

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Resultados Trimestral

4º TRIMESTRE 2019



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

7,9% CRESCIMENTO VENDAS/M²
SAME SHOPPINGS (%)

372 APLICAÇÕES FINANCEIRAS
(R\$ MILHÕES)

13 SHOPPINGS EM
SEU PORTFÓLIO

Neste relatório serão apresentados os resultados financeiros auditados e indicadores operacionais dos ativos do Fundo referentes ao 4º trimestre de 2019, enquanto os dados do seu portfólio e mercado de capitais são referentes a março de 2020, com o objetivo de passar para os investidores as informações mais atualizadas do Fundo.

Performance dos Ativos. O quarto trimestre de 2019 apresentou um crescimento no NOI Caixa/m² de 1,8% quando comparados os resultados dos mesmos shoppings, em relação ao mesmo período do ano anterior. As vendas dos mesmos shoppings/m² apresentaram um crescimento de 7,9% em relação ao 4T18. A taxa de ocupação encerrou o ano de 2019 em 94,8%, 1,0 ponto percentual acima do trimestre anterior, e o fluxo de veículos apresentou um crescimento de 5,6% em comparação ao quarto trimestre de 2018.

Rentabilidade. A rentabilidade total¹ do Fundo desde o IPO em novembro de 2017 até o encerramento do mês de março de 2020 foi de 22,9%, enquanto o IFIX alcançou 12,0%. O Fundo acompanhou o comportamento dos demais fundos do segmento no mês, onde os impactos previstos serão potencialmente maiores pela crise do COVID-19, por sofrerem a consequência direta da restrição da circulação de pessoas e da determinação do Poder Público de manter os shoppings provisoriamente fechados.

Situação de Liquidez do Fundo. O Fundo ao final de março de 2020 apresentava R\$ 372 milhões em aplicações financeiras, enquanto aproximadamente R\$ 84,5 milhões são referentes a obrigações por aquisição de imóveis a prazo, dos quais apenas R\$ 13,3 milhões apresentam vencimento em até 12 meses, o que caracteriza a situação extremamente confortável de liquidez do Fundo.

Negociação das cotas de mercado. O volume de negociação médio diário das cotas do Fundo no 4º trimestre de 2019 foi de R\$ 6,9 milhões, um aumento de 109% em relação ao trimestre anterior, aumentando este patamar no 1º trimestre de 2020, quando o fundo negociou o valor médio de R\$ 7,5 milhões por dia.

Eventos Subsequentes. Além dos R\$ 310 milhões em aquisições realizadas no 4T19, no dia 03 de fevereiro de 2020 o Fundo concluiu a sua 6ª emissão de cotas, que captou o total de R\$ 480 milhões, cuja destinação principal é realizar a aquisição de shoppings.

Até o momento, o Fundo já realizou a aquisição de 2 ativos, e com isso, o Fundo apresenta atualmente um portfólio com 13 shoppings localizados em 9 estados brasileiros. Em 5 dias da conclusão da emissão o Fundo adquiriu a participação de 7,32% no Shopping ABC, localizada na Grande São Paulo. A transação totalizou R\$ 52 milhões e equivale a um *cap rate* de 8,3% para os próximos 12 meses. O Fundo também realizou a aquisição de 7,8% da fração imobiliária do Shopping Pátio Belém, localizado na cidade de Belém, no Pará, aumentando sua participação no ativo para 21,4%, por um valor total de R\$ 32,1 milhões, o equivalente a um *cap rate* de 7,6% para os próximos 12 meses.

Distribuição de Rendimentos. Mesmo com as incertezas causadas pelo fechamento temporário de 100% dos shoppings do portfólio, o Fundo anunciou em 31 de março de 2020 os rendimentos de R\$ 0,30/cota que, conforme antecipado em Comunicado ao Mercado na data de 25 de março de 2020, foi equivalente a rentabilidade da aplicação da cota patrimonial do Fundo pelo CDI, líquido de impostos. Essa metodologia será revista mês a mês e será oportunamente comunicada ao mercado.

¹ Considera os rendimentos declarados no período, além dos direitos de subscrição referentes a 4ª, 5ª e 6ª emissões de cotas do Fundo, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.

Acontecimientos Recientes (COVID-19)

Impacto sobre o segmento de varejo e Shopping Centers

- Um dos segmentos imobiliários mais afetado pela crise;
- Shoppings temporariamente fechados desde o dia 23 de março;
- Sem previsão de reabertura, embora algumas cidades e estados estejam começando a planejar medidas de relaxamento das restrições;
- Com os shoppings fechados, a maioria dos lojistas não vende (exceção de delivery e serviços essenciais) e tem suas condições financeiras afetadas;
- Além do desafio de receber aluguel, os shoppings fechados deixam de auferir as receitas de estacionamento e publicidade;
- É esperado um aumento dos níveis de descontos, inadimplência e vacância nesse primeiro momento afetando os resultados de curto prazo do fundo;
- A retomada das vendas nos shoppings deve se dar de forma gradual, assim como os resultados do Fundo;
- Quanto mais tempo os shoppings permanecerem fechados, maior será o impacto sobre a situação dos lojistas e para os resultados dos shoppings e mais longa deve ser a retomada dos resultados;
- Algumas medidas do governos em estudo ou fase de implementação podem minimizar os impactos sobre o segmento de varejo e shopping centers: aumento da concessão de crédito para pequenas e médias empresas, redução da despesa pessoal (redução salarial, suspensão do contrato de trabalho, redução de jornadas), postergação de pagamento de tributos, entre outros

// Acontecimentos Recentes (COVID-19)

Situação do Fundo para Enfrentar a Crise



- O Fundo dispõe de R\$ 372 milhões em aplicações financeiras, o que é uma situação extremamente confortável de liquidez e que não demandará aporte de capital de cotistas nem mesmo em um cenário de prolongamento da crise;



- Portfólio altamente diversificado minimiza os impactos sobre o Fundo, pois os impactos da crise devem ser diferentes em cada região do país.



- O fundo conta com R\$ 0,56 de resultado acumulado não distribuído, que pode ser utilizado para amenizar o impacto da queda de receitas dos shoppings;

Ações tomadas pela equipe de gestão

Em relação ao Fundo

- Anúncio antecipado da distribuição de rendimentos em março de R\$ 0,30/cota, tendo por base metodologia de remuneração da cota patrimonial do Fundo pelo CDI líquido de impostos. Os rendimentos dos meses subsequentes serão oportunamente definidos e comunicados ao mercado.
- Suspensão temporária das aquisições em andamento para renegociar condições que sejam compatíveis com a nova realidade de mercado e aproveitar boas oportunidades em um momento que existirá pouca disponibilidade de capital de concorrentes.
- Utilização de uma pequena parte das disponibilidades do Fundo para alocações táticas em fundos imobiliários, privilegiando os fundos do próprio segmento que tiveram seus preços impactados em excesso, em nossa visão.

Ações tomadas pela equipe de gestão (cont.):

Em relação ao Portfólio

- Atuação forte da gestão junto aos administradores, com objetivo de minimizar os efeitos da crise no Fundo:
 - ✓ Redução dos custos condominiais: redução o custo de ocupação dos lojistas;
 - ✓ Estratégia de cobrança adotada para o boleto dos lojistas de março devidos em abril: estimular a adimplência para compor o condomínio dos shoppings;
 - ✓ Limitar os investimentos dos shoppings: preservação de caixa dos empreendimentos;
 - ✓ Iniciar planejamento de reabertura dos shoppings para o momento oportuno.

Portfólio Atual do Fundo

31/03/2020

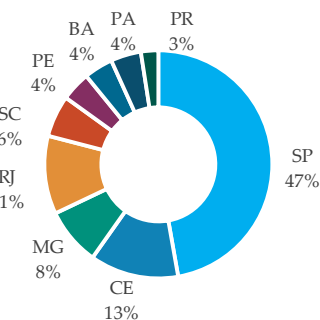
Portfólio¹ com 13 ativos distribuídos em 9 estados brasileiros, com 107,4 mil m² de ABL Própria

Shopping	Ano	Localização	ABL Total (m ²)	Participação	ABL Própria (m ²)	Administradora
Prudenshopping	1990	Presidente Prudente (SP)	32.374	100,00%	32.374	Argo
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
Iguatemi Florianópolis	2007	Florianópolis (SC)	21.132	30,00%	6.340	Lumine
Pátio Belém	1993	Belém (PA)	21.648	21,40%	4.632	AD Shopping
Shopping Tacaruna	1997	Recife (PE)	44.830	10,00%	4.483	Tmall
Shopping Paralela	2009	Salvador (BA)	40.191	11,00%	4.421	Saphyr
Shopping ABC	1996	Santo André (SP)	47.375	7,32%	3.467	AD Shopping
West Shopping	1997	Rio de Janeiro (RJ)	42.391	7,50%	3.179	Argo
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

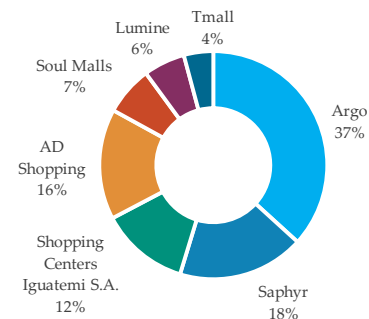
Fundo Média de **23 anos** **107.446**

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

%ABL Próprio por Estado



%ABL Próprio por Administrador



¹ Portfólio do Fundo em 31 de março de 2020, que considera as aquisições do Shopping ABC e participação adicional no Shopping Pátio Belém após o encerramento do 4T19.

Performance do Fundo

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.

Resumo

Resultado Fundo (R\$ mil)	4T19	YTD
NOI Competência	30.944	70.820
<i>NOI/m² (R\$/ m²)</i>	303	259
<i>Margem NOI</i>	92,17%	88,13%
NOI Caixa	24.546	65.971
<i>NOI/m² (R\$/ m²)</i>	240	251
Remessas recebidas pelo Fundo	25.583	66.730
Resultado Financeiro	-437	6.065
Taxa de Administração ²	-9.054	-12.574
Ganho de Capital	-	11.895
Outros	-622	-2555
Resultado Caixa Fundo (FFO Ajustado)	15.472	69.561
Rendimentos Distribuídos	-20.964	-69.132
Distribuição sobre Resultado ³	135,50%	99,38%

Indicadores Operacionais	4T19	YTD
ABL Própria (m ²)	102.286	102.286
Vendas Totais do Portfólio (R\$ mil)	442.129	994.215
<i>Vendas/m² (média mensal) (R\$/ m²)</i>	1.441	1.206
Taxa de Ocupação	94,8%	94,8%
Vendas nas mesmas lojas (SSS)	3,0%	0,8%
Aluguel nas mesmas lojas (SSR)	6,5%	4,6%
Inadimplência Líquida	4,0%	3,0%
Fluxo de Veículos	5,6%	1,5%

Mercado de Capitais	Março 2020
Número Total de Cotas	14.270.995
Liquidez Diária Média (R\$ mil) (4T19)	6.907
Liquidez Diária Média (R\$ mil) (2020)	7.498
Número de Cotistas	146.779
<i>% de cotas - pessoa física</i>	83%
<i>% de cotas - demais investidores</i>	17%
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.401.412

Alavancagem (R\$ mil)	Março 2020
Disponibilidades	371.976
Obrigações de aquisição de ativos	-84.544
Caixa Líquido	287.431

¹ 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.

² No mês de dezembro de 2019 foi realizado o pagamento da taxa de gestão devida ao Fundo entre os meses de abril e novembro de 2019, no valor de -R\$ 7.629 mil, que havia sendo retida até que o rendimento distribuído pelo Fundo no ano atingisse R\$ 7,25/cota. No ano de 2019 o Fundo declarou o total de R\$ 7,92/cota à título de rendimentos para seus investidores, montante 9,2% superior a meta de R\$ 7,25/cota.

³ A distribuição sobre o resultado no trimestre foi de 135,5%, pois no mês de dezembro de 2019 o Fundo distribuiu a título de rendimentos mensais o valor de R\$ 0,77/cota, acima dos rendimentos mensais anteriores, para que o Fundo cumprisse com a distribuição mínima obrigatória de 95% do resultado no segundo semestre de 2019, além de que foi realizado o pagamento da taxa de gestão devida ao Fundo referente aos meses de abril a novembro, de uma só vez.

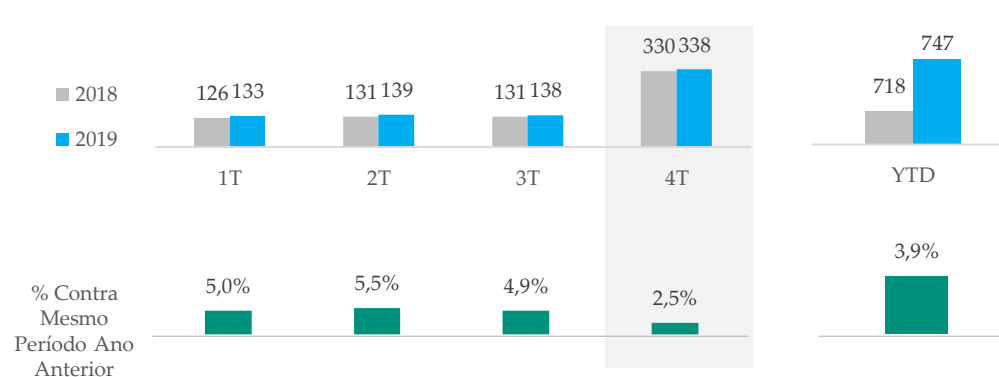
Resultado Operacional Líquido (NOI) Competência

O NOI Competência do portfólio no 4T19 foi de R\$ 30,8 milhões, um crescimento de 88,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, impactado pelas aquisições e vendas de ativos no ano de 2019¹. O NOI Competência/m² dos mesmos shoppings (Same Shoppings) apresentou um crescimento de 2,5% em relação ao 4T18 e o acumulado em 2019 apresentou um crescimento de 3,9% em relação ao ano anterior. Excluindo os shoppings que tiveram efeitos de base, os shoppings que representaram maior variação foram o Shopping Pátio Belém com crescimento de 17,1% e Shoppings Iguatemi Fortaleza, com crescimento de 12,6%, devido à diminuição dos descontos, aumento das vendas e taxa de ocupação, além do aumento da tarifa de estacionamento em ambos shoppings, enquanto o Center Shopping Rio teve um decréscimo de 3,3% devido ao aumento dos descontos e a diminuição da receita comercial, além dos custos com comercialização de quiosques e custos condominiais.

NOI Competência por Shopping (R\$ Mil)

	4T18	4T19	%	2018 YTD	2019 YTD	%
Prudenshopping	-	7.415	-	-	7.415	-
Granja Vianna	897	3.654	307,3%	3.004	7.502	149,7%
Iguatemi Fortaleza	4.770	5.373	12,6%	5.882	16.072	173,3%
Minas Shopping	-	3.222	-	-	5.672	-
Ilha Plaza	4.022	2.497	-37,9%	11.659	10.209	-12,4%
Iguatemi Florianópolis	-	2.876	-	-	2.876	-
Shopping Tacaruna	2.687	1.511	-43,8%	3.304	7.008	112,1%
Shopping Paralela	1.384	1.399	1,1%	4.567	4.911	7,5%
West Shopping	820	860	4,9%	2.920	2.897	-0,8%
Pátio Belém	1.119	1.311	17,1%	3.818	3.833	0,4%
Shopping Crystal	345	352	1,9%	1.121	1.225	9,2%
Center Shopping Rio	324	313	-3,3%	1.134	1.039	-8,3%
Portfólio	16.368	30.783	88,1%	37.409	70.658	88,9%

NOI Competência/m² (Same Shoppings NOI) (R\$)



¹ O Fundo adquiriu o Minas Shopping, Prudenshopping e Iguatemi Florianópolis no ano de 2019, além do aumentar a participação no Shopping Granja Vianna, além da redução da participação nos shoppings Ilha Plaza e Tacaruna.

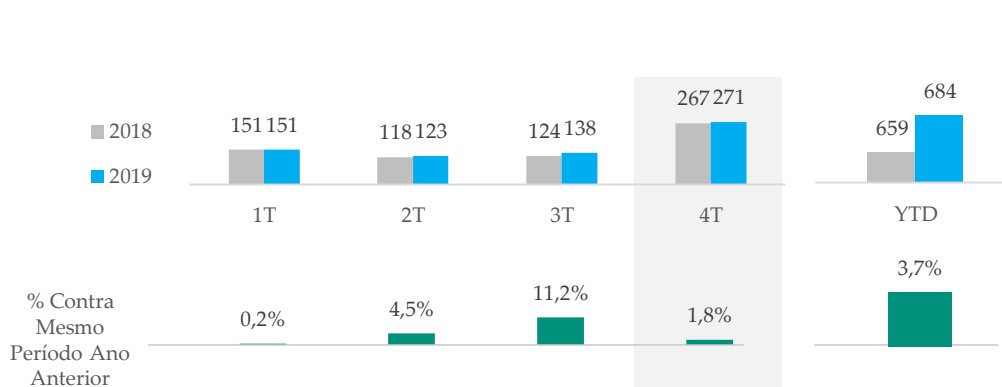
Resultado Operacional Líquido (NOI) Caixa¹

O NOI Caixa do Fundo no trimestre teve crescimento de 85,3%, também impactado pelas aquisições e vendas de participação em ativos no ano de 2019². O NOI Caixa/m² dos mesmos shoppings (Same Shoppings) apresentou um crescimento de 1,8% em relação ao 4T18, e o acumulado em 2019 apresentou um crescimento de 3,7% em relação ao ano anterior. Os shoppings Crystal e Paralela foram destaques positivos com crescimentos de 27,1% e 23,8% respectivamente, sendo que o crescimento do Paralela foi ocasionado pelo aumento da tarifa do estacionamento, crescimento das receitas de mall & mídia, além de uma forte recuperação da inadimplência de aluguel e condomínio, e o do Crystal devido a diminuição dos descontos e da inadimplência.

NOI Caixa por Shopping (R\$ Mil)

	4T18	4T19	%	2018 YTD	2019 YTD	%
Prudenshopping	-	5.267	-	-	5.267	-
Granja Vianna	882	3.894	341,4%	3.124	7.812	150,1%
Iguatemi Fortaleza	3.701	4.344	17,4%	4.913	16.096	227,6%
Minas Shopping	-	2.574	-	-	5.013	-
Ilha Plaza	3.198	1.693	-47,1%	10.856	9.091	-16,3%
Iguatemi Florianópolis	-	1.870	-	-	1.870	-
Shopping Tacaruna	2.252	1.241	-44,9%	2.819	7.015	148,8%
Shopping Paralela	1.128	1.397	23,8%	4.454	4.869	9,3%
West Shopping	652	637	-2,4%	2.740	2.709	-1,1%
Pátio Belém	954	1.097	15,0%	3.413	3.988	16,9%
Shopping Crystal	238	302	27,1%	1.110	1.235	11,2%
Center Shopping Rio	240	229	-4,5%	1.102	1.006	-8,7%
Portfólio	13.245	24.546	85,3%	34.530	65.971	91,1%

NOI Caixa/m² (Same Shoppings NOI) (R\$)



¹A 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.

²O Fundo adquiriu o Minas Shopping, Prudenshopping e Iguatemi Florianópolis no ano de 2019, além de aumentar a participação no Shopping Granja Vianna, além da redução da participação nos shoppings Ilha Plaza e Tacaruna.

Indicadores Operacionais

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.

Vendas dos Lojistas e SSS

As vendas totais dos shoppings do portfólio somaram R\$ 442,1 milhões no trimestre. As vendas/m² por sua vez atingiram R\$ 1.441/m², e considerando os mesmos shoppings apresentaram um crescimento de 7,9% em relação ao 4T18.

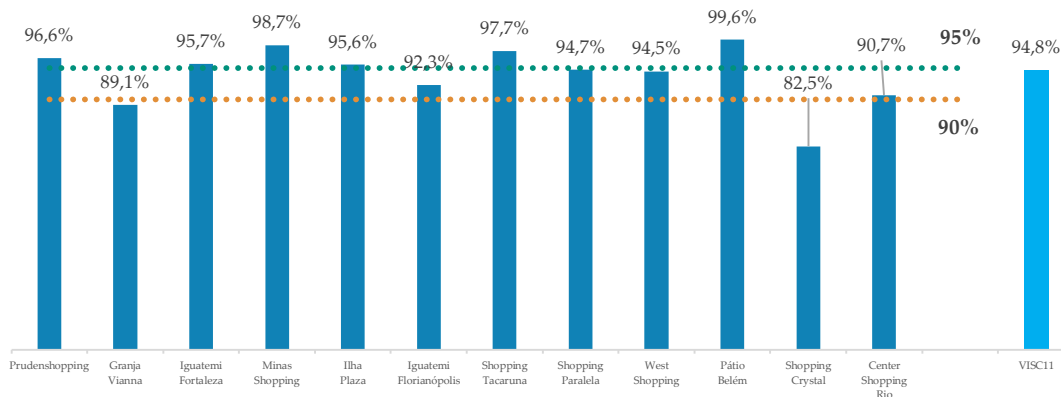
O SSS (vendas das mesmas lojas) foi de 3,0% no trimestre, com destaque positivo para o Pátio Belém com 5,5%, Prudenshopping com 4,8% e o Iguatemi Fortaleza com 4,2%.

	4T19			YTD		
	Vendas Totais (R\$ milhões)	Vendas /m ² média mensal	SSS	Vendas Totais (R\$ milhões)	Vendas /m ² média mensal	SSS
Prudenshopping	121,8	1.254	4,8%	121,8	1.254	4,8%
Granja Vianna	54,2	1.213	2,7%	103,1	959	3,3%
Iguatemi Fortaleza	74,0	1.825	4,2%	236,2	1.457	2,7%
Minas Shopping	44,2	1.682	2,0%	76,9	1.330	2,7%
Ilha Plaza	38,5	1.723	0,8%	146,0	1.335	0,6%
Iguatemi Florianópolis	32,9	1.730	3,8%	32,9	1.730	3,8%
Shopping Tacaruna	23,6	1.752	-0,6%	107,6	1.385	-2,8%
Shopping Paralela	17,7	1.335	1,8%	56,5	1.065	-5,0%
West Shopping	10,3	1.083	0,7%	33,4	877	2,8%
Pátio Belém	15,8	1.788	5,5%	47,4	1.344	0,2%
Shopping Crystal	5,5	697	-2,6%	20,2	636	1,9%
Center Shopping Rio	3,6	937	-3,5%	12,0	835	-0,2%
VISC11	442,1	1.441	3,0%	994,2	1.206	0,8%

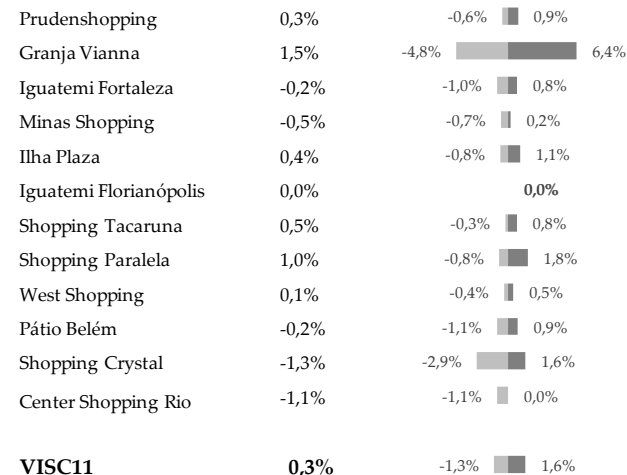
Ocupação e Atividade Comercial

A taxa de ocupação encerrou o trimestre em 94,8%, 1,0 ponto percentual acima do trimestre anterior, enquanto, a atividade comercial em % do ABL apresentou um crescimento de 0,3% no trimestre¹. Os destaques de aumento de ocupação foram o Granja Vianna devido a locação ao supermercado Carrefour, além de locações destinadas a eventos temporários, e o Shopping Paralela devido a comercialização de 13 lojas satélites e rescisão de apenas 5 lojas.

Ocupação (%)



Atividade Comercial em % do ABL



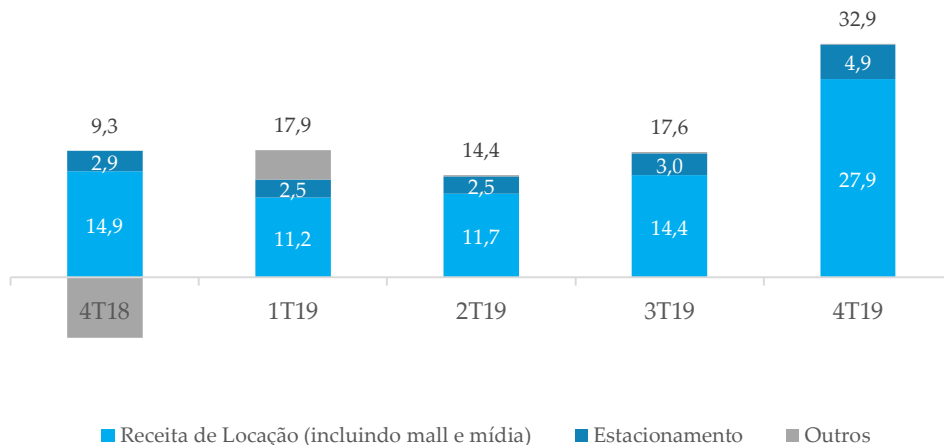
■ Distrato ■ Novas Locações

¹ A diferença entre a variação da taxa de ocupação e a variação da atividade comercial em % do ABL é devido à aquisição do Prudenshopping e do Iguatemi Florianópolis, entre os trimestres 3T19 e 4T19.

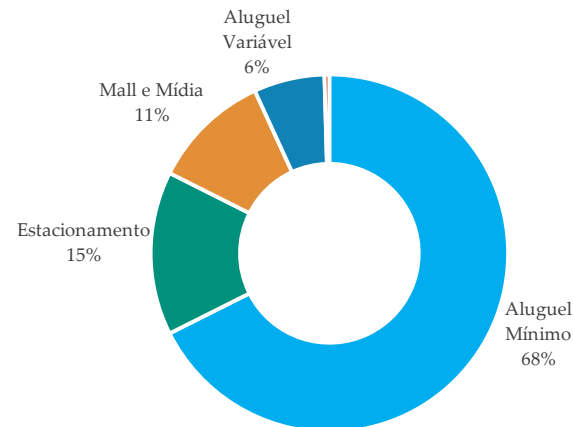
Receita dos Shoppings

A receita total dos shoppings na participação do Fundo foi de R\$ 32,9 milhões no 4T19, um aumento de 253,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado foi positivamente impactado pelas aquisições do Minas Shopping, Prudenshopping e Iguatemi Florianópolis, além da participação adicional no Shopping Granja Vianna e redução da participação nos shoppings Ilha Plaza e Tacaruna, além das vendas de participações parciais do Ilha Plaza e Tacaruna. O aluguel mínimo representou 68% do total da receita, enquanto estacionamento representou 15%, mall e mídia 11% e aluguel variável e outros 6%.

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



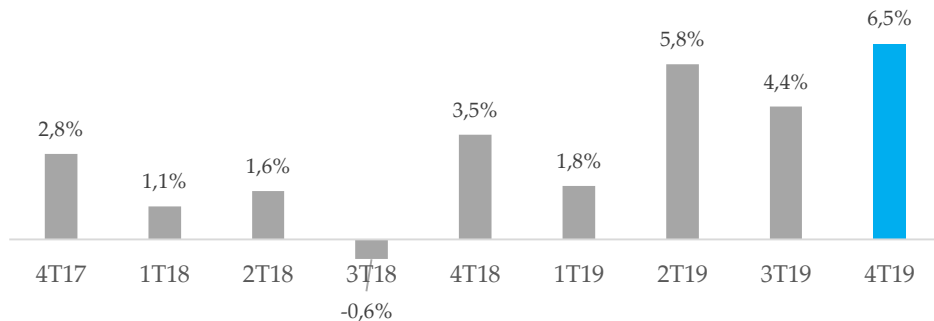
Detalhamento das Receitas 3T19



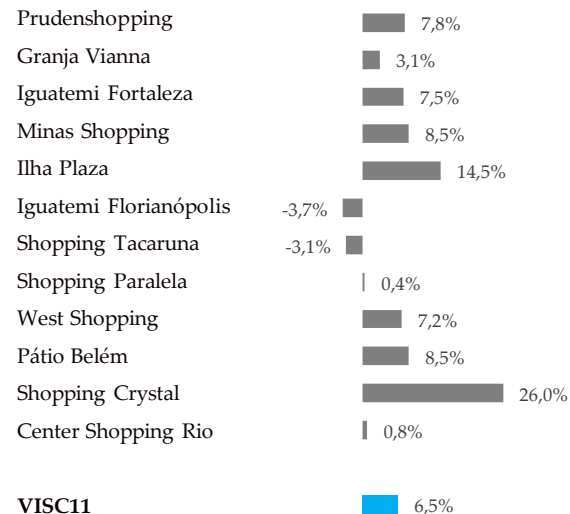
Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)

O portfólio apresentou um aumento de 6,5% de aluguel nas mesmas lojas (SSR) no 4T19. Em geral, a maioria dos shoppings do portfólio apresentaram crescimento do SSR neste trimestre, com exceção dos shoppings Iguatemi Florianópolis e Tacaruna. O Shopping Crystal se destacou positivamente, apresentando um crescimento de 26,0% devido ao encerramento de diversos descontos dados a lojistas, assim como o Shopping Ilha Plaza devido a alteração na forma de pagamento de uma loja âncora do shopping.

Evolução do Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)



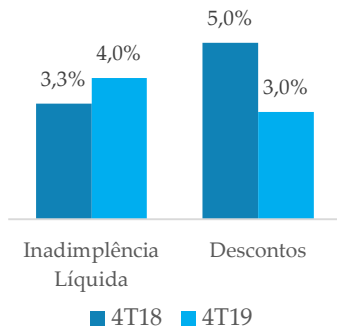
Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)



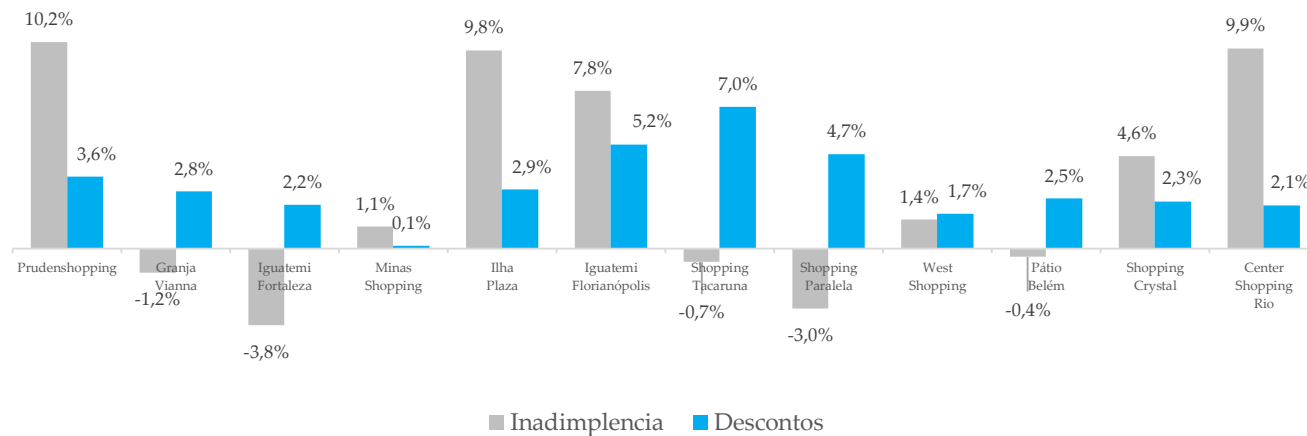
Inadimplência e Descontos

O nível de inadimplência líquida do portfólio no 4T19 foi de 4,0%,0,7 pontos percentuais acima do mesmo período do ano anterior, devido a postergação temporária de pagamento de duas lojas (âncora e mega) no mês de novembro de 2019, que foram regularizadas apenas em janeiro de 2020. Desconsiderando esse efeito, a inadimplência no 4T19 seria de -0,7%, o que representa uma recuperação líquida. Os descontos foram reduzidos de 5,0% para 3,0%. Mesmo com impacto temporário da inadimplência mencionado, no acumulado dos indicadores observamos no 4T19 uma redução de 1,3%, dando continuidade à melhora em comparação com o mesmo período do ano anterior.

Inadimplência e Descontos (2019 x 2018)



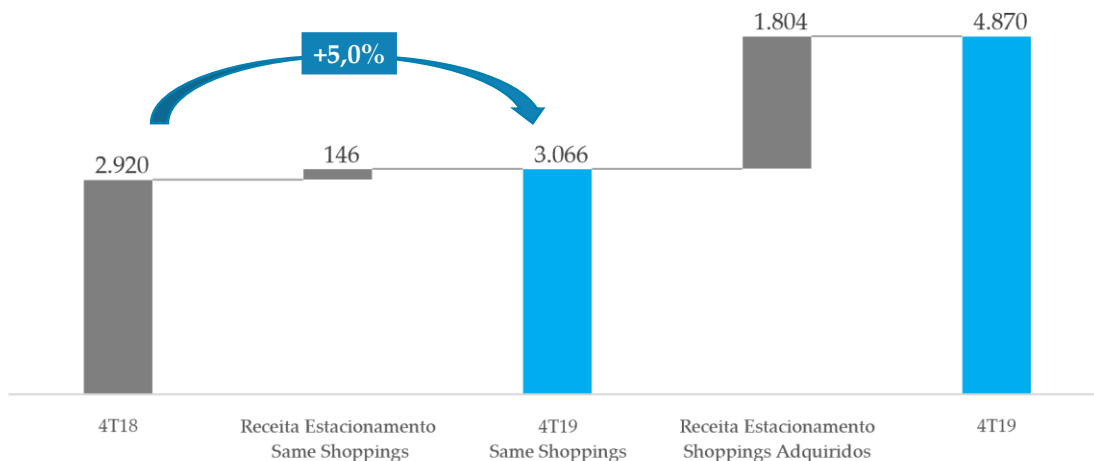
Inadimplência e Descontos por Shopping



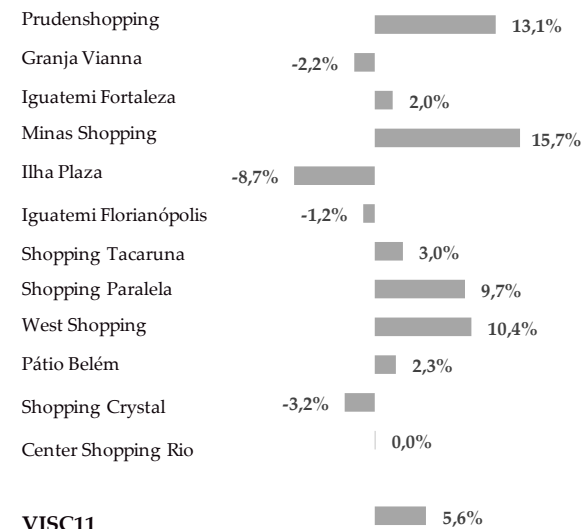
Fluxo de Veículos e Receita de Estacionamento

O fluxo de veículos no trimestre cresceu 5,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, com destaque positivo para o Minas Shopping e Prudenshopping. A maior parte dos shoppings do portfólio apresentaram aumento da receita de estacionamento, sendo que a receita total de estacionamento cresceu 68,8% com o efeito das novas aquisições e vendas parciais realizadas no período após 4T18 até 4T19, e 5,0% desconsiderando tal efeito (receita dos mesmos shoppings).

Evolução da Receita de Estacionamento



Fluxo de Veículos 4T19



Custo de Ocupação

O custo de ocupação médio do portfólio no 4T19 foi de 10,1%, permanecendo em patamares saudáveis. O maior custo de ocupação do portfólio é do Pátio Belém, devido a sua maior satelitização, por apresentar âncoras em áreas de terceiros que compõem o shopping. Os shoppings Granja Vianna, Iguatemi Fortaleza e Tacaruna a por sua vez se destacam por apresentar um custo de ocupação abaixo de 10%.

Custo de Ocupação (%)

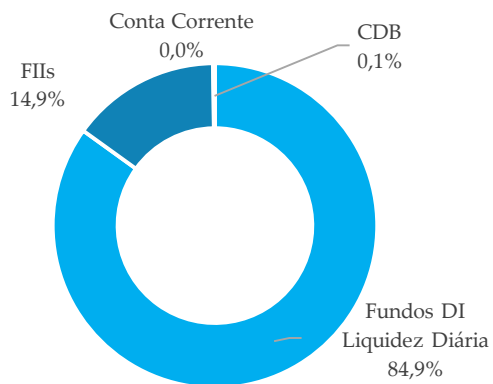


Caixa, Obrigações e Investimentos

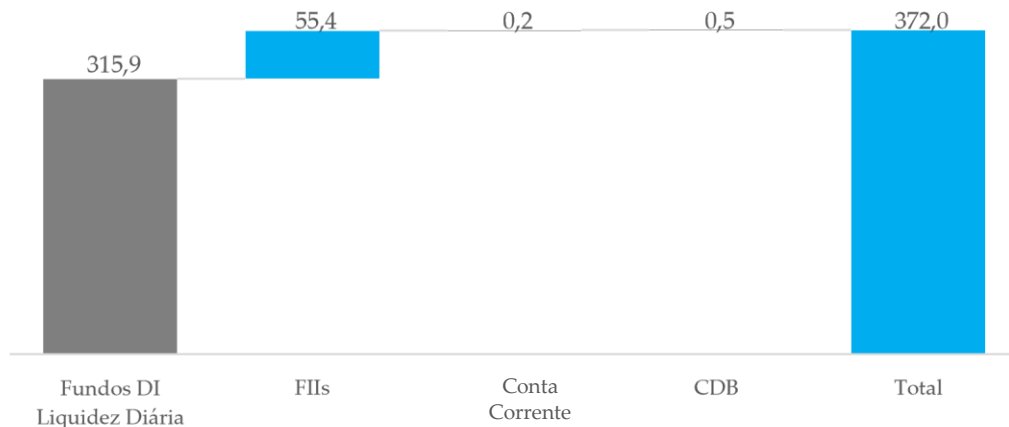
Disponibilidades

Ao final de março de 2020, o Fundo apresentava R\$ 372,0 milhões em aplicações financeiras, o equivalente a 21% do patrimônio líquido. Aproximadamente 85% dos recursos estavam alocados em fundos referenciados DI com liquidez imediata e 15% em fundos de investimento imobiliário com liquidez, fração que pode se tornar mais relevante nos próximos meses através de alocações táticas.

Alocação por Instrumento
(% das Aplicações Financeiras)



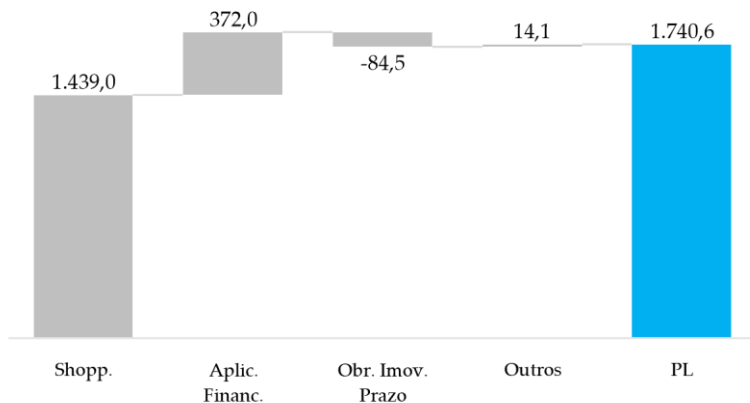
Alocação de Risco (R\$ milhões)



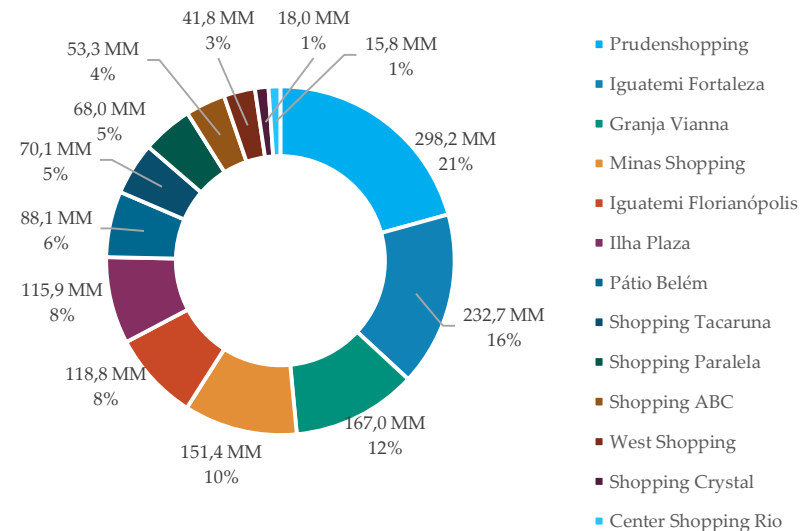
Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo ao final de março de 2020 era de R\$ 1.740,6 milhões composto por R\$ 1.439,0 milhões de ativos imobiliários e R\$ 84,5 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 março de 2020 eram de R\$ 84,5 milhões¹, sendo R\$ 13,3 milhões nos próximos 12 meses. O fluxo de pagamento das obrigações do Fundo se encontra abaixo:

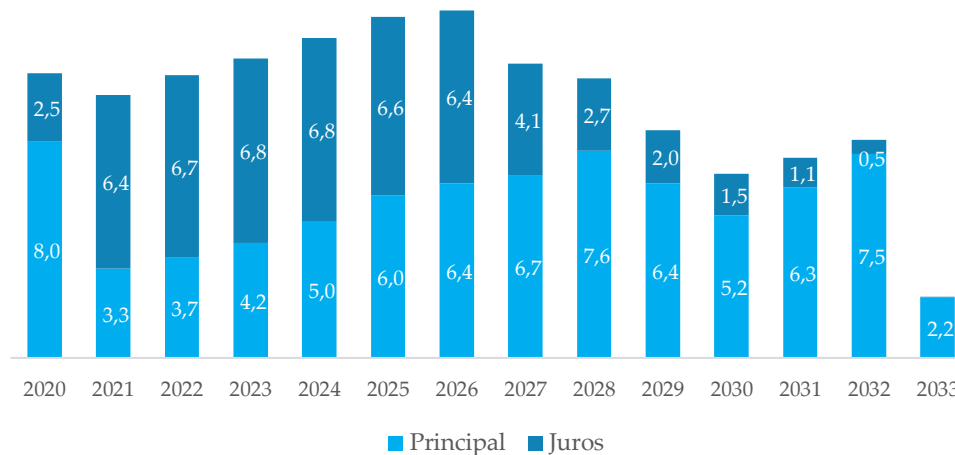
Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Março 2020
Aplicações Financeiras	371.976
Obrigações de aquisição de ativos	-84.544
Caixa Líquido	287.431

Resultado Financeiro

Resultado Caixa (R\$ mil)	4T19
Receita Financeira	640.128
Despesa Financeira	-1.076.629
Resultado Financeiro	-436.501

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ MM)¹



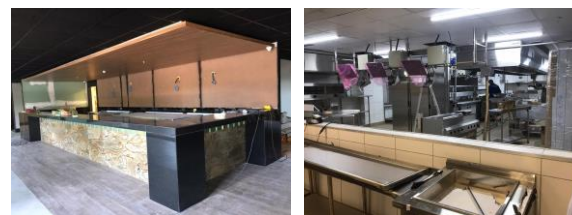
¹ As obrigações a prazo são marcadas no PL do Fundo sem considerar as projeções de CDI futuras para cálculo das parcelas de juros e principal. No gráfico do cronograma de pagamento das obrigações foi considerado a projeção da taxa do CDI de acordo com o Relatório FOCUS de 13/04/2020.

Capex

No quarto trimestre de 2019, o Fundo investiu R\$ 3.623 mil em *capex*, o equivalente a 14,8% do NOI próprio. Entre os principais investimentos estão os investimentos em *allowance* para a entrada de novas lojas no Iguatemi Florianópolis, e benfeitorias e manutenções realizadas no Minas Shopping.

Shopping	Capex (R\$ mil)	% do NOI próprio	Acumulado 2019
Prudenshopping	0	0,0%	0,0%
Granja Vianna	136	0,6%	1,0%
Iguatemi Fortaleza	274	1,1%	1,9%
Minas Shopping	473	1,9%	1,8%
Ilha Plaza	283	1,2%	1,8%
Iguatemi Florianópolis	2288	9,3%	3,5%
Shopping Tacaruna	142	0,6%	1,6%
Shopping Paralela	0	0,0%	0,8%
West Shopping	10	0,0%	0,1%
Pátio Belém	17	0,1%	0,2%
Shopping Crystal	0	0,0%	0,0%
Center Shopping Rio	0	0,0%	0,0%
Portfolio	3.623	14,8%	12,7%

Término de obras do Restaurante Coco Bambu – Iguatemi Florianópolis



As obras para inauguração do CocoBambu no Iguatemi Florianópolis foram iniciadas no quarto trimestre de 2019 e deve ser inaugurada após o fim das medidas restritivas de funcionamento do shopping.

Inauguração da MegaStore Cacau Show – Minas Shopping



Foi inaugurada no Minas Shopping a megastore da CacauShow, uma loja conceito da marca, durante o quarto trimestre de 2019.

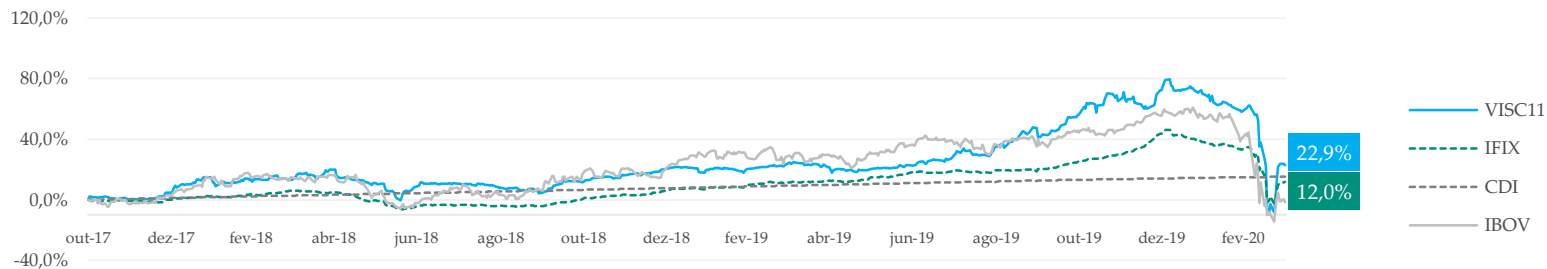
Mercado de Capitais



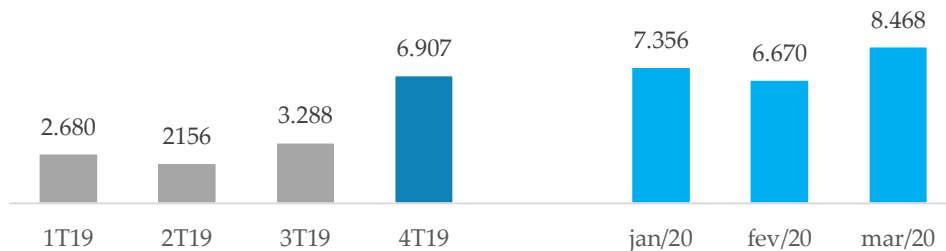
Desempenho

A rentabilidade¹ total do Fundo desde seu IPO até o encerramento do mês de março de 2020 foi de 22,9%, enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de 12,0% no mesmo período. A média de negociação no quarto trimestre de 2019 foi de R\$ 6,9 milhões, o equivalente a um aumento de 109% em relação ao trimestre anterior. Já no primeiro trimestre de 2020 o Fundo apresentou uma média diária de R\$ 7,5 milhões.

Rentabilidade desde o IPO



Liquidez Diária Média 3T19 (R\$ mil)

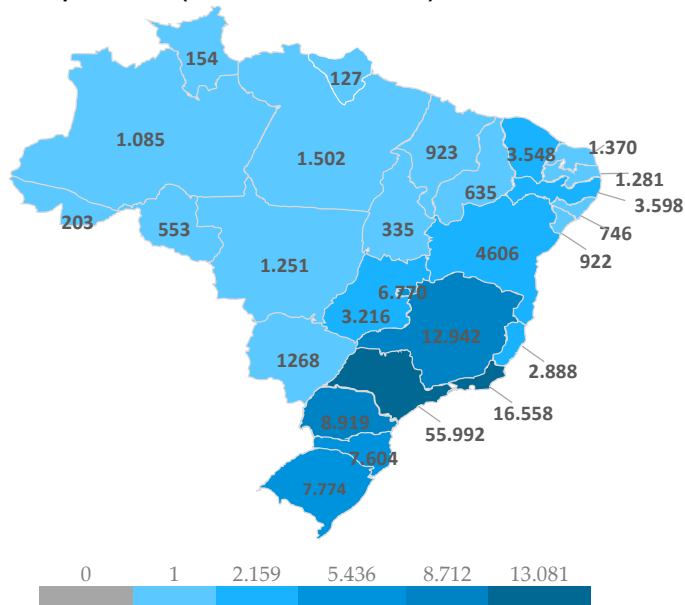


¹ Considera os rendimentos declarados no período, além dos direitos de subscrição referentes a 4ª, 5ª e 6ª emissões de cotas do Fundo, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.

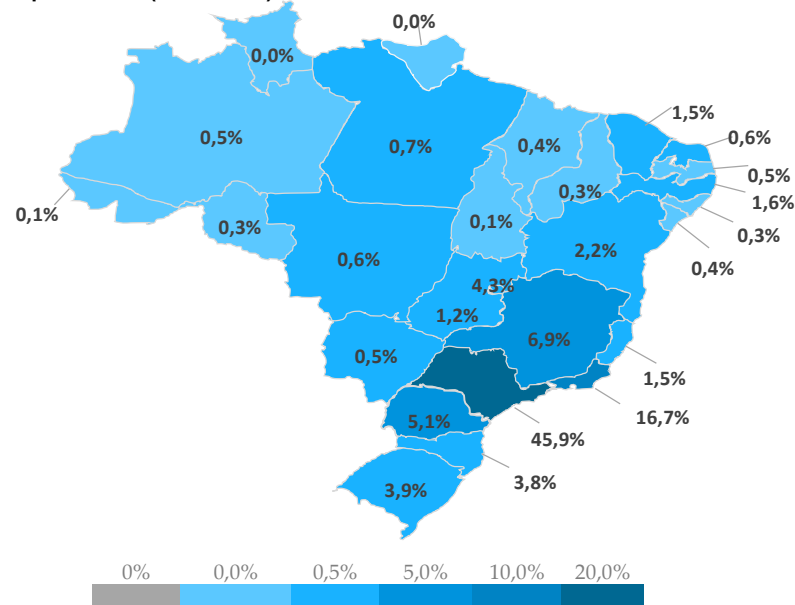
Nossos Cotistas

O Fundo encerrou o mês de março com 146.779 cotistas, sendo a maior concentração de investidores nos estados de SP e RJ com, respectivamente, 45,9% e 16,7% das cotas. O Fundo é bastante pulverizado e os vinte maiores cotistas representavam 14% do capital do Fundo. Atualmente 83% das cotas são detidas por pessoas físicas e 17% são por outros investidores.

Cotistas por Estado (Número de Investidores)



Cotistas por Estado (% de cotas)



Eventos Subsecuentes

03/02/2020

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 6ª EMISSÃO

Foram subscritas e integralizadas 3.944.125 Novas Cotas, perfazendo o montante total colocado de R\$ 480 milhões.

Anúncio de Encerramento: [Clique Aqui](#)

20/02/2020

AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO ADICIONAL NO SHOPPING PÁTIO BELÉM

Aquisição de 7,79% de participação, aumentando para 21,4% no shopping Pátio Belém, por R\$ 32,1 milhões correspondendo à um *cap rate* de 7,6%.

Anúncio da Aquisição: [Clique Aqui](#)

25/03/2020

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS MENSAIS – MARÇO 2020

Distribuição de rendimentos para o mês de março equivalente a aplicação da cota patrimonial do Fundo no CDI, líquido de impostos..

Comunicado ao Mercado: [Clique Aqui](#)



05/02/2020

AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO NO SHOPPING ABC

Aquisição de 7,32% de participação por R\$ 52,0 milhões, equivalente à um *cap rate* de 8,3%.

Anúncio da Aquisição: [Clique Aqui](#)

23/03/2020

FECHAMENTO PROVISÓRIO DOS SHOPPINGS DO PORTFÓLIO

Fechamento provisório de todos os shoppings do Portfólio, seguindo as determinações do Poder Público.

Fato Relevante: [Clique Aqui](#)

7,32% do Shopping ABC, localizado no ABC Paulista



- Aquisição de 7,32% da fração imobiliária do Shopping, a um valor total de R\$ 52 milhões, o equivalente a um cap rate estimado para os próximos 12 meses de 8,3%.
- Shopping regional, maduro, de grande porte, localizado na cidade de Santo André, que faz parte da região do ABC Paulista na Grande São Paulo.
- Área bruta locável de 47.375 m², distribuída em 4 pisos (mix completo com 270 lojas, cinema com 6 salas, academia, restaurantes, serviços e estacionamento com mais de 1.900 vagas)
- Shopping administrado pela AD Shopping, que tem mais de 843 mil m² de ABL sob gestão, distribuídos em 37 shoppings, sendo responsável pela administração do Pátio Belém e Minas Shopping, que fazem parte do portfólio do Fundo.
- O Shopping ABC apresentou em 2019 um NOI/m² no ano de R\$ 1.067,13/m², configurando como o terceiro maior NOI total do portfólio do Fundo.

Aquisição de Participação Adicional de 7,79% no Shopping Pátio Belém

SHOPPING
PÁTIO BELÉM
O Shopping do Coração da Cidade



- Aquisição de 7,79% da fração imobiliária no valor de R\$ 32,1 milhões, a um *cap rate* de 7,6%
- O Fundo, que possuía 13,6% de participação no Shopping Pátio Belém, passou a ter 21,4% de participação no ativo.
- Área bruta comercial de 38.081,14 m² e área bruta locável de 21.650,29 m², distribuídas em mais de 210 lojas, que incluem opções de restaurantes, cinema, academia e serviços.
- Primeiro shopping da região central da cidade de Belém, consolidado como um dos principais shoppings da cidade, localizado em uma área central da cidade, rodeado de pontos turísticos e hotéis.
- No ano de 2019 apresentou um NOI/m² de R\$ 1.356,83/m², configurando como o maior NOI/m² do portfólio do Fundo no ano.

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	dez/19	% PL	dez/18	% PL
Ativos circulantes	263.327	20,96%	274.707	33,27%
Caixa e equivalente de caixa	231.624	18,48%	201.271	24,40%
Bancos conta movimento	207	0,02%	1.678	0,20%
Cotas de fundos de investimentos	231.417	18,46%	67.442	8,18%
Letras de créditos imobiliários	-	-	132.151	16,02%
Títulos e valores mobiliários	16.182	1,25%	64.429	7,81%
Letras de créditos imobiliários	-	-	57.536	6,97%
Letras financeiras do tesouro – pós	-	-	3.701	0,45%
Cotas de Fundos Imobiliários	15.704	1,25%	-	-
Certificados de depósitos bancários	478	0,04%	3.192	0,39%
Outros créditos	15.521	1,23%	8.707	1,06%
Receitas imobiliárias a receber	14.467	1,15%	8.707	1,06%
Outros direitos a receber	1.054	0,08%	-	-
Ativos realizáveis a longo prazo	1.340.691	106,94%	643.306	77,99%
Valores depositados em garantias	909	0,07%	-	-
Operações com securitização de recebíveis	909	0,07%	-	-
Títulos em garantias - CDB	-	-	-	-
Investimento - propriedade para investimento	1.339.782	106,87%	643.306	77,99%
Imóveis acabados	1.085.065	86,55%	585.915	71,03%
Ajuste ao valor justo	254.717	20,32%	57.931	6,96%
Ativo Total	1.604.018	127,90%	917.713	111,25%

Passivos	dez/19	% PL	dez/18	% PL
Passivos circulantes	277.053	22,08%	55.300	6,70%
Outras obrigações	277.053	22,08%	55.300	6,70%
Obrigações por aquisições de imóveis	27.011	2,15%	49.933	5,98%
Rendimentos a distribuir	7.955	0,63%	4.931	0,60%
Taxa de administração e gestão	1.514	0,12%	955	0,12%
Auditoria e custódia	121	0,00%	65	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	15	0,00%	15	0,00%
Consultorias e assessorias	-	-	-	-
Cotas a Emitir	233.469	18,62%	-	-
Outras obrigações administrativas	-	-	1	0,00%
Negociação e intermediação de valores	6.968	0,56%	-	-
Passivos não circulantes	73.299	5,85%	37.524	4,55%
Exigível a longo prazo	73.299	5,85%	37.524	4,55%
Obrigações por aquisições de imóveis	74.349	5,93%	38.721	4,69%
(-) Gastos com captações de recebíveis	(1.050)	(0,08%)	(1.197)	(0,15%)
Patrimônio líquido	1.253.666	100,00%	824.889	100,00%
Capital social	1.023.983	81,68%	796.955	96,61%
(-) Custos de emissões de cotas	(13.753)	(1,10%)	(13.753)	(1,67%)
(-) Distribuições de rendimentos	(121.728)	(9,71%)	(51.902)	(6,29%)
Lucros acumulados	365.164	29,13%	93.589	11,35%
Total do Passivo + Patrimônio Líquido	1.604.018	127,93%	917.713	111,25%

Resultado e Demonstrações Financeiras

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

	Acumulado dezembro/19	Acumulado dezembro/18
Propriedades para Investimento	276.875	50.637
Receitas imobiliárias	73.020	34.930
Provisão para devedores duvidosos	(1.245)	(2.107)
Ajuste ao valor justo	197.326	25.281
Lucro na venda imobiliária	12.646	-
Manutenções e conservações	(256)	-
Despesas financeiras sobre obrigações imobiliárias	(4.616)	(7.467)
Resultado Líquido de atividades Imobiliárias	283.516	56.831
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	6.641	6.194
Receita de juros	6.082	6.194
Rendas de aplicações em fundos imobiliários	54	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	505	-
Outros Ativos Financeiros	3.516	9.200
Rendas de aplicações em fundos com liquidez diária	4.299	10.983
Rendas de títulos de renda fixa	119	542
Rendas com títulos públicos	40	-
Impostos e taxas	(942)	(2.325)
Outras Receitas/Despesas	(15.457)	(8.018)
Despesas com taxa de administração e gestão	(13.242)	(8.158)
Consultorias e assessorias	(803)	(330)
Despesas com advogados	(569)	-
Correspondências e relatórios	(364)	-
Despesas de auditoria e custódia	(413)	(240)
Serviços de escrituração de cotas	(236)	(855)
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	(147)	(178)
Outras receitas operacionais	426	1.871
Outras despesas operacionais	(49)	(76)
Despesas com taxa de fiscalização CVM	(60)	(52)
Resultado líquido do período	271.575	58.013



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