

# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Resultados Trimestral

3º TRIMESTRE 2019

**VINCI** partners



Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Vinci RE”), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas informações. A Vinci RE não garante as estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas neste material.

## DESTAQUES 3T19

**+19,9%** RENTABILIDADE TOTAL<sup>1</sup> NO TRIMESTRE

**+13,6%** NOI CAIXA/M<sup>2</sup>

**+31,7%** TIR MÉDIA DOS DESINVESTIMENTOS PARCIAIS

**Performance dos Ativos.** O terceiro trimestre de 2019 confirmou a tendência positiva de crescimento do NOI caixa/m<sup>2</sup> no portfólio portfólio do Fundo que alcançou 13,6% em relação ao mesmo período do ano passado.

Entre os indicadores operacionais que contribuíram para o resultado positivo de NOI, destacamos o crescimento de 9,9% nas vendas totais/m<sup>2</sup> em relação ao mesmo período do ano anterior. Este fator impactou positivamente o recebimento de aluguel variável e contribuiu para um crescimento de 4,4% no aluguel nas mesmas lojas (“SSR”).

**Rentabilidade.** A rentabilidade total do Fundo no trimestre foi de 19,9%, 17,7 pontos percentuais acima do IFIX. Desde o IPO em novembro de 2017 até o encerramento do 3º trimestre, o Fundo acumulava 47,3% de retorno total, enquanto o IFIX alcançou 20,6%.

O volume de negociação médio diário das cotas do Fundo no trimestre foi de R\$ 3,29 milhões, um aumento de 52,5% em relação ao trimestre anterior.

**Gestão Ativa.** Nos meses de agosto e setembro, o Fundo concluiu a alienação de 14,6% do Ilha Plaza e 6,76% do Shopping Tacaruna, que somaram R\$ 90,3 milhões e representaram os primeiros desinvestimentos realizados pelo Fundo desde seu início em 2014. As vendas tiveram os seguintes destaques:

- TIR Média ponderada de 31,7% a.a. em termos nominais;
- *Cap rate* ponderado médio das vendas de 7,1% levando-se em consideração o NOI caixa dos 12 meses anteriores à venda;
- Lucro total gerado com as vendas de cerca de R\$ 13,1 milhões, o que representou R\$ 1,61/cota.

**5ª Emissão.** Em setembro, o Fundo encerrou a 5ª Emissão de cotas através da ICVM 476, que contou com a captação de mais de R\$ 227 milhões.

**Eventos Subsequentes.** Em menos de 30 dias após o encerramento da 5ª Emissão, o Fundo alocou a totalidade dos recursos captados na aquisição de dois ativos: 100% do Prudenshopping e de 30% do Shopping Iguatemi Florianópolis, totalizando R\$ 309,7 milhões. Ambas aquisições somente foram possíveis em função da utilização dos recursos gerados pelas vendas parciais mencionadas do Ilha Plaza e Shopping Tacaruna.

As aquisições foram realizadas a um *cap rate* médio de 9,1%, e adicionaram ao Fundo uma nova capital, uma nova administradora, a primeira participação de controle de um shopping, mais de 38 mil m<sup>2</sup> de ABL própria e o aumento da exposição do Fundo ao estado de São Paulo para 45% e à região Sul de 3% para 9%.

O Fundo passou a ter 102,3 mil m<sup>2</sup> de ABL própria distribuída em 12 shoppings, o que o posiciona como o maior fundo imobiliário da B3 em número de participações diretas em shoppings, espalhados por 9 estados brasileiros, com 7 administradoras distintas.

**Novos Acordos de Aquisição.** Ao final de outubro, o Fundo tinha acordado as condições comerciais de potenciais 3 novas aquisições, que totalizam R\$ 334 milhões, representando mais de 45 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.

<sup>1</sup> Considera os rendimentos declarados no período, além dos direitos de subscrição referentes a 4ª e 5ª emissão de cotas do Fundo, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.

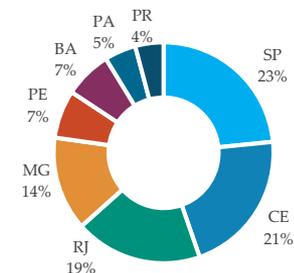
# Portfólio

Portfólio<sup>1</sup> com 10 ativos distribuídos em 8 estados brasileiros, com 63,5 mil m<sup>2</sup> de ABL Própria

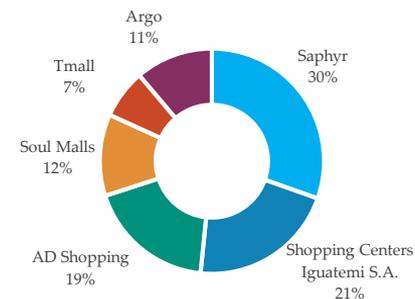
Shopping	Ano	Localização	ABL Total (m <sup>2</sup> )	Participação	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Administradora
Granja Vianna	2010	Cotia (SP)	30.377	49,00%	14.885	Saphyr
Iguatemi Fortaleza	1982	Fortaleza (CE)	90.104	15,00%	13.516	Shopping Centers Iguatemi S.A.
Minas Shopping	1991	Belo Horizonte (MG)	45.750	19,14%	8.756	AD Shopping
Ilha Plaza	1992	Rio de Janeiro (RJ)	21.678	34,40%	7.457	Soul Malls
Shopping Tacaruna	1997	Recife (PE)	44.830	10,00%	4.483	Tmall
Shopping Paralela	2009	Salvador (BA)	40.191	11,00%	4.421	Saphyr
West Shopping	1997	Rio de Janeiro (RJ)	42.391	7,50%	3.179	Argo
Pátio Belém	1993	Belém (PA)	21.648	13,58%	2.940	AD Shopping
Shopping Crystal	1996	Curitiba (PR)	15.125	17,50%	2.647	Argo
Center Shopping Rio	2001	Rio de Janeiro (RJ)	17.191	7,50%	1.289	Argo
<b>Fundo</b>	<b>Média de 22 anos</b>	<b>8 estados</b>	<b>Média de 45.168</b>	<b>-</b>	<b>63.573</b>	<b>6 administradoras</b>

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

**%ABL Próprio por Estado**



**%ABL Próprio por Administrador**



<sup>1</sup> Portfólio em 30/09/2019 - Não considera as aquisições de participação no Prudenshopping e Iguatemi Florianópolis, por serem transações celebradas e/ou concluídas após o encerramento do terceiro trimestre.

# Performance do Fundo

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

## Resumo

Resultado Fundo (R\$ mil)		3T19	Mercado de Capitais		3T19	Indicadores Operacionais		3T19
NOI Competência		15.656	Número Total de Cotas		10.326.870	ABL Própria (m <sup>2</sup> )		63.573
NOI/m <sup>2</sup> (R\$/ m <sup>2</sup> )		249	Liquidez Diária Média (R\$ mil)		3.288	Vendas Totais do Portfólio (R\$ mil)		217.274
Margem NOI		87,37%	Número de Cotistas		92.749	Vendas/m <sup>2</sup> (média mensal) (R\$ /m <sup>2</sup> )		1.155
NOI Caixa		15.811	% de cotas - pessoa física		81,3%	Taxa de Ocupação		93,8%
NOI/m <sup>2</sup> (R\$/ m <sup>2</sup> )		252	% de cotas - demais investidores		18,7%	Vendas nas mesmas lojas (SSS)		1,4%
<b>Remessas recebidas pelo Fundo</b>		<b>27.974</b>	Valor de Mercado (R\$ mil)		1.278.983	Aluguel nas mesmas lojas (SSR)		4,4%
Resultado Financeiro		1.138	<b>Alavancagem (R\$ mil)</b>		<b>3T19</b>	Inadimplência Líquida		-0,7%
Taxa de Administração		-322	Disponibilidades		318.831	Fluxo de Veículos		1,1%
Outros		-762	Obrigações de aquisição de ativos		-86.208			
<b>Resultado Caixa Fundo (FFO Ajustado<sup>1</sup>)</b>		<b>28.028</b>	Caixa Líquido		232.623			
Rendimentos Distribuídos		-20.320						
Distribuição sobre Resultado		72,50%						

<sup>1</sup> FFO Ajustado (Adjusted Funds From Operations): Média não contábil correspondente ao lucro líquido, excluindo os efeitos de ganho/perda na venda de propriedades para investimento, o ganho com valor justo de propriedade para investimento e receitas e despesas não recorrentes, somado às despesas financeiras não caixa, relacionadas à correção monetária sobre o saldo do endividamento.

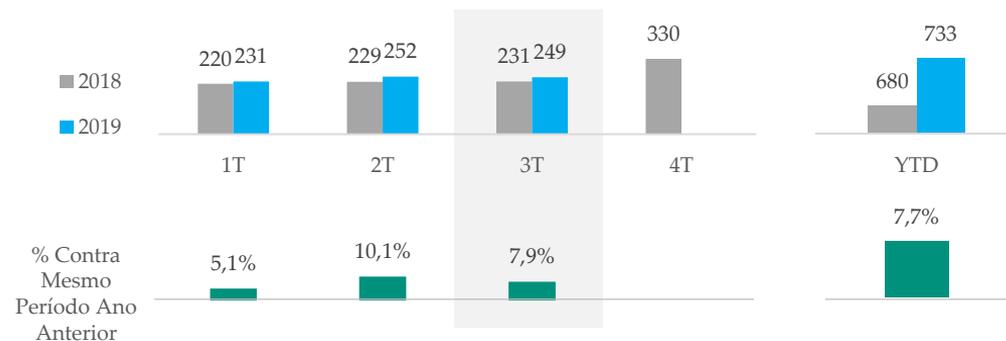
## Resultado Operacional Líquido (NOI) Competência

O NOI Competência do portfólio no 3T19 foi de R\$ 15,6 milhões, um crescimento de 90,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, impactado pela aquisição de participação adicional no shopping Granja Vianna, aquisição do Minas Shopping e vendas de participações parciais nos shoppings Ilha Plaza e Tacaruna. O NOI Competência/m<sup>2</sup> por sua vez apresentou crescimento de 7,9% e no acumulado do ano apresenta um crescimento de 7,7%. Excluindo os shoppings que tiveram efeitos de base, os shoppings que representaram maior variação foram o Shopping Crystal, com crescimento de 45,5% devido à diminuição dos descontos e aumento da receita de estacionamento, enquanto o Center Shopping Rio teve um decréscimo de 24,3% devido a queda de 8% de aluguel mínimo e um efeito de base na receita comercial.

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

	3T18	3T19	%	2018 YTD	2019 YTD	%
Granja Vianna	774	2.418	212,5%	2.107	3.848	82,6%
Iguatemi Fortaleza <sup>1</sup>	1.111	3.818	243,6%	1.111	10.699	862,7%
Minas Shopping	-	2.450	-	-	2.450	-
Ilha Plaza	2.534	2.069	-18,3%	7.637	7.713	1,0%
Shopping Tacaruna <sup>1</sup>	618	1.633	164,5%	618	5.496	790,1%
Shopping Paralela	1.123	1.250	11,3%	3.183	3.512	10,3%
West Shopping	694	644	-7,3%	2.100	2.037	-3,0%
Pátio Belém	890	845	-5,1%	2.699	2.522	-6,5%
Shopping Crystal	221	321	45,5%	776	873	12,5%
Center Shopping Rio	274	207	-24,3%	810	726	-10,3%
<b>Portfólio</b>	<b>8.239</b>	<b>15.656</b>	<b>90,0%</b>	<b>21.041</b>	<b>39.875</b>	<b>89,5%</b>

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



<sup>1</sup> Os shoppings Iguatemi Fortaleza e Tacaruna foram adquiridos pelo Fundo em setembro de 2018, e portanto, representam o valor de apenas um mês de NOI em R\$ Mil no 3T18, valor esse menor que o valor total de um trimestre total como o 3T19, que contempla os resultados dos meses de julho, agosto e setembro de 2019.

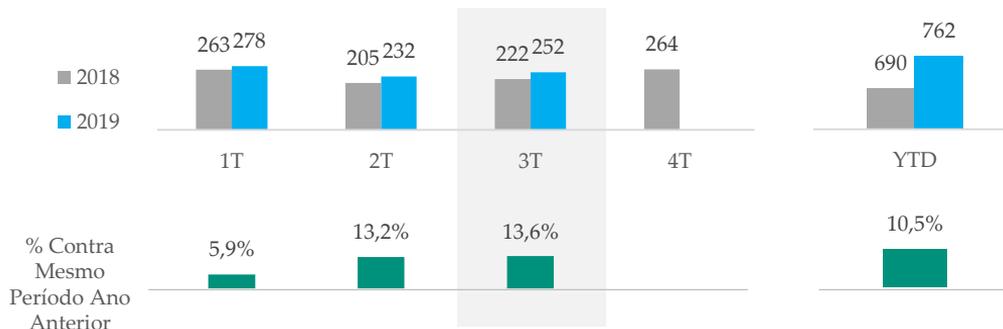
## Resultado Operacional Líquido (NOI) Caixa<sup>1</sup>

O NOI Caixa do Fundo no trimestre teve crescimento de 99,2% também impactado pelas aquisições de participação adicional do shopping Granja Vianna, aquisição do Minas Shopping e vendas de participações parciais dos shoppings Ilha Plaza e Tacaruna. O NOI Caixa/m<sup>2</sup> por sua vez apresentou crescimento de 13,6% e no acumulado do ano apresenta um crescimento de 10,5%. Os shoppings Pátio Belém e Crystal foram destaques positivos com crescimentos de 19,2% e 44,0%, respectivamente, sendo que o crescimento do Pátio Belém foi ocasionado por uma diminuição da inadimplência e do custo condominial e o do Shopping Crystal devido a um aumento de aluguel mínimo e receita de estacionamento, junto a uma diminuição da inadimplência. O Center Shopping Rio teve destaque negativo com decréscimo de 17,7% impactado por uma queda de aluguel mínimo e efeito de base na receita comercial.

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

	3T18	3T19	%	2018 YTD	2019 YTD	%
Granja Vianna	773	2.355	204,7%	2.242	3.918	74,8%
Iguatemi Fortaleza <sup>2</sup>	1.212	3.925	223,8%	1.212	11.752	869,3%
Minas Shopping	-	2.439	-	-	2.439	-
Ilha Plaza	2.322	2.091	-10,0%	7.659	7.398	-3,4%
Shopping Tacaruna <sup>2</sup>	567	1.612	184,4%	567	5.774	919,0%
Shopping Paralela	1.072	1.239	15,5%	3.325	3.472	4,4%
West Shopping	700	666	-4,9%	2.087	2.072	-0,7%
Pátio Belém	774	922	19,2%	2.459	2.891	17,6%
Shopping Crystal	222	320	44,0%	872	932	6,9%
Center Shopping Rio	295	243	-17,7%	862	777	-9,9%
<b>Portfólio</b>	<b>7.937</b>	<b>15.811</b>	<b>99,2%</b>	<b>21.284</b>	<b>41.426</b>	<b>94,6%</b>

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



<sup>1</sup>A principal diferença entre o NOI caixa e o NOI competência, além do descolamento 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 descolamento 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.

<sup>2</sup>Os shoppings Iguatemi Fortaleza e Tacaruna foram adquiridos pelo Fundo em setembro de 2018, e portanto, representam o valor de apenas um mês de NOI em R\$ Mil no 3T18, valor esse menor que o valor total de um trimestre total como o 3T19, que contempla os resultados dos meses de julho, agosto e setembro de 2019.

# Indicadores Operacionais



## Vendas dos Lojistas e SSS

As vendas totais dos shoppings do portfólio somaram R\$ 217,3 milhões no trimestre. As vendas/m<sup>2</sup> por sua vez atingiram R\$ 1.155/m<sup>2</sup>, um crescimento de 9,9% com relação ao 3T18.

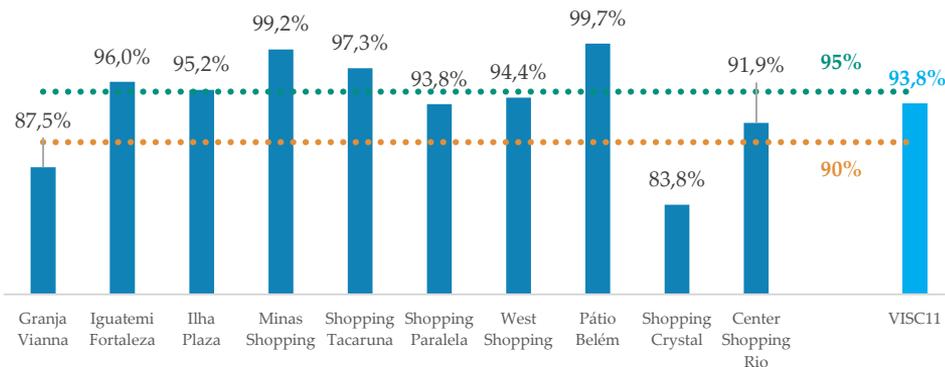
O SSS (vendas das mesmas lojas) foi de 1,4% no trimestre, com destaque positivo para o Shopping Crystal com 5,2%, Granja Vianna com 3,7% e os shoppings Ilha Plaza e West Shopping com 3,0%, ao mesmo tempo sendo impactado pelo desempenho do Shopping Paralela que embora tenha reduzido a queda das vendas no trimestre ainda sofreu os efeitos negativos da repercussão das obras de expansão do shopping.

	3T19			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
Granja Vianna	29,1	883	3,7%	49,0	874	3,5%
Iguatemi Fortaleza	57,4	1418	0,9%	162,2	1.335	2,1%
Ilha Plaza	31,8	1239	3,0%	107,5	1.206	0,5%
Minas Shopping	32,7	1246	2,3%	32,7	1.212	2,9%
Shopping Tacaruna	26,2	1336	-0,1%	84,1	1.263	-3,6%
Shopping Paralela	13,7	1031	-2,7%	38,8	975	-7,3%
West Shopping	7,6	794	3,0%	23,1	808	3,4%
Pátio Belém	10,9	1239	-0,7%	31,6	1.197	-1,5%
Shopping Crystal	5,0	632	5,2%	14,7	615	3,4%
Center Shopping Rio	2,8	753	2,1%	8,4	800	0,8%
<b>VISC11</b>	<b>217,3</b>	<b>1.155</b>	<b>1,4%</b>	<b>552,1</b>	<b>1.127</b>	<b>0,1%</b>

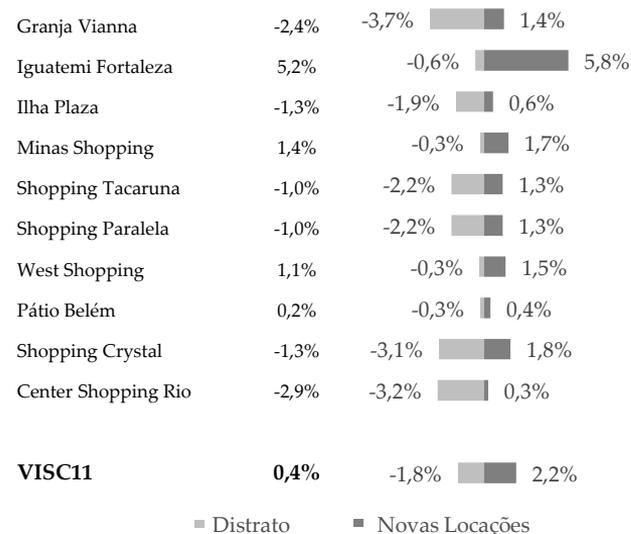
## Ocupação e Atividade Comercial

A taxa de ocupação encerrou o trimestre em 93,8%, 0,1 ponto percentual abaixo do trimestre anterior e 1,2 ponto percentual abaixo do 3T18, no entanto, a atividade comercial em % do ABL apresentou um crescimento de 0,4% no trimestre<sup>1</sup>. Os destaques de aumento de ocupação foram o Iguatemi Fortaleza com a entrada de 28 lojas, inclusive um restaurante CocoBambu, aumentando a sua ABL ocupada em quase 5 mil m<sup>2</sup> e o Minas Shopping com um aumento de 1,4%. Em contrapartida, os shoppings que tiveram o maior impacto na taxa de ocupação foram o Granja Vianna, com a saída de uma mega loja e o Center Shopping Rio com a saída de 6 lojas satélites.

### Ocupação (%)



### Atividade Comercial em % do ABL

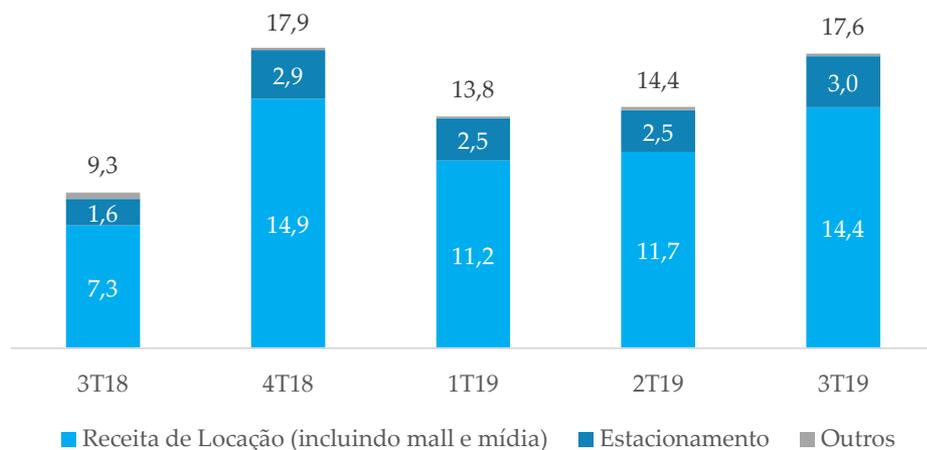


<sup>1</sup> A diferença entre a variação da taxa de ocupação do Fundo e a variação da atividade comercial em % do ABL é devido à alteração de participação do Fundo nos shoppings Granja Vianna, Shopping Tacaruna e Ilha Plaza e aquisição do Minas Shopping, entre os trimestres 2T19 e 3T19.

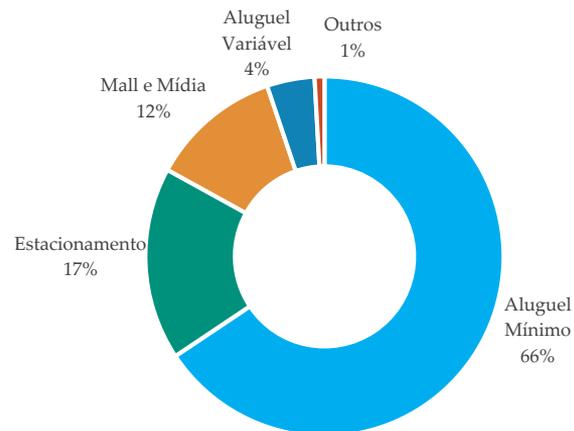
## Receita dos Shoppings

A receita total dos shoppings na participação do Fundo foi de R\$ 17,6 milhões no 3T19, um aumento de 89,3% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado foi positivamente impactado, tanto pela aquisição de participação adicional do Granja Vianna, aquisição do Minas Shopping e o efeito base referente a participação integral no trimestre dos shoppings Iguatemi Fortaleza e Tacaruna<sup>1</sup>, além das vendas de participações parciais do Ilha Plaza e Tacaruna. O aluguel mínimo representou 66% do total da receita, enquanto estacionamento representou 17%, mall e mídia 12% e aluguel variável e outros 5%.

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



### Detalhamento das Receitas 3T19

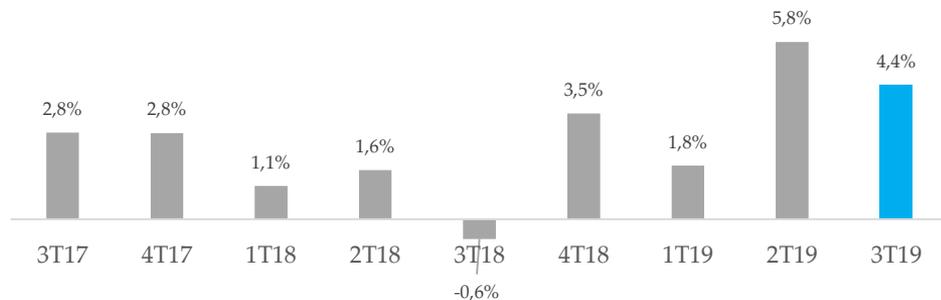


<sup>1</sup>Os shoppings Iguatemi Fortaleza e Tacaruna foram adquiridos pelo Fundo em setembro de 2018, e portanto, representam o valor de apenas um mês de Receita em R\$ mm no 3T18, valor esse menor que o valor total de um trimestre total como o 3T19, que contempla os resultados dos meses de julho, agosto e setembro de 2019.

## Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)

O portfólio apresentou um aumento de 4,4% de aluguel nas mesmas lojas (SSR) no 3T19. Em geral, a maioria dos shoppings do portfólio apresentaram crescimento do SSR neste trimestre, com exceção dos shoppings Ilha Plaza e Shopping Tacaruna. O Shopping Crystal se destacou positivamente, apresentando um crescimento de 24,9% devido ao fim dos descontos de determinadas lojas satélites.

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



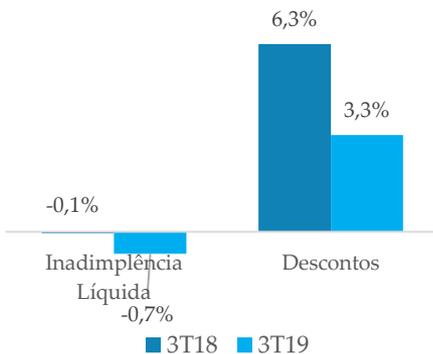
### Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)



## Inadimplência e Descontos

O nível de inadimplência líquida do portfólio no 3T19 foi de -0,7%, 0,7 pontos percentuais abaixo do mesmo período do ano anterior, o que significa uma recuperação líquida. Além deste efeito positivo, os descontos foram reduzidos de 6,3% para 3,3%, dando continuidade à melhora deste indicador versus o ano de 2018.

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



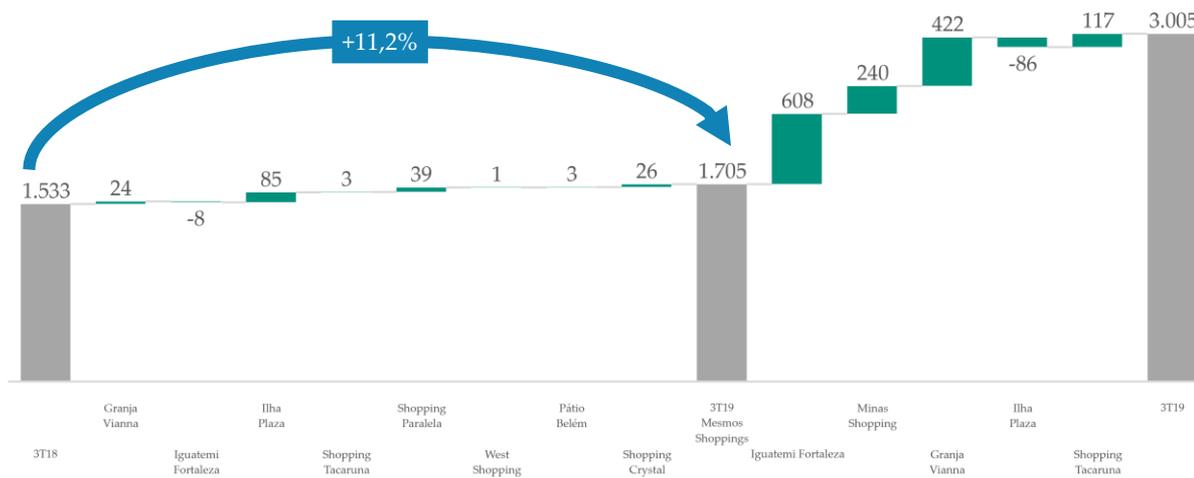
**Inadimplência e Descontos por Shopping**



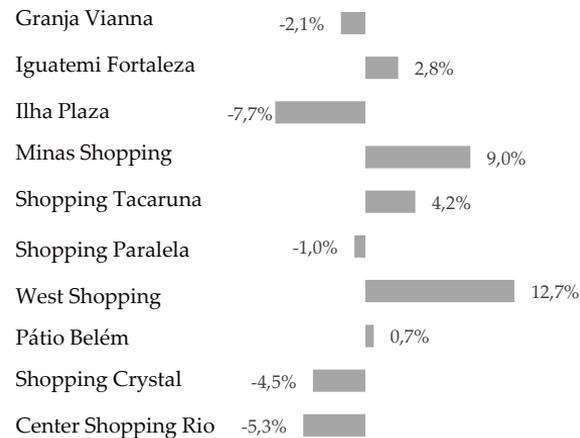
## Fluxo de Veículos e Receita de Estacionamento

O fluxo de veículos no trimestre cresceu 1,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, com destaque positivo para o Minas Shopping e West Shopping. 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 vendas parciais realizadas no período após 3T18 até 3T19, e 11,2% desconsiderando tal efeito (receita dos mesmos shoppings).

### Evolução da Receita de Estacionamento



### Fluxo de Veículos 3T19



VISC11

1,1%

## Custo de Ocupação

O custo de ocupação médio do portfólio no 3T19 foi de 10,8%, permanecendo em patamares saudáveis. O maior custo de ocupação do portfólio é do Pátio Belém, no entanto, esse apresentou um decréscimo de 2,8 pontos percentuais em relação ao último trimestre, devido ao aumento da sua taxa de ocupação combinado ao aumento das vendas do shopping. Os shoppings Granja Vianna, Iguatemi Fortaleza e Paralela por sua vez se destacam por apresentar um custo de ocupação em torno de 10%.

### Custo de Ocupação (%)

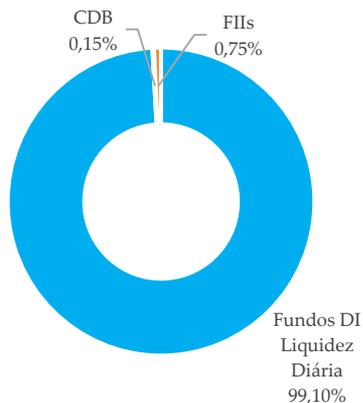


# Caixa, Obrigações e Investimentos

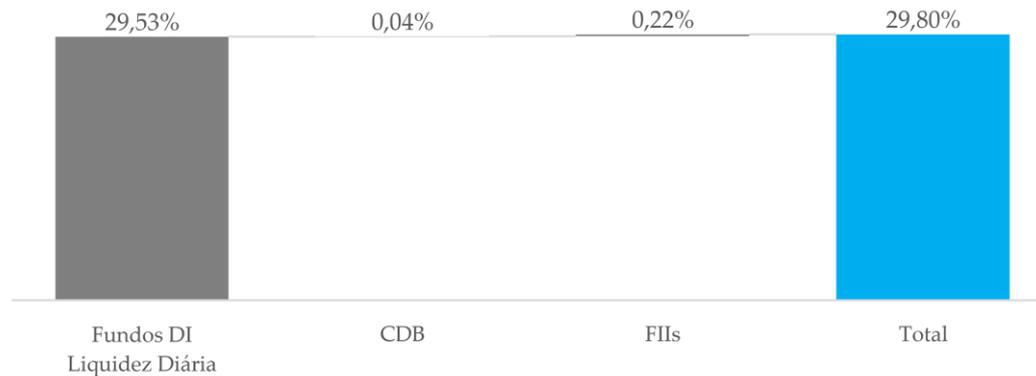
## Disponibilidades

Ao final de setembro de 2019, o Fundo apresentava R\$ 318,8 milhões em disponibilidades, o equivalente a 29,8% 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\$ 300 milhões que já foram destinados para a aquisição dos 2 shoppings tratados na seção de Eventos Subsequentes. Aproximadamente 99% dos recursos estavam alocados em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

### Alocação por Instrumento



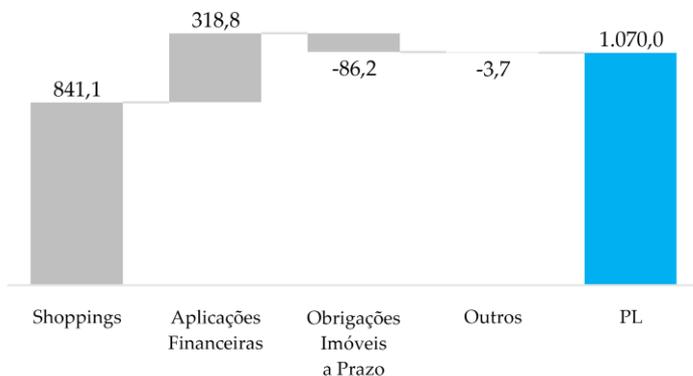
### Alocação de Risco (% PL do Fundo)



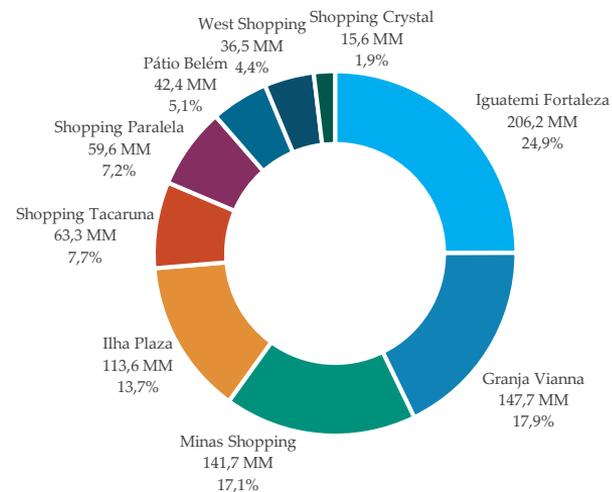
## Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo ao final de setembro era de R\$ 1.070,0 milhões composto por R\$ 841,1 milhões de ativos imobiliários e R\$ 86,2 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 setembro de 2019 eram de R\$ 86.208 mil, sendo R\$ 13.290 mil nos próximos 12 meses. Cerca de R\$ 38.837 mil são referentes à parcela remanescente do CRI herdado com a aquisição da fração imobiliária adicional do shopping Granja Vianna. O fluxo de pagamento das obrigações do Fundo se encontra abaixo:

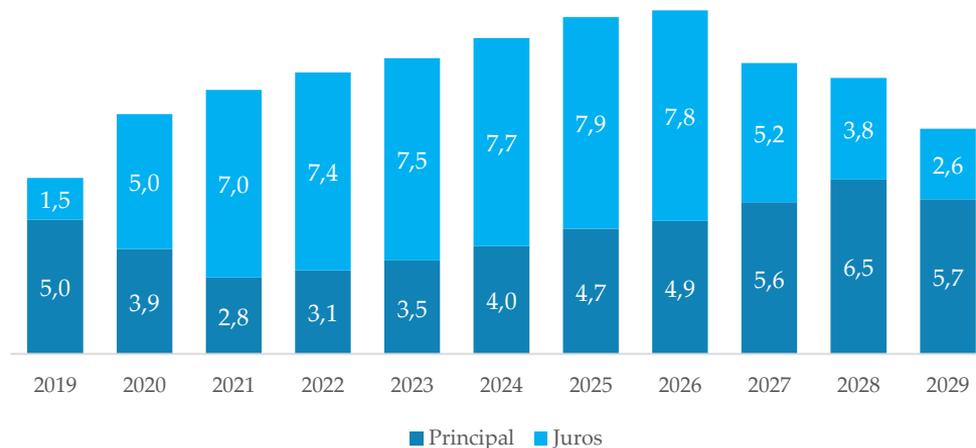
### Alavancagem

<b>Alavancagem (R\$ mil)</b>	<b>3T19</b>
Disponibilidades	318.831
Obrigações de aquisição de ativos	-86.208
<b>Caixa Líquido</b>	<b>232.623</b>

### Resultado Financeiro

<b>Resultado Caixa (R\$ mil)</b>	<b>3T19</b>	<b>Acumulado 2019</b>
Receita Financeira	1.690	8.327
Despesa Financeira	-598	-1.931
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>1.092</b>	<b>6.457</b>

**Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ MM)<sup>1</sup>**



<sup>1</sup>Foi assumido conservadoramente que o pagamento da parcela referente ao Shopping Tacaruna será pago no 4º trimestre de 2019, embora dependa de condições precedentes.

## Capex

No terceiro trimestre de 2019, o Fundo investiu R\$ 2.544 mil em *capex*, o equivalente a 16,1% do NOI próprio. Entre os principais investimentos estão os investimentos em *allowance* para novas lojas no shopping Granja Vianna, manutenções de infraestrutura no Ilha Plaza, benfeitorias e manutenções no Minas Shopping e Shopping Tacaruna e a obra para a nova praça de convivência do shopping Iguatemi Fortaleza. Além disso, o shopping Paralela inaugurou a passarela de conexão do shopping ao metrô, facilitando o acesso de seus clientes.

Shopping	Capex (R\$ mil)	% do NOI próprio	Acumulado 2019
Granja Vianna	491	20,8%	12,5%
Iguatemi Fortaleza	612	15,6%	8,3%
Minas Shopping	746	30,6%	30,6%
Ilha Plaza	367	17,5%	12,2%
Shopping Tacaruna	216	13,4%	16,3%
Shopping Paralela	9	0,7%	14,7%
West Shopping	46	6,9%	3,5%
Pátio Belém	45	4,9%	3,8%
Shopping Crystal	0	0,0%	0,0%
Center Shopping Rio	13	5,3%	2,4%
<b>Portfólio</b>	<b>2.544</b>	<b>16,1%</b>	<b>11,51%</b>

### Inauguração da Praça de Convivência – Iguatemi Fortaleza



As obras para inauguração da nova praça interna de convivência do Shopping Iguatemi Fortaleza foram finalizadas esse trimestre, criando mais uma opção de lazer e atrações para os clientes do shopping.

### Inauguração da Passarela de conexão ao Metrô – Shopping Paralela



A passarela de conexão da estação de metrô ao segundo piso do Shopping Paralela foi inaugurada no terceiro trimestre, facilitando o acesso ao shopping.

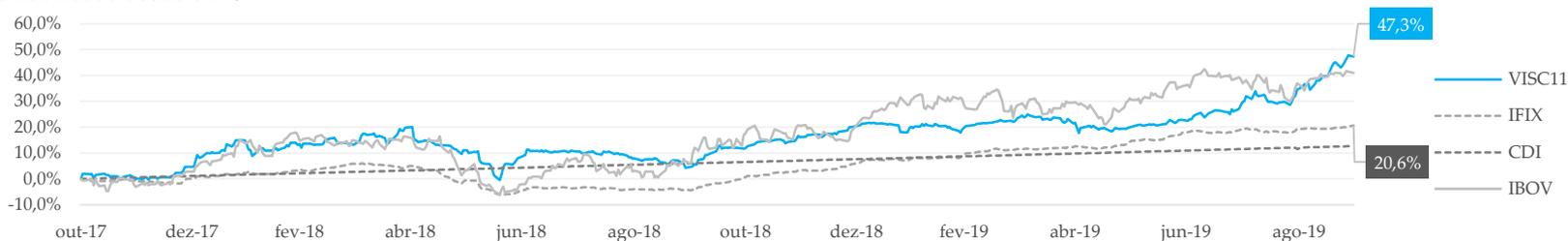
# **Mercado de Capitais**



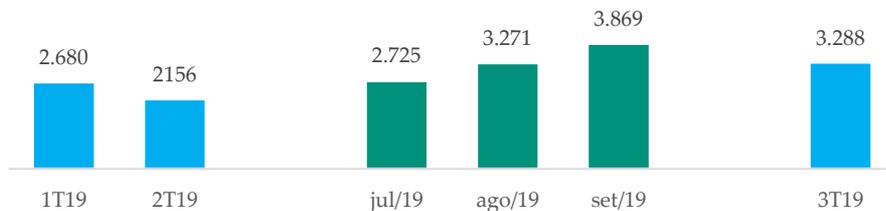
## Desempenho

A rentabilidade<sup>1</sup> do Fundo no trimestre foi de 19,9% enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de 2,2%. Desde o IPO até o encerramento do terceiro trimestre de 2019, o Fundo acumulava 47,3% de rentabilidade total, enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de 20,6% no mesmo período. A média de negociação no trimestre foi de R\$ 3,29 milhões, o equivalente a um aumento de 52,5% em relação ao trimestre anterior.

### Rentabilidade desde o IPO



### Liquidez Diária Média 3T19 (R\$ mil)

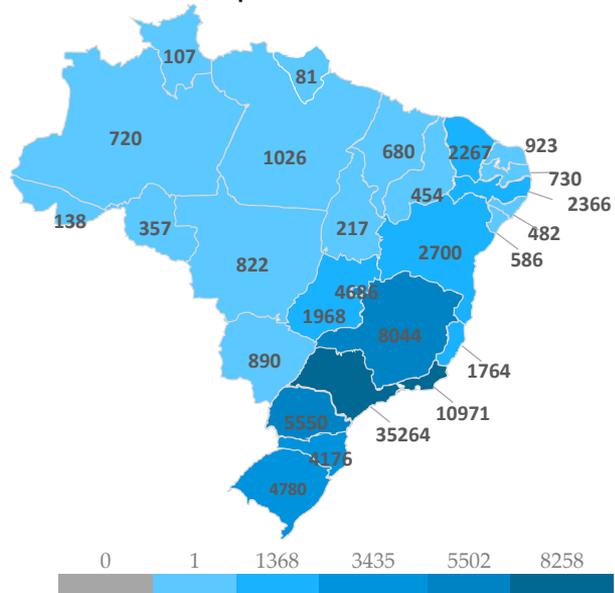


<sup>1</sup> Considera os rendimentos declarados no período, além dos direitos de subscrição referentes a 4ª e 5ª emissão de cotas do Fundo, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.

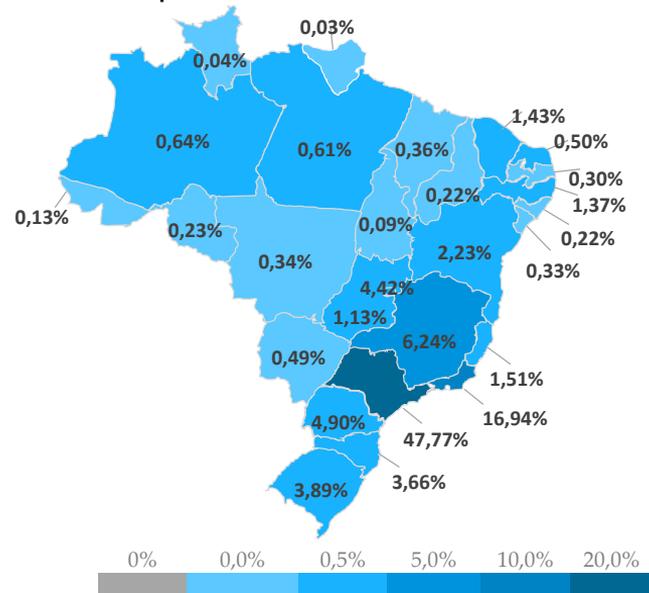
## Nossos Cotistas

O Fundo encerrou o mês de setembro com 92.749 cotistas, sendo a maior concentração de investidores nos estados de SP e RJ com, respectivamente, 47,8% e 16,9% das cotas. O Fundo é bastante pulverizado e os vinte maiores cotistas representavam 16,5% do capital do Fundo. Atualmente 81,3% das cotas são detidas por pessoas físicas e 18,7% são por outros investidores.

### Quantidade de Cotistas por Estado



### Percentual de Cotas por Estado



## Venda de participação parcial em 2 ativos

Cumprindo seu mandato de gestão ativa, o Gestor celebrou em 30/07/2019 acordos de venda parciais do Ilha Plaza e Shopping Tacaruna gerando um resultado acumulado entre R\$ 1,58 e R\$ 1,66 por cota, a um *cap rate* combinado de 7,1% e gerando uma TIR de 31,7% a.a. em termos nominais.

### ILHA PLAZA

- Compra: março de 2014 @ 9,7% *cap rate* (49,0% da fração imobiliária)
- Venda: julho de 2019 @ 6,7% *cap rate* (14,6% da fração imobiliária)
- TIR nominal: 16,4% a.a.
- Venda realizada 19,0% acima do valor patrimonial

### Tacaruna

- Compra: setembro de 2018 @ 10,6% *cap rate* (16,7% da fração imobiliária)
- Venda: julho de 2019 @ 7,6% *cap rate* (6,7% da fração imobiliária)
- TIR nominal: 49,1% a.a.
- Venda realizada 7,9% acima do valor patrimonial

# Eventos Subsecuentes

13/09/2019

## ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª EMISSÃO

Foram subscritas e integralizadas 2.161.947 Novas Cotas, perfazendo o montante total colocado de mais de R\$ 227 milhões.

Anúncio de Encerramento: [Clique Aqui](#)

Retificação do Comunicado: [Clique Aqui](#)

09/10/2019

## AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO NO SHOPPING IGUATEMI FLORIANÓPOLIS

Aquisição de 30% de participação por R\$ 110,25 milhões, correspondendo à um *cap rate* de 8,2%.

Anúncio da Aquisição: [Clique Aqui](#)



13/09/2019 - 08/10/2019

## AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO DO PRUDENSHOPPING

Aquisição de 100% de participação por R\$ 199,7 milhões, equivalente à um *cap rate* de 9,6%.

Anúncio de Assinatura de Instrumento Vinculante: [Clique Aqui](#)

Anúncio da Aquisição: [Clique Aqui](#)

## 100% do Prudenshopping (localizado na cidade de Presidente Prudente, SP)



- Maior aquisição realizada pelo Fundo, no valor de R\$ 199,7 milhões, à um *cap rate* de 9,6%
- Shopping regional, maduro, de grande porte e dominante em sua área de influência
- Área bruta locável de 32.216 m<sup>2</sup>, distribuída em 2 pisos (mix completo com 170 lojas, cinema, supermercado, restaurantes, serviços e estacionamento amplo)
- Primeira posição de controle em um shopping pelo Fundo, de forma que o Gestor é responsável por todas as decisões estratégicas do shopping
- Oportunidades de geração de valor, como melhorias do resultado operacional do shopping, uma vez que a margem NOI do shopping pré-aquisição era inferior à média do portfólio, podendo assim ser gerado um crescimento adicional da margem NOI de 24%<sup>1</sup>
- Exposição a primeira cidade cujo *driver* econômico principal é o agronegócio, aumentando a exposição do Fundo ao estado de São Paulo para 45% e a região Sudeste para 64%

<sup>1</sup> O crescimento adicional de 24% da margem NOI do Prudenshopping foi calculado considerando que a margem NOI do ativo se iguale à média do portfólio após as melhorias operacionais realizadas no shopping. Destaca-se que os números apresentados nessa seção são meramente comparativos, tomando-se por base as informações e dados do Prudenshopping em relação aos demais ativos integrantes da carteira do Fundo na data da aquisição. Não é possível garantir que os resultados operacionais e financeiros deste ativo atingirão os mesmos níveis médios dos demais ativos detidos pelo Fundo, e tampouco se estabelecer um horizonte de tempo em que isso possa ocorrer.

## 30% do Iguatemi Florianópolis (localizado em Florianópolis, SC)

### IGUATEMI FLORIANÓPOLIS

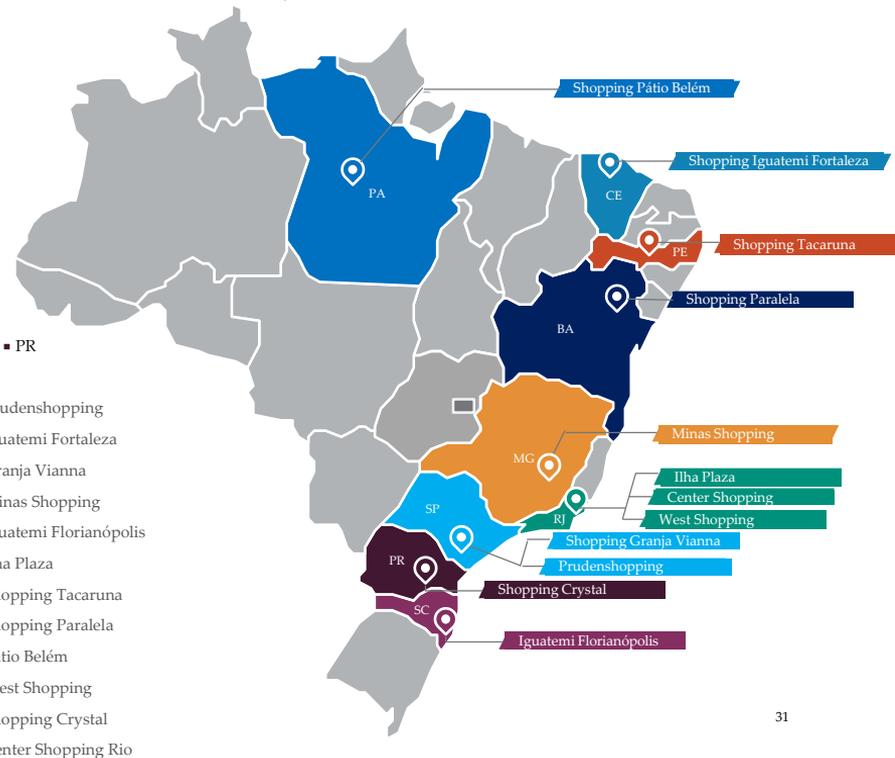
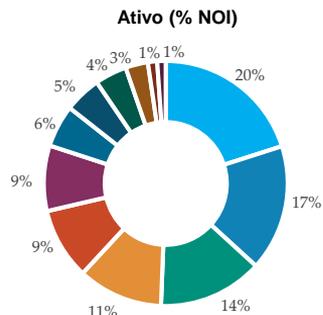
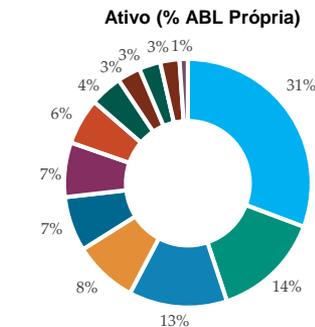
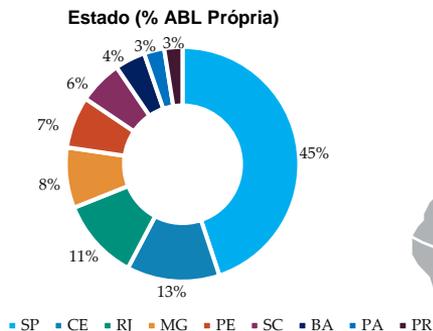
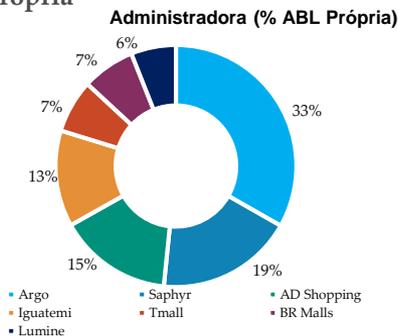


- Aquisição no valor de R\$ 110,25 milhões, a um *cap rate* de 8,2%
- Principal shopping voltado para o público classe A, localizado em uma região de alto poder aquisitivo na cidade de Florianópolis. Shopping maduro e dominante em sua área de influência
- Área bruta comercial de 28.840 m<sup>2</sup> e área bruta locável de 21.109 m<sup>2</sup> (diferença referente à área pertencente ao hipermercado BIG), distribuída em 3 pisos (mix completo com 160 lojas, cinema com 7 salas, hipermercado, praça de alimentação e restaurantes, serviços e lazer)
- A aquisição de 30% do shopping inclui um terreno adjacente ao shopping que pode ser utilizado em uma futura expansão
- Foi adicionada mais uma administradora ao portfólio do Fundo, a Lumine
- Exposição a cidade de Florianópolis, adicionando uma nova capital ao portfólio, além de aumentar a exposição do Fundo à região Sul do País para 9%

# Portfólio após Aquisições

## Considerando os Eventos Subsequentes

Participações em 12 shopping centers, em 9 estados e administrados por 7 administradoras distintas, totalizando mais de 102 mil m<sup>2</sup> de ABL própria



# Portfólio após Aquisições

## Considerando os Eventos Subsequentes

### 100% do Prudenshopping



**Localização:**  
Presidente Prudente, SP  
**Adm:** Argo  
**ABL Total:** 32.216 m<sup>2</sup>  
**Ano de Inauguração:**  
1990

### 49% do Granja Vianna



**Localização:**  
Cotia, SP  
**Adm:** Saphyr  
**ABL Total:** 30.376 m<sup>2</sup>  
**Ano de Inauguração:**  
2010

### 15% do Iguatemi Fortaleza



**Localização:**  
Fortaleza, CE  
**Adm:** SCI S.A.  
**ABL Total:** 89.988 m<sup>2</sup>  
**Ano de Inauguração:**  
192

### 19,1% do Minas Shopping



**Localização:**  
Belo Horizonte, MG  
**Adm:** AD Shopping  
**ABL Total:** 45.749 m<sup>2</sup>  
**Ano de Inauguração:**  
1991

### 10,0% do Shopping Tacaruna



**Localização:**  
Recife, PE  
**Adm:** Tmall  
**ABL Total:** 44.829 m<sup>2</sup>  
**Ano de Inauguração:**  
1997

### 34,4% do Ilha Plaza



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Soul Malls  
**ABL Total:** 21.678 m<sup>2</sup>  
**Ano de Inauguração:**  
1992

### 30% do Iguatemi Florianópolis



**Localização:**  
Florianópolis, SC  
**Adm:** Lumine  
**ABL Total:** 21.109 m<sup>2</sup>  
**Ano de Inauguração:**  
2007

### 11% do Shopping Paralela



**Localização:**  
Salvador, BA  
**Adm:** Saphyr  
**ABL Total:** 40.191 m<sup>2</sup>  
**Ano de Inauguração:**  
2009

### 7,5% do West Shopping



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Argo  
**ABL Total:** 42.390 m<sup>2</sup>  
**Ano de Inauguração:**  
1997

### 13,6% do Pátio Belém



**Localização:**  
Belém, PA  
**Adm:** AD Shopping  
**ABL Total:** 21.648 m<sup>2</sup>  
1993

### 17,5% do Shopping Crystal



**Localização:**  
Curitiba, PR  
**Adm:** Argo  
**ABL Total:** 15.124 m<sup>2</sup>  
**Ano de Inauguração:**  
1996

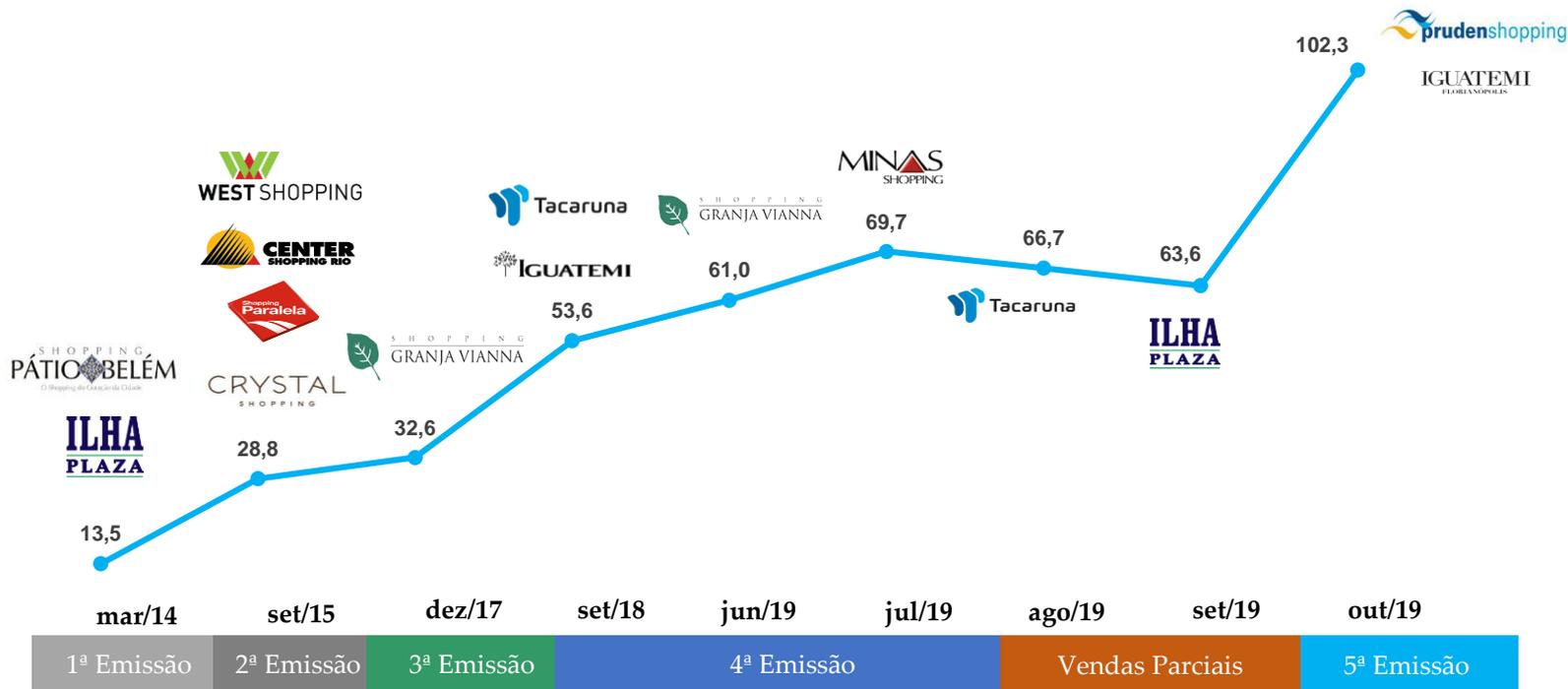
### 7,5% do Center Shopping Rio



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Argo  
**ABL Total:** 17.191 m<sup>2</sup>  
**Ano de Inauguração:**  
2001

# Evolução da ABL Própria do Fundo (mil m<sup>2</sup>)

Considerando os Eventos Subsequentes



# **Resultado e Demonstrações Financeiras**

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

# Resultado e Demonstrações Financeiras

## Balço Patrimonial (R\$ mil)

Ativos	set/19	% PL	dez/18	% PL
<b>Ativos circulantes</b>	<b>330.293</b>	<b>30,87%</b>	<b>274.407</b>	<b>33,27%</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa</b>	<b>315.987</b>	<b>29,53%</b>	<b>201.271</b>	<b>24,40%</b>
Bancos conta movimento	81	0,01%	1.678	0,20%
Cotas de fundos de investimentos	315.906	29,52%	67.442	8,18%
Letras de créditos imobiliários	-	0,00%	132.151	16,02%
<b>Títulos e valores mobiliários</b>	<b>2.390</b>	<b>0,22%</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%
Cotas de Fundos Imobiliários	2.390	0,22%	-	0,00%
Títulos em garantias - CDB	-	0,00%	3.192	0,39%
<b>Outros créditos</b>	<b>11.916</b>	<b>1,11%</b>	<b>8.707</b>	<b>1,06%</b>
Receitas imobiliárias a receber	11.421	1,07%	8.707	1,06%
Outros direitos a receber	495	0,05%	-	0,00%
<b>Ativos não circulantes</b>	<b>842.477</b>	<b>78,73%</b>	<b>643.306</b>	<b>77,99%</b>
<b>Ativos realizáveis a longo prazo</b>	<b>1.383</b>	<b>0,13%</b>	<b>643.306</b>	<b>77,99%</b>
<b>Investimento - propriedade para investimento</b>	<b>841.094</b>	<b>78,60%</b>	<b>643.306</b>	<b>77,99%</b>
Imóveis acabados	767.557	71,73%	585.915	71,03%
Ajuste ao valor justo	73.537	6,87%	57.391	6,96%
<b>Ativo Total</b>	<b>1.172.770</b>	<b>109,60%</b>	<b>917.713</b>	<b>111,25%</b>

Passivos	set/19	% PL	dez/18	% PL
<b>Passivos circulantes</b>	<b>66.792</b>	<b>6,24%</b>	<b>55.300</b>	<b>6,70%</b>
<b>Outras obrigações</b>	<b>66.792</b>	<b>6,24%</b>	<b>55.300</b>	<b>6,70%</b>
Obrigações por aquisições de imóveis	51.044	4,77%	49.333	5,98%
Rendimentos imobiliários a distribuir	8.204	0,77%	4.931	0,60%
Taxa de administração e gestão	6.366	0,59%	955	0,12%
Auditoria e custódia	97	0,01%	65	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	15	0,00%	15	0,00%
Consultorias e assessorias	21	0,00%	-	0,00%
Outras obrigações administrativas	1.045	0,10%	1	0,00%
<b>Passivos não circulantes</b>	<b>35.948</b>	<b>3,36%</b>	<b>37.524</b>	<b>4,55%</b>
<b>Exigível a longo prazo</b>	<b>35.948</b>	<b>3,36%</b>	<b>37.524</b>	<b>4,55%</b>
Obrigações por aquisições de imóveis	37.035	3,46%	38.721	4,69%
(-) Gastos com captações de recebíveis	(1.087)	-0,10%	(1.197)	(0,15%)
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>1.070.030</b>	<b>100,00%</b>	<b>824.889</b>	<b>100,00%</b>
Capital social	1.023.983	95,70%	796.955	96,61%
(-) Custos de emissões de cotas	(13.753)	-1,29%	(13.753)	(1,67%)
(-) Distribuições de rendimentos	(100.765)	-9,42%	(51.902)	(6,29%)
Lucros acumulados de exercício anteriores	93.589	8,75%	93.589	11,35%
Lucro apurado no período	66.976	6,26%	-	0,00%
<b>Total do Passivo + Patrimônio Líquido</b>	<b>1.172.770</b>	<b>109,60%</b>	<b>917.713</b>	<b>111,25%</b>

# Resultado e Demonstrações Financeiras

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

	3º trimestre 2019	Acumulado setembro/19	3º trimestre 2018	Acumulado setembro/18
<b>Propriedades para Investimento</b>	<b>47.290</b>	<b>68.873</b>	<b>5.503</b>	<b>13.327</b>
Receitas de propriedades para investimentos	18.495	43.144	6.596	19.305
Ajuste ao valor justo	16.146	16.146	-	-
Lucro na venda imobiliária	12.646	12.646	-	-
Despesas financeiras sobre obrigações imobiliárias	3	(3.063)	(1.093)	(5.978)
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>	<b>1.038</b>	<b>6.086</b>	<b>2.291</b>	<b>3.725</b>
Receita de juros	1.034	6.082	2.291	3.725
Rendas de aplicações em fundos imobiliários	4	4	-	-
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	<b>1.226</b>	<b>2.871</b>	<b>4.823</b>	<b>9.346</b>
Rendas de aplicações em fundos de investimentos	1.584	3.537	4.973	9.903
Rendas de títulos de renda fixa	20	113	46	231
Rendas com títulos públicos	(1)	40	58	209
Impostos e taxas	(377)	(819)	(254)	(996)
<b>Outras Receitas/Despesas</b>	<b>(4.005)</b>	<b>(10.854)</b>	<b>(2.982)</b>	<b>(6.877)</b>
Despesas com taxa de administração e gestão	(3.127)	(8,740)	(2.501)	(5.390)
Correspondências e relatórios	(81)	(364)	-	-
Consultorias e assessorias	(187)	(595)	(45)	(213)
Serviços de escrituração de cotas	(118)	(192)	(317)	(834)
Outras despesas operacionais	48	(54)	-	(16)
Despesas de auditoria e custódia	(139)	(295)	(53)	(130)
Despesas com taxa de fiscalização CVM	(15)	(45)	(15)	(37)
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	(15)	(110)	(37)	(125)
Despesas com advogados	(371)	(459)	(1)	(47)
Outras despesas administrativas	-	-	(13)	(85)
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>45.549</b>	<b>66.976</b>	<b>9.635</b>	<b>19.522</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  
780 Third Avenue, 25th Floor  
100717