



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII PQ. D. PEDRO SHOP. CENTER
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 10.869.155/0001-12
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	
Recebimento de renda de aluguéis	10.155
Recebimento de outras receitas	23
Pagamento de despesas de comissões	(200)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(674)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(395)
Pagamento de taxa de administração - Síndica	(12)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(28)
Pagamento de despesas de gerenciamento	(641)
Pagamento de despesas de condomínio	(203)
Pagamento de despesas de fundo de promoção	(46)
Pagamento de despesas de auditoria interna	(52)
Pagamento de despesas financeiras	(35)
Pagamento de despesas de IR s/ resgate	(74)
Pagamentos/recebimentos diversos	1.563
Caixa líquido das atividades operacionais	9.381
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Resgates em cotas de fundo de renda fixa	(195)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários	9.020
Obras em andamento	(1.280)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	7.545
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos distribuídos	(16.977)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	49
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(16.928)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	1
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	(1)

Informações Gerais

CNPJ

10.869.155/0001-12

Início do Fundo

19/06/2009

Gerenciadora do Shopping

Unishopping Consultoria

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Objetivo do Fundo

Exploração de sua participação correspondente a 15% do Bloco 1-A e Bloco 2 do Shopping Parque D. Pedro, proveniente da cisão parcial do FII SHOPPING PARQUE D. PEDRO, mediante a locação de todas as áreas locáveis que compõem o empreendimento detidas pelo fundo, podendo, inclusive, vendê-las. O fundo poderá adquirir cotas de emissão do Fundo original.

O shopping está localizado na Rodovia Dom Pedro, na altura do Km 137, no endereço Av. Guilherme de Campos, nº 500, Bairro Santa Genebra, na Cidade de Campinas, São Paulo.

Além de ser proprietário de 15% do empreendimento, o Fundo possui 288.672 cotas do FII Shopping Parque D. Pedro.

Cotas Integralizadas

Emissão	Data da Integralização	Quantidade de Cotas	Valor Unitário da Integralização (R\$)	Valor Integralizado Total (R\$)
1ª	Junho/2009	119.477	87,65	25.201.128,00
2ª	Outubro/2012	119.000	87,65	25.302.100,80
		238.477		50.503.228,80

Desde sua constituição foram subscritas e integralizadas cotas da seguinte forma: 287.520 cotas em 01/07/2009 através do aperfeiçoamento da Cisão parcial do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D Pedro, no valor patrimonial de R\$ 87,65 cada; e agrupamento em 119.000 cotas em 10/09/2009.

Em outubro de 2012 foram integralizadas 119.477 conforme Contrato de Opção de Compra de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças firmado em 10/12/2009, pelo preço unitário de R\$ 87,65.

Em outubro de 2012 o Fundo recebeu 288.672 cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Center Parque D. Pedro mediante o exercício da opção de compra prevista no Contrato de Opção de Compra de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças firmado em 10/12/2009, pelo preço unitário de R\$ 87,65, onde após o Agrupamento de cotas passou para 119.477 cotas.

O Fundo vem recebendo receitas, decorrentes da exploração do empreendimento, através da locação de suas lojas e também das cotas no qual detém propriedade do FII Shopping Center Parque D. Pedro.

Negócios realizados no semestre

Obras

Em linha com o Relatório do Administrador do 1º Semestre de 2015, houve o desenvolvimento de diversas obras no Shopping, muitas das quais já estão encerradas, como as relativas à Alameda de Restaurantes e à cobertura da alameda PDP.

Segue a informação relativa às obras divulgadas.

Os valores das obras abaixo, que podem sofrer alterações até o término de todo o projeto, representam 100% das obras em andamento no empreendimento, data-base Dezembro de 2015. A participação do Fundo no empreendimento é de 15%.

	Total do Projeto	Total realizado	% Físico Realizado	Saldo a Realizar
Cinema IMAX	2.501.215	2.501.215	100%	-
Expansão II Nova Âncora - Forever 21	8.562.879	8.562.879	100%	-
Projeto - Novas Âncoras/ Drop Off/ Novos Restaurantes/ Cobertura da Alameda PDP	48.712.757	43.937.536	100%	4.775.221
Melhorias do Estacionamento	4.000.000	3.396.184	99%	603.816
Reforma dos Banheiros	10.138.452	10.138.452	100%	-
Obras diversas e estudos	8.578.258	8.578.258	91%	-
Total	82.493.560	77.114.524		5.379.037

As informações do quadro acima são fornecidas diretamente pelo condomínio do shopping, vez que as obras são contratadas e fiscalizadas por eles.
Fonte: Sonae

Programa de Investimentos

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

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.

Laudo de Avaliação do Imóvel

A tabela abaixo demonstra o valor de mercado dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo (equivalente a participação de 15% no empreendimento), com base na última análise técnica disponível. A tabela inclui o percentual de valorização apurado no período frente ao anterior 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	268.850.250	9,7%

Indicadores Financeiros

	2º Semestre 2014	1º Semestre 2015	2º Semestre 2015	1º Semestre 2016
Receitas	12.902.176	13.494.554	17.721.763	20.233.340
Valor Integralizado	50.330.445	50.330.445	50.330.445	50.330.445
Receitas/Investimentos ¹	25,63%	26,81%	35,21%	40,20%
Rentabilidade ²	14,66%	6,19%	5,49%	9,11%
Valor Patrimonial por cota	2.102,40	2.191,21	2.256,68	2.395,42
Encargos	(5.525.395)	(1.957.569)	(2.022.755)	(2.055.786)
Patrimônio Líquido Médio	476.586.109	509.074.867	527.629.362	549.899.822
Encargos/Patrimônio Líquido Médio	1,16%	0,38%	0,38%	0,37%

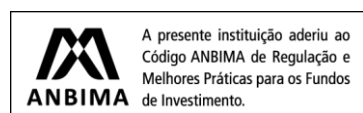
¹Total das Receitas sobre o montante integralizado

²A 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.