



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII FLORIPA SHOPPING
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 10.375.382/0001-91
CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do fluxo de caixa do período findo em 30 de junho (em milhares de reais)

	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais	2016
Recebimento de Rendas	2.936
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(180)
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento	(896)
Pagamento de consultoria	(142)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(23)
Caixa líquido das atividades operacionais	1.695
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aplicações e resgates em cotas de fundos de renda fixa	(142)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	(142)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos distribuídos	(1.553)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(1.553)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	-

Informações Gerais

CNPJ

10.375.382/0001-91

Início do Fundo

03/09/2009

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Objetivo do Fundo

O objetivo é a aquisição, para exploração comercial por meio de locação ou arrendamento, do empreendimento imobiliário Florianópolis Shopping Center. O fundo foi constituído com o objetivo de aquisição de 38% da fração ideal do shopping, porém após diluição, a participação passou para 35,37%.

O shopping está localizado na Rodovia Virgílio Várzea, nº 587, área 2, no Saco Grande, distrito de Santo Antônio de Lisboa, Município de Florianópolis, Estado de Santa Catarina.

O shopping é administrado pela Alliansce Shopping Centers.

Cotas Integralizadas

Desde a constituição, em setembro de 2009, foram subscritas e integralizadas 48.000 cotas no valor de R\$ 1.000,00 cada.

Negócios realizados no semestre

Em 12 de fevereiro de 2016, a Administradora informou aos seus cotistas e ao mercado que a disponibilidade de caixa do Shopping relativo a 100% do empreendimento no final de dezembro era de R\$ 414.992,27. O Fundo, em referida data, manteve a Reserva de Contingência no valor de R\$ 229.330,34.

Locações

No final de junho/2016, a taxa de ocupação do imóvel foi de 97,62%.

Informações Adicionais

	Total 2016 até Junho
Receita de vendas	146.850.422,03
Receita de aluguel	7.077.267,90
Receita de estacionamento	1.832.869,85
Fluxo de veículos	615.702

Programa de Investimentos

Não há, neste momento, previsão de novos investimentos para o segundo semestre de 2016 no empreendimento.

Em 12 de fevereiro de 2016, a Administradora informou aos seus cotistas e ao mercado que o orçamento relativo a 100% do Empreendimento elaborado pela administradora do Shopping para 2016, prevê um resultado total, incluindo o estacionamento, de R\$ 10.761.324,00.

A Administradora ressalta que o valor acima exposto no período são meras estimativas realizadas com base em projeções futuras e, portanto, sujeitos a variações decorrentes de eventos diversos, tais como, condições mercadológicas, desempenho do Shopping, obras e reparos emergenciais ou resultantes de novas exigências legais, contingências supervenientes, alteração da estratégia de administração dos Shoppings, imprecisão nos orçamentos ou nos cálculos elaborados, entre outras. Desta forma, a Administradora esclarece que as informações ora prestadas não representam promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo.

Conjuntura Econômica e Perspectivas

De acordo com pesquisa realizada pela ABRASCE e FX Flow Intelligence, no acumulado do ano até Junho/2016, houve queda no fluxo de visitas em shoppings centers de 4,63% em relação a 2015. Só na semana do dia dos namorados, ente 6 a 12 de junho, o recuo foi de 3,26%. Mesmo assim, já é possível identificar os primeiros sinais de melhora, a partir do aumento registrado no Nordeste, no comparativo de Junho/2016 com Junho/2015, de 2,04%.

De acordo com a ABRASCE, com 444 milhões de visitas mensais, o mercado de shopping centers brasileiro registrou, em 2015, alta de 6,5% nas vendas em relação ao ano anterior, atingindo total de R\$ 151,5 bilhões, segundo a Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce). A expectativa do setor para 2016 é manter o ritmo de 6,5% de crescimento.

No balanço do ano, a categoria de perfumaria cresceu 9%. Os segmentos de lazer/entretenimento (8,4%); conveniência/serviços (6%) e alimentação (5,3%) também tiveram desempenho favorável ao longo de 2015, todos acima de 5%.

A indústria nacional de shopping centers recebeu 18 novos centros de compras em 2015. O número de lojas cresceu 3,1%, totalizando 98.200 estabelecimentos comerciais em malls.

A região Sudeste foi a que ganhou a maior quantidade de novos empreendimentos – ao todo foram 8 – seguida pelo Nordeste, com 7 lançamentos no ano. Do total de shoppings inaugurados, 12 ocorreram fora dos grandes centros. Segundo o Censo Abrasce 2015-2016, 48% dos shoppings estão localizados em capitais brasileiras e 52% em outras cidades. Apesar de perfis variados, 41% dos malls localizam-se em municípios com até 500 mil habitantes, o que aponta para uma tendência cada vez maior de interiorização no setor.

A estimativa de investimento total em novos projetos em 2016, incluindo shoppings a inaugurar e expansões, é de mais R\$ 14 bilhões. Grande parte desses investimentos estará concentrada em cidades com menos de 500 mil habitantes (61%) e em shoppings de pequeno (42%) ou médio porte (36%). Ainda, mais da metade desse valor está dividida entre Sudeste (36%) e Nordeste (30%). Na sequência, concentram os investimentos as regiões Sul (18%), Centro-Oeste (11%) e Norte (5%). Dos atuais 538 shoppings, cerca de 16% estão em fase de expansão e 29% possuem planos de ampliar em médio e longo prazo.

Fonte: ABRASCE, Desempenho da indústria de Shopping Centers no Brasil e FX Flow Intelligence

Laudo de Avaliação

A tabela abaixo demonstra o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, com base na última análise técnica disponível. A tabela inclui o percentual médio de desvalorização apurado no período frente ao anterior (Dezembro/2014) e a data base do laudo de avaliação.

Avaliador 2015	Método de Avaliação	Data Base	Valor (R\$)	%
Cushman & Wakefield Brasil	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado	Dezembro/2015	55.833.000,00	-7,17%

Indicadores Financeiros

	2º Semestre 2014	1º Semestre 2015	2º Semestre 2015	1º Semestre 2016
Receitas	2.110.996	2.699.735	2.458.295	3.520.489
Valor Integralizado	48.000.000	48.000.000	48.000.000	48.000.000
Receitas/Investimentos ¹	4,40%	5,62%	5,12%	7,33%
Rentabilidade ²	1,74%	2,21%	-4,97%	3,77%
Valor Patrimonial por cota	1.255,24	1.257,18	1.168,31	1.178,48
Encargos	(530.248)	(1.074.325)	(1.091.287)	(1.264.230)
Patrimônio Líquido Médio	60.251.471	60.370.767	59.659.603	56.300.617
Encargos/Patrimônio Líquido Médio	0,88%	1,78%	1,83%	2,25%

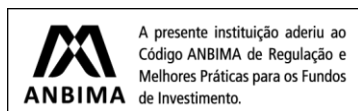
¹ Total das Receitas sobre o montante integralizado

² A partir de 2015: (Variação do Patrimônio Líquido + Rendimentos Distribuídos)/Patrimônio Líquido anterior

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:
<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com



Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.