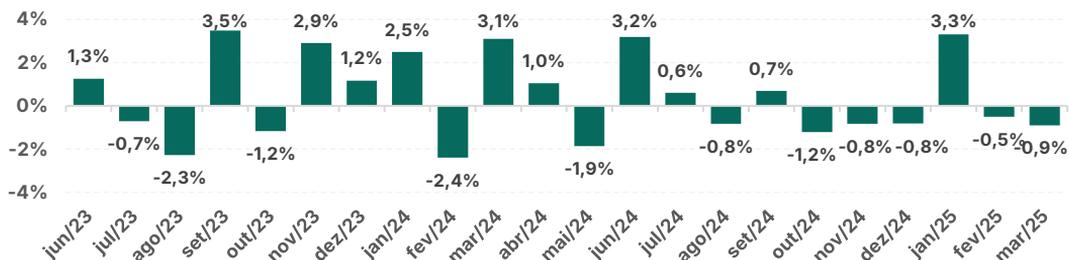
VENDAS TOTAIS R\$ Mil/m²



VACÂNCIA FÍSICA % ABL



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA % Receita



DRE – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

(R\$ mil, ex. quando indicado)	Trimestre	2025	12 Meses
Imóveis - Aluguéis	.	.	.
FII - Proventos	508,2	508,2	2.042,9
Aplicações Financeiras	1,4	1,4	7,3
Receitas - Total	509,6	509,6	2.050,1
Despesas Operacionais	(53,3)	(53,3)	(346,0)
Resultado Líquido	456,3	456,3	1.704,2
Distribuição	221,1	221,1	902,2
Ordinária (R\$/cota)	.	.	.
Sênior (R\$/cota)	1,751	1,751	4,808

O IMÓVEL

SHOPPING CIDADE JARDIM

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 Center

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>



Gestão de Recursos



Contate-nos