

# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Resultados Trimestral

2º TRIMESTRE 2019

**VINCI** partners



## DESTAQUES 2T19

**+13%** NOI CAIXA/M<sup>2</sup>

**+5,8%** ALUGUEL NAS  
MESMAS LOJAS  
(SSR)

**+4,3%** VENDAS  
TOTAIS/M<sup>2</sup>

O segundo trimestre de 2019 confirmou a tendência positiva de crescimento do NOI caixa/m<sup>2</sup> no portfólio do Fundo que alcançou 13,2% em relação ao mesmo período do ano passado, acelerando em relação ao crescimento médio de 8,8% apurado nos últimos 5 trimestres.

Entre os indicadores operacionais que contribuíram para o resultado positivo de NOI, destacamos o crescimento de 4,3% nas vendas/m<sup>2</sup>. Este fator impactou positivamente o recebimento de aluguel variável e contribuiu para um crescimento de 5,8% no aluguel nas mesmas lojas ("SSR").

O segundo trimestre e início do terceiro trimestre foi de grande atividade de negociação de ativos.

Do lado de aquisições, o Fundo concluiu a compra de 19,1393% do Minas Shopping em 03 de julho e a participação adicional de 36,5% do Shopping Granja Vianna em 7 de agosto. Essas transações totalizaram R\$ 244,8 milhões de investimentos realizados a um *cap rate* ponderado médio de primeiro ano de 8,3% e, além de representarem a conclusão da alocação dos recursos da 4ª emissão, contribuíram para a diversificação do portfólio do Fundo, adicionando o maior shopping de Belo Horizonte e primeiro ativo em Minas Gerais, além de ampliar a exposição do Fundo à São Paulo.

Do lado das alienações, o Fundo anunciou a celebração de acordos para a venda parcial de 6,67076% do Shopping Tacaruna e de 14,6% do Ilha Plaza, sendo o último concluído em 9 de agosto. No consolidado, as transações realizadas com ganho estimado para o Fundo entre R\$ 1,58 e R\$ 1,66 por cota, representaram um preço 13,8% acima do valor patrimonial do Fundo marcado por laudo de avaliação e taxa interna de retorno combinada de 31,7% ao ano.

Em relação a potenciais novas aquisições, no mesmo período, o Fundo celebrou 5 acordos de exclusividade que somam mais de R\$ 630 milhões em potenciais novos investimentos representando mais de 60 mil m<sup>2</sup> de ABL própria. Destacamos que a existência de tais acordos de exclusividade não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes. Em 07 de Agosto, o Fundo divulgou Fato Relevante ([Clique Aqui](#)) informando que, por Ato de Administrador, aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 5ª emissão do Fundo, com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução CVM nº 476 no montante total de cerca de R\$ 280 milhões com objetivo de realizar potenciais novas aquisições.

**Portfólio**

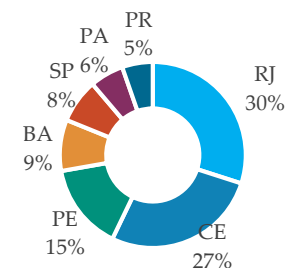


## Um dos maiores fundos imobiliários de shoppings da B3 em número de ativos

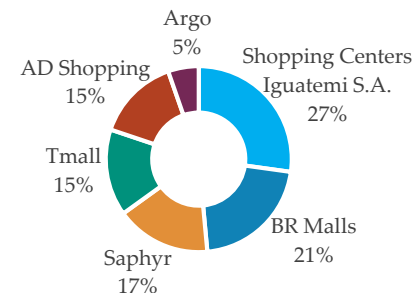
Shopping	Ano	Localização	ABL Total (m <sup>2</sup> )	Participação	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Administradora
Iguatemi Fortaleza	1982	Fortaleza (CE)	90.053	15,00%	13.508	Shopping Centers Iguatemi S.A.
Ilha Plaza	1992	Rio de Janeiro (RJ)	21.614	49,00%	10.591	BR Malls
Shopping Tacaruna	1997	Recife (PE)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



1. Não considera a compra de participação adicional no Granja Vianna, as vendas parciais de participação nos shoppings Ilha Plaza e Tacaruna por serem transações celebradas e/ou concluídas após o encerramento do segundo trimestre e a troca de administração do Center Shopping Rio e West Shopping que ocorrerão no terceiro trimestre de 2019.

# Performance do Fundo



## Resumo

Resultado Fundo (R\$ mil)		Mercado de Capitais		Indicadores Operacionais	
	2T19		2T19		2T19
NOI Competência	12.540	Número Total de Cotas	8.160.576	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	49.715
NOI/m <sup>2</sup> (R\$/ m <sup>2</sup> )	252	Liquidez Diária Média (R\$ mil)	2.147	Vendas Totais do Portfólio (R\$ mil)	173.282
Margem NOI	84,92%	Número de Cotistas	77.153	Vendas/m <sup>2</sup> (média mensal) (R\$ /m <sup>2</sup> )	1.162
NOI Caixa	87.541	% de cotas - pessoa física	89%	Taxa de Ocupação	93,9%
NOI/m <sup>2</sup> (R\$/ m <sup>2</sup> )	232	% de cotas - demais investidores	11%	Vendas nas mesmas lojas (SSS)	0,7%
<b>Remessas recebidas pelo Fundo</b>	<b>11.293</b>	Valor de Mercado (R\$ mil)	872.774	Aluguel nas mesmas lojas (SSR)	5,8%
Resultado Financeiro	2.831	<b>Alavancagem (R\$ mil)</b>	<b>2T19</b>	Inadimplência Líquida	3,3%
Taxa de Administração	-301	Disponibilidades	258.287	Fluxo de Veículos	2,0%
Outros	-829	Obrigações de aquisição de ativos	-85.819		
<b>Resultado Caixa Fundo (FFO Ajustado)</b>	<b>12.993</b>	Caixa Líquido	172.467		
Rendimentos Distribuídos	-13.057				
Distribuição sobre Resultado	100,49%				

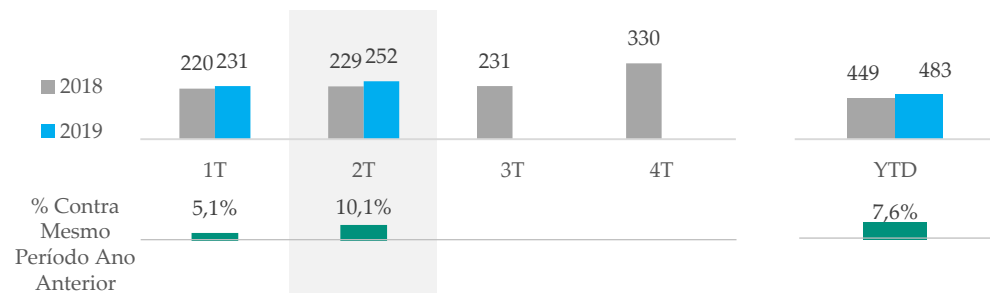
## Resultado Operacional Líquido (NOI) Competência

O NOI Competência do portfólio no 2T19 foi de R\$ 12,5 milhões, um crescimento de 92,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, impactado 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 10,1% e no acumulado do ano apresenta um crescimento de 7,6%. O Ilha Plaza foi destaque com um crescimento de 17,1% devido à efeitos positivos nas principais linhas de receita do shopping, enquanto o Granja Vianna teve um decréscimo de 7,2% devido ao aumento de descontos e, em decorrência de um aumento da vacância, uma redução de aluguel mínimo e maiores custos condominiais.

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

	2T18	2T19	%	2018 YTD	2019 YTD	%
Iguatemi Fortaleza	-	3.581	-	-	6.881	-
Ilha Plaza	2.533	2.965	17,1%	5.104	5.643	10,6%
Shopping Tacaruna	-	2.069	-	-	3.863	-
Shopping Paralela	1.058	1.111	5,0%	2.060	2.262	9,8%
Granja Vianna	720	668	-7,2%	1.333	1.430	7,3%
West Shopping	746	734	-1,6%	1.406	1.393	-0,9%
Pátio Belém	887	847	-4,5%	1.808	1.677	-7,3%
Shopping Crystal	304	290	-4,8%	555	552	-0,6%
Center Shopping Rio	284	275	-2,9%	536	518	-3,2%
<b>Portfólio</b>	<b>6.531</b>	<b>12.540</b>	<b>92,0%</b>	<b>12.802</b>	<b>24.220</b>	<b>89,2%</b>

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



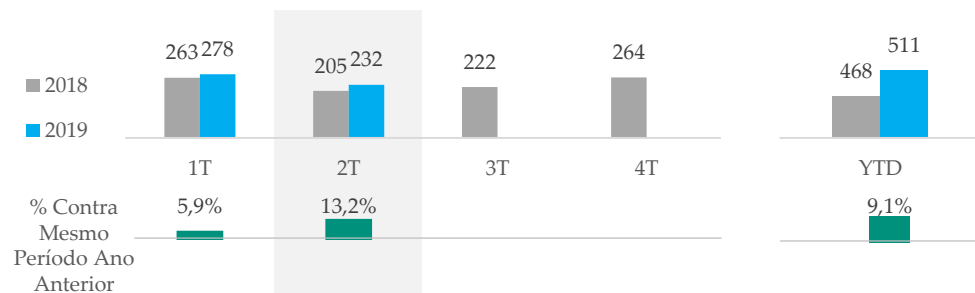
## Resultado Operacional Líquido (NOI) Caixa<sup>1</sup>

O NOI Caixa do Fundo no trimestre teve crescimento de 97,4% também impactado pelas aquisições dos shoppings Tacaruna e Iguatemi Fortaleza em setembro de 2018. O NOI Caixa/m<sup>2</sup> por sua vez apresentou crescimento de 13,2% e no acumulado do ano apresenta um crescimento de 9,1%. Os shoppings Pátio Belém, Ilha Plaza e Granja Vianna foram destaques positivos com crescimentos de 19,3%, 8,0% e 7,4%, respectivamente, sendo que o crescimento do Pátio Belém foi ocasionado pela recuperação líquida de alugueis passados. O shopping Crystal teve destaque negativo com decréscimo de 16,3% impactado por um efeito de base ocorrido em 2018 devido à uma multa contratual da saída de uma loja.

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

	2T18	2T19	%	2018 YTD	2019 YTD	%
Iguatemi Fortaleza	-	3.468	-	-	7.827	-
Ilha Plaza	2.099	2.267	8,0%	5.336	5.307	-0,5%
Shopping Tacaruna	-	1.969	-	-	4.162	-
Shopping Paralela	1.002	984	-1,9%	2.253	2.233	-0,9%
Granja Vianna	682	733	7,4%	1.469	1.563	6,4%
West Shopping	667	651	-2,4%	1.387	1.407	1,4%
Pátio Belém	800	954	19,3%	1.685	1.969	16,9%
Shopping Crystal	349	292	-16,3%	650	612	-5,8%
Center Shopping Rio	254	234	-8,0%	567	534	-5,9%
<b>Portfólio</b>	<b>5.853</b>	<b>11.552</b>	<b>97,4%</b>	<b>13.348</b>	<b>25.615</b>	<b>91,9%</b>

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



1. A principal diferença entre o NOI caixa e o NOI competência, além do descasamento 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 descasamento 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\$ 173,3 milhões no trimestre. As vendas/m<sup>2</sup> por sua vez atingiram R\$ 1.162/m<sup>2</sup>, um crescimento de 11,8% com relação ao 2T18.

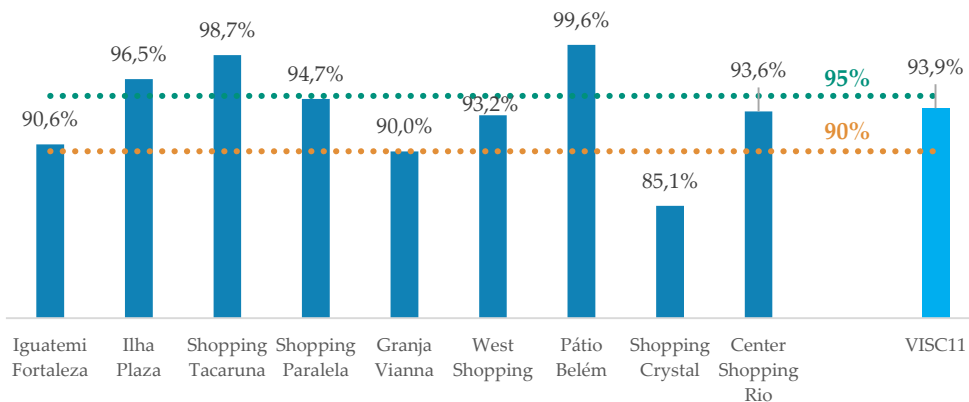
O SSS (vendas das mesmas lojas) foi de 0,7% no trimestre, com destaque positivo para o West Shopping com 6,3%, Granja Vianna com 4,5% e Shopping Crystal com 4,4%, ao mesmo tempo sendo impactado pelo desempenho do Shopping Paralela que foi afetado pela repercussão negativa causada pela execução da obra de expansão do shopping para implementar a Faculdade Unime, do grupo Kroton Educacional.

	2T19			YTD		
	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	53,7	1327	2,3%	104,8	1.294	2,8%
Ilha Plaza	39,7	1248	2,2%	75,7	1.190	-0,7%
Shopping Tacaruna	29,9	1336	-4,6%	57,9	1.227	-5,3%
Shopping Paralela	13,1	987	-8,7%	25,1	948	-9,5%
Granja Vianna	10,4	912	4,5%	19,8	870	3,4%
West Shopping	8,0	836	6,3%	15,5	815	3,7%
Pátio Belém	10,7	1210	0,4%	20,7	1.176	-2,0%
Shopping Crystal	4,8	609	4,4%	9,6	607	2,5%
Center Shopping Rio	2,9	851	3,7%	5,6	824	0,2%
<b>VISC11</b>	<b>173,3</b>	<b>1.162</b>	<b>0,7%</b>	<b>334,8</b>	<b>1.114</b>	<b>-0,6%</b>

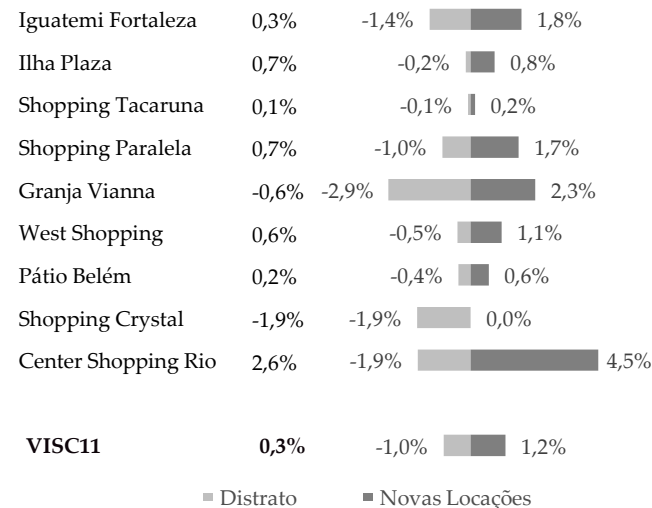
## Ocupação e Atividade Comercial

A taxa de ocupação encerrou o trimestre em 93,9%, 0,2 ponto percentual acima do trimestre anterior e 1,6 ponto percentual abaixo do 2T18. Este indicador foi principalmente impactado por saídas de lojas pop-ups ocorridas no Shopping Crystal.

### Ocupação (%)



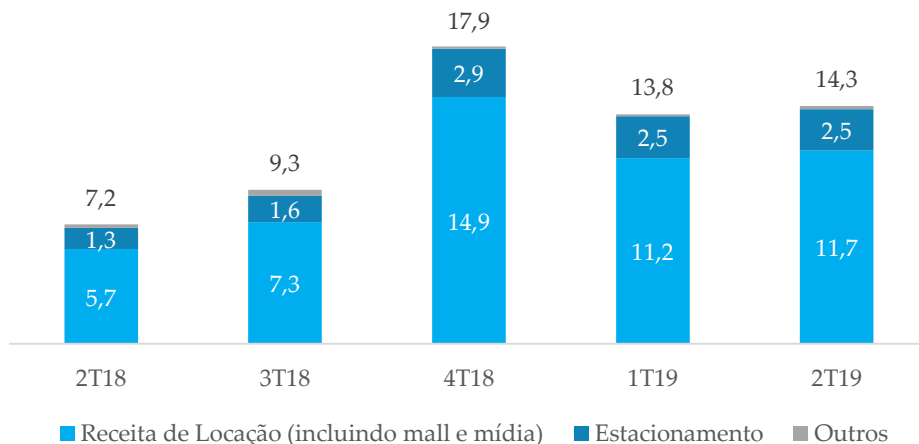
### Atividade Comercial em % do ABL



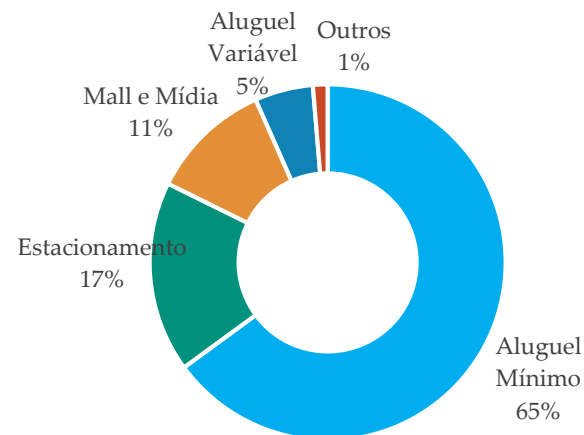
## Receita dos Shoppings

A receita total dos shoppings na participação do Fundo foi de R\$ 14,3 milhões no 2T19, um aumento de 99,3% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado foi positivamente impactado pela aquisição dos novos shoppings e, ao excluirmos esse efeito, a receita total do segundo trimestre de 2019 teria sido de R\$ 7,5 milhões, cerca de 3,8% acima do 2T18. O aluguel mínimo representou 65% do total da receita, enquanto estacionamento representou 17%, mall e mídia 11% e aluguel variável 5%.

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



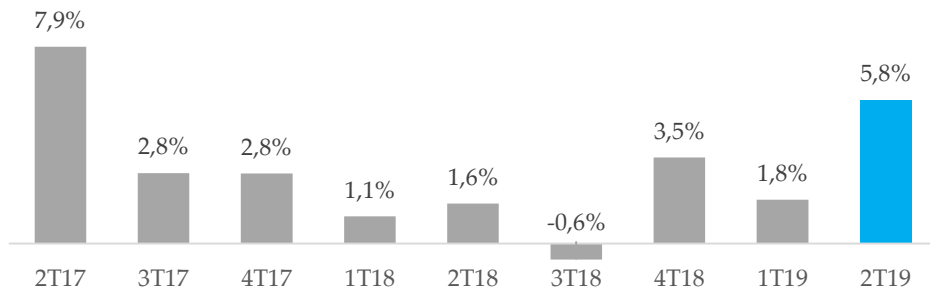
Detalhamento das Receitas 4T18



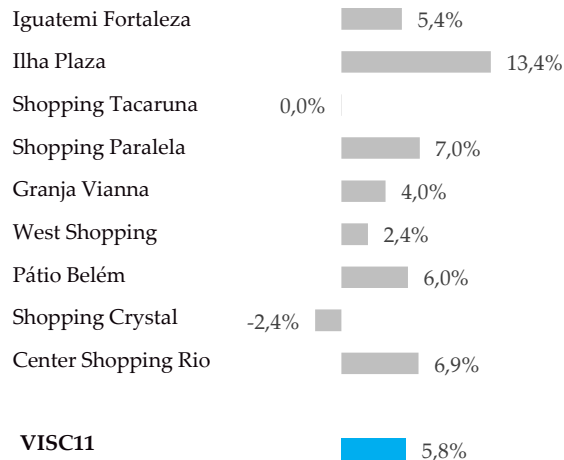
## Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)

O portfólio apresentou um aumento de 5,8% de aluguel nas mesmas lojas (SSR) no 2T19. Em geral, os shoppings do portfólio apresentaram crescimento do SSR neste trimestre, com exceção do Shopping Crystal.

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



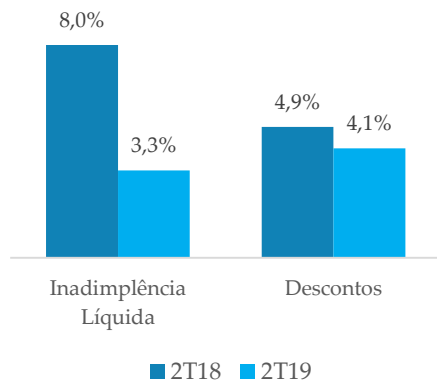
### Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)



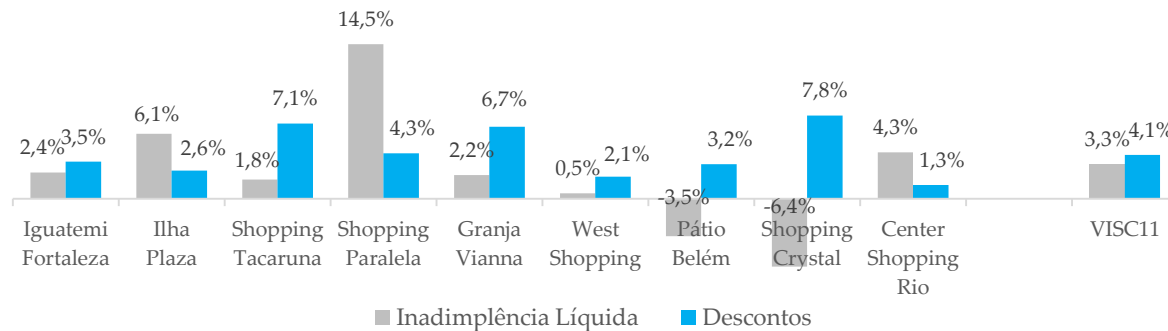
## Inadimplência e Descontos

O nível de inadimplência líquida do portfólio no 2T19 foi de 3,3%, 4,7 pontos percentuais abaixo do mesmo período do ano anterior. Além deste efeito positivo, os descontos foram reduzidos de 4,9% para 4,1%, dando continuidade à melhora deste indicador versus o ano de 2018.

**Inadimplência e Descontos (2019 x 2018)**



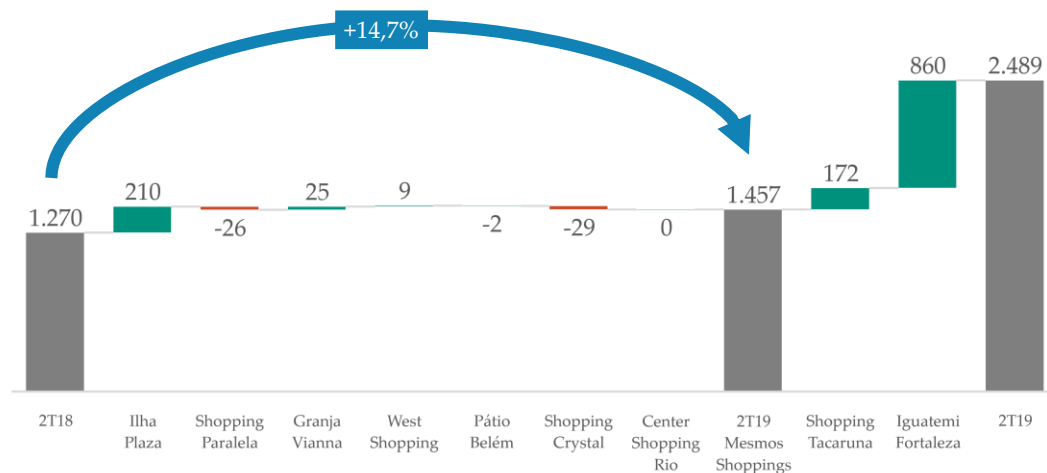
**Inadimplência e Descontos por Shopping**



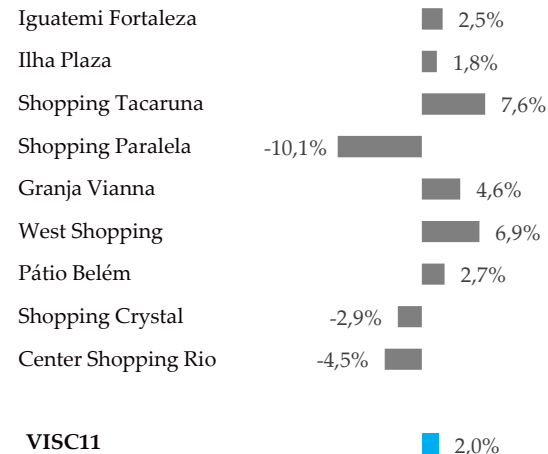
## Fluxo de Veículos e Receita de Estacionamento

O fluxo de veículos no trimestre cresceu 2,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. A maior parte dos shoppings do portfólio apresentaram aumento da receita de estacionamento, sendo que a receita total de estacionamento cresceu 96,0% com o efeito das novas aquisições e 14,7% desconsiderando tal efeito (receita dos mesmos shoppings).

### Evolução da Receita de Estacionamento



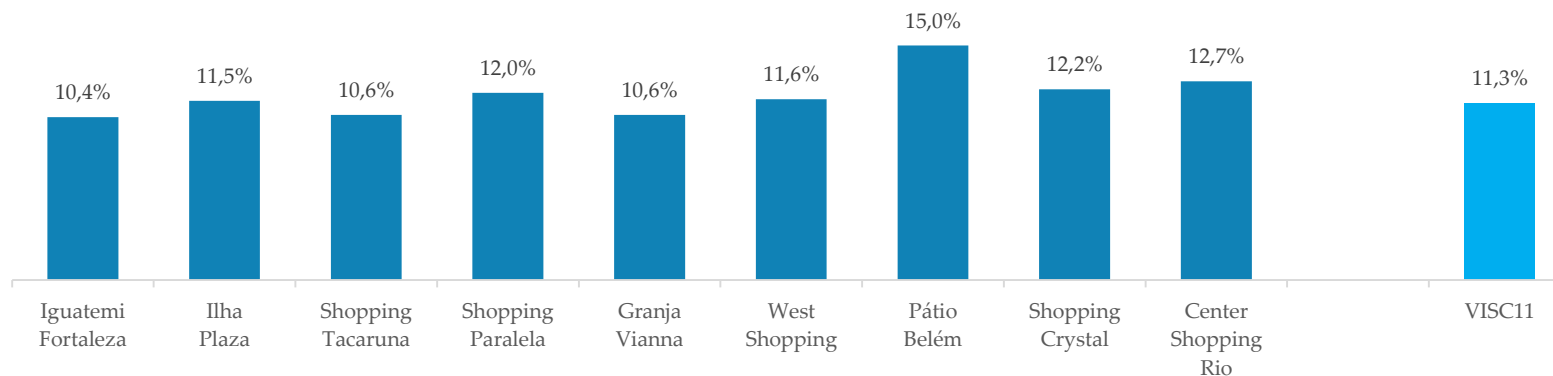
### Fluxo de Veículos 2T19



## Custo de Ocupação

O custo de ocupação médio do portfólio no 2T19 foi de 11,3%, 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 Granja Vianna, Iguatemi e Tacaruna por sua vez se destacam por apresentar um custo de ocupação em torno de 10%.

### Custo de Ocupação (%)



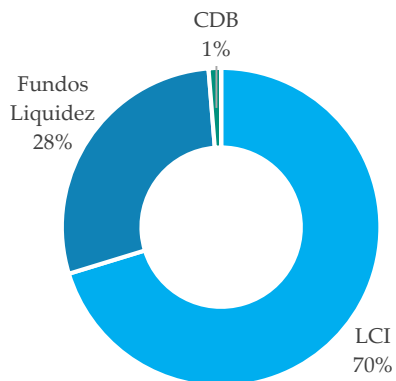


# Caixa, Obrigações e Investimentos

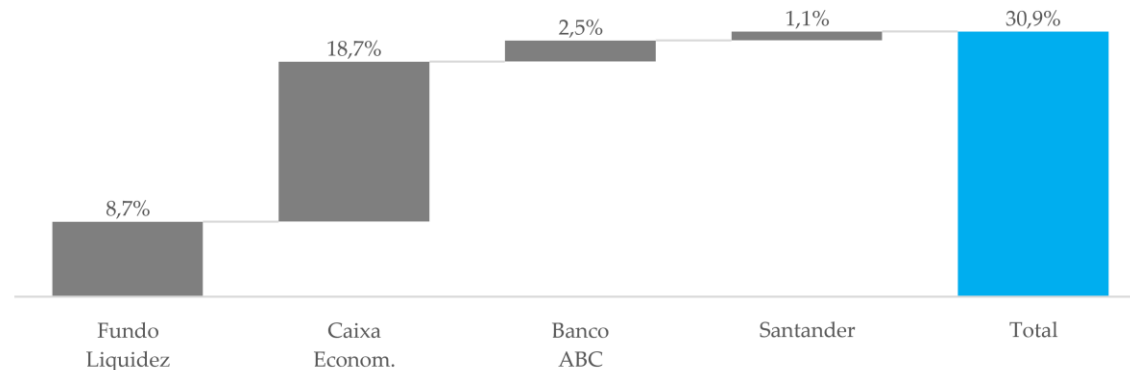
## Disponibilidades

Ao final de junho de 2019, o Fundo apresentava R\$ 258,3 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 contava com cerca de R\$ 200 milhões que já foram destinados para a aquisição dos 2 shoppings tratados na sessão de Eventos Subsequentes. Aproximadamente 70% dos recursos estavam alocados em LCI, sendo a maior exposição individual uma alocação de aproximadamente 18,7% em LCIs da Caixa Econômica Federal.

### Alocação por Instrumento



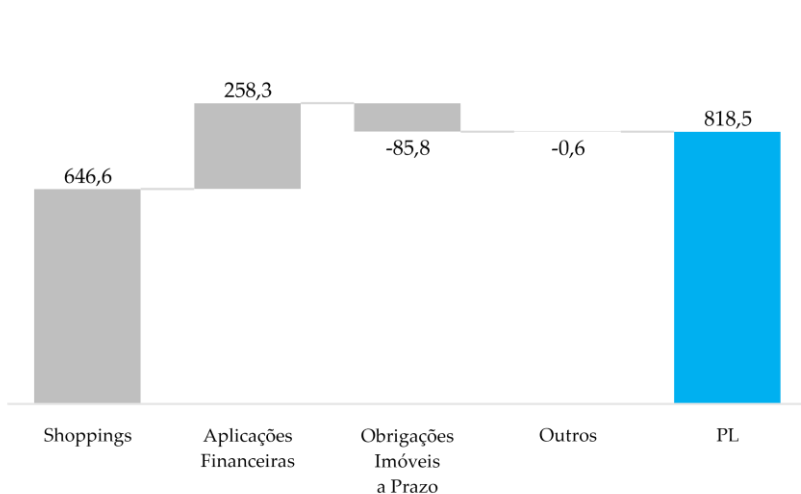
### Alocação de Risco (% PL do Fundo)



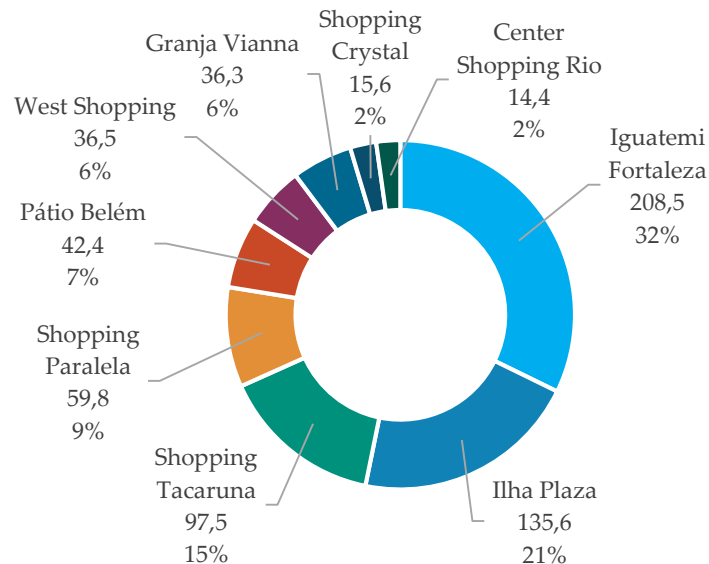
## Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo ao final de junho era de R\$ 818,5 milhões composto por R\$ 646,6 milhões de ativos imobiliários e R\$ 171,8 milhões em obrigações a prazo além de caixa e outros recebíveis.

### Composição do Patrimônio Líquido do Fundo



### Composição dos Imóveis (R\$ milhões e distribuição percentual)



## Obrigações a Pagar

As obrigações por aquisição de imóveis do Fundo em junho de 2019 eram de R\$ 85.819 mil, sendo R\$ 43.800 mil nos próximos 12 meses. Cerca de R\$ 48.200 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:

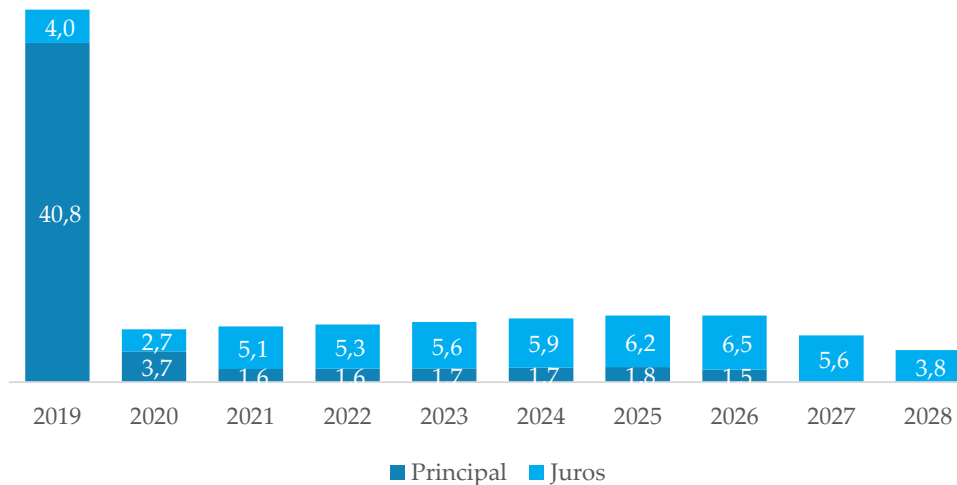
### Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	2T19	1T19
Disponibilidades	258.287	262.552
Obrigações de aquisição de ativos	-85.819	-85.475
<b>Caixa Líquido</b>	<b>172.467</b>	<b>177.076</b>

### Resultado Financeiro

Resultado Caixa (R\$ mil)	2T19
Receita Financeira	3.369
Despesa Financeira	-539
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>2.831</b>

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



## Capex

No segundo trimestre de 2019, o Fundo investiu R\$ 1.478 mil em *capex*, o equivalente a 12,8% do NOI próprio. Entre os principais investimentos estão a obra no piso G2 do Shopping Paralela, *retrofit* da cabine primaria de energia do Ilha Plaza e diversas benfeitorias no Shopping Tacaruna e investimentos realizados no Iguatemi Fortaleza para possibilitar a instalação de um projeto especial para a Polícia Federal.

Shopping	Capex (R\$ mil)	% do NOI próprio	Acumulado 2019
Iguatemi Fortaleza	104	3,0%	4,6%
Ilha Plaza	410	18,1%	10,2%
Shopping Tacaruna	389	19,8%	17,5%
Shopping Paralela	500	50,9%	22,4%
Pátio Belém	43	4,5%	3,4%
Granja Vianna	-	-	-
West Shopping	26	3,9%	1,8%
Center Shopping Rio	6	2,7%	1,1%
Shopping Crystal	-	-	-
<b>Portfolio</b>	<b>1.478</b>	<b>12,8%</b>	<b>8,7%</b>

### Obra G2 Paralela



As obras no piso G2 do Shopping Paralela foram concluídas neste trimestre, corrigindo as ondulações presentes no piso do estacionamento e melhorando a sensação de conforto dos seus consumidores.

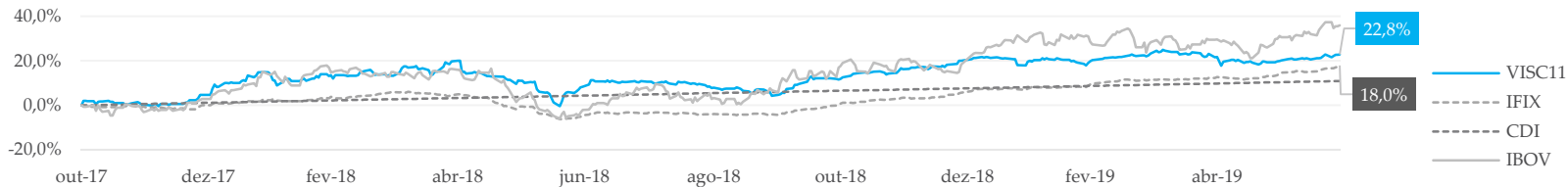
# **Mercado de Capitais**



## Desempenho

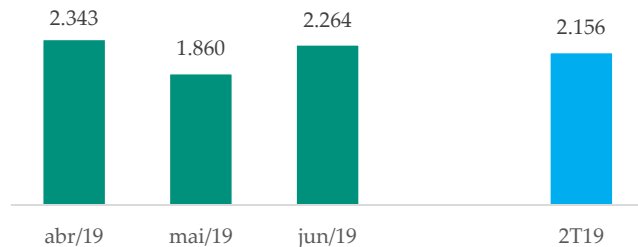
A rentabilidade<sup>1</sup> do Fundo no trimestre foi de 2,7% enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de 5,6%. Desde o IPO até o encerramento do segundo trimestre de 2019, o Fundo acumulava 22,8% de rentabilidade total, enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de 18,0% no mesmo período.

### 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\$ 2,16 milhões.

### Liquidez Diária Média 2T19 (R\$ mil)

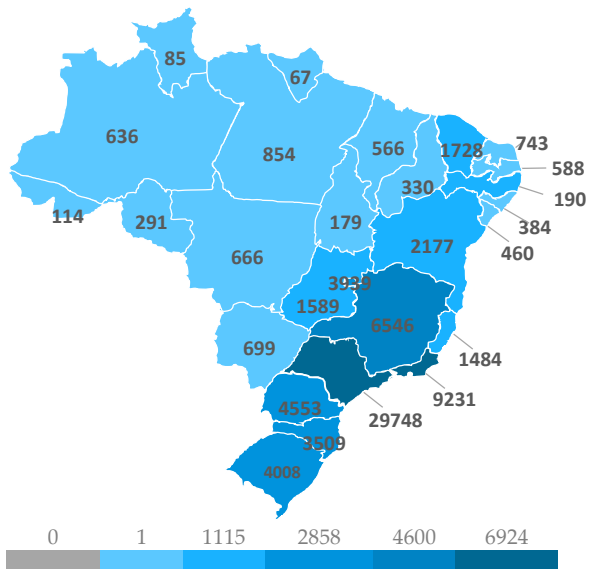


1. Considera os rendimentos declarados no período, além dos direitos de subscrição referentes a 4ª emissão de cotas do Fundo, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.

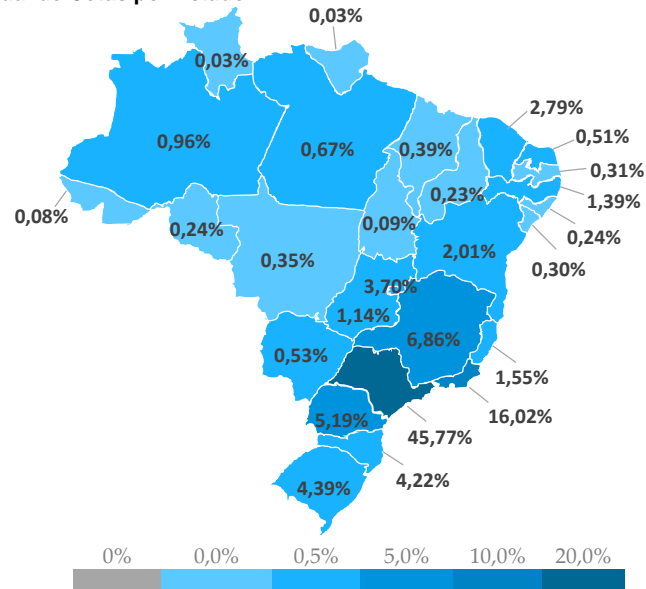
## Nossos Cotistas

O Fundo encerrou o mês de junho com 77.153 cotistas, sendo a maior concentração de investidores nos estados de SP e RJ com, respectivamente, 45,8% e 16,0% das cotas. O Fundo é bastante pulverizado e os vinte maiores cotistas representavam 11% do capital do Fundo. Atualmente 89% das cotas são detidas por pessoas físicas e 11% são por outros investidores.

**Quantidade de Cotistas por Estado**



**Percentual de Cotas por Estado**





# Eventos Subsecuentes

18/06/2019 - 07/08/2019

## AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO ADICIONAL NO SHOPPING GRANJA VIANNA

Aquisição de 36,5% de participação por R\$ 107,675 milhões, equivalente à um *cap rate* de 8,7%.

Anúncio da Aquisição: [Clique Aqui](#)

Conclusão da Aquisição: [Clique Aqui](#)

30/07/2019 - 09/08/2019

## ALIENAÇÃO PARCIAL DO SHOPPING ILHA PLAZA

Venda parcial de 14,6% de participação por R\$ 48,157 milhões, equivalente à um *cap rate* de 6,7%, um valor 19% acima do valor marcado na carteira e uma TIR de 16% ao ano.

Anúncio da Venda: [Clique Aqui](#)

Conclusão da Venda: [Clique Aqui](#)

07/08/2019

## 5ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Aprovação através de Ato do Administrador de Oferta restrita (ICVM 476) no valor de R\$ 280 milhões com direito de preferência para subscrição de novas cotas sob coordenação da Xp Investimentos.

Fato Relevante: [Clique Aqui](#)

Ato do Administrador: [Clique Aqui](#)

03/07/2019 - 10/07/2019

## AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO NO MINAS SHOPPING, MAIOR SHOPPING DE BELO HORIZONTE

Aquisição de 19,1393% de participação por R\$ 137,1 milhões, correspondendo à um *cap rate* de 8,0%.

Anúncio da Aquisição: [Clique Aqui](#)

Conclusão da Aquisição: [Clique Aqui](#)

30/07/2019

## ALIENAÇÃO PARCIAL DO SHOPPING TACARUNA

Venda parcial de 6,67076% de participação por R\$ 42,1 milhões, equivalente à um *cap rate* de 7,6%, um valor 8% acima do valor marcado na carteira e uma TIR de 49% ao ano.

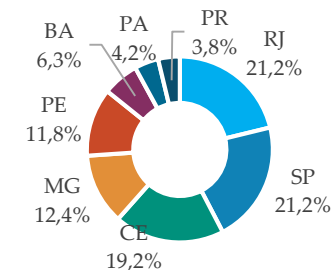
Anúncio da Venda: [Clique Aqui](#)



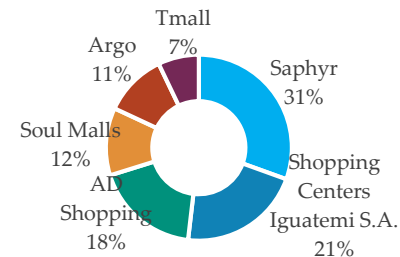
## Considerando os Eventos Subsequentes

Shopping	Ano	Localização	ABL Total (m <sup>2</sup> )	Participação	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Administradora
Granja Vianna	2010	Cotia (SP)	30.377	49,00%	14.884	Saphyr
Iguatemi Fortaleza	1982	Fortaleza (CE)	90.053	15,00%	13.508	Shopping Centers Iguatemi S.A.
Minas Shopping	1991	Belo Horizonte (MG)	45.414	19,10%	8.674	AD Shopping
Ilha Plaza	1992	Rio de Janeiro (RJ)	21.614	34,40%	7.435	Soul Malls <sup>1</sup>
Shopping Tacaruna	1997	Recife (PE)	44.950	10,00%	4.495	Tmall
Shopping Paralela	2009	Salvador (BA)	40.191	11,00%	4.421	Saphyr
West Shopping	1997	Rio de Janeiro (RJ)	41.966	7,50%	3.147	Argo <sup>2</sup>
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	Argo <sup>2</sup>
<b>Fundo</b>	<b>Média de 23 anos</b>	<b>8 estados</b>		<b>-</b>	<b>63.273</b>	<b>6 administradores</b>

### %ABL Próprio por Estado



### %ABL Próprio por Administrador



1. A partir de 30 de setembro de 2019.

2. A partir de 1 de setembro de 2019.

# **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	jun/19	% PL	dez/18	% PL
<b>Ativos circulantes</b>	<b>266.777</b>	<b>32,59%</b>	<b>274.407</b>	<b>33,27%</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa</b>	<b>255.015</b>	<b>31,16%</b>	<b>201.271</b>	<b>24,40%</b>
Bancos conta movimento	2.098	0,26%	1.678	0,20%
Cotas de fundos de investimentos	71.410	8,72%	67.442	8,18%
Letras de créditos imobiliários	181.507	22,18%	132.151	16,02%
<b>Títulos e valores mobiliários</b>	<b>3.271</b>	<b>0,40%</b>	<b>64.429</b>	<b>7,81%</b>
Letras de créditos imobiliários	-	0,00%	57.536	6,98%
Letras financeiras do tesouro – pós	-	0,00%	3.701	0,45%
Títulos em garantias - CDB	3.271	0,40%	3.192	0,39%
<b>Outros créditos</b>	<b>8.491</b>	<b>1,04%</b>	<b>8.707</b>	<b>1,06%</b>
Receitas imobiliárias a receber	8.284	1,01%	8.707	1,06%
Outros direitos a receber	207	0,03%	-	0,00%
<b>Ativos não circulantes</b>	<b>646.627</b>	<b>79,00%</b>	<b>643.306</b>	<b>77,99%</b>
<b>Ativos realizáveis a longo prazo</b>	<b>646.627</b>	<b>79,00%</b>	<b>643.306</b>	<b>77,99%</b>
<b>Investimento - propriedade para investimento</b>	<b>646.627</b>	<b>79,00%</b>	<b>643.306</b>	<b>77,99%</b>
Imóveis acabados	589.236	71,99%	585.915	71,03%
Ajuste ao valor justo	57.391	7,01%	57.391	6,96%
<b>Ativo Total</b>	<b>913.404</b>	<b>111,60%</b>	<b>917.713</b>	<b>111,25%</b>

Passivos	jun/19	% PL	dez/18	% PL
<b>Passivos circulantes</b>	<b>58.573</b>	<b>7,16%</b>	<b>55.300</b>	<b>6,70%</b>
<b>Outras obrigações</b>	<b>58.573</b>	<b>7,16%</b>	<b>55.300</b>	<b>6,70%</b>
Obrigações por aquisições de imóveis	50.496	6,17%	49.333	5,98%
Rendimentos imobiliários a distribuir	4.490	0,55%	4.931	0,60%
Taxa de administração e gestão	3.444	0,42%	955	0,12%
Auditoria e custódia	63	0,01%	65	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	15	0,00%	15	0,00%
Consultorias e assessorias	66	0,01%	-	0,00%
Outras obrigações administrativas	-	0,00%	1	0,00%
<b>Passivos não circulantes</b>	<b>36.363</b>	<b>4,44%</b>	<b>37.524</b>	<b>4,55%</b>
<b>Exigível a longo prazo</b>	<b>36.363</b>	<b>4,44%</b>	<b>37.524</b>	<b>4,55%</b>
Obrigações por aquisições de imóveis	37.489	4,58%	38.721	4,69%
(-) Gastos com captações de recebíveis	(1.126)	(0,14%)	(1.197)	(0,15%)
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>818.467</b>	<b>100,00%</b>	<b>824.889</b>	<b>100,00%</b>
Capital social	796.955	97,37%	796.955	96,61%
(-) Custos de emissões de cotas	(13.753)	(1,68%)	(13.753)	(1,67%)
(-) Distribuições de rendimentos	(79.751)	(9,74%)	(51.902)	(6,29%)
Lucros acumulados de exercício anteriores	93.589	11,43%	93.589	11,35%
Lucro apurado no período	21.427	2,62%	-	0,00%
<b>Total do Passivo + Patrimônio Líquido</b>	<b>912.302</b>	<b>111,31%</b>	<b>917.713</b>	<b>111,25%</b>

# Resultado e Demonstrações Financeiras

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

	2º trimestre 2019	Acumulado junho/19	2º trimestre 2018	Acumulado junho/18
<b>Propriedades para Investimento</b>	<b>13.627</b>	<b>24.649</b>	<b>7.173</b>	<b>12.708</b>
Recitas de propriedades para investimentos	13.627	24.649	7.173	12.708
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>	<b>2.524</b>	<b>5.048</b>	<b>1.137</b>	<b>1.435</b>
Receita de juros	2.524	5.048	1.137	1.435
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	<b>1.044</b>	<b>2.087</b>	<b>4.762</b>	<b>5.265</b>
Rendas de aplicações em fundos de investimentos	996	1.953	4.569	4.930
Rendas de títulos de renda fixa	48	93	124	171
Rendas com títulos públicos	-	41	56	151
Resultados nas vendas de títulos privados	-	-	13	13
<b>Outras Receitas/Despesas</b>	<b>(5.240)</b>	<b>(10.357)</b>	<b>(6.320)</b>	<b>(9.520)</b>
Despesas com taxa de administração e gestão	(2.776)	(5.613)	(1.956)	(2.889)
Despesas financeiras sobre obrigações imobiliárias	(1.606)	(3.066)	(3.008)	(4.885)
Correspondências e relatórios	(283)	(283)	-	-
Consultorias e assessorias	(87)	(408)	(126)	(168)
Serviços de escrituração de cotas	(74)	(74)	(397)	(517)
Outras despesas operacionais	60	(102)	(23)	(60)
Despesas de auditoria e custódia	(100)	(156)	(17)	(76)
Despesas com taxa de fiscalização CVM	(15)	(30)	-	-
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	(54)	(95)	(53)	(88)
Despesas com advogados	(65)	(88)	(21)	(46)
Impostos e Taxas	(240)	(442)	(719)	(791)
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>11.955</b>	<b>21.427</b>	<b>6.752</b>	<b>9.888</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