



## RELATÓRIO GERENCIAL | NOVEMBRO/2019

### DESTAQUES DO FUNDO

ABL (m²)	Número de cotas	Patrimônio líquido/cota (R\$)	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>57.239</b>	<b>2.800.149</b>	<b>214,55</b>	<b>8,2%</b>

### DESTAQUES DA COTA

Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$)	Volume médio diário negociado (R\$)	P/VP
<b>183,70</b>	<b>514.387.371</b>	<b>3.896.396</b>	<b>0,86</b>

### DESTAQUES OPERACIONAIS

NOI (A/A)	Receitas de Aluguéis (A/A)	Vacância	Inadimplência
<b>-5,8%</b>	<b>+4,8%</b>	<b>2,4%</b>	<b>8,3%</b>

<sup>1</sup>Yield anualizado considera o rendimento pago no mês de referência dividido pelo valor da cota no fechamento do período, resultado multiplicado por 12 meses.

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

O FII Via Parque possui um ativo, o Via Parque Shopping, inaugurado em outubro de 1993, e localizado na região da Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, uma das regiões com maior concentração de Shoppings no Brasil. Com essa concorrência, o Shopping se encontrou em um nicho de grande potencial, que é o público infantil/familiar. O empreendimento é administrado pela Aliansce Sonae, a maior administradora de shoppings centers do Brasil\*, o que traz ao empreendimento uma grande força comercial e de dinâmica operacional. Importante salientar que o FII Via Parque é proprietário atual somente do Shopping e estacionamento, visto que no complexo há prédios comerciais que não são de propriedade do Fundo. Esses prédios comerciais do complexo, junto aos empreendimentos no entorno (principalmente o Edifício CEO), trazem um importante fluxo ao empreendimento em horário de almoço, fato responsável pelo investimento realizado na praça de alimentação para revitalização e ampliação recente.

Vislumbrando a entrada de mais um novo concorrente, o ParkJacarepaguá, com previsão de inauguração em maio de 2020, o Via Parque Shopping vem concentrando seus investimentos nesses últimos 2 anos em modernização do ativo e melhoria de mix, de forma a consolidar os consumidores da região primária.

No Informe Mensal de novembro houve a atualização do PL, em decorrência da avaliação patrimonial periódica do Fundo, com valorização de aproximadamente R\$ 82 milhões (+16%) na alínea "Propriedade para investimento" no balancete. Com isso, o valor patrimonial por cota passou de R\$ 187,83 (outubro) para R\$ 214,55.

O Via Parque Shopping apresentou em novembro um aumento de cerca de 18% no volume de vendas em relação ao mês de outubro. Tais números foram impulsionados pelas vendas de final de ano (Black Friday e Natal). É esperado que a gradual retomada do consumo impacte positivamente as vendas e o fluxo de pessoas no shopping.

A receita de aluguel apresentou um crescimento relevante de 4,46% em relação a novembro do ano anterior. O ABL Vago caiu cerca de 8,8% com relação ao mesmo período do ano anterior. Isso se deve a novos contratos e inaugurações de novas lojas, principalmente do setor de vestuário e estética.

O fluxo de veículos no estacionamento apresentou crescimento de 3,3% em relação ao mês anterior, influenciado por grandes eventos como o "Aulão do Enem" e pela realização de 10 shows de música, como Caetano Veloso e Capital Inicial. Comparado com o ano passado, o fluxo de veículos caiu cerca de 7,2%, muito impactado pelo efeito "Uber" e pelo encerramento de eventos trazidos pelo circo Reder, presente no shopping no último trimestre de 2018. Porém, com o aumento do ticket médio, a receita de estacionamento apresentou um crescimento de 8,8% em relação ao mês anterior, e um aumento de 18% em relação ao mesmo período do ano passado.

## RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 3.650.000	R\$ 15.430.000	R\$ 34.170.000
Receita Financeira	R\$ 13.726	R\$ 162.664	R\$ 332.912
Despesas	-R\$ 85.323	-R\$ 446.293	-R\$ 1.094.737
Resultado	R\$ 3.578.402	R\$ 15.146.371	R\$ 33.408.175
Rendimentos distribuídos	R\$ 3.500.186	R\$ 14.101.792	R\$ 34.235.323
Resultado por cota	R\$ 1,28	R\$ 5,41	R\$ 12,05
Rendimento por cota <sup>2</sup>	R\$ 1,25	R\$ 5,04	R\$ 12,36
Resultado Acumulado <sup>3</sup>	R\$ 0,03	R\$ 0,37	-R\$ 0,30
Proporção distribuída	98%	93%	102%

<sup>2</sup> Rendimento anunciado do período indicado.

<sup>3</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

Resultado apresentado em regime de caixa. Dados não auditados.

O planejamento orçamentário do Fundo é aprovado anualmente pelos cotistas em assembleia. A proposta aprovada para o ano de 2019 pode ser acessada [aqui](#). A receita imobiliária é proveniente do repasse ao FII dos resultados do empreendimento.

Composição do resultado no mês (por cota)



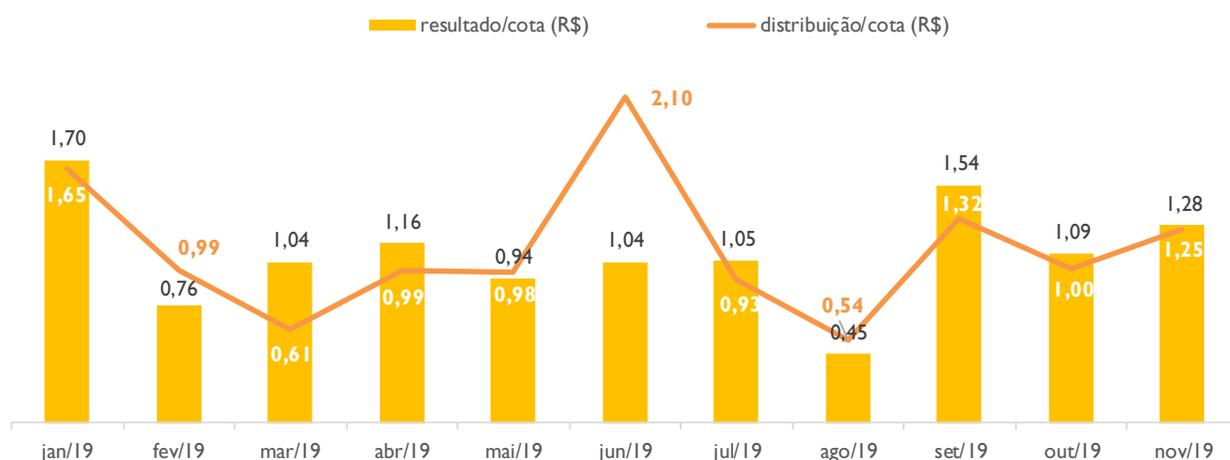
## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	R\$ 1,65	R\$ 0,99	R\$ 0,61	R\$ 0,99	R\$ 0,98	R\$ 2,10	R\$ 0,93	R\$ 0,54	R\$ 1,32	R\$ 1,00	R\$ 1,25	
2018	R\$ 1,37	R\$ 0,64	R\$ 1,67	R\$ 1,01	R\$ 1,00	R\$ 1,10	R\$ 1,09	R\$ 1,25	R\$ 1,05	R\$ 1,35	R\$ 1,35	R\$ 1,33
Δ <sup>4</sup>	20,6%	55,7%	-63,5%	-2,0%	-2,0%	91,2%	-14,6%	-57,1%	25,7%	-25,9%	-7,4%	

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 6º dia útil do mês subsequente. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos (último dia útil do mês).

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre ficam retidos no caixa do Fundo para manutenção da saúde financeira do mesmo (liquidez e investimentos). A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre, e fica a seu critério linearizar a distribuição de proventos, gerando renda mensal estável aos investidores.

	mês	acumulado no ano	12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 3.500.186	R\$ 34.235.323	R\$ 37.891.769
Yield on cost <sup>5</sup>	0,7%	6,5%	6,2%



## PERFIL DO FUNDO

O Fundo nasceu com perfil institucional, sendo que sua pulverização a mercado ocorreu em momento recente. Conforme gráfico abaixo, há um ano o número de cotista era cerca de 100. Dois blocos grandes de saída desde o final de 2018 contribuíram para sua pulverização e criaram demandas como acesso direto à Administradora e linearização de proventos.



<sup>4</sup> Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

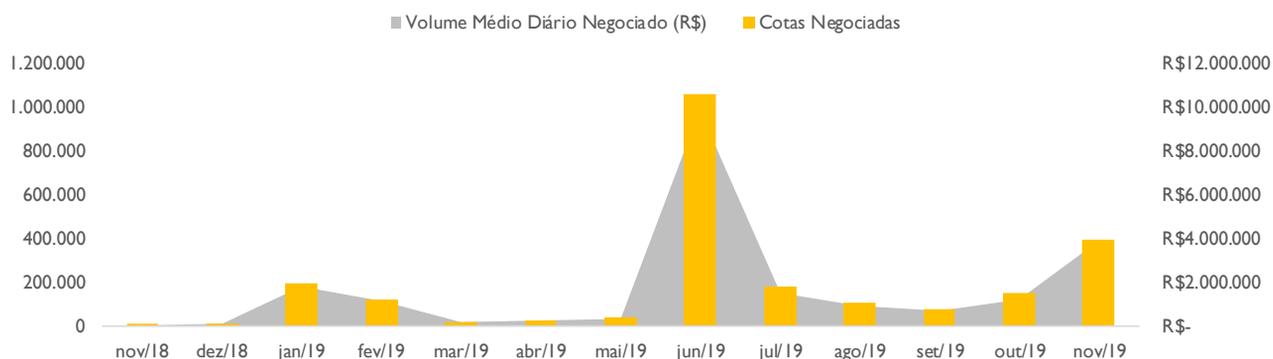
<sup>5</sup> Soma dos rendimentos pagos no período divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

## FVPQ11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 74.031.521	R\$ 430.994.941	R\$ 432.793.092
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 3.896.396	R\$ 1.882.074	R\$ 1.759.322
Giro (% de cotas negociadas)	14,14%	84,77%	85,11%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

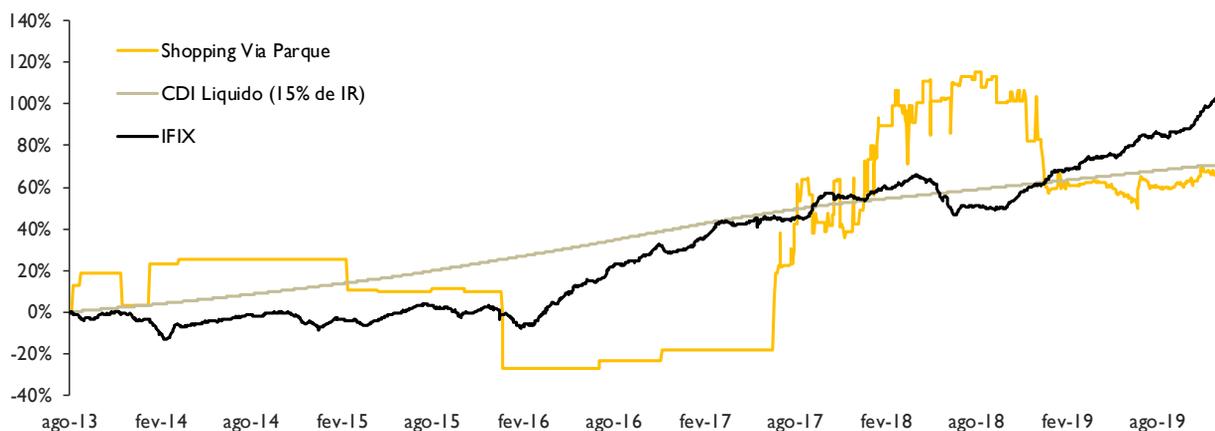
	nov/19	dez/18	nov/18
Valor da Cota	R\$ 183,70	R\$ 190,50	R\$ 220,00
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.749.208	2.737.722
Valor de Mercado	R\$ 514.387.371	R\$ 523.724.124	R\$ 602.298.840



## DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO<sup>6</sup>

	mês	ano	12 meses
IFIX	3,52%	22,91%	25,64%
CDI líquido de IR (15%)	0,32%	4,73%	5,17%
<b>FVPO11</b>	<b>-1,21%</b>	<b>5,18%</b>	<b>-8,36%</b>

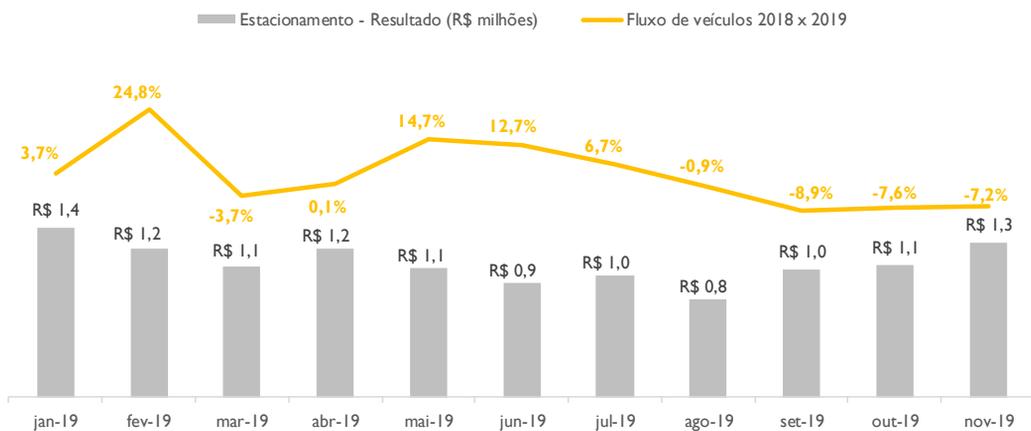
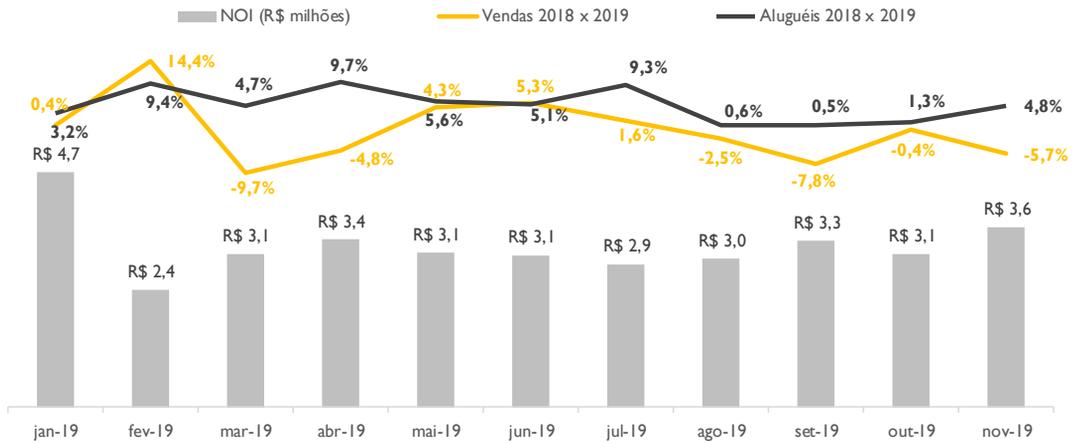
Como o Fundo sempre teve perfil institucional, havia pouca liquidez em mercado secundário, o que ocasionava variações acentuadas nos momentos de negociações, conforme demonstrado no gráfico abaixo. No ano inteiro de 2018, foram movimentadas 10,4 mil cotas. De janeiro a novembro de 2019 foram registradas movimentações de 2,3 milhões de cotas, um aumento de mais de 22.000%. O volume médio diário negociado aumentou em 17.000% de 2018 (ano completo) para 2019 (YTD). Em novembro, a média diária atingiu R\$ 3,9 milhões.



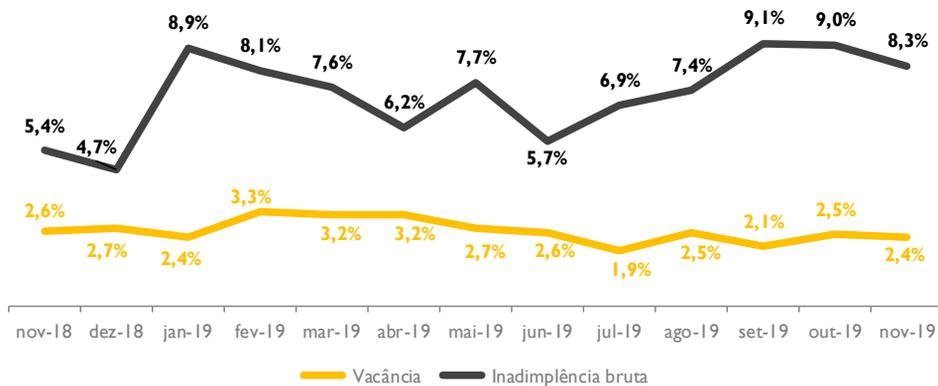
<sup>6</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

# DESEMPENHO OPERACIONAL

	Novembro	A/A
Receita de Aluguéis	R\$ 3.077.094	4,8%
Resultado Estacionamento	R\$ 1.271.381	28,5%
NOI	R\$ 3.634.858	-5,8%



	Novembro	A/A
Vacância <sup>7</sup>	2,4%	-0,2 p.p.
Inadimplência Bruta	8,3%	+ 2,9 p.p.



<sup>7</sup> Conceito de vacância atribuída para esse empreendimento considera as lojas vagas. Reserva Técnica não incluída. Por Reserva Técnica entende-se área em projeto não disponível para comercialização no momento.

## SOBRE O ATIVO



**Localização:** Av. Ayrton Senna, 3000

Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

**ABL:** 57.239 m<sup>2</sup>

**Número de unidades/lojas:** 238

**Participação do FII:** 100%\*

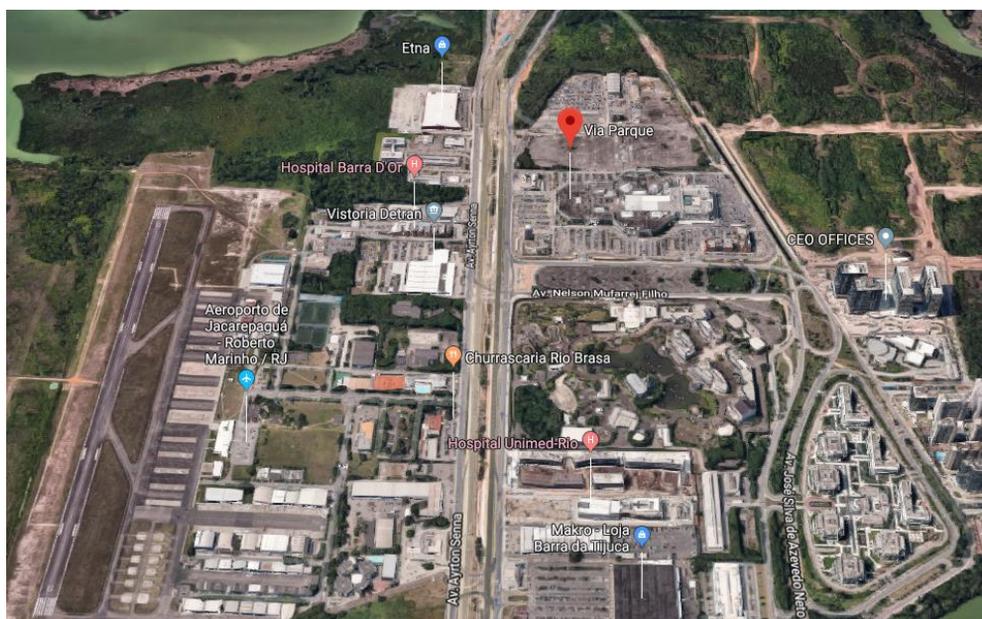
\*participação do FII no *shopping center*, não contempla o complexo comercial anexo ao empreendimento.

O Via Parque shopping é um empreendimento localizado na Barra da Tijuca, inaugurado em 1993, que conta com 10 lojas âncora, 6 salas de cinema, praça de alimentação, restaurantes, academia, 2.000 vagas de estacionamento e casa de shows, e atrai quase 1 milhão de consumidores por mês\*. Localizado próximo ao Aeroporto de Jacarepaguá e cercado por torres corporativas e faculdades, o shopping serve não só a região primária da Barra da Tijuca, como também atende o público de Jacarepaguá, principalmente aos finais de semana. Segundo dados da ABRASCE, os usuários estão concentrados nas classes A e B.

O shopping passou por adequações recentes, a fim de se preparar para o ambiente competitivo, atender os novos hábitos de consumo e a crescente demanda por lazer nestes espaços. Houve a revitalização da praça de alimentação, incrementando no mix de restaurantes e reforço nos espaços de lazer, com foco principalmente no público infantil.



\*dados fornecidos pela operadora do shopping



## INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

---

**ADMINISTRADOR** • Rio Bravo Investimentos

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Itaú Securities Services

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO** • 0,12% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

(Mín. Mensal R\$ 57.680,70 - data base 01/07/2016, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

**TAXA DE PERFORMANCE** • Não há

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • 525.941.810,91

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.800.149

**NÚMERO DE COTISTAS** • 3.197

### OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos no empreendimento imobiliário denominado “Via Parque Shopping”, localizado na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, podendo, para tanto, adquirir áreas brutas locáveis já construídas, em fase de construção ou a construir, investir na ampliação do empreendimento, incluindo, sem limitação, por meio da aquisição de terrenos, unidades imobiliárias e direitos vinculados a esses bens em local adjacente, construir outras unidades imobiliárias, adquirir terrenos, unidades imobiliárias e direitos vinculados a esses bens, bem como vender, prometer vender, incorporar e arrendar os referidos bens (“Ativos Imobiliários”).

## **SOBRE A GESTORA**

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com 29 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

## **CONTATOS**

### **RELAÇÃO COM INVESTIDORES**

|| 3509 6657

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

### **OUVIDORIA**

|| 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este site tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.