



SHP Cidade Jardim | São Paulo

Relatório de Encerramento
Outubro 2025

COMENTÁRIOS DO GESTOR

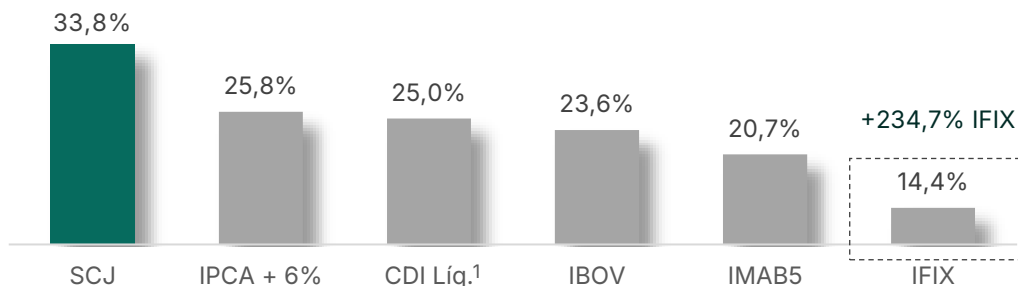
TESE DE INVESTIMENTO E CONCLUSÃO DO CICLO DE VALOR

É com satisfação que anunciamos o encerramento do FII inVista Shopping Cidade Jardim, concluindo um ciclo alinhado com a estratégia traçada desde o início: o Fundo foi concebido com a proposta de investir em um shopping de altíssimo padrão, com infraestrutura moderna, mix de lojistas qualificados e uma localização estratégica na cidade de São Paulo, com caráter oportunístico e horizonte médio de dois anos para o desinvestimento. Esse objetivo se materializou com a venda do ativo, geração consistente de valor e a consequente liquidação do Fundo dentro do prazo previsto, reforçando a coerência de uma tese construída para ter começo, meio e fim bem definidos. A concretização deste movimento oferece aos cotistas a liquidez projetada desde a concepção e reflete a solidez de uma abordagem disciplinada, mesmo diante de um cenário desafiador para o setor de Fundos Imobiliários.

Durante a operação Fundo, entre jun/23 e set/25, o ambiente econômico no Brasil foi marcado por forte volatilidade e condições restritivas. A Selic iniciou o período a 13,75% e, após um breve afrouxamento, foi elevada a 15%, reforçando o elevado custo de oportunidade durante toda a janela. A inflação, por sua vez, seguiu acima da meta na maior parte das leituras de 12 meses, pressionando margens e erodindo o poder de compra do consumidor. Durante o período, o país ainda presenciou diversos acontecimentos no campo político/fiscal: o novo arcabouço fiscal, a reforma tributária e a transição na presidência do Banco Central, marcos que intensificaram a sensibilidade dos preços dos ativos. Neste contexto, a renda variável operou sob prêmio de risco elevado e alternou ralís e correções; o Ibovespa só renovou máximas no fim do período, enquanto o segmento imobiliário (IFIX) seguiu pressionado.

Apesar deste contexto desafiador, o Shopping Cidade Jardim demonstrou resiliência operacional superior conforme esperado desde a concepção da tese, elevando as vendas em +33% e o NOI em +50% no período, sustentado por mix qualificado, repasses inflacionários e alta ocupação. Este desempenho converteu-se em um retorno patrimonial de 33,8%, superando o CDI (custo de oportunidade) ao longo do período. O IMAB5, cesta de NTN-B/Tesouro IPCA+ até 5 anos, ofereceu carregamento real, mas sofreu com abertura das taxas reais via marcação a mercado; ainda assim, o Fundo superou este referencial na janela. Do lado da renda variável, a rentabilidade do Fundo também fechou acima do IFIX e do IBOV no desinvestimento.

Em um ciclo de juros elevados, inflação persistente e atividade mais fraca - com choques de volatilidade tanto em renda fixa quanto em renda variável - o Fundo converteu a qualidade do ativo em crescimento de NOI e valorização patrimonial, superando todos os índices de mercado durante o período e reforçando a tese de alta resiliência de um ativo Prime em ambientes macro restritivos:



1. Considera a alíquota de 15% de IR.

SHOPPINGS DE ALTO PADRÃO

O desempenho de ativos imobiliários de alto padrão tende a se destacar em momentos de maior volatilidade macroeconômica. A razão é estrutural: shoppings premium concentram um ticket médio elevado, o que significa que o público consumidor tem menor elasticidade à variação de renda. Além disso, a presença de marcas âncoras consolidadas e de grifes de luxo atrai tráfego consistente e qualificado, sustentando níveis altos de vendas mesmo em períodos de desaceleração econômica. Outro fator determinante é a vacância estruturalmente baixa, característica de empreendimentos de qualidade superior, localizados em regiões nobres e com barreiras relevantes à entrada de novos concorrentes. Esse conjunto reduz significativamente a sensibilidade desses ativos a ciclos de juros e a choques de renda, funcionando como um verdadeiro amortecedor em cenários adversos.

Para avaliar o desempenho do inVista SCJ FII, foram construídas duas carteiras comparativas que refletem alternativas reais disponíveis ao investidor via mercado secundário desde o início do Fundo, ao final de jun/2023:

- **Classes A/A+:** ações e FIIs de shoppings premium com *NOI* (Net Operating Income) anual superior a R\$ 1.500/m², representando os empreendimentos mais resilientes do setor;

- **Classes B/C:** ações e FIIs de shoppings de padrão médio e popular com *NOI* anual inferior a R\$ 1.500/m², que, embora mais acessíveis em termos de consumo, são estruturalmente mais expostos a variações de renda e apresentam maior volatilidade em vacância e fluxo de caixa.

À luz destes parâmetros, o inVista SCJ FII acumulou uma rentabilidade de 33,8% desde seu início, superando de forma expressiva ambas as referências. O resultado foi +7 p.p. acima da carteira Classe A e +16,8 p.p. superior ao grupo B/C. Esses números reforçam não apenas a robustez da tese de investir em um shopping de alto padrão, mas também a capacidade do Fundo de superar os próprios peers de segmento premium, que já são naturalmente mais defensivos.

Em síntese, o desempenho do inVista SCJ FII evidencia a combinação de resiliência e geração de valor superior: em um período de desafios macroeconômicos relevantes, o Fundo preservou capital e entregou um retorno significativamente acima das alternativas comparáveis disponíveis no mercado:

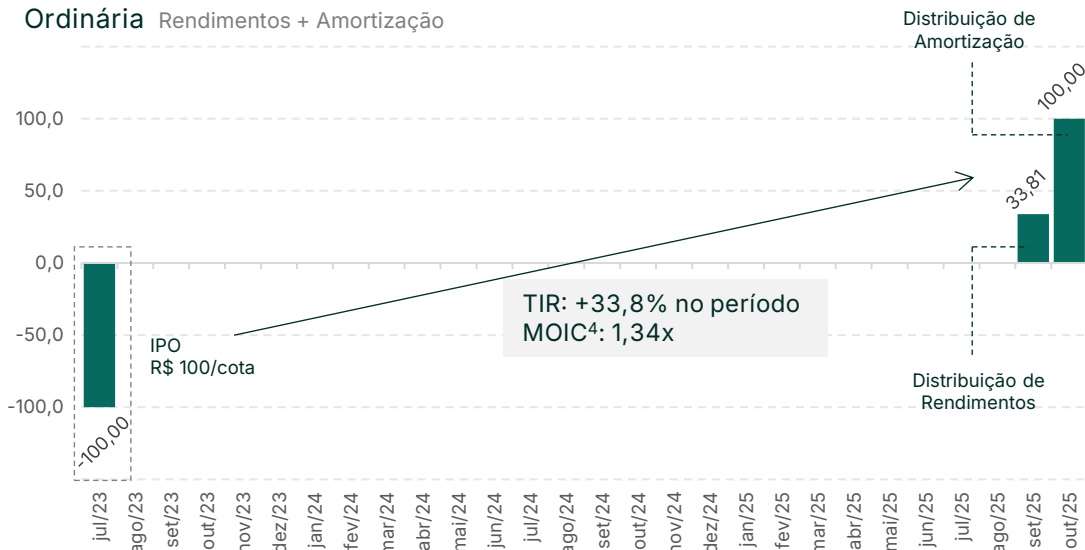


2. Rentabilidades representadas pelas médias simples dos ativos que compõem cada Classe.

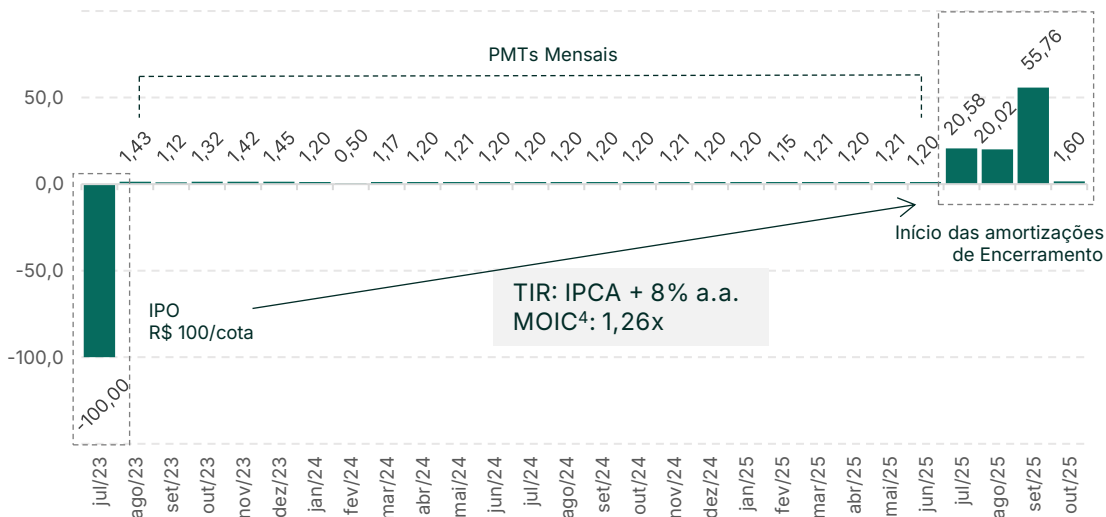
RENTABILIDADE

FLUXO DE CAIXA DO INVESTIDOR ³

Ordinária Rendimentos + Amortização



Sênior PMT | Juros + Correção Monetária + Amortização



3. Cenários exclusivos para o investidor que aportou no IPO e saiu no encerramento do Fundo. Valores podem variar conforme cotista a depender das datas e preços de aporte e saída (via operações na Bolsa) e do preço médio de aquisição das cotas declarado por cada investidor para fins de apuração do Imposto de Renda.

4. MOIC: Múltiplo Sobre o Capital Investido (Total Recebido dividido por Total Aportado).

RELATÓRIO DE GESTÃO

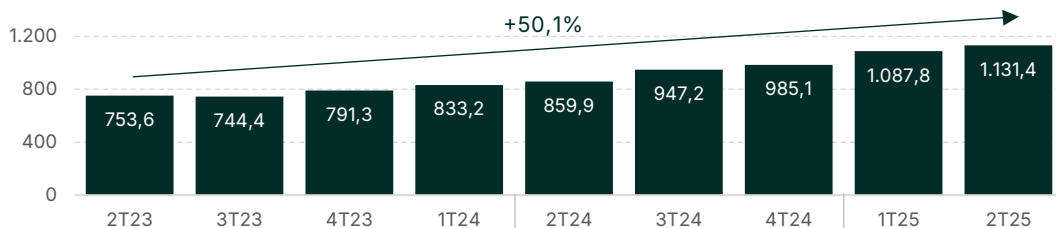
inVista SCJ FII

Relatório de Encerramento

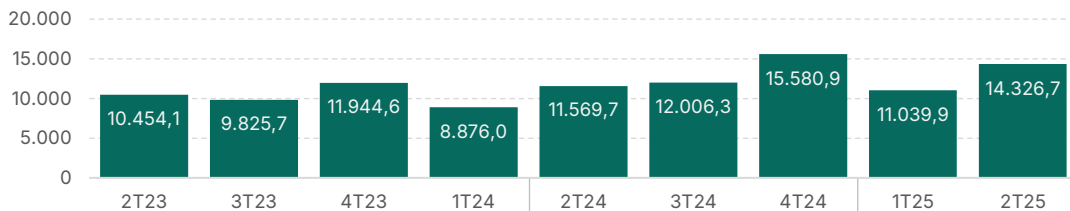


FUNDAMENTOS

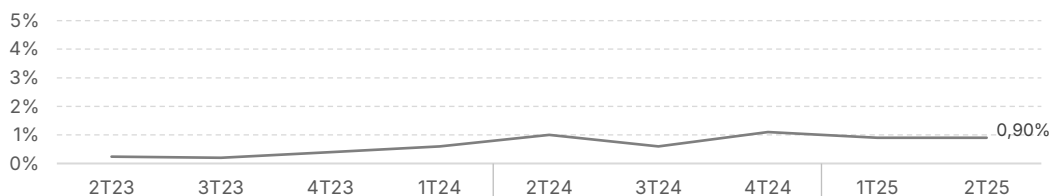
NOI R\$ Mil/m²



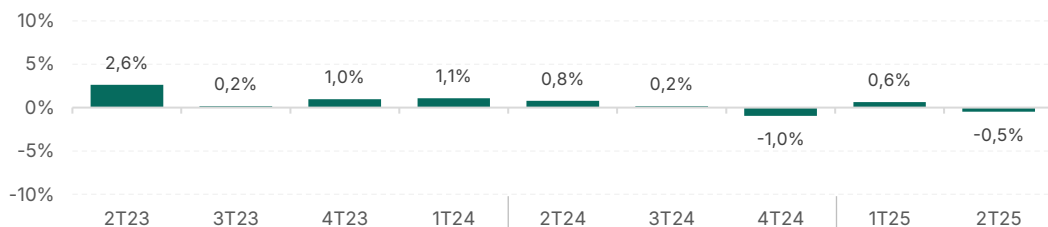
VENDAS TOTAIS R\$ Mil/m²



VACÂNCIA FÍSICA % ABL



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA % Receita



RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista SCJ FII

Relatório de Encerramento



DADOS DO FUNDO

INVISTA SHOPPING CIDADE JARDIM FII

R\$ **42,2** MM
Patrimônio Líquido
Total (R\$)⁵

IPCA + 6%
Benchmark

103
Número de
Cotistas Total

CLASSE ORDINÁRIA – ISCJ12

R\$ **6,3** MM
Rendimentos

R\$ **33,81** / cota
Rendimentos por Cota

33,8%
Retorno Total (TIR)
Desde o Início

R\$ **18,7** MM
Amortização

R\$ **100,00** / cota
Amortização por Cota

133,8 x
MOIC

CLASSE SÊNIOR – ISCJ11

R\$ **3,2** MM
Juros e Correção
Monetária

R\$ **25,59** / cota
Juros e Correção
Monetária por Cota

IPCA + 8%
Retorno Total (TIR)
Desde o Início

R\$ **12,6** MM
Amortização

R\$ **100,00** / cota
Amortização por Cota

125,6 x
MOIC

5. Patrimônio Líquido total (sênior + ordinária) referente ao fechamento de junho/25, logo após a venda do FOF JHSF FII e antes do início das amortizações de encerramento do Fundo.

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.



RELATÓRIO DE GESTÃO

inVista SCJ FII



Relatório de Encerramento

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