

# Vinci Shopping Centers FII

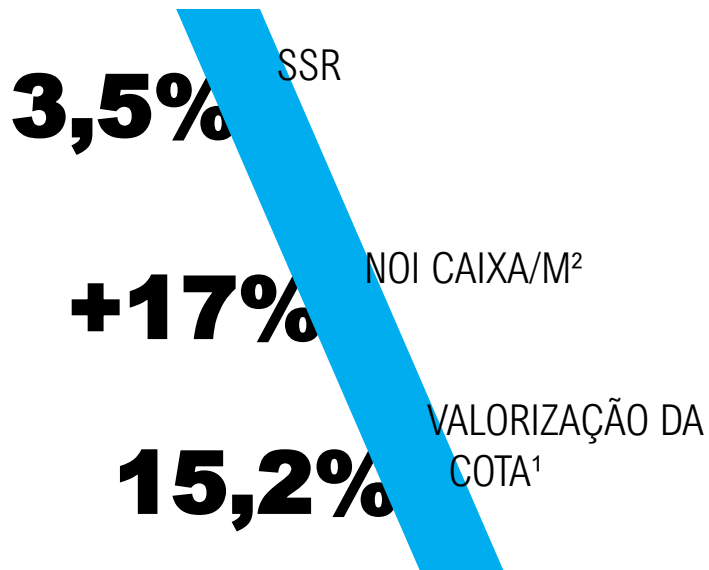
## Relatório de Resultados Trimestral

4º TRIMESTRE 2018

**VINCI** partners



## DESTAQUES 4T18



Após um ano desafiador, marcado pela greve dos caminhoneiros e pela instabilidade política inerente ao cenário pré-eleitoral, o quarto trimestre de 2018 marcou o fim do processo eleitoral, a formação da nova equipe econômica e a definição das prioridades do governo para os primeiros meses do novo mandato gerando otimismo junto a investidores. Entretanto, o crescimento de apenas 0,1% no PIB do quarto trimestre demonstra que a economia ainda não reagiu. Por outro lado, a inflação foi a surpresa positiva com o IPCA fechando o ano em 3,75%, abaixo do centro da meta do Banco Central de 4,5%. Assim abre-se espaço para especulações a respeito de potenciais novas quedas da Taxa SELIC, que já se encontra no menor patamar histórico.

Em meio a este cenário o portfólio do VISC se destaca com indicadores positivos. O NOI caixa do portfólio no 4T18 atingiu R\$ 13,2 milhões, equivalente a R\$ 264/m<sup>2</sup>, um crescimento de 17% no 4T18 e de 5,4% no acumulado do ano. O crescimento do NOI caixa reflete o aumento das receitas de locação do Fundo e uma redução da inadimplência líquida do portfólio que encerrou o trimestre em 3,3%, uma queda de 1,2 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior.

As vendas das mesmas lojas (SSS) tiveram crescimento de 0,4% no trimestre e 1,0% no acumulado. Quanto ao aluguel nas mesmas lojas (SSR), o portfólio apresentou 3,5% de crescimento no trimestre e 1,4% no acumulado de 2018.

O Fundo teve uma performance de destaque na B3 no quarto trimestre de 2018 obtendo no período uma valorização de 15,2% no valor da cota ajustada e volume médio de negociação diário de 2,8 milhões de reais.

O Fundo possui ainda aproximadamente R\$ 200 milhões disponíveis para novas aquisições e o time de gestão segue comprometido na alocação dos recursos remanescentes, buscando ativos de qualidade compatíveis com a política de investimento e estratégia do Fundo.

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

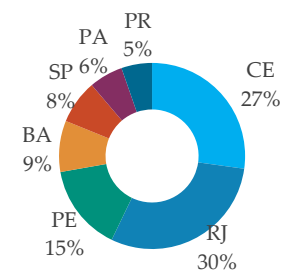
# Portfólio

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

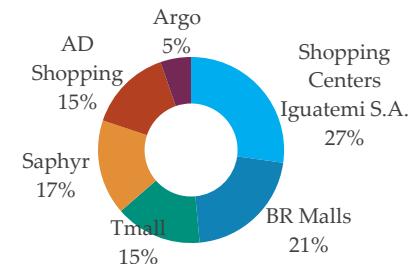
Shopping	Ano	Localização	ABL Total (m <sup>2</sup> )	Participação	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Administradora
Iguatemi Fortaleza	1982	Fortaleza (CE)	90.053	15,00%	13.508	Shopping Centers Iguatemi S.A.
Ilha Plaza	1992	Rio de Janeiro (RJ)	21.614	49,00%	10.591	BR Malls
Shopping Tacaruna	1997	Recife (PE)	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>Média de 46.864</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 Classificação Abrasce**



# Performance do Fundo

A large, solid blue triangle is positioned on the right side of the slide, pointing towards the top right corner. It serves as a decorative graphic element.

## Resumo

Resultado Fundo (R\$ mil)		4T18	
NOI Competência	16.368		
<i>NOI/m<sup>2</sup> (R\$/ m<sup>2</sup>)</i>	330		
<i>Margem NOI</i>	88,4%		
NOI Caixa	13.245		
<i>NOI/m<sup>2</sup> (R\$/ m<sup>2</sup>)</i>	264		
<b>Remessas recebidas pelo Fundo</b>	<b>11.129</b>		
Resultado Financeiro	2.640		
Taxa de Administração	-2.648		
Outros	-217		
<b>Resultado Caixa Fundo (FFO Ajustado)</b>	<b>10.904</b>		
Rendimentos Distribuídos	-14.839		
Distribuição sobre Resultado	136%		

Mercados de Capitais		4T18	
Número Total de Cotas	8.160.576		
Liquidez Diária Média (R\$ mil)	2.784		
Número de Cotistas	48.093		
<i>% de cotas - pessoa física</i>	84%		
<i>% de cotas - demais investidores</i>	16%		
Valor de Mercado (R\$ mil)	881.342		

Alavancagem (R\$ mil)		4T18	
Disponibilidades	265.702		
Obrigações de aquisição de ativos	-85.901		
Caixa Líquido	179.800		

Indicadores Operacionais		4T18	
ABL Própria (m <sup>2</sup> )	49.667		
Vendas Totais do Portfólio (R\$ mil)	217.783		
<i>Vendas/m<sup>2</sup> (média mensal) (R\$/ m<sup>2</sup>)</i>	1.462		
Taxa de Ocupação	95,1%		
Vendas nas mesmas lojas (SSS)	0,4%		
Aluguel nas mesmas lojas (SSR)	3,5%		
Inadimplência Líquida	3,3%		
Fluxo de Veículos	-1,9%		

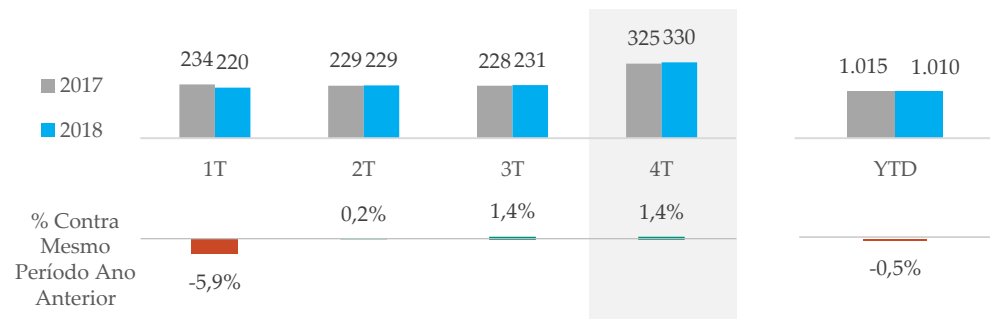
## Resultado Operacional Líquido (NOI) Competência

O NOI competência do portfólio no 4T18 foi de R\$ 16,4 milhões, um crescimento de 89,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, impactado pela aquisição do Shopping Granja Vianna em dezembro de 2017 e pelas aquisições dos shoppings Tacaruna e Iguatemi Fortaleza em setembro de 2018. O NOI Competência/m<sup>2</sup> por sua vez apresentou crescimento de 1,4%.

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

	4T17	4T18	%	2017 YTD	2018 YTD	%
Iguatemi Fortaleza	-	4,8	-	-	5,9	-
Ilha Plaza	4,1	4,0	-1,6%	11,6	11,7	0,6%
Shopping Tacaruna	-	2,7	-	-	3,3	-
Shopping Paralela	1,3	1,4	3,9%	4,4	4,6	2,7%
Granja Vianna	0,5	0,9	-	0,5	3,0	-
West Shopping	0,8	0,8	-3,3%	2,9	2,9	-0,1%
Pátio Belém	1,2	1,1	-7,3%	3,9	3,8	-2,1%
Shopping Crystal	0,3	0,3	4,2%	1,2	1,1	-4,9%
Center Shopping Rio	0,3	0,3	-2,0%	1,1	1,1	1,1%
<b>Portfólio</b>	<b>8,7</b>	<b>16,4</b>	<b>89,1%</b>	<b>25,7</b>	<b>37,4</b>	<b>45,7%</b>

### NOI Competência/m<sup>2</sup> (R\$ Mil)



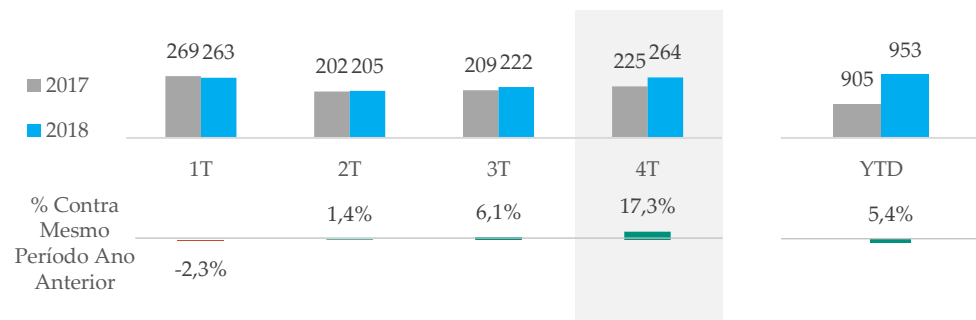
## Resultado Operacional Líquido (NOI) Caixa<sup>1</sup>

O NOI Caixa do Fundo no trimestre teve crescimento de 139,0% e, desconsiderando as aquisições do Granja Vianna, Shopping Tacaruna e Iguatemi Fortaleza, o crescimento foi de 15,7% impulsionado por uma recuperação forte de inadimplência no shopping Ilha Plaza.

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

	4T17	4T18	%	2017 YTD	2018 YTD	%
Iguatemi Fortaleza	-	3,7	-	-	4,9	-
Ilha Plaza	2,4	3,2	31,4%	10,1	10,9	7,7%
Shopping Tacaruna	-	2,3	-	-	2,8	-
Shopping Paralela	1,0	1,1	13,0%	4,0	4,5	12,4%
Granja Vianna	-	0,9	-	0,4	3,1	-
West Shopping	0,7	0,7	-0,5%	2,7	2,7	3,1%
Pátio Belém	0,9	1,0	5,1%	3,4	3,4	0,9%
Shopping Crystal	0,3	0,2	-18,8%	1,2	1,1	-5,0%
Center Shopping Rio	0,3	0,2	-5,3%	1,1	1,1	3,1%
<b>Portfólio</b>	<b>5,5</b>	<b>13,2</b>	<b>139,0%</b>	<b>22,7</b>	<b>34,5</b>	<b>52,3%</b>

### NOI Caixa/m<sup>2</sup> (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

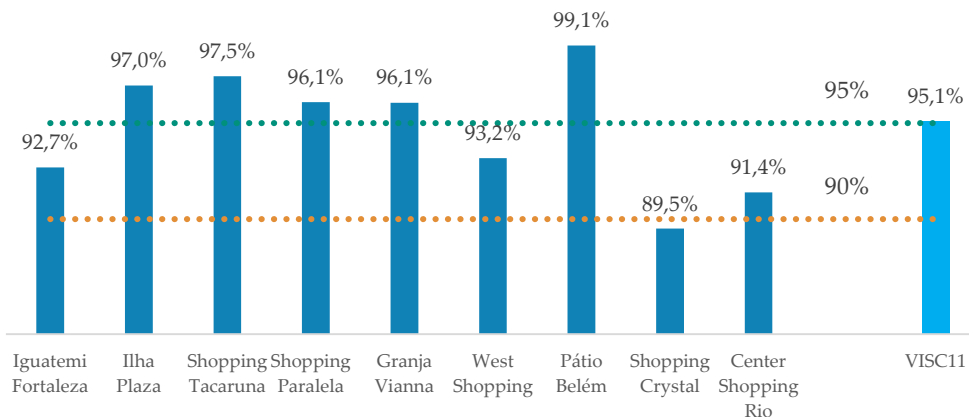
As vendas totais dos shoppings do portfólio somaram R\$ 217,8 milhões no trimestre. As vendas/m<sup>2</sup> por sua vez atingiram R\$ 1.462/m<sup>2</sup>, um crescimento de 2,9% com relação ao 4T17. O SSS (vendas das mesmas lojas) foi de 0,4% no trimestre e 1,0% no acumulado do ano.

	4T18			2018		
	Vendas Totais (R\$ milhões)	Vendas /m <sup>2</sup> média mensal	SSS	Vendas Totais (R\$ milhões)	Vendas /m <sup>2</sup> média mensal	SSS
Iguatemi Fortaleza	59,2	1.461	2,0%	73,9	1.367	2,4%
Ilha Plaza	54,5	1.715	0,4%	168,9	1.329	1,4%
Shopping Tacaruna	38,8	1.726	-5,3%	48,3	1.612	-6,1%
Shopping Paralela	17,8	1.341	-1,1%	58,7	1.106	3,3%
Granja Vianna	13,2	1.157	1,7%	43,6	956	-0,2%
West Shopping	10,1	1.069	5,2%	32,4	865	3,2%
Pátio Belém	14,2	1.612	-0,6%	46,3	1.320	0,3%
Shopping Crystal	6,2	779	2,0%	20,3	662	-3,4%
Center Shopping Rio	3,9	1.148	6,1%	12,7	933	4,8%
<b>VISC11</b>	<b>217,8</b>	<b>1.462</b>	<b>0,4%</b>	<b>505,2</b>	<b>1.141</b>	<b>1,0%</b>

## Ocupação e Atividade Comercial

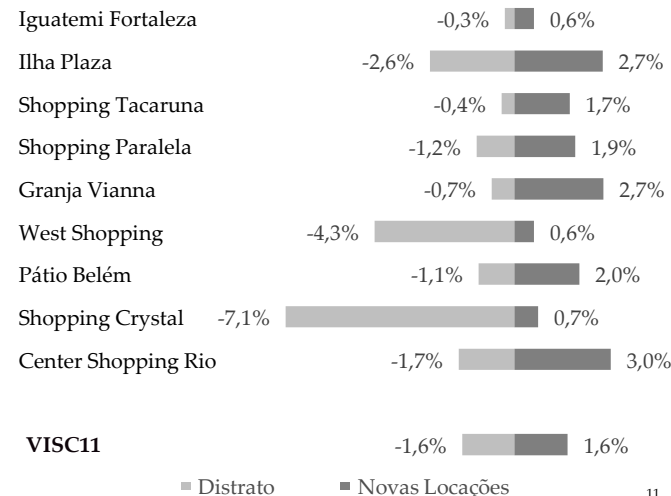
A taxa de ocupação encerrou o trimestre em 95,1%, 0,1 ponto percentual acima do trimestre anterior e 0,7 ponto percentual abaixo do 4T17. Este indicador foi negativamente impactado pela adição do Iguatemi Fortaleza, que conforme Fato Relevante da aquisição, apresenta uma vacância acima da média do portfólio em função, principalmente, de sua recente expansão. Desconsiderando a entrada dos novos shoppings, a taxa de ocupação teria encerrado o mês em 95,6%, 0,6 ponto percentual acima do trimestre anterior e 0,2 pontos percentuais abaixo do mesmo trimestre do ano anterior.

### Ocupação (%)



Entre os principais efeitos negativos no trimestre estão a saída da Saraiva no Shopping Crystal, e a devolução de parte da área locada pela Renner no West Shopping, essa área fica localizada no subsolo e não é uma vacância perceptível ao consumidor no mall. Esses efeitos negativos foram balanceados por diversas comercializações positivas em outros shoppings que ajudaram a manter a ocupação estável no nível do portfólio.

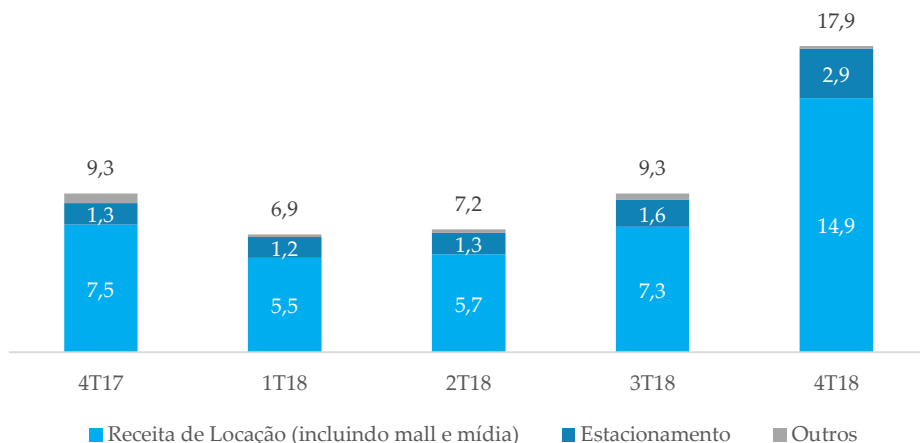
### Atividade Comercial em % do ABL



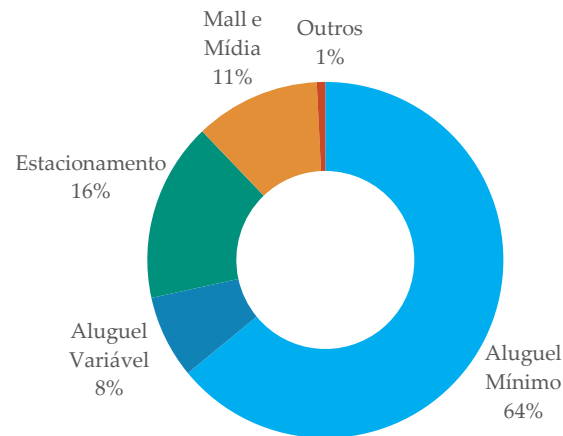
## Receita dos Shoppings

A receita total dos shoppings na participação do Fundo foi de R\$ 17,9 milhões no 4T18, um aumento de 93,0% 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 terceiro trimestre de 2018 teria sido de R\$ 9,6 milhões, cerca de 3,3% acima do 4T17. O aluguel mínimo representou 64% do total da receita, enquanto estacionamento representou 16%, mall e mídia 11% e aluguel variável 8%.

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



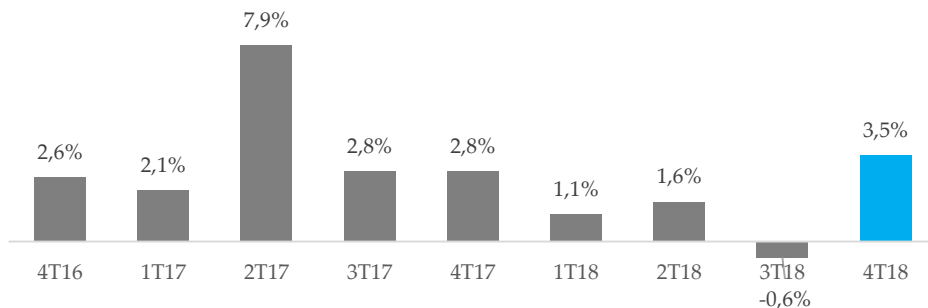
### Detalhamento das Receitas 4T18



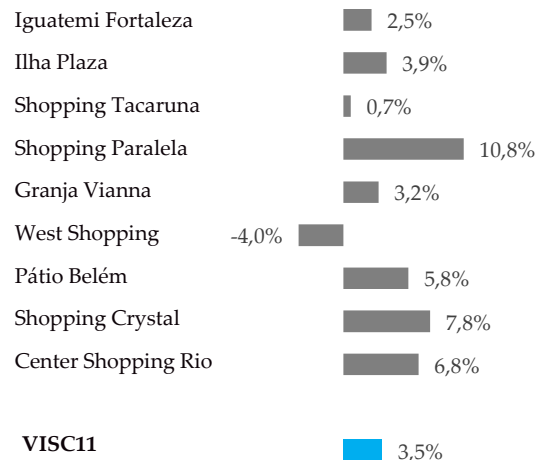
## Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)

O portfólio apresentou um aumento de 3,5% de aluguel nas mesmas lojas (SSR) no 4T18. No acumulado do ano o indicador acumula crescimento de 1,4%. Os principais destaques positivos foram o Shopping Paralela e o Shopping Crystal, enquanto o maior destaque negativo foi o West Shopping devido principalmente à um descasamento nas datas de faturamento do aluguel variável de um lojista relevante.

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



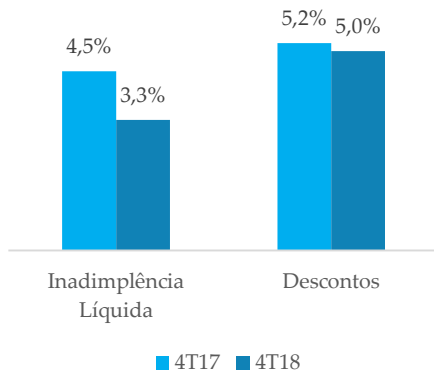
### Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)



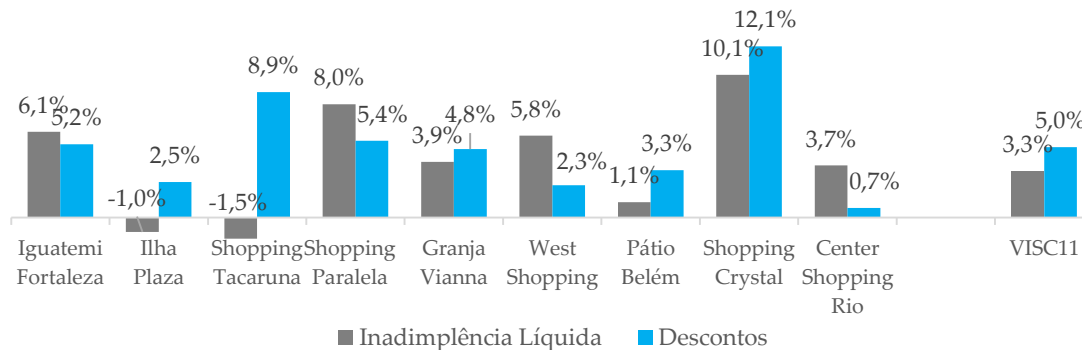
## Inadimplência e Descontos

O nível de inadimplência líquida do portfólio no 4T18 foi de 3,3%, 1,2 ponto percentual abaixo do mesmo período do ano anterior. Além deste efeito positivo, os descontos foram reduzidos de 5,2% para 5,0%, dando continuidade à melhora deste indicador versus o ano de 2017.

**Inadimplência e Descontos (2018 x 2017)**



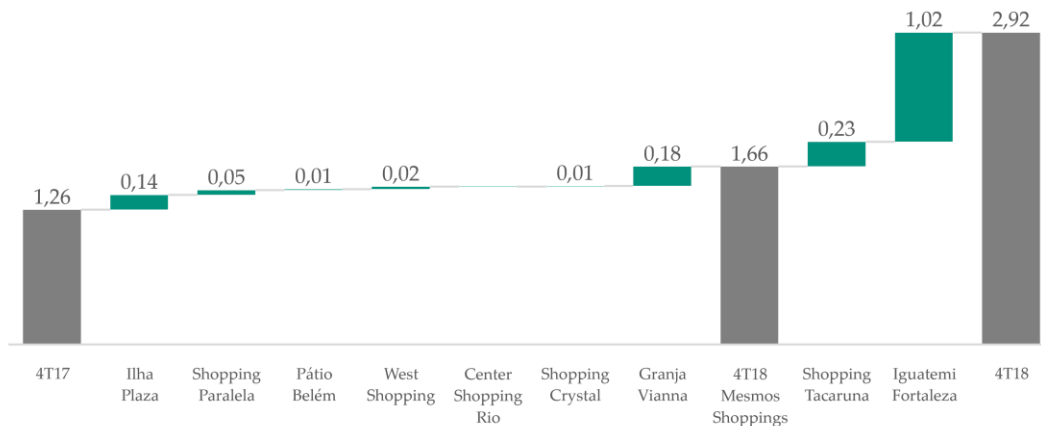
**Inadimplência e Descontos por Shopping**



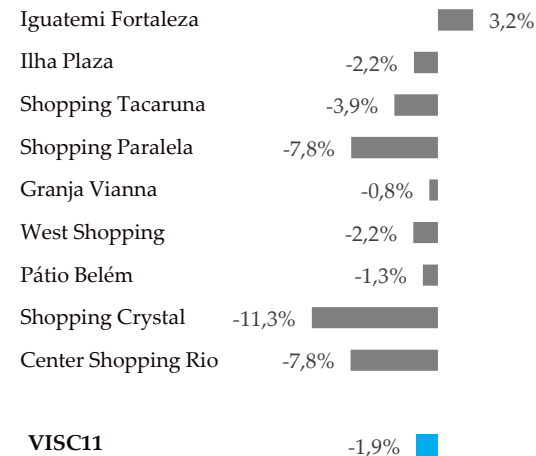
## Fluxo de Veículos e Receita de Estacionamento

O fluxo de veículos no trimestre caiu 1,9% em relação ao mesmo período do ano anterior e o efeito foi sentido na maior parte dos shoppings do portfólio, com exceção do Shopping Iguatemi Fortaleza que apresentou crescimento de 3,2%. Apesar da queda no fluxo, a receita total de estacionamento cresceu 131,4% com o efeito das novas aquisições e 32,0% desconsiderando tal efeito (receita dos mesmos shoppings). Vale ressaltar ainda, que todos os shoppings do portfólio sem exceção, apresentaram crescimento na receita de estacionamento.

### Evolução da Receita de Estacionamento



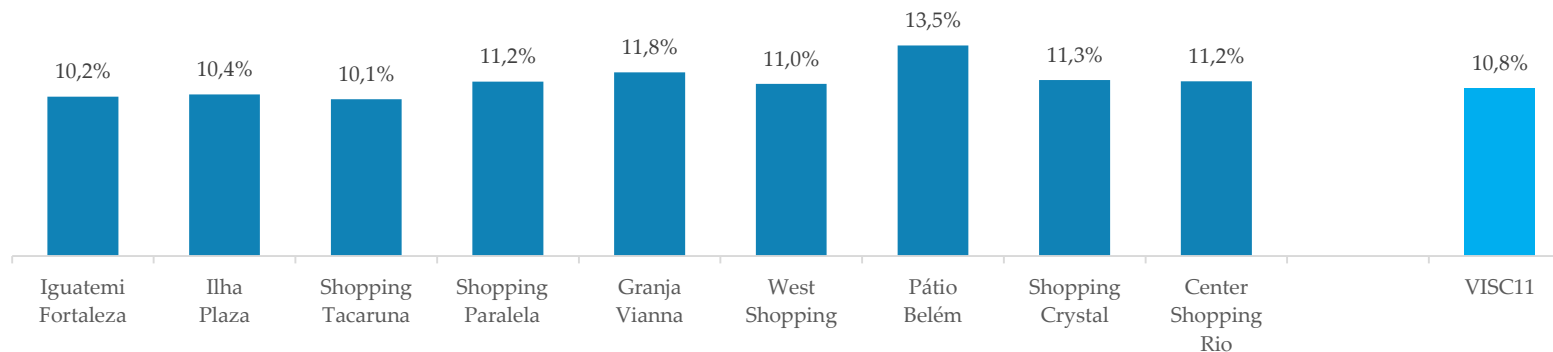
### Fluxo de Veículos 4T18



## Custo de Ocupação

O custo de ocupação médio do portfólio no 4T18 foi de 10,8%, 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, Ilha Plaza e Tacaruna por sua vez se destacam por apresentar um custo de ocupação em torno de 10%.

### Custo de Ocupação (%)



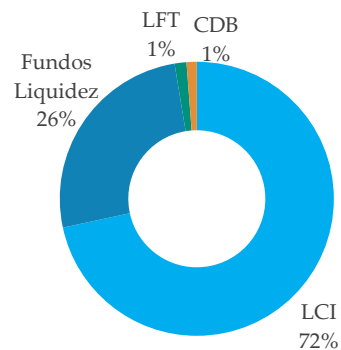


# Caixa, Obrigações e Investimentos

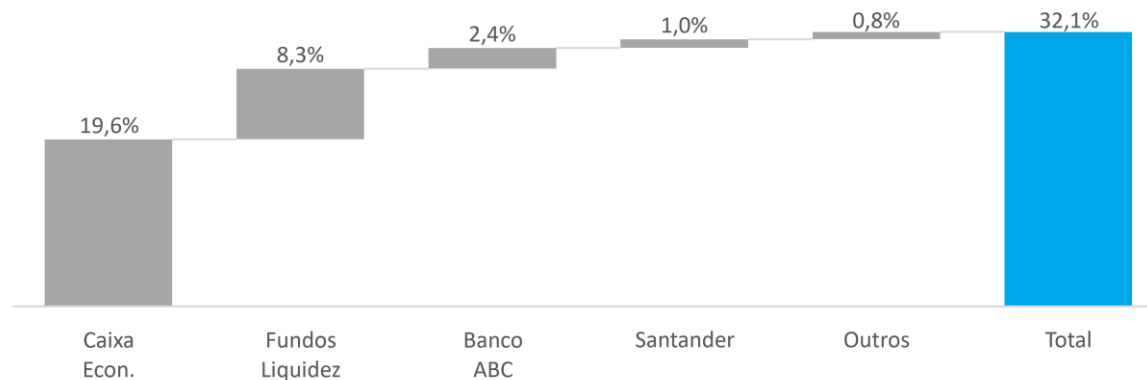
## Disponibilidades

Ao final de dezembro 2018 o Fundo apresentava R\$ 264,8 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 72% dos recursos estão alocados em LCI, sendo a maior exposição individual uma alocação de aproximadamente 19,6% em LCIs da Caixa Econômica Federal.

### Alocação por Instrumento



### Alocação de Risco (% PL do Fundo)



## Obrigações a Pagar

As obrigações por aquisição de imóveis do Fundo em dezembro de 2018 eram de R\$ 85.901 mil, sendo R\$ 47,4 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:

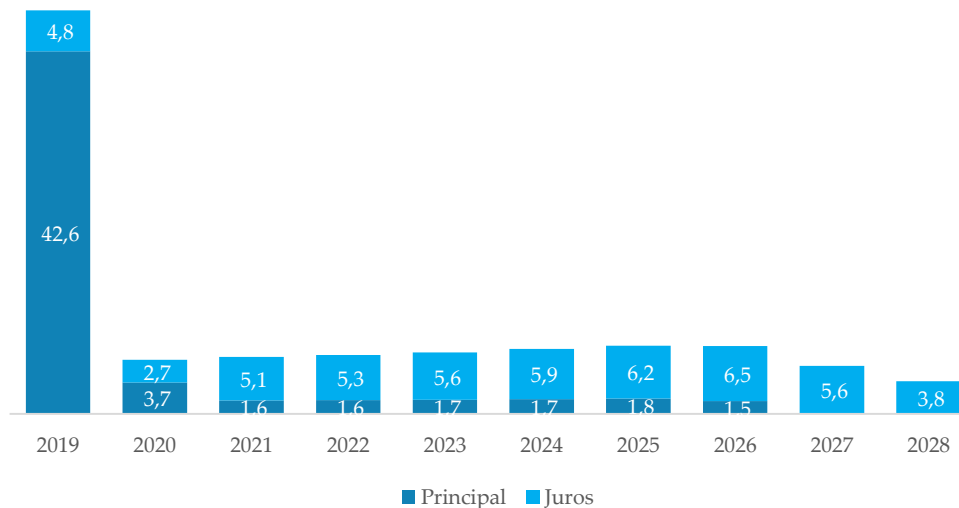
### Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	4T18	3T18
Disponibilidades	265.702	276.948
Obrigações de aquisição de ativos	-85.901	-86.883
<b>Caixa Líquido</b>	<b>179.800</b>	<b>190.065</b>

### Resultado Financeiro

Resultado Caixa (R\$ mil)	4T18
Receita Financeira	3.226
Despesa Financeira	-586
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>2.640</b>

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



## Capex

No quarto trimestre foram investidos R\$ 614 mil em *capex* na proporção de participação em cada shopping do portfólio, o equivalente a 4,6% do NOI próprio. Dentre esses investimentos estão a inauguração da loja Reserva no shopping Ilha Plaza, inauguração do restaurante Oliva no West Shopping e reformas na administração e banheiros do Iguatemi Fortaleza.

Shopping	Capex (R\$ mil)	% do NOI próprio
Iguatemi Fortaleza	131	3,5%
Ilha Plaza	399	6,1%
Shopping Tacaruna	39	0,3%
Shopping Paralela	11	0,1%
Pátio Belém	6	0,1%
Granja Vianna	-	-
West Shopping	24	0,3%
Center Shopping Rio	-	-
Shopping Crystal	42	3,1%
<b>Portfólio</b>	<b>614</b>	<b>4,6%</b>

### Destaques



**Ilha Plaza**  
Inauguração da loja Reserva



**West Shopping**  
Inauguração do restaurante Oliva

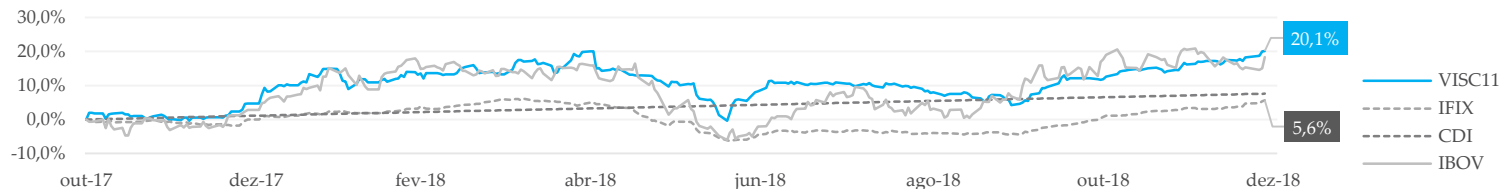
# **Mercado de Capitais**



## Desempenho

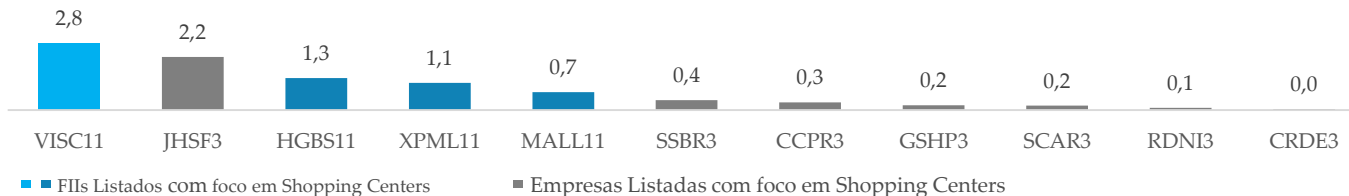
A rentabilidade<sup>1</sup> do Fundo no trimestre foi de 15,2% enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de 10,2%, a performance acumulada do Fundo durante o ano de 2018 foi de 14,7%, 5,6% pontos percentuais acima do IFIX no mesmo período. Desde o IPO até o encerramento de dezembro o Fundo acumulava 20,1% de rentabilidade total, enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de 5,6% 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\$ 2,8 milhões. O Fundo seguiu com a maior liquidez dentre os FIIs com foco em shopping centers da B3 sendo o volume negociado superior ao de algumas companhias listadas do segmento.

### Liquidez Diária Média 4T18 (R\$ MM)

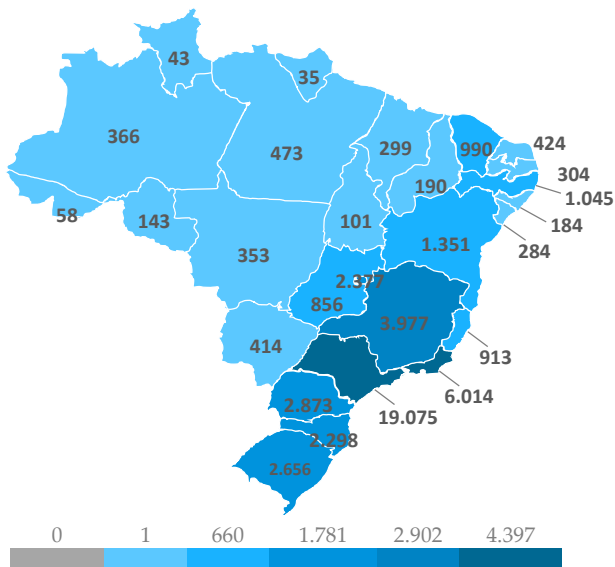


1. Considera os rendimentos declarados no período, além dos direitos de subscrição referentes a 4ª emissão de cotas do Fundo, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.

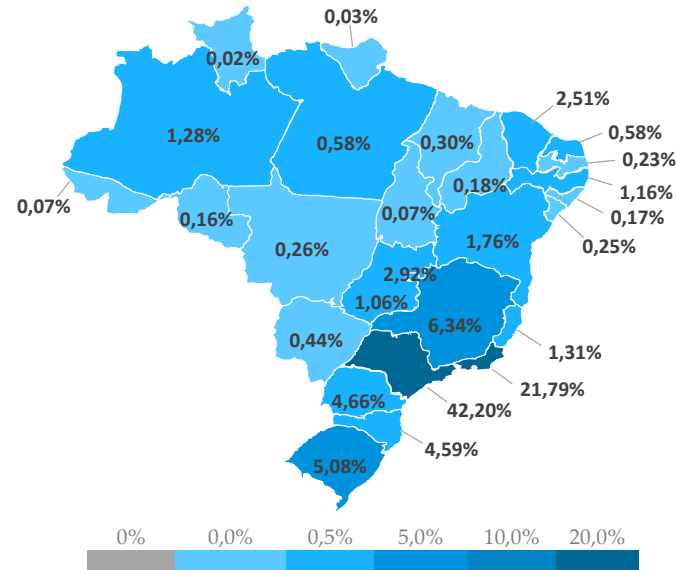
## Nossos Cotistas

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 48.096 cotistas, sendo a maior concentração de investidores nos estados de SP e RJ com, respectivamente, 42,2% e 21,8% das cotas. O Fundo é bastante pulverizado e os vinte maiores cotistas representavam 15,3% do capital do Fundo. Atualmente 84% das cotas são detidas por pessoas físicas e 16% são por outros investidores.

**Quantidade de Cotistas por Estado**



**Percentual de Cotas por Estado**



# **Resultado e Demonstrações Financeiras**

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 page's width and extends from the top edge down to the bottom edge.



# Resultado e Demonstrações Financeiras

## Balço Patrimonial (R\$ mil)

Ativos	dez/18	% PL	dez/17	% PL
<b>Ativos circulantes</b>	<b>274.407</b>	<b>33,27%</b>	<b>67.593</b>	<b>21,26%</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa</b>	<b>201.271</b>	<b>24,40%</b>	<b>54305</b>	<b>17,08%</b>
Bancos conta movimento	1.678	0,20%	305	0,10%
Cotas de fundos de investimentos	67.442	8,18%	37233	11,71%
Letras de créditos imobiliários com liquidez diária	132.151	16,02%	16767	5,27%
<b>Títulos e valores mobiliários</b>	<b>64.429</b>	<b>7,81%</b>	<b>6.459</b>	<b>2,03%</b>
Letras de créditos imobiliários	57.536	6,97%	0	0,00%
Letras financeiras do tesouro - pós	3.701	0,45%	3.509	1,10%
Certificados de depósitos bancários	3.192	0,39%	2.950	0,93%
<b>Outros créditos</b>	<b>8.707</b>	<b>1,06%</b>	<b>6.829</b>	<b>2,15%</b>
Receitas imobiliárias a receber	8.707	1,06%	6.829	2,15%
<b>Ativos não circulantes</b>	<b>643.306</b>	<b>77,99%</b>	<b>339.470</b>	<b>106,77%</b>
<b>Ativos realizáveis a longo prazo</b>	<b>643.306</b>	<b>77,99%</b>	<b>339.470</b>	<b>106,77%</b>
<b>Investimento - propriedade para investimento</b>	<b>643.306</b>	<b>77,99%</b>	<b>339.470</b>	<b>106,77%</b>
Imóveis acabados	585.915	71,03%	307.360	96,67%
Ajuste ao valor justo	57.391	6,96%	32.110	10,10%
<b>Ativo Total</b>	<b>917.713</b>	<b>111,25%</b>	<b>407.063</b>	<b>128,03%</b>

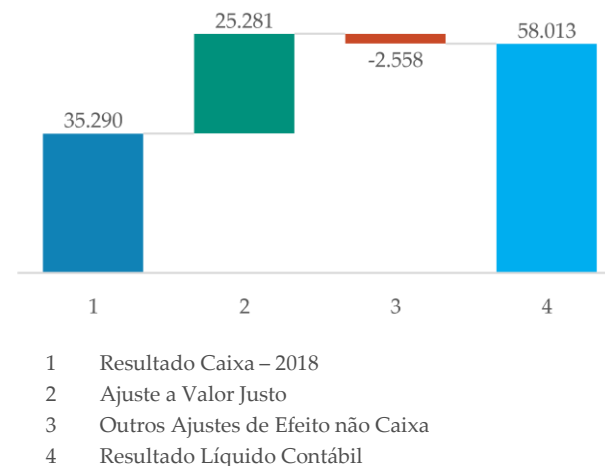
Passivos	dez/18	% PL	dez/17	% PL
<b>Passivos circulantes</b>	<b>55.300</b>	<b>6,70%</b>	<b>13.969</b>	<b>4,39%</b>
<b>Outras obrigações</b>	<b>55.300</b>	<b>6,70%</b>	<b>13.969</b>	<b>4,39%</b>
Obrigações por aquisições de imóveis	49.333	5,98%	13.562	4,27%
Rendimentos imobiliários a distribuir	4.931	0,60%	0	0
Taxa de administração e gestão	955	0,12%	346	0,11%
Auditoria e custódia	65	0,01%	51	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	15	0,00%	10	0,00%
Outras obrigações administrativas	1	0,00%	0	0
<b>Passivos Não Circulantes</b>	<b>37.524</b>	<b>4,55%</b>	<b>75.154</b>	<b>23,64%</b>
<b>Exigível a Longo Prazo</b>	<b>37.524</b>	<b>4,55%</b>	<b>75.154</b>	<b>23,64%</b>
<b>Obrigações por aquisições de imóveis</b>	<b>38.721</b>	<b>4,69%</b>	<b>76.496</b>	<b>24,06%</b>
(-) Gastos estruturação securitização de recebíveis	-1.197	-0,15%	-1.342	-0,42%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>824.889</b>	<b>100,00%</b>	<b>317.940</b>	<b>100,00%</b>
Capital social	796.955	96,61%	297.455	93,56%
(-) Custos de emissões de cotas	-13.753	-1,67%	-13.138	-4,13%
(-) Distribuições de rendimentos	-51.902	-6,29%	-1.953	-0,61%
Lucros acumulados	93.589	11,35%	35.576	11,19%
<b>Passivo Total + Patrimônio Líquido</b>	<b>917.713</b>	<b>111,25%</b>	<b>407.063</b>	<b>128,03%</b>

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

	2018	2017
<b>Propriedades para Investimentos</b>	<b>50.637</b>	<b>12.892</b>
<b>Receitas de propriedades para investimentos</b>	<b>32.823</b>	<b>29.325</b>
NOI Caixa	33.065	22.319
Incremento no C/R de malls adquiridos	3.450	6.828
Ajuste remessas recebidas dos shoppings	-2.121	178
Recebimento de períodos anteriores	2.598	
Variação de PDD	-4.169	
Linearização	0	
<b>Ajuste ao valor justo</b>	<b>25.281</b>	<b>5.841</b>
<b>Despesas de propriedades para investimentos</b>	<b>0</b>	<b>-338</b>
Manutenções e Conservações	0	-338
<b>Despesas de juros e atualizações monetárias de obrigações imobiliárias</b>	<b>-7.467</b>	<b>-21.936</b>
Despesas Financeiras sobre obrigações imobiliárias	-7.467	-21.936
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	<b>15.394</b>	<b>1.806</b>
Rendas de aplicações em cotas de fundos com liquidez diária	10.983	1.442
Rendas de títulos de renda fixa	6.767	622
Ajuste ao valor de mercado de títulos de renda fixa	-44	0
Lucros com títulos de renda fixa	13	0
Impostos e taxas	-2.325	-258
<b>Outras receitas/despesas</b>	<b>-8.018</b>	<b>-2.170</b>
Taxa de administração e gestão	-8.158	-1.666
Despesas com escrituração de cotas	-855	0
Consultorias e assessorias	-330	-101
Despesas de auditoria e custódia	-240	-195
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	-178	-145
Outras receitas operacionais	1.871	0
Outras despesas operacionais	-76	-36
Taxa de fiscalização CVM	-52	-27
<b>Resultado líquido</b>	<b>58.013</b>	<b>12.528</b>

## Análise – Resultado Contábil x Caixa

O Resultado Caixa do ano foi de R\$ 35.290 mil, enquanto o Lucro Líquido Contábil foi de R\$ 58.013 mil. A diferença entre os valores se deve a efeitos não caixa, sendo o mais relevante deles o ajuste a valor justo decorrente da reavaliação dos ativos e que gerou um resultado contábil de R\$ 25.281 mil, conforme [fato relevante do dia 28/12/2018](#).





**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