

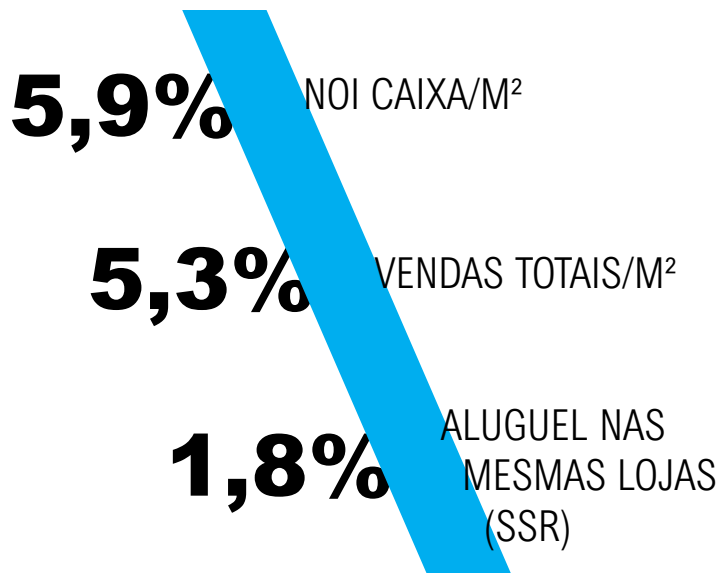
# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Resultados Trimestral

1º TRIMESTRE 2019



## DESTAQUES 1T19



Ao contrário da expectativa de final de ano, os indicadores da economia brasileira apontaram um desempenho fraco da economia no primeiro trimestre. Além disso, o 1T19 foi marcado por um efeito sazonal negativo em função da Páscoa ter ocorrido em março em 2018 e em abril nesse ano.

Mesmo diante de um de um cenário mais desafiador, o VISC apresentou crescimento do NOI Caixa /m<sup>2</sup> de 5,9% em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior sendo o quarto trimestre consecutivo de resultado positivo. O crescimento médio de NOI caixa/m<sup>2</sup> nos últimos 4 trimestres foi de 7,7%.

Entre os indicadores operacionais que contribuíram para o resultado positivo de NOI, destacamos o crescimento de 5,3% nas vendas /m<sup>2</sup>. Este fator impactou positivamente o recebimento de aluguel variável e contribuiu para um crescimento de 1,8% no aluguel nas mesmas lojas ("SSR").

Ao longo do primeiro trimestre de 2019, o Shopping Paralela sofreu impactos das obras para a universidade Unime do grupo Kroton , que unificou suas operações de Salvador em cerca de 10 mil m<sup>2</sup> de área no terceiro pavimento do shopping. As obras tiveram interferência considerável no mall e geraram repercussão negativa na mídia local. Os principais efeitos sentidos pelo shopping foram o aumento da inadimplência líquida e a redução no fluxo de veículos. Mesmo com o efeito do Shopping Paralela, a inadimplência líquida do portfólio atingiu 5,7%, equivalente a 0,9 ponto percentual abaixo do mesmo período do ano anterior que adicionada a redução de descontos totalizou uma redução de 1,4 ponto percentual nesses indicadores combinados. Desconsiderando os efeitos negativos e pontuais do Shopping Paralela, somente a redução na inadimplência líquida do portfólio teria sido de 1,7 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior.

O Fundo permanece com aproximadamente R\$ 200 milhões disponíveis para novas aquisições e, conforme comunicado divulgado ao mercado no dia 02 de maio, tem atualmente acordos de exclusividade para realizar transações de compra de shopping centers que somam cerca de R\$ 250 milhões. Destacamos que a existência de tais acordos de exclusividade não representam uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará os recursos existentes em seu caixa nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes.

**Portfólio**

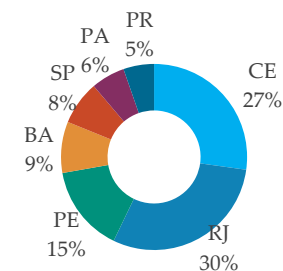


## Maior Fundo imobiliário de shopping da B3 em número de ativos

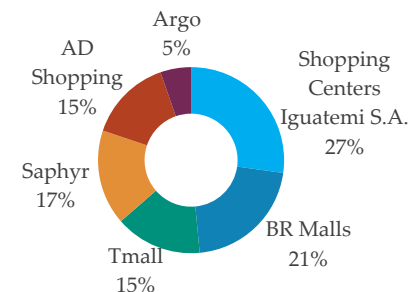
| Shopping            | Ano            | Localização         | ABL Total (m²) | Participação | ABL Própria (m²) | Administradora                 |
|---------------------|----------------|---------------------|----------------|--------------|------------------|--------------------------------|
| Iguatemi Fortaleza  | 1982           | Fortaleza (CE)      | 90.053         | 15,00%       | 13.508           | Shopping Centers Iguatemi S.A. |
| Ilha Plaza          | 1992           | Rio de Janeiro (RJ) | 21.614         | 49,00%       | 10.591           | BR Malls                       |
| Shopping Tacaruna   | 1997           | Recife (PE)         | 44.950         | 16,67%       | 7.494            | Tmall                          |
| Shopping Paralela   | 2009           | Salvador (BA)       | 40.191         | 11,00%       | 4.421            | Saphyr                         |
| Granja Vianna       | 2010           | Cotia (SP)          | 30.377         | 12,50%       | 3.797            | Saphyr                         |
| West Shopping       | 1997           | Rio de Janeiro (RJ) | 41.966         | 7,50%        | 3.147            | AD Shopping                    |
| Pátio Belém         | 1993           | Belém (PA)          | 21.547         | 13,58%       | 2.926            | AD Shopping                    |
| Shopping Crystal    | 1996           | Curitiba (PR)       | 15.119         | 17,50%       | 2.646            | Argo                           |
| Center Shopping Rio | 2001           | Rio de Janeiro (RJ) | 15.163         | 7,50%        | 1.137            | AD Shopping                    |
| <b>Fundo</b>        | <b>25 anos</b> | <b>7 estados</b>    |                | <b>-</b>     | <b>49.667</b>    | <b>6 administradores</b>       |

Clique [aqui](#) para acessar mais informações sobre cada shopping do Fundo.

### %ABL Próprio por Estado



### %ABL Próprio por Administrador



# Performance do Fundo

A large blue triangle is positioned on the right side of the slide, pointing towards the top right corner.

## Resumo

| Resultado Fundo (R\$ mil)                   | 1T19          |
|---------------------------------------------|---------------|
| NOI Competência                             | 11.679        |
| NOI/m <sup>2</sup> (R\$/ m <sup>2</sup> )   | 231           |
| Margem NOI                                  | 82,70%        |
| NOI Caixa                                   | 14.063        |
| NOI/m <sup>2</sup> (R\$/ m <sup>2</sup> )   | 278           |
| <b>Remessas recebidas pelo Fundo</b>        | <b>14.484</b> |
| Resultado Financeiro                        | 2.534         |
| Taxa de Administração                       | -2.897        |
| Outros                                      | -343          |
| <b>Resultado Caixa Fundo (FFO Ajustado)</b> | <b>13.778</b> |
| Rendimentos Distribuídos                    | -14.792       |
| Distribuição sobre Resultado                | 107,36%       |

| Mercados de Capitais              | 1T19      |
|-----------------------------------|-----------|
| Número Total de Cotas             | 8.160.576 |
| Liquidez Diária Média (R\$ mil)   | 2.679,6   |
| Número de Cotistas                | 68.889    |
| % de cotas - pessoa física        | 87%       |
| % de cotas - demais investidores  | 13%       |
| Valor de Mercado (R\$ mil)        | 889.503   |
| Alavancagem (R\$ mil)             | 1T19      |
| Disponibilidades                  | 262.552   |
| Obrigações de aquisição de ativos | -85.475   |
| Caixa Líquido                     | 177.076   |

| Indicadores Operacionais                                    | 1T19    |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| ABL Própria (m <sup>2</sup> )                               | 50.537  |
| Vendas Totais do Portfólio (R\$ mil)                        | 161.531 |
| Vendas/m <sup>2</sup> (média mensal) (R\$ /m <sup>2</sup> ) | 1.066   |
| Taxa de Ocupação                                            | 93,7%   |
| Vendas nas mesmas lojas (SSS)                               | -1,8%   |
| Aluguel nas mesmas lojas (SSR)                              | 1,8%    |
| Inadimplência Líquida                                       | 5,7%    |
| Fluxo de Veículos                                           | -2,5%   |

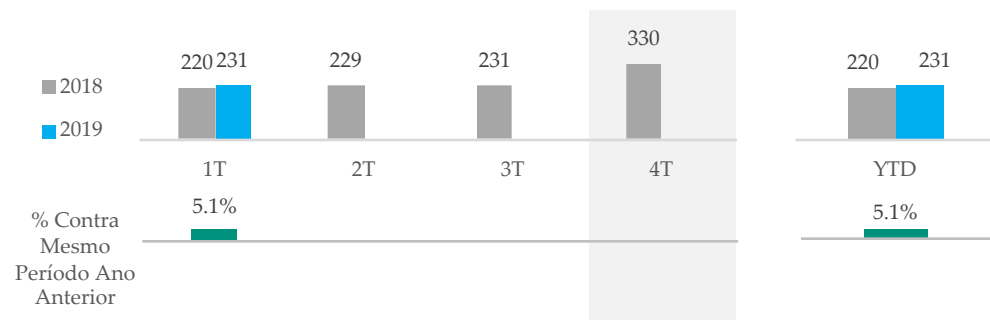
## Resultado Operacional Líquido (NOI) Competência

O NOI competência do portfólio no 1T19 foi de R\$ 11,7 milhões, um crescimento de 86,3% em relação ao mesmo período do ano anterior, impactado pelas aquisições dos shoppings Tacaruna e Iguatemi Fortaleza em setembro de 2018. O NOI Competência/m² por sua vez apresentou crescimento de 5,1%.

### NOI Competência por Shopping (R\$ MM)

|                     | 1T18       | 1T19        | %            | 2018 YTD   | 2019 YTD    | %            |
|---------------------|------------|-------------|--------------|------------|-------------|--------------|
| Iguatemi Fortaleza  | -          | 3,3         | -            | -          | 3,3         | -            |
| Ilha Plaza          | 2,6        | 2,7         | 4,2%         | 2,6        | 2,7         | 4,2%         |
| Shopping Tacaruna   | -          | 1,8         | -            | -          | 1,8         | -            |
| Shopping Paralela   | 1,0        | 1,2         | 14,8%        | 1,0        | 1,2         | 14,8%        |
| Granja Vianna       | 0,6        | 0,8         | 24,2%        | 0,6        | 0,8         | 24,2%        |
| West Shopping       | 0,7        | 0,7         | -            | 0,7        | 0,7         | -            |
| Pátio Belém         | 0,9        | 0,8         | -9,9%        | 0,9        | 0,8         | -9,9%        |
| Shopping Crystal    | 0,3        | 0,3         | 4,5%         | 0,3        | 0,3         | 4,5%         |
| Center Shopping Rio | 0,3        | 0,2         | -3,5%        | 0,3        | 0,2         | -3,5%        |
| <b>Portfólio</b>    | <b>6,3</b> | <b>11,7</b> | <b>86,3%</b> | <b>6,3</b> | <b>11,7</b> | <b>86,3%</b> |

### NOI Competência/m² (R\$ Mil)



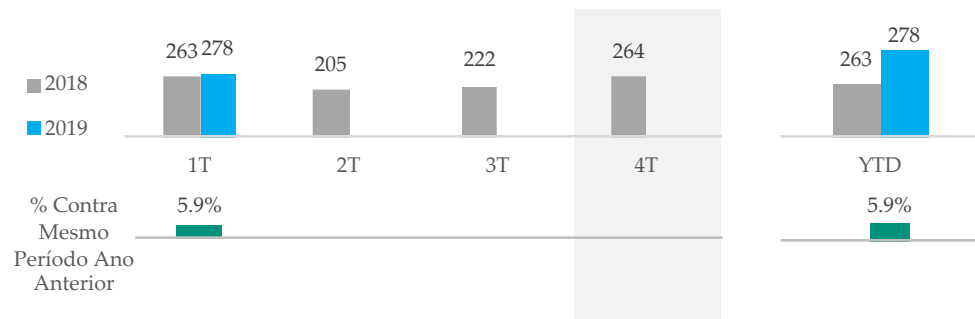
## Resultado Operacional Líquido (NOI) Caixa<sup>1</sup>

O NOI Caixa do Fundo no trimestre teve crescimento de 87,6% e, desconsiderando as aquisições do Shopping Tacaruna e Iguatemi Fortaleza, o crescimento foi de 5,9% impulsionado especialmente pelo Shopping Pátio Belém. O shopping Ilha Plaza teve um efeito de base não recorrente devido ao recebimento de cerca de R\$ 270 mil no 1T18 proveniente de uma ação da antiga administradora do Shopping, se excluirmos esse efeito o NOI Caixa do Shopping teria subido cerca de 2,5% frente ao mesmo período do ano anterior.

### NOI Caixa por Shopping (R\$ MM)

|                     | 1T18       | 1T19        | %            | 2018 YTD   | 2019 YTD    | %            |
|---------------------|------------|-------------|--------------|------------|-------------|--------------|
| Iguatemi Fortaleza  | -          | 4,4         | -            | -          | 4,4         | -            |
| Ilha Plaza          | 3,2        | 3,0         | -6,1%        | 3,2        | 3,0         | -6,1%        |
| Shopping Tacaruna   | -          | 2,2         | -            | -          | 2,2         | -            |
| Shopping Paralela   | 1,3        | 1,2         | -0,1%        | 1,3        | 1,2         | -0,1%        |
| Granja Vianna       | 0,8        | 0,8         | 5,6%         | 0,8        | 0,8         | 5,6%         |
| West Shopping       | 0,7        | 0,8         | 4,9%         | 0,7        | 0,8         | 4,9%         |
| Pátio Belém         | 0,9        | 1,0         | 14,6%        | 0,9        | 1,0         | 14,6%        |
| Shopping Crystal    | 0,3        | 0,3         | 6,4%         | 0,3        | 0,3         | 6,4%         |
| Center Shopping Rio | 0,3        | 0,3         | -4,1%        | 0,3        | 0,3         | -4,1%        |
| <b>Portfólio</b>    | <b>6,7</b> | <b>14,1</b> | <b>87,6%</b> | <b>7,5</b> | <b>14,1</b> | <b>87,6%</b> |

### NOI Caixa/m² (R\$ Mil)



<sup>1</sup> A principal diferença entre o NOI caixa e o NOI competência, além do descaamento temporal entre faturamento e pagamento, é a inadimplência (NOI Caixa é líquido de inadimplência no critério caixa, enquanto o NOI competência utiliza critérios contábeis que envolvem provisão para devedores duvidosos). Vale destacar que, no primeiro e no quarto trimestres do ano, o efeito de descaamento temporal entre o resultado competência e caixa tende a ser mais forte devido a sazonalidade das vendas referentes ao Natal que impactam o NOI competência no quarto trimestre e o NOI caixa no trimestre subsequente.



# **Indicadores Operacionais**

## Vendas dos Lojistas e SSS

As vendas totais dos shoppings do portfólio somaram R\$ 161,5 milhões no trimestre. As vendas/m<sup>2</sup> por sua vez atingiram R\$ 1.066/m<sup>2</sup>, um crescimento de 5,3% com relação ao 1T18.

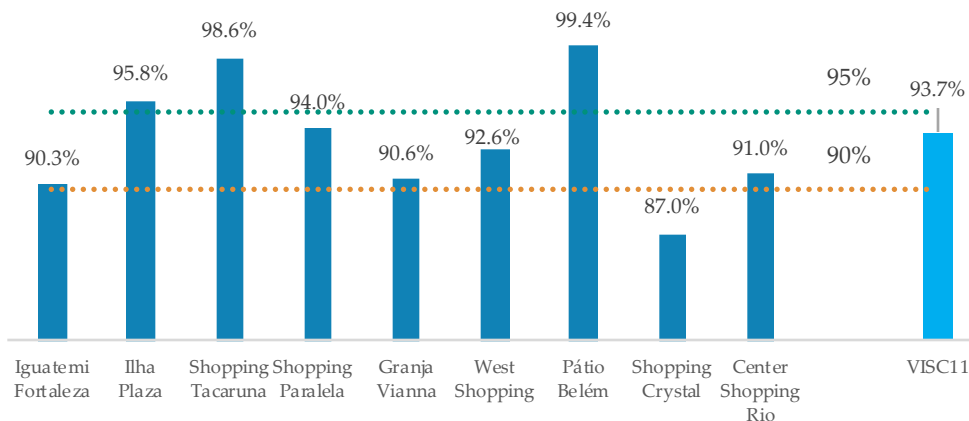
O SSS (vendas das mesmas lojas) foi de -1,8% no trimestre, impactado principalmente pelo desempenho do Shopping Paralela que foi afetado pela obra da Faculdade e por mídia negativa.

|                     | 1T19                           |                                        |              | YTD                            |                                        |              |
|---------------------|--------------------------------|----------------------------------------|--------------|--------------------------------|----------------------------------------|--------------|
|                     | Vendas Totais<br>(R\$ milhões) | Vendas /m <sup>2</sup><br>média mensal | SSS          | Vendas Totais<br>(R\$ milhões) | Vendas /m <sup>2</sup><br>média mensal | SSS          |
| Iguatemi Fortaleza  | 51,1                           | 1260                                   | 3,2%         | 51,1                           | 1.260                                  | 3,2%         |
| Ilha Plaza          | 36,0                           | 1132                                   | -3,6%        | 36,0                           | 1.132                                  | -3,6%        |
| Shopping Tacaruna   | 27,9                           | 1118                                   | -6,0%        | 27,9                           | 1.118                                  | -6,0%        |
| Shopping Paralela   | 12,1                           | 909                                    | -10,4%       | 12,1                           | 909                                    | -10,4%       |
| Granja Vianna       | 9,4                            | 828                                    | 2,4%         | 9,4                            | 828                                    | 2,4%         |
| West Shopping       | 7,6                            | 795                                    | 1,1%         | 7,6                            | 795                                    | 1,1%         |
| Pátio Belém         | 10,0                           | 1141                                   | -4,4%        | 10,0                           | 1.141                                  | -4,4%        |
| Shopping Crystal    | 4,8                            | 604                                    | 0,5%         | 4,8                            | 604                                    | 0,5%         |
| Center Shopping Rio | 2,7                            | 797                                    | -3,2%        | 2,7                            | 797                                    | -3,2%        |
| <b>VISC11</b>       | <b>161,5</b>                   | <b>1.066</b>                           | <b>-1,8%</b> | <b>161,5</b>                   | <b>1.066</b>                           | <b>-1,8%</b> |

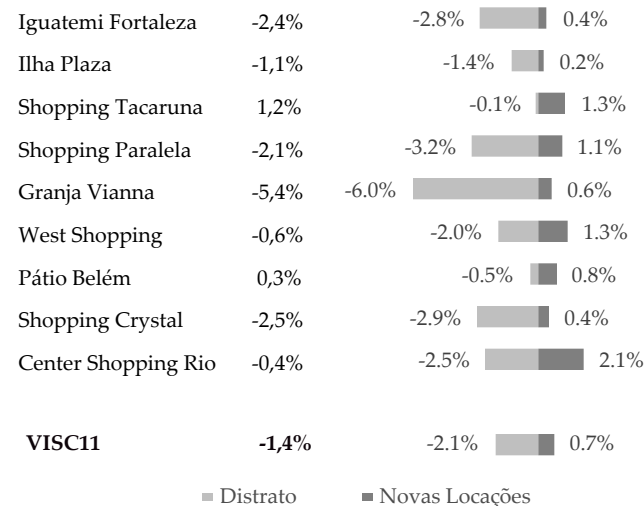
## Ocupação e Atividade Comercial

A taxa de ocupação encerrou o trimestre em 93,7%, 1,4 ponto percentual abaixo do trimestre anterior e 1,2 ponto percentual abaixo do 1T18. Este indicador foi principalmente impactado por saídas ocorridas em shoppings como Iguatemi Fortaleza, Granja Vianna e Ilha Plaza. Dentre as principais saídas estão lojas como Saraiva, Tubbo, Raquel Calçados, Caixa Econômica Federal e Espaço Jangada.

### Ocupação (%)



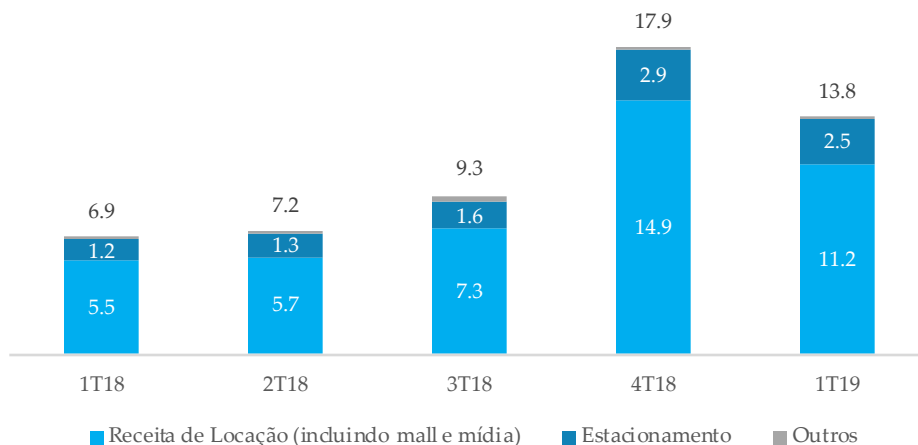
### Atividade Comercial em % do ABL



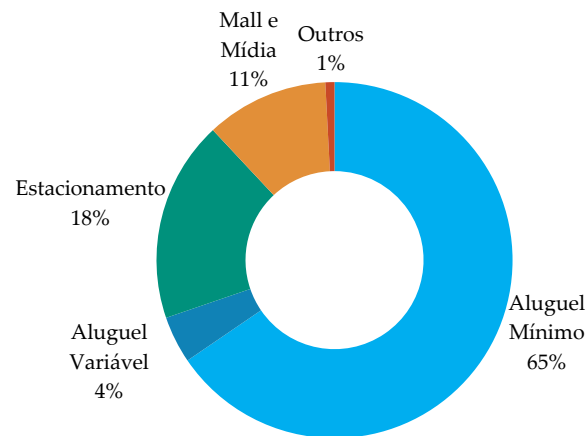
## Receita dos Shoppings

A receita total dos shoppings na participação do Fundo foi de R\$ 13,8 milhões no 1T19, um aumento de 100,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado foi positivamente impactado pela aquisição dos novos shoppings, ao excluirmos esse efeito a receita total do primeiro trimestre de 2019 teria sido de R\$ 7,3 milhões, cerca de 5,2% acima do 1T18. O aluguel mínimo representou 65% do total da receita, enquanto estacionamento representou 18%, mall e mídia 11% e aluguel variável 4%.

Receita dos shoppings na participação do Fundo (R\$ mm)



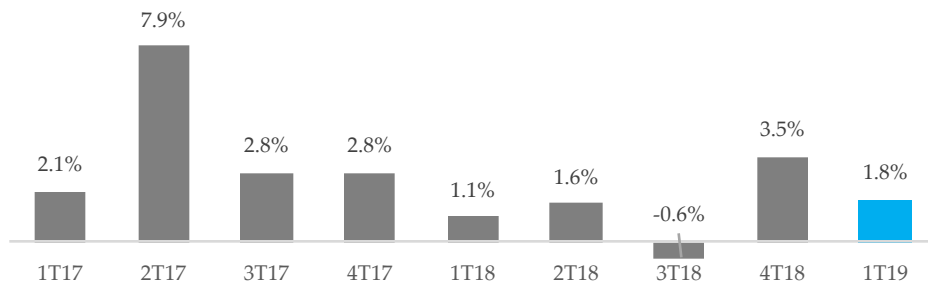
Detalhamento das Receitas 4T18



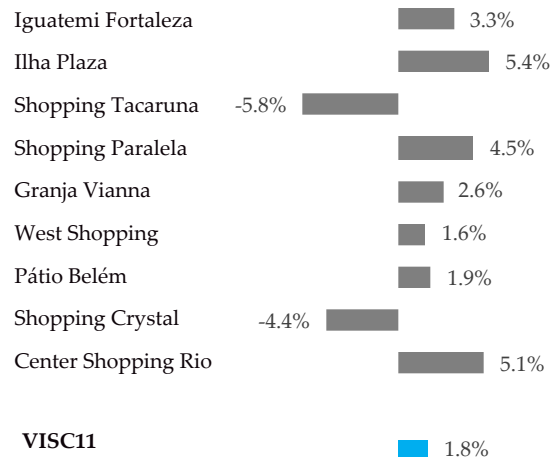
## Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)

O portfólio apresentou um aumento de 1,8% de aluguel nas mesmas lojas (SSR) no 1T19. Os principais destaques positivos foram o Shopping Ilha Plaza e o Shopping Paralela, enquanto o maior destaque negativo foi o Shopping Crystal e Shopping Tacaruna.

### Evolução do Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)



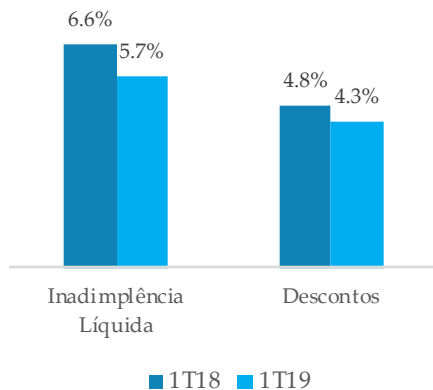
### Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)



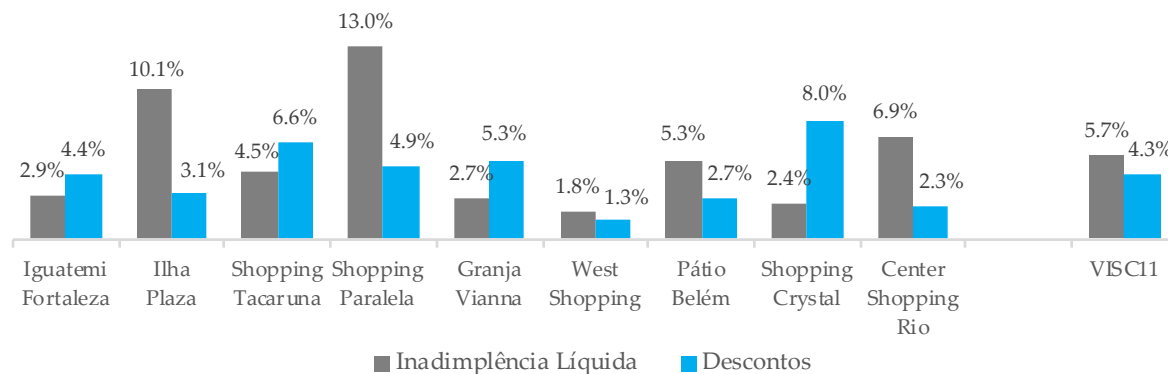
## Inadimplência e Descontos

O nível de inadimplência líquida do portfólio no 1T19 foi de 5,7%, 0,9 ponto percentual abaixo do mesmo período do ano anterior. Além deste efeito positivo, os descontos foram reduzidos de 4,8% para 4,3%, dando continuidade à melhora deste indicador versus o ano de 2018.

### Inadimplência e Descontos (2019 x 2018)



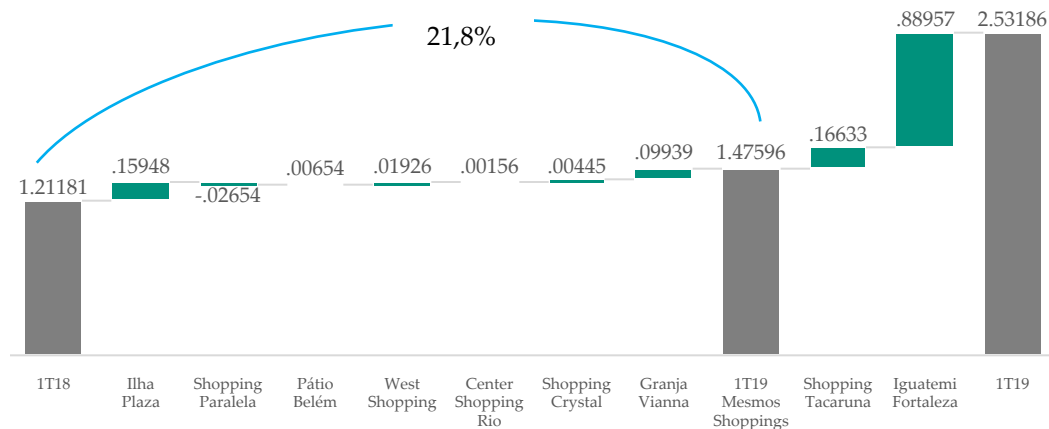
### Inadimplência e Descontos por Shopping



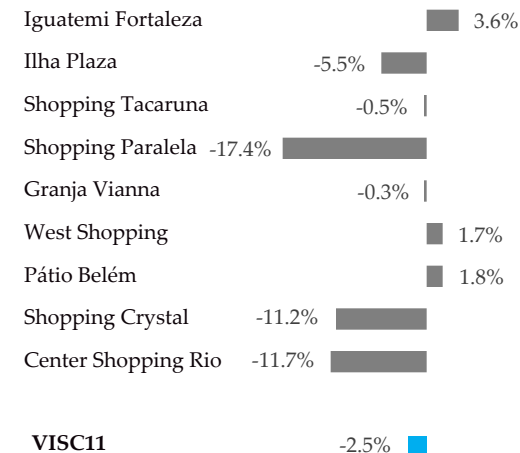
## Fluxo de Veículos e Receita de Estacionamento

O fluxo de veículos no trimestre caiu 2,5% em relação ao mesmo período do ano anterior as quedas mais expressivas ocorreram nos shoppings Paralela, Center Shopping Rio e Crystal. Apesar da queda no fluxo, 8 dos 9 shoppings apresentaram aumento da receita de estacionamento, sendo que a receita total de estacionamento cresceu 108,9% com o efeito das novas aquisições e 21,8% desconsiderando tal efeito (receita dos mesmos shoppings).

### Evolução da Receita de Estacionamento



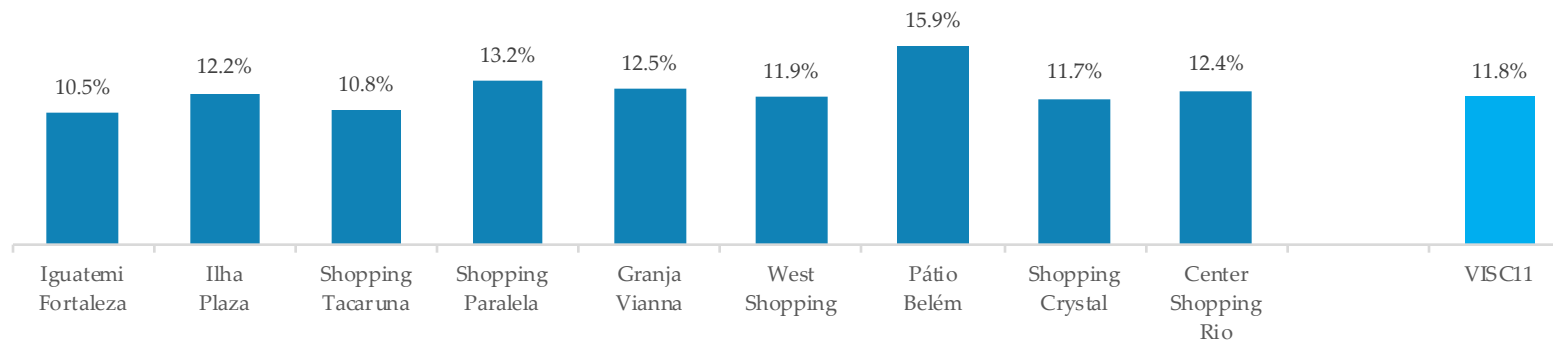
### Fluxo de Veículos 1T19



## Custo de Ocupação

O custo de ocupação médio do portfólio no 1T19 foi de 11,8%, permanecendo em patamares saudáveis. O maior custo de ocupação do portfólio é do Pátio Belém, em razão de sua satelitização mais elevada, uma vez que cerca de 16,5 mil m<sup>2</sup> destinados a lojas âncoras não compõem o ABL do shopping. Os shoppings Iguatemi e Tacaruna por sua vez se destacam por apresentar um custo de ocupação em torno de 10%.

### Custo de Ocupação (%)





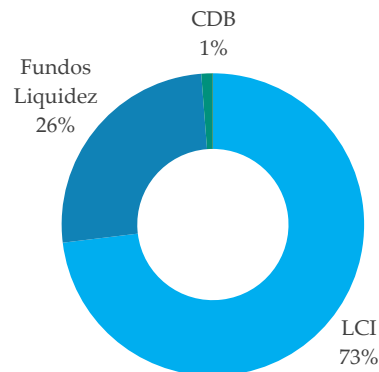
# **Caixa, Obrigações e Investimentos**

## Disponibilidades

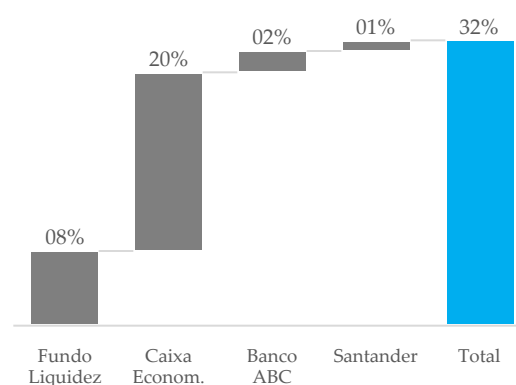
Ao final de março de 2019, o Fundo apresentava R\$ 262,5 milhões em disponibilidades, o equivalente a 32% do patrimônio líquido. Excluindo as obrigações de aquisição de imóveis de curto prazo e uma reserva de caixa, o Fundo dispõe de cerca de R\$ 200 milhões para aquisição de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo e, por tal motivo, uma parte relevante destes recursos está alocada em Fundos referenciados DI com liquidez imediata. Aproximadamente 73% dos recursos estão alocados em LCI, sendo a maior exposição individual uma alocação de aproximadamente 20,0% em LCIs da Caixa Econômica Federal.

No encerramento do mês de abril, o Fundo possuía acordos de exclusividade assinados, que totalizavam R\$ 249,7 milhões. Destacamos que a existência de tais acordos de exclusividade não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará os recursos existentes em seu caixa nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes.

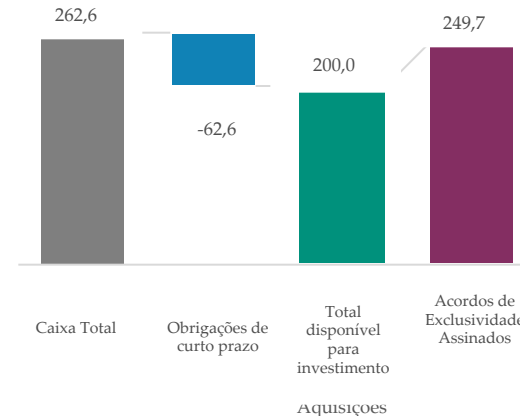
### Alocação por Instrumento



### Alocação de Risco (% PL do Fundo)



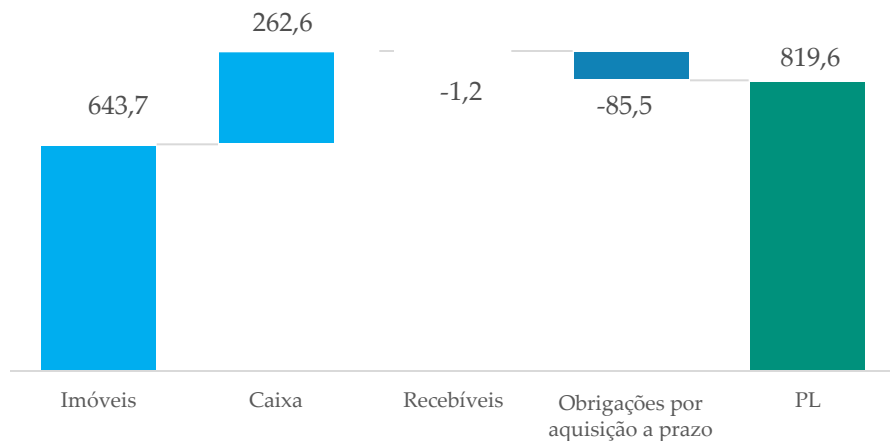
### Acordos de Exclusividade Assinados



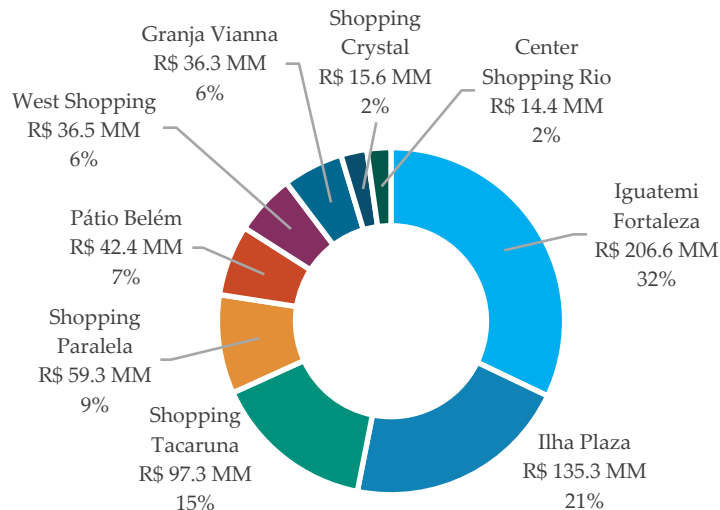
## Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo ao final de março era de R\$ 819,6 milhões composto por R\$ 643,7 milhões de ativos imobiliários e R\$ 175,9 milhões em obrigações a prazo além de caixa e outros recebíveis.

### Composição do Patrimônio Líquido do Fundo



### Composição dos Imóveis



## Obrigações a Pagar

As obrigações por aquisição de imóveis do Fundo em março de 2019 eram de R\$ 85.475 mil, sendo R\$ 47,9 milhões nos próximos 12 meses, maior parte referente a segunda parcela da aquisição do Shopping Iguatemi Fortaleza a ser paga em setembro de 2019, corrigida por IPC-A.

Cerca de R\$ 44.500 mil, são referentes à parcela remanescente dos CRIs que possuem custo médio ponderado de TR + 9,7% e *duration* de 6,3 anos. O fluxo de pagamento das obrigações do Fundo se encontra abaixo:

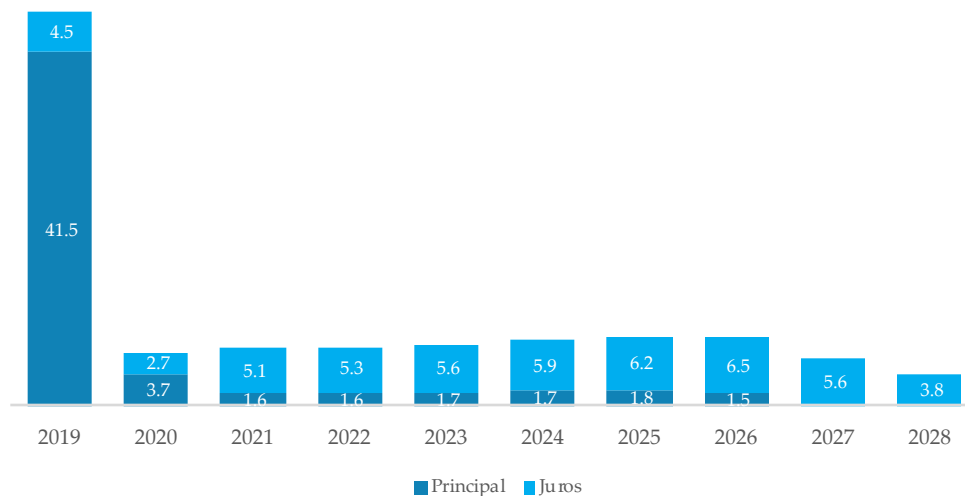
### Alavancagem

| Alavancagem (R\$ mil)             | 1T19           | 4T18           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Disponibilidades                  | 262.552        | 265.702        |
| Obrigações de aquisição de ativos | -85.475        | -85.901        |
| <b>Caixa Líquido</b>              | <b>177.076</b> | <b>179.800</b> |

### Resultado Financeiro

| Resultado Caixa (R\$ mil)   | 1T19         |
|-----------------------------|--------------|
| Receita Financeira          | 3.328        |
| Despesa Financeira          | -794         |
| <b>Resultado Financeiro</b> | <b>2.534</b> |

### Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ MM)



## Capex

No primeiro trimestre de 2019, o Fundo investiu R\$ 747 mil em *capex*, o equivalente a 8,7% do NOI próprio. Entre os principais investimentos estão a reforma do ar-condicionado do Shopping Iguatemi, melhorias na circulação do shopping Tacaruna e investimentos realizados no Ilha Plaza para possibilitar a entrada de novas lojas como Reserva e Dress-to. As intervenções no estacionamento do Shopping Paralela foram iniciadas em abril e são estimados investimentos de aproximadamente R\$ 500 mil para a participação do Fundo.

| Shopping            | Capex (R\$ mil) | % do NOI próprio |
|---------------------|-----------------|------------------|
| Iguatemi Fortaleza  | 256             | 7,8%             |
| Ilha Plaza          | 129             | 4,8%             |
| Shopping Tacaruna   | 338             | 18,9%            |
| Shopping Paralela   | -               | -                |
| Pátio Belém         | 23              | 2,8%             |
| Granja Vianna       | -               | -                |
| West Shopping       | -               | -                |
| Center Shopping Rio | -               | -                |
| Shopping Crystal    | -               | -                |
| <b>Portfólio</b>    | <b>747</b>      | <b>8,7%</b>      |

## Destaques



### Shopping Tacaruna

Inauguração de novo corredor que interliga os dois principais corredores do segundo andar do shopping. A gestão e a administração entendem que esse investimento irá melhorar a circulação do shopping, permitindo que outras áreas do mall sejam acessadas mais facilmente.

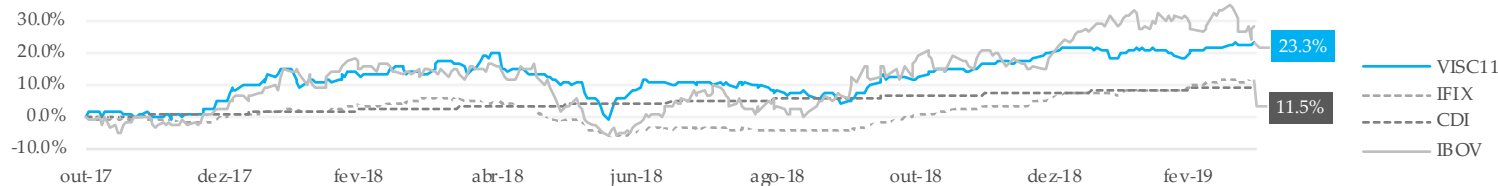
# **Mercado de Capitais**

A large, solid blue triangle is positioned on the right side of the slide, pointing towards the top right corner. It occupies approximately the right third of the slide's width and extends from the bottom edge to the top edge.

## Desempenho

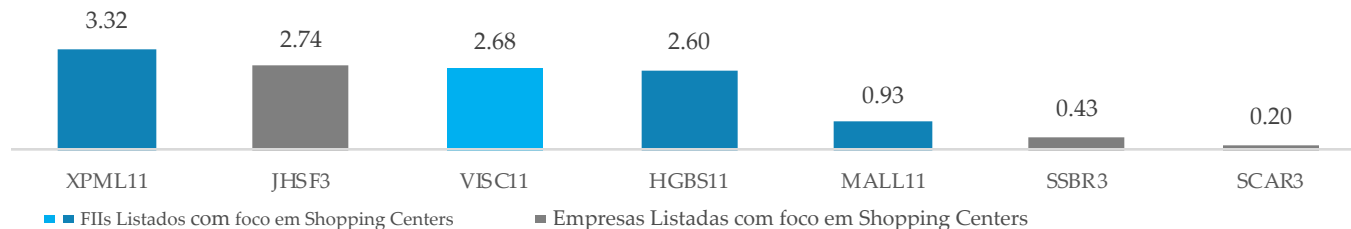
A rentabilidade<sup>1</sup> do Fundo no trimestre foi de 2,7% enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de 5,6%. Desde o IPO até o encerramento do primeiro trimestre de 2019, o Fundo acumulava 23,3% de rentabilidade total, enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de 11,5% no mesmo período.

### Rentabilidade desde o IPO



O VISC11 teve negociação em todos os pregões desde o seu IPO, sua média de liquidez diária no trimestre foi de R\$ 2,7 milhões.

### Liquidez Diária Média 1T19 (R\$ MM)

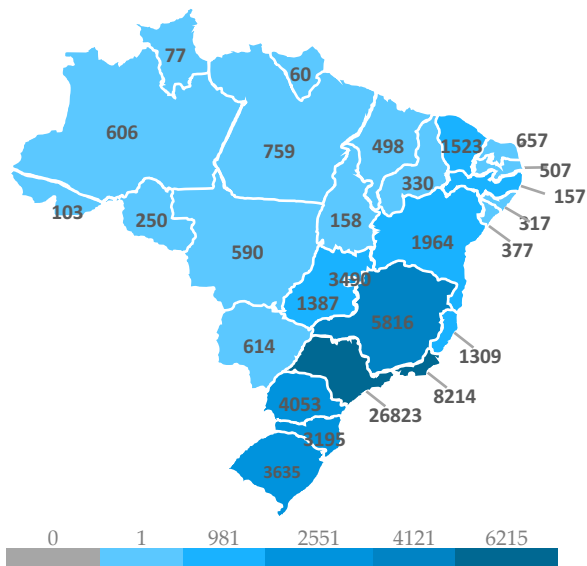


1. Considera os rendimentos declarados no período, além dos direitos de subscrição referentes a 4ª emissão de cotas do Fundo, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.

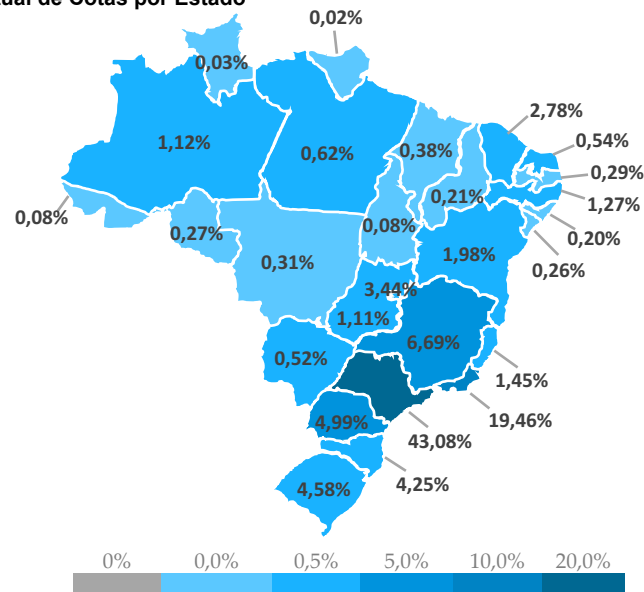
## Nossos Cotistas

O Fundo encerrou o mês de março com 68.889 cotistas, sendo a maior concentração de investidores nos estados de SP e RJ com, respectivamente, 43,1% e 19,5% das cotas. O Fundo é bastante pulverizado e os vinte maiores cotistas representavam 13% do capital do Fundo. Atualmente 87% das cotas são detidas por pessoas físicas e 13% são por outros investidores.

### Quantidade de Cotistas por Estado



### Percentual de Cotas por Estado





# **Resultado e Demonstrações Financeiras**

# // Resultado e Demonstrações Financeiras

## Balanço Patrimonial (R\$ mil)

| Ativos                                              | mar/19         | % PL           | dez/18         | % PL           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ativos circulantes</b>                           | <b>268.602</b> | <b>32,77%</b>  | <b>274.407</b> | <b>33,27%</b>  |
| <b>Caixa e equivalente de caixa</b>                 | <b>201.349</b> | <b>24,57%</b>  | <b>201.271</b> | <b>24,40%</b>  |
| Bancos conta movimento                              | 2.397          | 0,29%          | 1.678          | 0,20%          |
| Cotas de fundos de investimentos                    | 65.066         | 7,94%          | 67.442         | 8,18%          |
| Letras de créditos imobiliários                     | 133.886        | 16,34%         | 132.151        | 16,02%         |
| <b>Títulos e valores mobiliários</b>                | <b>61.274</b>  | <b>7,48%</b>   | <b>64.429</b>  | <b>7,81%</b>   |
| Letras de créditos imobiliários                     | 58.045         | 7,08%          | 57.536         | 6,98%          |
| Letras financeiras do tesouro – pós                 | -              | 0,00%          | 3.701          | 0,45%          |
|                                                     | 37             | 0,00%          | -              | 0,00%          |
| Certificados de depósitos bancários                 |                |                | -              |                |
| Títulos em garantias - CDB                          | 3.192          | 0,39%          | 3.192          | 0,39%          |
| <b>Outros créditos</b>                              | <b>5.979</b>   | <b>0,73%</b>   | <b>8.707</b>   | <b>1,06%</b>   |
| Receitas imobiliárias a receber                     | 5.950          | 0,73%          | 8.707          | 1,06%          |
| Outros direitos a receber                           | 29             | 0,00%          | -              | 0,00%          |
| <b>Ativos não circulantes</b>                       | <b>643.700</b> | <b>78,54%</b>  | <b>643.306</b> | <b>77,99%</b>  |
| <b>Ativos realizáveis a longo prazo</b>             | <b>643.700</b> | <b>78,54%</b>  | <b>643.306</b> | <b>77,99%</b>  |
| <b>Investimento - propriedade para investimento</b> | <b>643.700</b> | <b>78,54%</b>  | <b>643.306</b> | <b>77,99%</b>  |
| Imóveis acabados                                    | 586.309        | 71,54%         | 585.915        | 71,03%         |
| Ajuste ao valor justo                               | 57.391         | 7,00%          | 57.391         | 6,96%          |
| <b>Ativo Total</b>                                  | <b>912.302</b> | <b>111,31%</b> | <b>917.713</b> | <b>111,25%</b> |

| Passivos                                     | mar/19         | % PL           | dez/18         | % PL           |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Passivos circulantes</b>                  | <b>56.087</b>  | <b>6,84%</b>   | <b>55.300</b>  | <b>6,70%</b>   |
| <b>Outras obrigações</b>                     | <b>56.087</b>  | <b>6,84%</b>   | <b>55.300</b>  | <b>6,70%</b>   |
| Obrigações por aquisições de imóveis         | 49.827         | 6,08%          | 49.333         | 5,98%          |
| Rendimentos imobiliários a distribuir        | 4.932          | 0,60%          | 4.931          | 0,60%          |
| Taxa de administração e gestão               | 895            | 0,11%          | 955            | 0,12%          |
| Auditoria e custódia                         | 78             | 0,01%          | 65             | 0,01%          |
| Taxa de fiscalização CVM                     | 15             | 0,00%          | 15             | 0,00%          |
| Impostos e contribuições a recolher          | 76             | 0,01%          | -              | 0,00%          |
| Consultorias e assessorias                   | 114            | 0,01%          | -              | 0,00%          |
| Outras obrigações administrativas            | 150            | 0,02%          | 1              | 0,00%          |
| <b>Passivos não circulantes</b>              | <b>36.646</b>  | <b>4,47%</b>   | <b>37.524</b>  | <b>4,55%</b>   |
| <b>Exigível a longo prazo</b>                | <b>36.646</b>  | <b>4,47%</b>   | <b>37.524</b>  | <b>4,55%</b>   |
| Obrigações por aquisições de imóveis         | 37.808         | 4,61%          | 38.721         | 4,69%          |
| (-) Gastos com captações de recebíveis       | (1.162)        | -0,14%         | (1.197)        | -0,15%         |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    | <b>819.569</b> | <b>100,00%</b> | <b>824.889</b> | <b>100,00%</b> |
| Capital social                               | 796.955        | 97,24%         | 796.955        | 96,61%         |
| (-) Custos de emissões de cotas              | (13.753)       | -1,68%         | (13.753)       | -1,67%         |
| (-) Distribuições de rendimentos             | (66.694)       | -8,14%         | (51.902)       | -6,29%         |
| Lucros acumulados de exercício anteriores    | 93.589         | 11,42%         | 93.589         | 11,35%         |
|                                              | 9.472          | 1,16%          | -              | 0,00%          |
| Lucro apurado no período                     |                |                | -              |                |
| <b>Total do Passivo + Patrimônio Líquido</b> | <b>912.302</b> | <b>111,31%</b> | <b>917.713</b> | <b>111,25%</b> |

## Demonstração de Resultado do Exercício (DRE) (R\$ mil)

|                                                           | mar/2019       | mar/2018       |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Propriedades para Investimento</b>                     | <b>11.022</b>  | <b>5.535</b>   |
| Receitas de propriedades para investimentos               | 11.022         | 5.535          |
| <b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>         | <b>2.524</b>   | <b>-</b>       |
| Receita de juros                                          | 2.524          | -              |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>                          | <b>840</b>     | <b>729</b>     |
| Rendas de aplicações em fundos de investimentos           | 957            | 361            |
| Rendas de títulos de renda fixa                           | 45             | 440            |
| Rendas com títulos públicos                               | 41             | -              |
| Impostos e taxas                                          | (202)          | (72)           |
| <b>Outras Receitas/Despesas</b>                           | <b>(4.915)</b> | <b>(3.128)</b> |
| Despesas com taxa de administração                        | (2.837)        | (933)          |
| Despesas financeiras sobre obrigações imobiliárias        | (1.460)        | (1.877)        |
| Despesas com consultorias e assessorias                   | (321)          | (42)           |
| Outras despesas operacionais                              | (162)          | -              |
| Despesas de auditoria e custódia                          | (56)           | (59)           |
| Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis | (41)           | (35)           |
| Despesas com advogados                                    | (23)           | (25)           |
| Despesas com taxa de fiscalização CVM                     | (15)           | -              |
| Despesas com escrituração de cotas                        | -              | (120)          |
| Outras despesas administrativas                           | -              | (37)           |
| <b>Resultado líquido do período</b>                       | <b>9.472</b>   | <b>3.136</b>   |



**Rio de Janeiro**

55 21 2159 6000  
Av. Bartolomeu Mitre, 336  
Leblon - 22431-002

**São Paulo**

55 11 3572 3700  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277  
14º andar Jardim Paulistano - 01452-000

**Recife**

55 81 3204 6811  
Av. República do Líbano, 251 - Sala 301  
Torre A - Pina - 51110-160

**Nova York**

1 646 559 8000  
535 Madison Avenue, 37<sup>th</sup> Floor  
10022