

Demonstração de Fluxo de caixa
2º Semestre de 2016**Demonstração do fluxo de caixa do semestre findo em 31 de dezembro de 2016***(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)*

Fluxo de caixa das atividades operacionais	2016
Lucro líquido do período	574
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	
(-)Rendimento de títulos públicos federais	(563)
(-)Provisão auditoria/custódia/laudo / Taxa de administração	(1)
(-)IR a compensar	(129)
(+)Demais pagamentos/recebimentos	3
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	(116)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
(+)Liquidação de títulos públicos	120
(=) Caixa líquido das atividades de investimento	120
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	4
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	13
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	17
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	4



Informações Gerais

CNPJ

22.459.737/0001-00

Início do Fundo

24/03/2016

Gestor

Modal Administradora de Recursos LTDA.

Administrador

Banco Modal S.A.

Objeto do Fundo

O Fundo tem por objeto preponderante investir, direta ou indiretamente, em um portfólio de empreendimentos imobiliários, dentre eles: (a) bens imóveis de natureza comercial, residencial e industrial, em terrenos e shopping centers ("Empreendimentos Imobiliários"); (b) ações, (c) debêntures, (d) certificados de depósitos mobiliários, (e) certificados de recebíveis imobiliários e quaisquer outros valores mobiliários constantes no Regulamento do Fundo.

Desde seu início o Fundo adquiriu primordialmente Certificados de Recebíveis Imobiliários, conforme sua política de investimentos prevista no Regulamento.

Cotas Integralizadas

Emissão	Data	Quantidade de Cotas	Valor Unitário da Integralização (R\$)	Valor Integralizado Total (R\$)
1ª	Março/2016	1.200.000	100,00	120.000.000,00

Negócios realizados no semestre

Em março de 2016 o Fundo realizou a integralização de Créditos de Recebíveis Imobiliários no valor de R\$ 110.000.000,00 e para garantia do instrumento de capitalização em questão, o credor obteve Shoppings situados na Região Sul do país e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo está associada a esse setor econômico. Neste semestre o Fundo não realizou aquisição de novos investimentos.

No final do semestre, a CRI representava 91,19% do patrimônio líquido e os títulos de renda fixa representavam 8,81% do mesmo.

Programa de Investimentos atual e para o próximo semestre

O Fundo iniciou suas atividades em março de 2016 através da integralização das CRI's descritas acima. Entretanto, as CRI's adquiridas possuem parcelas inadimplentes. Devido a este fato, para o próximo semestre, está sendo avaliado pelo Fundo se essas parcelas serão quitadas ou se haverá a execução das garantias.

Conjuntura Econômica e Perspectiva

Desde meados dos anos 90, os shoppings centers instalados no Brasil estão passando por uma readequação de layout, incluindo novas configurações que auxiliam na demanda para o consumo, considerando-se os novos conceitos de empreendimentos empregados no Brasil.

A indústria de Shopping Centers no Brasil, apesar das dificuldades, encerrou o ano de 2016 com 20 novos empreendimentos inaugurados no Brasil. O faturamento estimado foi de R\$157,9 bilhões de reais, contra os R\$ 151,5 bilhões faturados em 2015, representando um aumento de 4,5 % neste período, conforme dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE). Considerando os



faturamentos regionais, os shoppings do sudeste contribuem com o maior faturamento do setor: R\$ 87 bilhões, seguido da região Nordeste, com R\$ 25,8 bilhões, Sul (R\$ 18,17 bilhões), Centro-Oeste (R\$ 13,5 bilhões) e Norte (R\$ 6,9 bilhões). Além disso, os setores que mais se destacaram positivamente em vendas nos empreendimentos no ano passado foram perfumaria (9%), serviços (6%) e alimentação (5,3%).

De acordo com pesquisas da ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), a indústria de shopping centers continua em desenvolvimento no Brasil, representando quase 3% do PIB nacional. Atualmente possui 558 centros de compras, empregando mais de 1.033 mil pessoas. A área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 15,24 milhões de m².

Em Dezembro de 2016, o setor somava 15,237 milhões de metros quadrados de ABL (área bruta locável), 851.162 vagas para carros, 99.990 lojas, sendo que 3.403 são lojas âncoras, 2.381 megalojas, 7.825 lojas de serviços e 70.738 lojas satélites; 2.707 salas de cinema, 14.408 pontos de alimentação e 1.235 opções de lazer.

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o status atual do Mercado Nacional de Shopping Centers para 2017 é de inaugurações no setor e aponta uma tendência a interiorização dos empreendimentos, em cidades com menos de 500 mil habitantes. A previsão é de inauguração de 21 Shoppings Centers no período, sendo 53,9% localizado na região Sudeste, 17% na região Sul, e nas regiões Nordeste, Centro-Oeste e Norte, 14,8%, 9,5% e 4,8%, respectivamente.

Ativos Integrantes do Patrimônio do Fundo

Ativo	Custo de Aquisição	Valor em 31/12/2016
CRI	R\$ 110.000.000,00	R\$ 110.000.000,00
Títulos públicos	R\$ 9.998.638,59	R\$ 10.639.047,10

Indicadores Financeiros

	2º Semestre 2015	1º Semestre 2016	2º Semestre 2016
Valor Integralizado	N/A	R\$ 120.000.000	R\$ 0
Rentabilidade ¹	N/A	0,229%	0,482%
Valor Patrimonial por cota	N/A	R\$ 100,23	R\$ 100,71
Encargos	N/A	R\$ 81.998	R\$ 118.223
Receita	N/A	R\$ 356.383	R\$ 692.690
Patrimônio Líquido Médio ²	N/A	R\$ 120.122.157	R\$ 120.570.705
Receita/Patrimônio Líquido Médio	N/A	0,297%	0,574%
Encargos/Patrimônio Líquido Médio	N/A	0,068%	0,098%

¹ Valor da cota/Valor da cota anterior

² Aplicações – Resgates de cotas