



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

CNPJ: 14.879.856/0001-93
CNPJ: 59.281.253/0001-23

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

Fluxo de caixa das atividades operacionais	2016
Recebimento de rendas	9.008
Recebimento de receitas de garantia de rentabilidade	1.604
Pagamento de taxa de administração	(250)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(21)
Pagamento despesas de empreendimentos	(233)
Pagamento de despesas de auditoria	(47)
Pagamento de despesas com IR s/ resgates renda fixa	(16)
Pagamento de despesas diversas	(344)
Caixa líquido das atividades operacionais	9.701
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Resgates em cotas de fundo de renda fixa	433
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	433
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos distribuídos	(10.134)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(10.134)
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

14.879.856/0001-93

Início do Fundo

17/07/2012

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.DTVM

Objetivo do Fundo

O objetivo fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários do tipo Shopping Center, por meio da aquisição de até 40% do Shopping Jardim Sul e até 40% dos direitos aquisitivos relativos às Vagas de Garagem 1 e Vagas de Garagem 2. O Shopping Jardim Sul tem a finalidade de locação e as Vagas de eventual, exploração de estacionamento e outros Ativos-Alvo.

O Fundo adquiriu 40% do Shopping Center Jardim Sul, com lojas divididas em dois pavimentos.

O Shopping Center Jardim Sul é administrado pela BR Malls e fica situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Giovanni Gronchi, n.º 5.819, Morumbi, 29º Subdistrito – Santo Amaro.

Cotas Integralizadas

Desde sua constituição, foram integralizadas 2.223.060 cotas, no preço unitário de R\$ 100,00, perfazendo um montante de R\$ 222.306.000,00.

Negócios realizados no semestre

O Fundo continua distribuindo aos cotistas a renda mínima garantida pela BR Malls, ou empresas controladas, que deverá ser paga até o exercício de julho de 2016 (com distribuição aos cotistas em setembro de 2016). Nos termos do Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição de Cotas do Fundo ("Prospecto"), a BR Malls continua a garantir um rendimento mínimo mensal de: (i) 8,9% ao ano (0,74% ao mês) para o terceiro ano de suas atividades (com distribuição até setembro 2015); e (ii) 9,1% ao ano (0,76% ao mês) para o quarto ano de suas atividades (com distribuição até setembro de 2016), calculados com base no valor da captação, líquida de despesas ordinárias e extraordinárias, em linha com as definições e regras estipulada no Prospecto.

A BR Malls já entregou ao Fundo relatório relativo a todas as despesas extraordinárias. Até a competência junho de 2016, o valor passível de reembolso pelo Fundo já somava R\$ 7.710.770,22 (40% das despesas apontadas pela BR Malls como extraordinárias), que já está sendo sob a análise do Fundo para eventual reembolso do que venha a caber, sendo este valor corrigido mensalmente pelo IGP-M.

Para arcar com estas despesas extraordinárias, a Administradora irá constituir uma Reserva de Contingência por meio da retenção de até 5% ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas, até o limite de 1% do total dos ativos do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa ou fundos de investimento que invistam nestes ativos, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Após o término da Renda Mínima Garantida, o valor da dívida com a BR Malls será pago em 36 meses, a partir do mês subsequente ao encerramento da garantia de rentabilidade em julho de 2016. Após o encerramento do prazo, caso a retenção mensal não seja suficiente para quitar toda a dívida, o Fundo terá mais 240 dias para efetuar o pagamento, cabendo então ao administrador divulgar como será pago o saldo restante, podendo efetuar nova emissão de cotas, ou retendo distribuição de rendimento ou até mesmo sendo diluído em sua participação no empreendimento.

O shopping obteve renovação do AVCB. Adicionalmente, a Administradora informa que o shopping possui habite-se parcial e que, em relação ao Certificado de Acessibilidade, o shopping está cumprindo o cronograma de obras enviado ao Ministério Público.

No dia 5 de abril, terça-feira, às 19h, o Teatro Jardim Sul abriu as cortinas no Shopping Jardim Sul, com o espetáculo de humor Lili & Cia, da Terça Insana.

Programa de Investimentos

Em 11 de fevereiro de 2016, a Administradora divulgou aos seus cotistas e ao mercado o orçamento elaborado pela administradora do Shopping para 2016, relativo a 100% do Shopping, que prevê um resultado total, incluindo o estacionamento, de R\$ 45.365.000,00.

Esta previsão não inclui o custo estimado de despesas extraordinárias do Shopping previstos no Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição de Cotas do Fundo, cujos desembolsos não serão devidos durante o Período de Renda Mínima Garantida ("Garantia de Rentabilidade"), que se encerra na competência de julho de 2016. Durante referido período, a totalidade das despesas extraordinárias será paga pela BRMalls, devendo o Fundo reembolsá-la no término da Garantia de Rentabilidade. Tão logo valide o montante total das despesas extraordinárias, a Administradora informará ao mercado.

Seguem abaixo as despesas extraordinárias até a presente data previstas para 2016, no valor de R\$ 6.775.000,00:

- Acessibilidade - Calçadas;
- Elevador ou plataforma da rampa + altura dos degraus das escadas + sinalização e corrimãos;
- Regularização de Mezaninos;
- Teatro
- Auto de Verificação de Segurança (AVS);
- Técnicos Urbanísticos/Pareceres legais;
- Reforma e adequação dos Banheiros;
- Demarcação e pintura de vagas no Estacionamento;
- Projeto de Revitalização, melhorias na Pça Alimentação e Pintura da Fachada;
- Regularização de área e atualização do Habite-se;

A Administradora do Fundo ressalta que o resultado e as despesas extraordinárias acima previstas são meras estimativas realizadas com base em projeções futuras, considerando a situação atual 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.

Adicionalmente, informamos que o total entre adiantamentos e o caixa do Shopping no final de dezembro era de R\$ 3.909.000,00.

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	195.894.000,00	-2,95%

Indicadores Financeiros

	2º Semestre 2014	1º Semestre 2015	2º Semestre 2015	1º Semestre 2016
Receitas	8.340.796	10.945.204	11.960.410	10.199.095
Valor Integralizado	222.306.000	222.306.000	222.306.000	222.306.000
Receitas/Investimentos ¹	3,75%	4,92%	5,38%	4,59%
Rentabilidade ²	4,43%	5,13%	0,73%	4,84%
Valor Patrimonial por cota	88,86	88,98	85,09	84,65
Encargos	(920.058)	(811.553)	(1.047.874)	(1.024.954)
Patrimônio Líquido Médio	197.546.861	197.894.636	196.283.241	188.220.534
Encargos/Patrimônio Líquido Médio	0,47%	0,41%	0,53%	0,54%

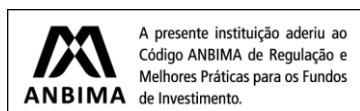
¹Total das Receitas sobre o montante integralizado

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.