

Informe Anual

Nome do Fundo:	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	CNPJ do Fundo:	22.459.737/0001-00
Data de Funcionamento:	31/12/2015	Público Alvo:	Investidor Profissional
Código ISIN:	BRSHOPCTF004	Quantidade de cotas emitidas:	1.200.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Shoppings Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	31/12/2035	Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa e MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA e CETIP
Nome do Administrador:	BANCO MODAL S.A.	CNPJ do Administrador:	30.723.886/0001-62
Endereço:	PRAIA DE BOTAFOGO, 501, 5 ANDAR - TORRE PÃO DE AÇÚCAR- BOTAFOGO- RIO DE JANEIRO- RJ- 22250040	Telefones:	2132237700 2132237746
Site:	HTTPS://MODAL.COM.BR	E-mail:	FUNDOS.MODAL@MODAL.COM.BR
Competência:	12/2017		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: MODAL ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.	01.116.811/0001-15	PRAIA DE BOTAFOGO, 501 - 5º ANDAR - PARTE, BLOCO 1, RIO DE JANEIRO	2132237700
1.2	Custodiante: BANCO MODAL S.A.	30.723.886/0001-62	PRAIA DE BOTAFOGO, 501 - 5º ANDAR - PARTE, BLOCO 1, RIO DE JANEIRO	2132237700
1.3	Auditor Independente: PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes	61.562.112/0002-01	R Do Russel, 804, Andar 6, Gloria, Rio De Janeiro	1136743540
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	CRI - 1ª EMISSÃO - 7ª SÉRIE	RENTA	110.000.000,00	Aplicação

3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:						
	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 exercício, a CRI representava 91,19% do patrimônio líquido e os títulos de renda fixa representavam 8,81% do mesmo.						
4.	Análise do administrador sobre:						
4.1	Resultado do fundo no exercício findo						
	O resultado esta relacionado predominantemente ao único ativo (CRI) que o Fundo possui.						
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo						
	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.						
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira						
	O Fundo inicio suas atividades em março de 2016 através da integralização das CRI's. 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.						
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:						
	Ver anexo no final do documento. Anexos						
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)		Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período		
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)					
	CRI - 1ª EMISSÃO - 7ª SÉRIE	110.000.000,00	NÃO		0,00%		
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação						
	Não se aplica, pois as garantias ainda não foram avaliadas a valor justo.						
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes						
	Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
	017/1.17.0007128-3	Lajeado- RS	1ª Vara Cível	18/12/2017	100.000,00	Autor: MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII Réu: GLOBALMALLS PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER LTDA, M. ASIA PARTICIPAÇÕES LTDA e CONDOMÍNIO DO SHOPPING LAJEADO	possível
	Principais fatos						

	MINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTER LTDA. e CONDOMÍNIO SHOPPING LAJEADO. Refere na inicial que, por força de dação em pagamento, se tornou proprietária da fração ideal de 24,8889% dos imóveis identificados pelas matrículas 74.045, 74.076, 74.047, 74.048 e 74.049, do Registro de Imóveis de Lajeado. Por sua vez, a propriedade da ré é resolúvel, eis que as matrículas foram objeto de instituição de garantia fiduciária.		
	Análise do impacto em caso de perda do processo		
	Em análise.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	O item em questão trata estritamente dos processos sigilosos, o que não existe para os fundos em questão		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Praia de Botafogo, nº 501 - 6º andar, bloco 01 www.modal.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	(i) correspondência física ou eletrônica / em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização; no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação. (ii) correspondência física ou eletrônica.		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	(i) Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. (ii) As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto; (iii) Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início da assembleia, no endereço físico ou eletrônico do Administrador por ele informado na convocação para a Assembleia Geral de Cotistas.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início da assembleia, no endereço físico ou eletrônico do Administrador por ele informado na convocação para a Assembleia Geral de Cotistas.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Pelos serviços de administração, gestão e custódia qualificada dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, será devida pelo Fundo uma taxa de administração de 0,1% a.a. sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com o valor de remuneração mínima mensal de R\$10. A remuneração mínima mensal será atualizada anualmente pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas do Rio de Janeiro – RJ, ou por outro índice que por ventura venha a substituí-lo. O valor da Taxa de Administração, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 dias úteis, deverá ser paga mensalmente, no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	94.962,23	0,08%	NaN
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Representante 1		
	Nome:	n/a	Idade:
	Profissão:		CPF:
	E-mail:		Formação acadêmica:

Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):		Valor pago no ano de referência (R\$):	NaN		
% sobre o patrimônio contábil:	NaN	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	NaN		
Quantidade de cotas detidas do FII:	NaN	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	NaN		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	NaN	Data da eleição em Assembleia Geral:	//		
Término do Mandato:	//				
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Não possui informação apresentada.					
Não possui informação apresentada.					
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	RONALDO FABIANO BAETA GUIMARÃES JÚNIOR	Idade:	48		
Profissão:	Bancário	CPF:	922.919.377-15		
E-mail:	ronaldo.guimaraes@modal.com.br	Formação acadêmica:	Economista		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	08/06/2015		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Não possui informação apresentada.					
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	6,00	283.635,00	23,64%		100,00%
Acima de 5% até 10%	1,00	65.455,00	5,45%		100,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%	3,00	850.910,00	70,91%		100,00%
Acima de 30% até 40%					

	Acima de 40% até 50%				
	Acima de 50%				
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008				
	Não possui informação apresentada.				
15.	Política de divulgação de informações				
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	https://www.modal.com.br/fundos-administrados/				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	Admite-se a negociação no mercado secundário.				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pela Assembleia Geral de Cotistas				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	Não possui informação apresentada.				
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:				
	O ADMINISTRADOR notificará o Cotista, por escrito e com antecedência mínima de 2 (dois) dias corridos, da chamada de capital referente ao capital comprometido no Boletim de Subscrição e respectiva integralização de cotas que tenham que ser feitas pelo Cotista ("Requerimento de Integralização"). O Requerimento de Integralização será enviado ao endereço do Cotista constante no preâmbulo do Boletim de Subscrição, por meio de carta ou correio eletrônico, na qual constará a data em que o aporte deverá ser recebido e as instruções para transferência dos aportes requeridos para o Fundo. A integralização de Cotas do FUNDO deverá ser feita em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do FUNDO junto ao ADMINISTRADOR, podendo ser efetuada por meio de débito em conta corrente, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil – BACEN.				

Anexos
5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---