



RELATÓRIO GERENCIAL | OUTUBRO/2019

DESTAQUES DO FUNDO

ABL (m²)	Número de cotas	Patrimônio líquido/cota (R\$)	Yield anualizado ¹
57.239	2.800.149	187,83	6,5%

DESTAQUES DA COTA

Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$)	Volume médio diário negociado (R\$)	P/VP
183,95	515.087.409	1.191.067	0,98

DESTAQUES OPERACIONAIS

NOI (A/A)	Receitas de Aluguéis (A/A)	Vacância	Inadimplência
+1,5%	+1,3%	2,5%	9,0%

¹Yield 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

Em setembro/2019 a gestora passou a divulgar o relatório gerencial mensal do FII Via Parque Shopping, Fundo que nasceu com viés institucional e teve grande pulverização recentemente. Os relatórios têm o papel de esclarecer/facilitar o entendimento dos cotistas frente às sazonalidades do mercado de shoppings, visto que as distribuições de rendimentos do Fundo não são linearizadas como a Gestora Rio Bravo faz com seus demais Fundos deste perfil. Essa linearização continua em estudo para possível aplicação em 2020, visto a ainda atual concentração de investidores Institucionais.

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.

O Via Parque Shopping apresentou em outubro um bom nível de vendas, com aumento de 10% em relação ao mês anterior. Para os meses de novembro e dezembro é esperado um maior volume de vendas, embasado pela sazonalidade do setor, com eventos como a Black Friday e o Natal, e pela retomada, ainda que gradual, do consumo.

A receita de aluguel apresentou um crescimento de 1,26% em relação a outubro do ano anterior. O fluxo de carros no estacionamento apresentou uma queda de -7,64%, impactando a receita de estacionamento em -1,59%, na comparação com o mesmo período do ano anterior. Esta queda se deve em grande parte pelo fim de eventos que foram trazidos pelo circo Reder no final de 2018. Porém o resultado não foi fortemente impactado devido a um aumento no ticket médio do estacionamento, compensando em parte a queda no fluxo de veículos.

A inadimplência bruta em outubro foi de 9,0%, valor acima do apresentado pelo empreendimento nos últimos 12 meses, porém 0,1% abaixo do mês anterior. A expectativa é que a inadimplência melhore com as vendas de fim de ano, com conseqüente incremento das receitas de vendas. A inadimplência líquida, que considera a recuperação de inadimplências anteriores, ficou em 1,9%.

RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 3.130.000	R\$ 11.780.000	R\$ 30.520.000
Receita Financeira	R\$ 28.356	R\$ 148.938	R\$ 319.186
Despesas	-R\$ 93.142	-R\$ 360.969	-R\$ 1.009.414
Resultado	R\$ 3.065.214	R\$ 11.567.969	R\$ 29.829.772
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.800.149	R\$ 10.601.606	R\$ 30.735.136
Resultado por cota	R\$ 1,09	R\$ 4,13	R\$ 10,65
Rendimento por cota ¹	R\$ 1,00	R\$ 3,79	R\$ 10,98
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,09	R\$ 0,35	-R\$ 0,34
Proporção distribuída	91%	92%	103%

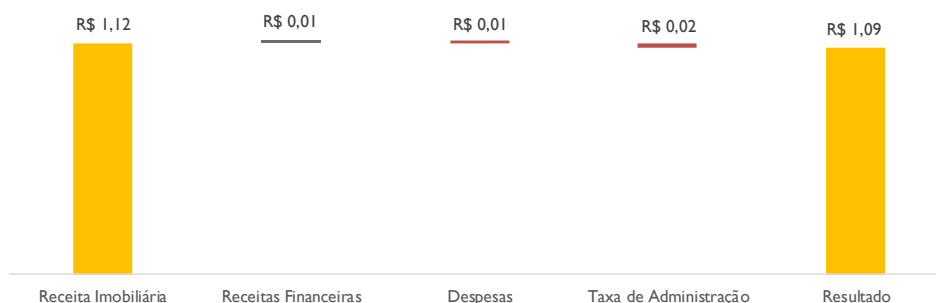
² Rendimento anunciado do período indicado.

³ 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)



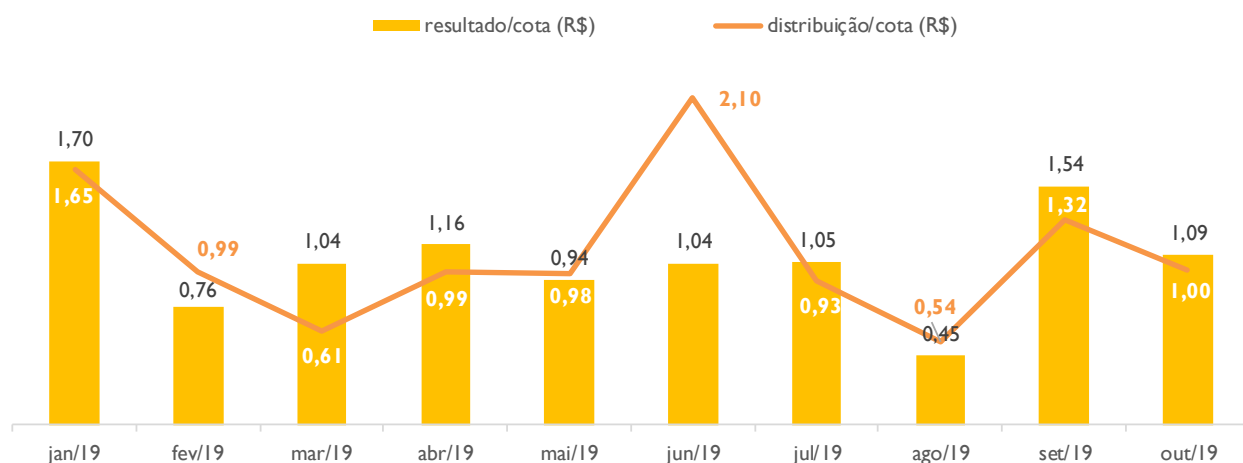
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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		
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^4	20,6%	55,7%	-63,5%	-2,0%	-2,0%	91,2%	-14,6%	-57,1%	25,7%	-25,9%		

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).

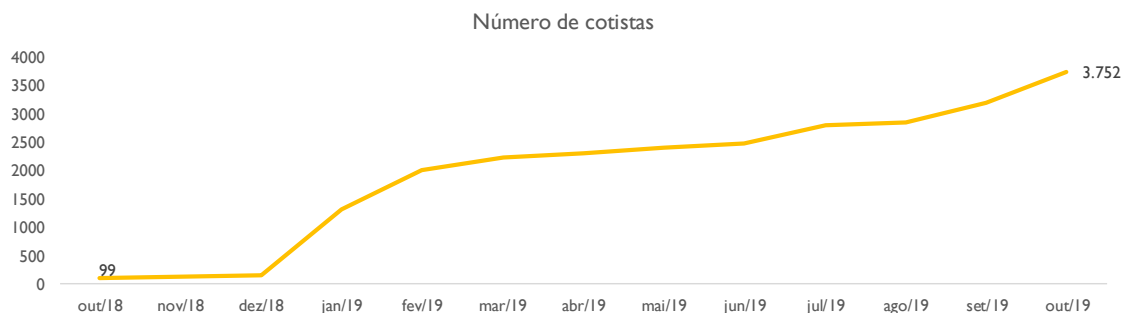
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre ficam retidos no caixa do Fundo para manutenção da saúde financeira do mesmo (liquidez e investimentos). 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\$ 2.800.149	R\$ 30.735.136	R\$ 38.156.326
Yield on cost ⁵	0,5%	5,8%	5,6%



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 estava abaixo 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.



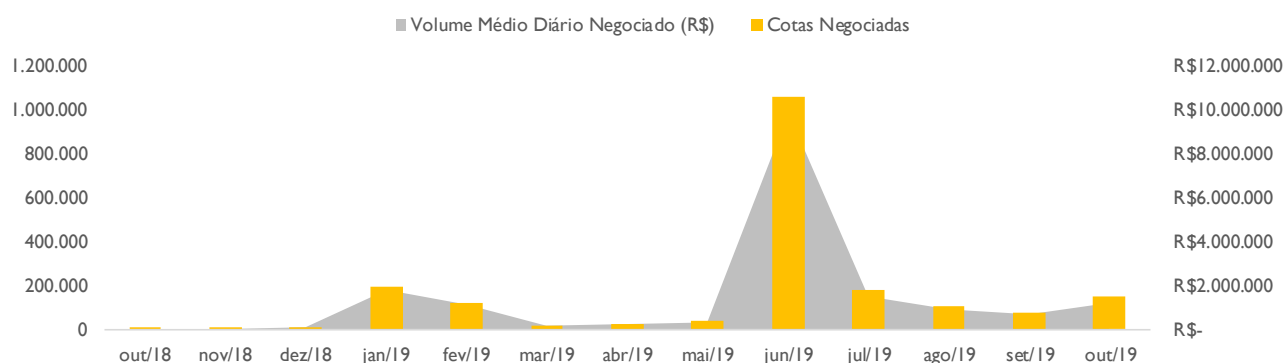
⁴ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

⁵ 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\$ 27.394.552	R\$ 356.963.421	R\$ 358.894.147
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 1.191.067	R\$ 1.699.826	R\$ 1.514.321
Giro (% de cotas negociadas)	5,32%	70,63%	71,00%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

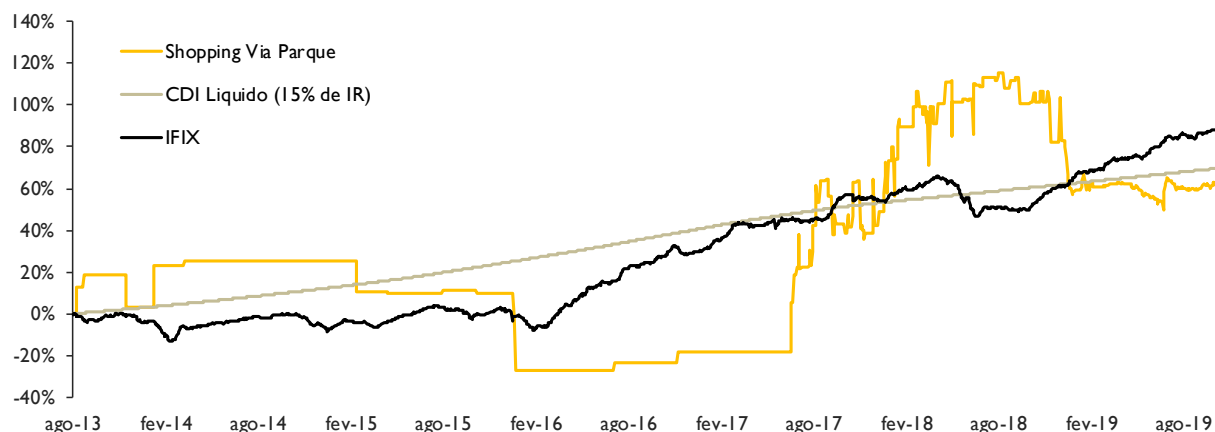
	out/19	dez/18	out/18
Valor da Cota	R\$ 183,95	R\$ 190,50	R\$ 244,69
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.749.208	2.737.722
Valor de Mercado	R\$ 515.087.409	R\$ 523.724.124	R\$ 669.893.196



DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO⁶

	mês	ano	12 meses
IFIX	4,01%	18,73%	24,51%
CDI líquido de IR (15%)	0,41%	4,39%	5,27%
FVPO11	4,54%	6,47%	-16,13%

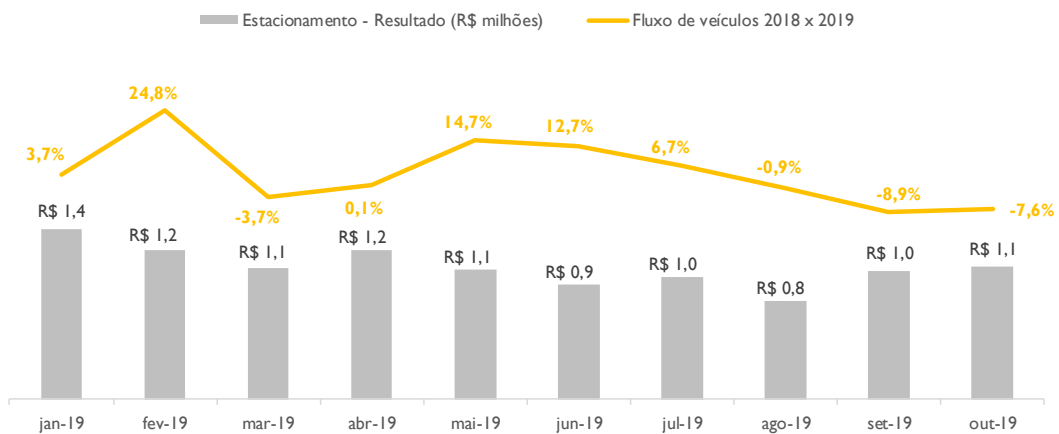
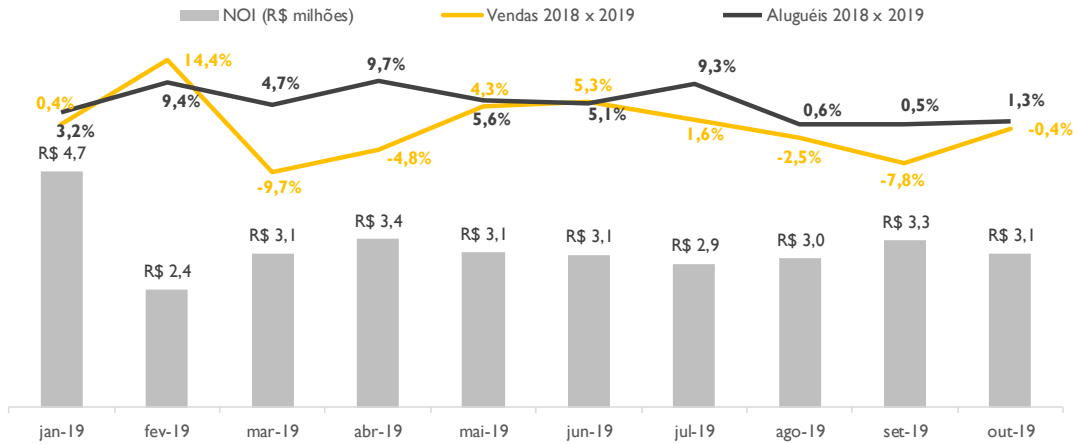
Como o Fundo sempre teve perfil institucional, havia pouca liquidez em mercado secundário, o que ocasionava variações acentuadas nos momentos de negociações, conforme demonstrado no gráfico abaixo. No ano inteiro de 2018, foram movimentadas 10,4 mil cotas. De janeiro a outubro de 2019 foram registradas movimentações de 1,9 milhões de cotas, um aumento de 18.811%. O volume médio diário negociado aumentou em 15.922% de 2018 (ano completo) para 2019 (YTD).



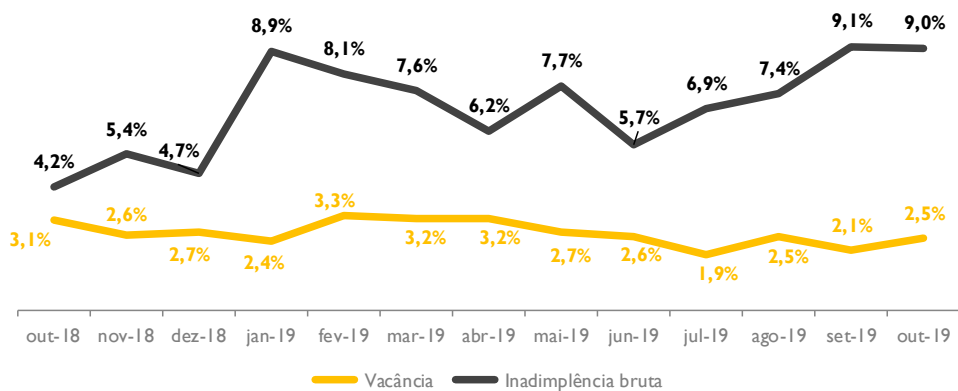
⁶ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

DESEMPENHO OPERACIONAL

	Outubro	A/A
Receita de Aluguéis	R\$ 3.067.624	1,3%
Resultado Estacionamento	R\$ 1.081.291	9,3%
NOI	R\$ 3.089.136	1,5%



	Outubro	A/A
Vacância ⁷	2,5%	-0,6 p.p.
Inadimplência Bruta	9,0%	+ 4,8 p.p.



⁷ 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 m²

Número de unidades/lojas: 238

Participação do FII: 100%*

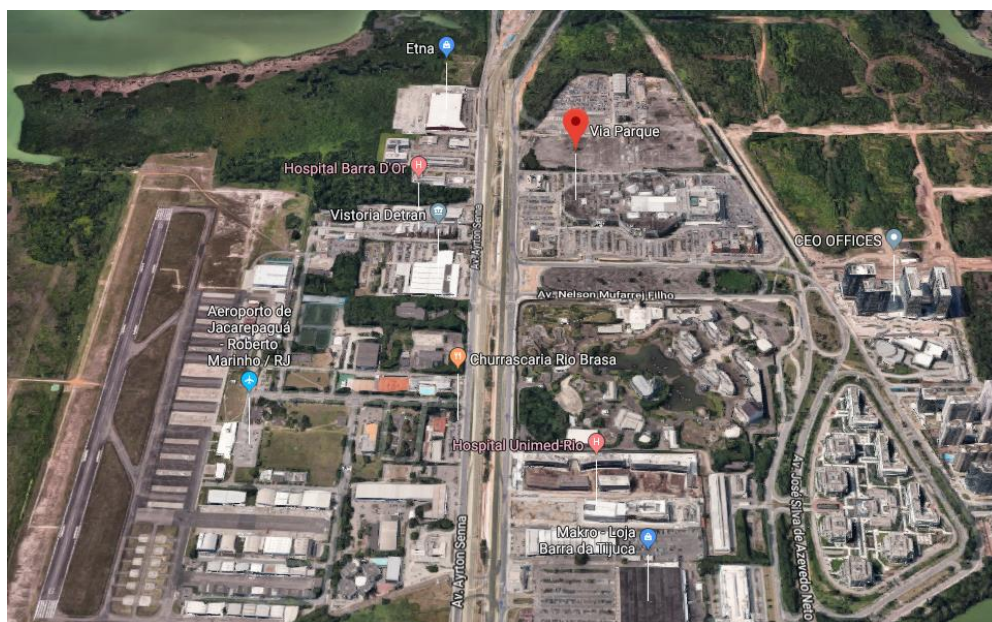
*participação do FII no *shopping center*, não contempla o complexo comercial anexo ao empreendimento.

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

OUVIDORIA

|| 0800 722 9910

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.