

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Via Parque Shopping (FVPQ II)



RELATÓRIO GERENCIAL | AGOSTO/2020

DESTAQUES DO FUNDO

ABL (m²)	Número de cotas	Patrimônio líquido/cota (R\$)	Yield anualizado ¹
57.239	2.800.149	213,99	-

DESTAQUES DA COTA

Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP
162,99	456,4	88.023	0,76

DESTAQUES OPERACIONAIS

NOI (A/A)	Receitas de Aluguéis (A/A)	Vacância	Inadimplência
-98,2%	-57,6%	7,7%	23,1%

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

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 Park Jacarepaguá, 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.

Com o agravamento da pandemia do COVID-19 no país em março, presenciamos algo nunca visto na indústria de shopping: o fechamento em massa dos centros comerciais. Segundo a ABRASCE, o faturamento de shoppings centers chegou a quase R\$ 193 bilhões em 2019, 7% a mais do que em 2018. A expectativa para o ano de 2020 era repetir o bom resultado de 2019, o que não deverá acontecer uma vez que o setor foi acometido pelo agravamento das restrições de circulação e sua recuperação depende da efetividade dos controles sanitários e da confiança do consumidor para voltar a circular em ambientes de comércio.

Com o objetivo de garantir a segurança e a saúde de todos os clientes, lojistas, colaboradores e fornecedores, conforme Fato Relevante publicado em 25 de março de 2020, o Via Parque Shopping teve seu funcionamento alterado para permanecer aberto ao público somente para o funcionamento das operações essenciais como farmácia e *delivery* de alimentação, conforme decreto estadual. As receitas do Shopping provêm de aluguéis fixos e variáveis firmados com os lojistas, do estacionamento do estabelecimento e merchandising. Com isso, a linha de receitas do Fundo passou a ser impactada de forma direta e instantânea pela queda de fluxo e descontos auferidos, bem como a linha de despesas do Fundo teve acréscimo com eventuais inadimplências de condomínio, com necessidade eventual de aporte do empreendedor, como informado no Fato Relevante.

O Via Parque Shopping apresentou em agosto uma queda na maioria de seus indicadores quando comparado com o mesmo período do ano anterior. Porém, vislumbramos uma contínua recuperação em direção à performance pré-crise. O Shopping apresentou, em agosto, queda de 60% nas receitas totais ano contra ano, ao passo que já demonstrou elevação significativa de 112% quando comparado ao mês anterior. A receita de aluguel teve queda de 58% ano contra ano, porém um recuperação de 46% em comparação a julho. A recuperação vista nos números de agosto contra julho se deve a diminuição das restrições na operação dos Shoppings em agosto, o qual pôde operar em horário normalizado durante os dias úteis. Além disso, foi elaborado um plano de enfrentamento, por parte da administração do Shopping, para renegociação de aluguéis, concessões de descontos e diferimentos, com o objetivo de proteger tanto o patrimônio do cotista quanto preservar a operação das lojas presentes no Shopping. A inadimplência bruta chegou a 23,1%, enquanto a vacância do Shopping elevou-se para 7,7% em agosto.

Estão sendo praticados descontos e diferimentos aos lojistas desde o início da crise pandêmica, com o intuito de evitar inadimplências no condomínio e manter a operação em funcionamento, como já comentado. As receitas do empreendimento provenientes da operação do shopping, como aluguéis e estacionamento, ainda em patamares bem inferiores aos habitualmente vistos, estão sendo mantidas no condomínio do shopping para suprir necessidades de caixa relacionadas à operação do estabelecimento. Tão logo seja vislumbrada a normalização das operações, com aumento das receitas e diminuição das inadimplências no âmbito do condomínio e do empreendedor, será possível observar a retomada das receitas imobiliárias do fundo e, conseqüentemente, da distribuição de tais resultados aos cotistas.

RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 10.370.000
Receita Financeira	R\$ 2.031	R\$ 4.762	R\$ 104.493
Despesas	-R\$ 981.011	-R\$ 2.065.031	-R\$ 3.755.434
Resultado	-R\$ 978.980	-R\$ 2.060.269	R\$ 6.719.060
Rendimentos distribuídos	R\$ 0	R\$ 231.730	R\$ 9.696.234
Resultado por cota	-R\$ 0,35	-R\$ 0,74	R\$ 2,40
Rendimento por cota ²	R\$ 0,00	R\$ 0,08	R\$ 3,46
Resultado Acumulado ³	-	-	-R\$ 1,06
Proporção distribuída	-	-	144%

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.

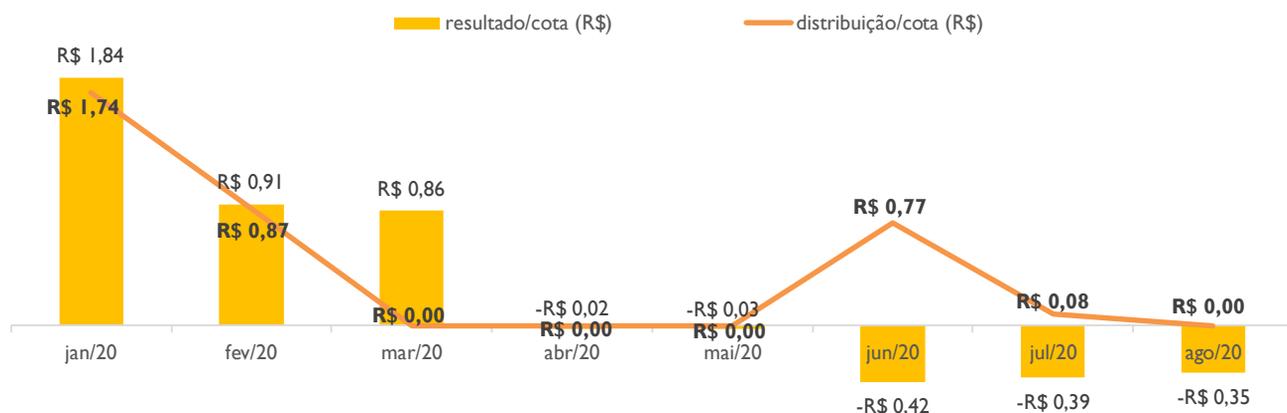
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	R\$ 1,74	R\$ 0,87	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,77	R\$ 0,08	R\$ -				
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	R\$ 1,80
Δ^4	5,5%	-12,1%	N/A	N/A	N/A	-63,4%	-91,1%	N/A				

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\$ 0	R\$ 9.696.234	R\$ 39.275.591
Yield on cost ⁵	0,0%	1,6%	4,1%



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.



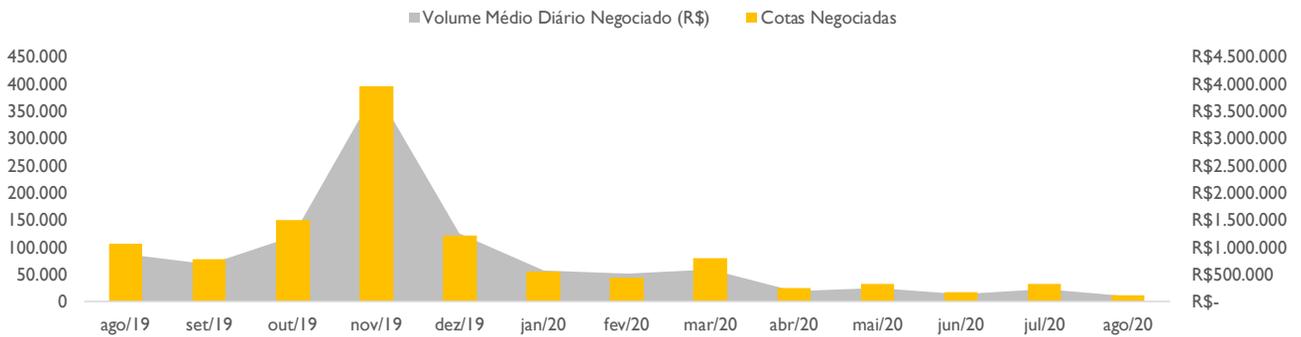
⁴ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

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\$ 1.848.492	R\$ 52.595.448	R\$ 192.096.436
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 88.023	R\$ 314.943	R\$ 771.472
Giro (% de cotas negociadas)	0,42%	10,40%	36,99%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

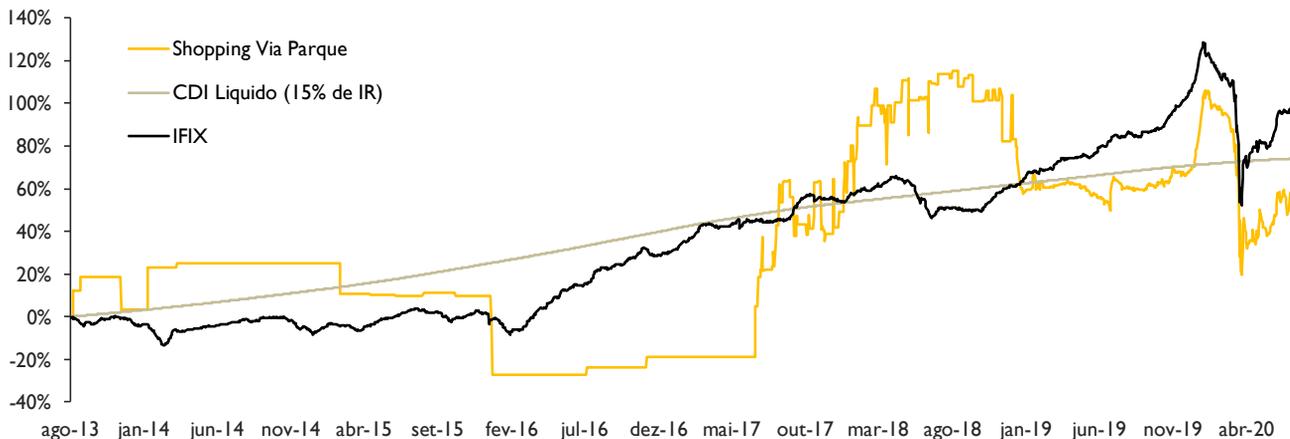
	ago/20	dez/19	ago/19
Valor da Cota	R\$ 162,99	R\$ 215,10	R\$ 182,00
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 456.396.286	R\$ 602.312.050	R\$ 509.627.118



DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO⁶

	mês	ano	12 meses
IFIX	1,79%	-12,99%	4,72%
CDI líquido de IR (15%)	0,14%	1,81%	3,28%
FVQI1	2,19%	-22,25%	-6,06%

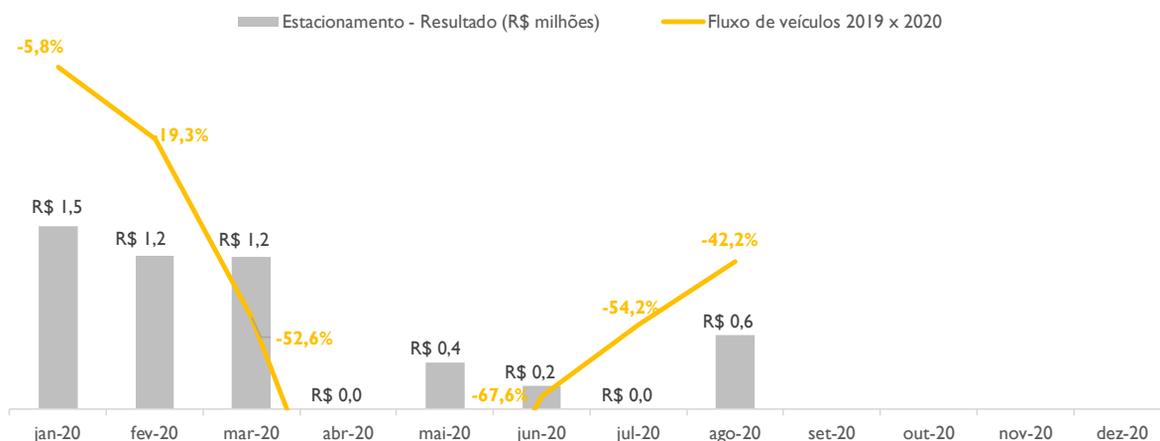
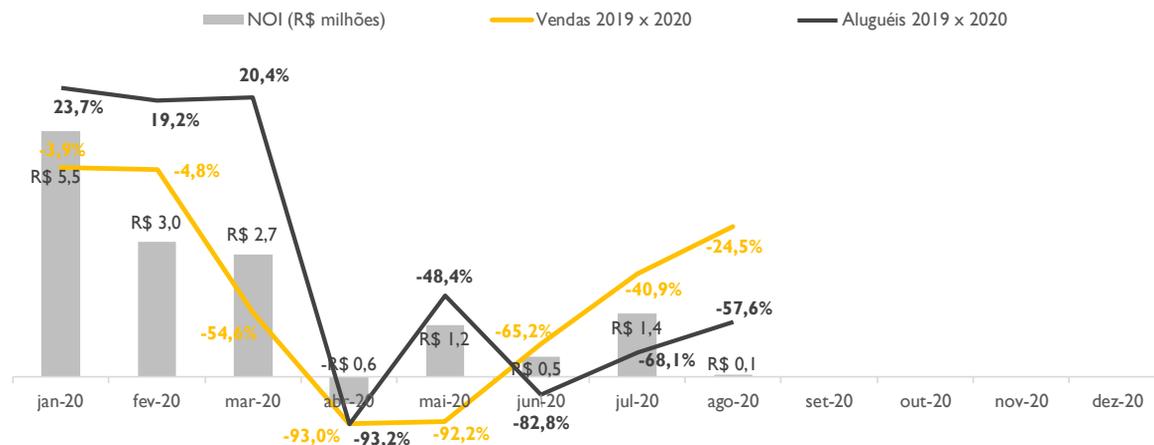
Como o Fundo sempre teve perfil institucional, havia pouca liquidez em mercado secundário, o que ocasionava variações acentuadas nos momentos de negociações, conforme demonstrado no gráfico abaixo.



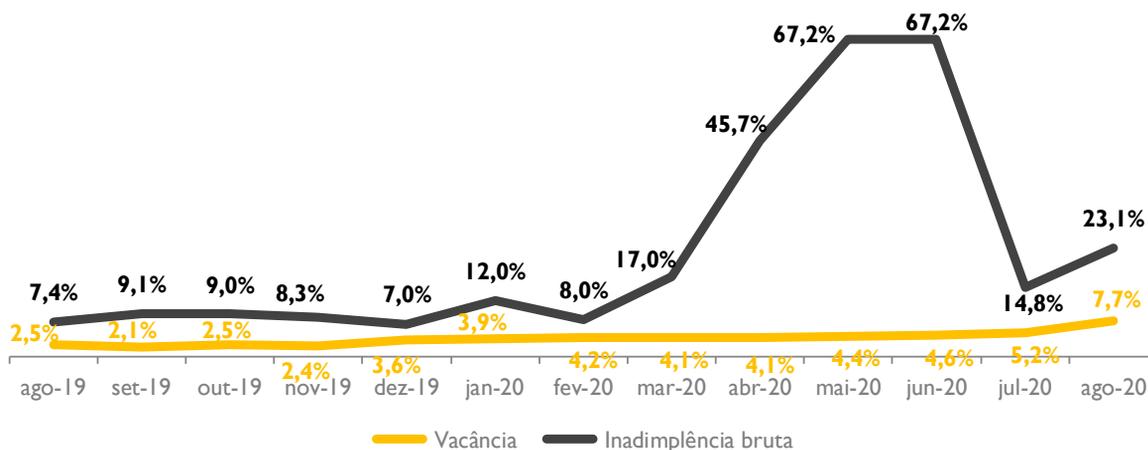
⁶ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

DESEMPENHO OPERACIONAL

	Agosto	A/A
Receita de Aluguéis	R\$ 1.361.149	-57,6%
Resultado Estacionamento	R\$ 596.980	-26,3%
NOI	R\$ 52.899	-98,2%



	Agosto	A/A
Vacância ⁷	7,7%	-0,2 p.p.
Inadimplência Bruta	23,1%	+ 2,9 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%*

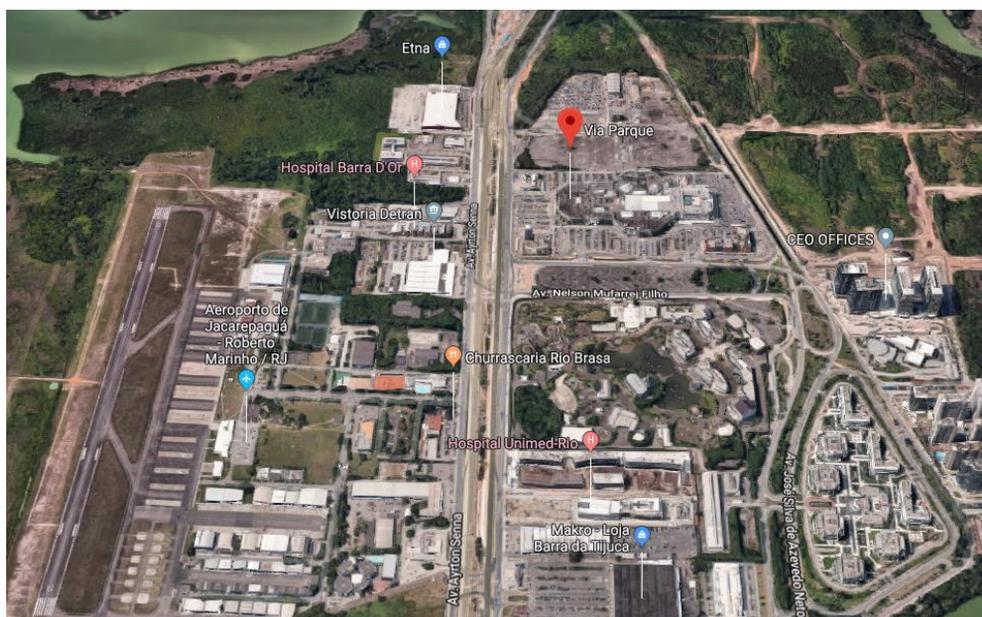
*participação do FII no *shopping center*, não contempla o complexo comercial anexo ao empreendimento.

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 • 599.212.018,77

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 5.500

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 mais de 30 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 6500

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.