



RELATÓRIO GERENCIAL | NOVEMBRO/2020

DESTAQUES DO FUNDO

ABL (m ²)	Número de cotas	Patrimônio líquido/cota (R\$)	Yield anualizado ¹
57.239	2.800.149	214,65	-

DESTAQUES DA COTA

Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP
147,46	412,9	114.244	0,69

DESTAQUES OPERACIONAIS

NOI (A/A)	Receitas de Aluguéis (A/A)	Vacância	Inadimplência
-50,2%	-17,3%	6,9%	18,7%

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

Em novembro, o resultado do Fundo foi de – R\$ 0,03/cota e não houve distribuição de resultados no período. No mês, foi suspensa a política de descontos e a Administradora do Shopping realizou concessões pontuais de descontos. O NOI do período apresentou expressiva melhora, muito em função da contabilização do resultado do estacionamento referente ao mês anterior apenas em novembro. Contudo, os resultados do shopping, provenientes de suas operações, ainda estão sendo mantidos no condomínio do shopping para suprir necessidades de caixa relacionadas à operação do estabelecimento. Por isso, não houve repasses para o Fundo ao longo do semestre e não é observada contabilização de valores na linha de receitas imobiliárias. Ainda, a alínea de despesas teve acréscimo significativo nos primeiros meses do semestre, com a necessidade de aporte para repasse de inadimplência do condomínio. Abaixo, um resumo das principais alíneas do resultado caixa do Fundo no semestre.

	julho-20	agosto-20	setembro-20	outubro-20	novembro-20
Receita Imobiliária	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Receita Financeira	R\$ 2.731	R\$ 2.031	R\$ 123	R\$ 1.677	-R\$ 208
Despesas	-R\$ 1.084.020	-R\$ 981.011	-R\$ 77.203	-R\$ 94.399	-R\$ 78.308
Resultado	-R\$ 1.081.289,16	-R\$ 978.979,67	-R\$ 77.080,75	-R\$ 92.721,42	-R\$ 78.516,02

Abaixo, o resumo das informações operacionais do Shopping ao longo do ano de 2020. Notamos uma melhora nos indicadores operacionais, o que nos faz acreditar em uma breve melhora nos resultados gerados pelo Shopping, que teve resultados finais negativos na maioria dos meses desde o início da crise pandêmica, dada a necessidade crescente de cobertura de encargos e condomínio e receitas menores.

	janeiro-20	fevereiro-20	março-20	abril-20	maio-20	junho-20	julho-20	agosto-20	setembro-20	outubro-20	novembro-20
Receitas Totais (em R\$ mil)	R\$ 6.813	R\$ 4.419	R\$ 3.969	R\$ 106	R\$ 1.375	R\$ 365	R\$ 764	R\$ 1.824	R\$ 1.971	R\$ 1.862	R\$ 3.586
NOI (em R\$ mil)	R\$ 4.022	R\$ 1.773	R\$ 1.504	-R\$ 605	R\$ 784	R\$ 264	R\$ 1.416	R\$ 53	R\$ 353	-R\$ 1.032	R\$ 1.811
Resultado Estacionamento (em R\$ mil)	R\$ 1.473	R\$ 1.237	R\$ 1.229	R\$ 0	R\$ 378	R\$ 187	R\$ 0	R\$ 597	R\$ 595	R\$ 0	R\$ 1.534
Fluxo Veículos	218.718	171.838	100.042	-	-	69.630	103.172	121.094	125.005	158.684	157.835
Inadimplência Bruta	12,0%	8,0%	17,0%	45,7%	67,2%	67,2%	14,8%	23,1%	17,4%	19,5%	18,7%
Vacância	3,9%	4,2%	4,1%	4,1%	4,4%	4,6%	5,2%	7,7%	7,0%	6,6%	6,9%

O Via Parque Shopping apresentou em novembro queda de 17,3% nas receitas de aluguéis na comparação com o mesmo mês do ano anterior, patamar menos significativo quando comparado aos recuos nas comparações ano vs. ano vistas nos últimos meses (ver gráfico na página 5). O fluxo de veículos teve queda de 27,7% no mesmo período. As vendas caíram 25,7% na comparação anual, mas seguem em ritmo de crescimento desde a reabertura do shopping em junho. A inadimplência bruta chegou a 18,7%, enquanto a vacância do Shopping ficou em 6,9% no mês.

Em outubro, foi inaugurado o parque Tivoli, localizado no terreno anexo ao shopping. O aluguel, por esta razão, não está atrelado à receita do Empreendimento, contudo é mais uma opção para entretenimento na região, o que pode afetar positivamente o fluxo no empreendimento. Houve outras iniciativas em novembro, como a Black Week e a inauguração do Natal “Bita” no shopping, que tem forte atuação voltada para o público infantil. A pandemia acaba inviabilizando grandes atrações e eventos, mas em janeiro deverá ser inaugurado o Jurassic Safari Experience no empreendimento. A operação do Shopping é muito voltada para a experiência, lazer e entretenimento de toda a família, operações muito impactadas pela necessidade do distanciamento social e que aos poucos vão sendo retomadas. Neste cenário difícil para o entretenimento, houve a saída da casa de shows do espaço locado no shopping, e já está sendo feita a comercialização do espaço pela Administradora do Shopping. Ainda, vale mencionar que as operações de alimentação vêm sofrendo por conta do home office nos empreendimentos corporativos próximos, que sempre foi uma demanda representativa.

CONTEXTO

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.

RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 10.370.000
Receita Financeira	-R\$ 208	R\$ 6.354	R\$ 106.086
Despesas	-R\$ 78.308	-R\$ 2.314.941	-R\$ 4.005.344
Resultado	-R\$ 78.516	-R\$ 2.308.587	R\$ 6.470.742
Rendimentos distribuídos	R\$ 0	R\$ 231.730	R\$ 9.696.234
Resultado por cota	-R\$ 0,03	-R\$ 0,82	R\$ 2,31
Rendimento por cota ²	R\$ 0,00	R\$ 0,08	R\$ 3,46
Resultado Acumulado ³	-	-	-R\$ 1,15
Proporção distribuída	-	-	150%

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.

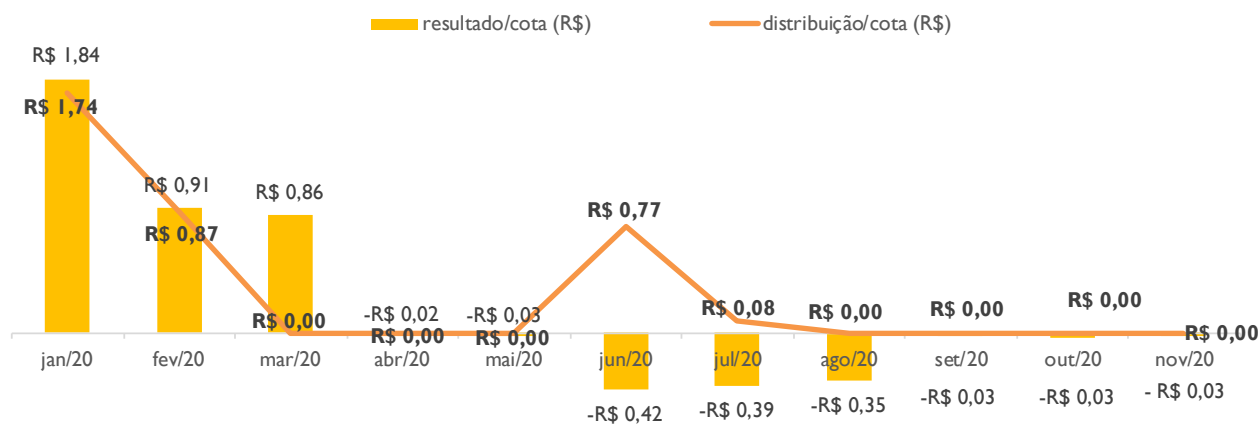
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	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	N/A	N/A	N/A	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).

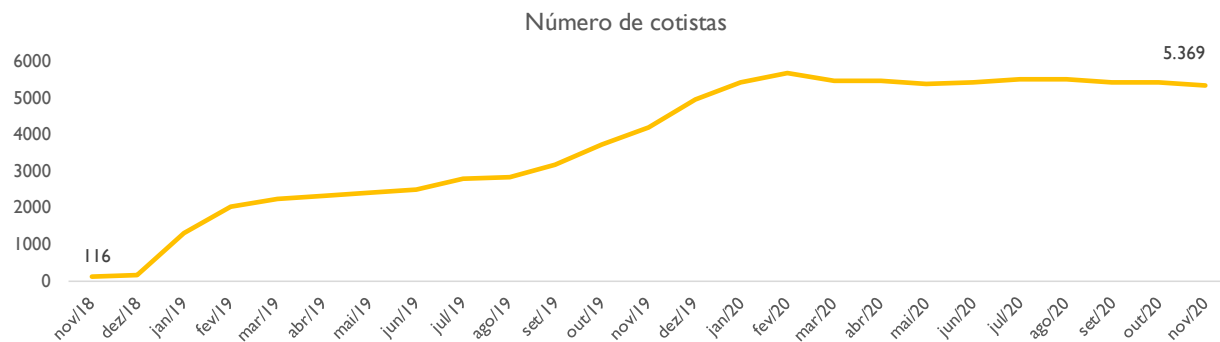
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre ficam retidos no caixa do Fundo para manutenção da saúde financeira do mesmo (liquidez e investimentos). 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%	2,8%



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.



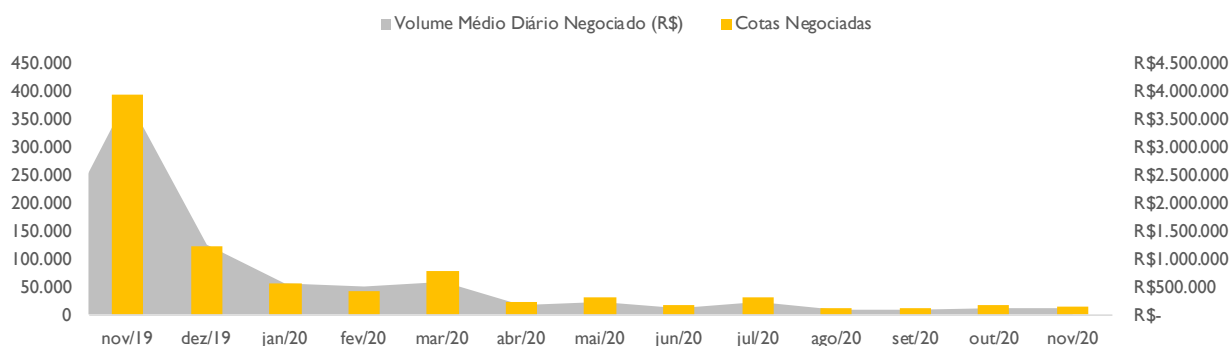
⁴ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

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\$ 2.284.881	R\$ 59.378.657	R\$ 83.125.727
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 114.244	R\$ 259.295	R\$ 335.184
Giro (% de cotas negociadas)	0,56%	11,98%	16,31%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

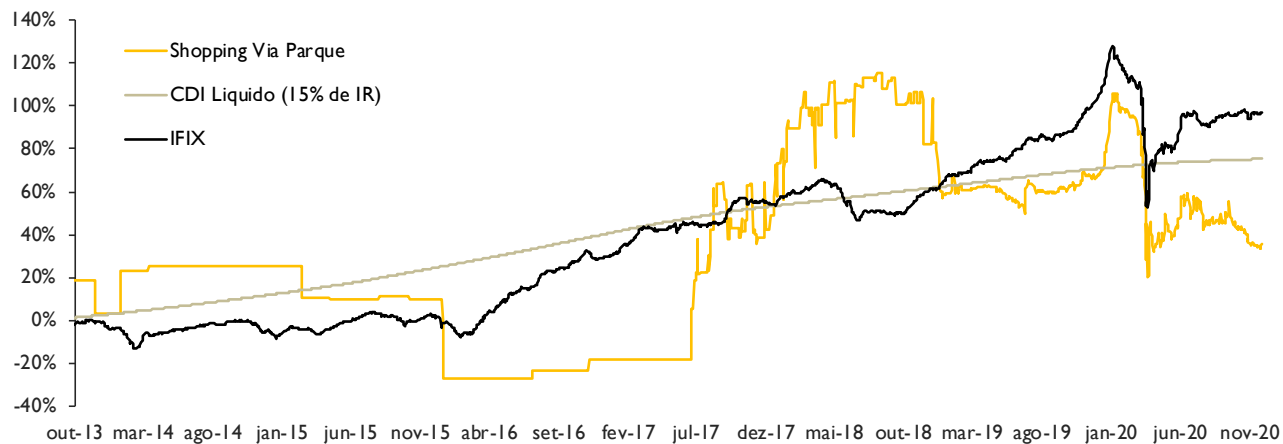
	nov/20	dez/19	nov/19
Valor da Cota	R\$ 147,46	R\$ 215,10	R\$ 187,50
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 412.909.972	R\$ 602.312.050	R\$ 525.027.938



DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO⁶

	mês	ano	12 meses
IFIX	1,51%	-12,17%	-2,83%
CDI líquido de IR (15%)	0,13%	2,22%	2,53%
FVPO11	-0,37%	-29,66%	-18,77%

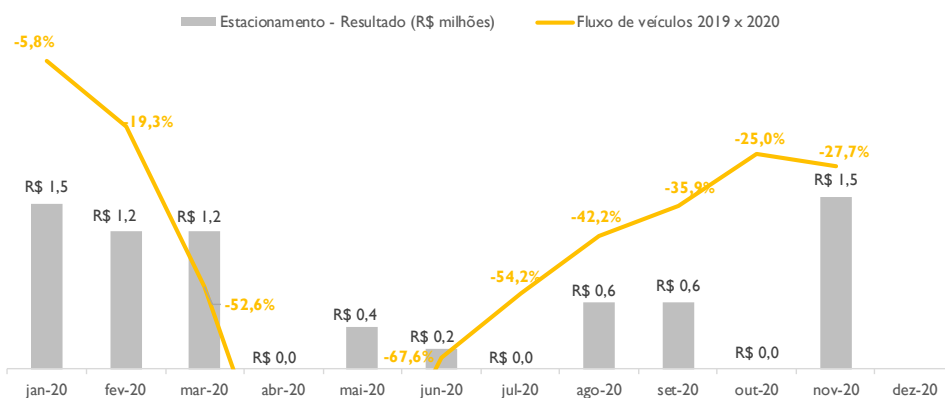
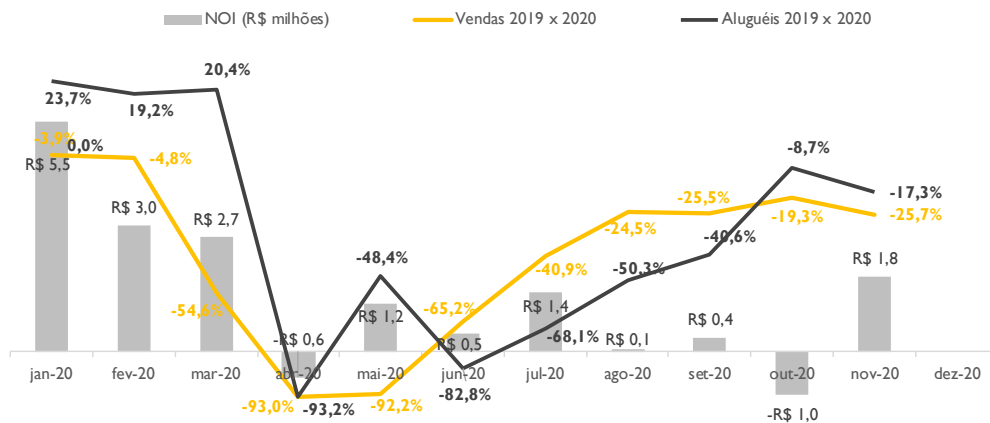
Como o Fundo sempre teve perfil institucional, havia pouca liquidez em mercado secundário, o que ocasionava variações acentuadas nos momentos de negociações, conforme demonstrado no gráfico abaixo.



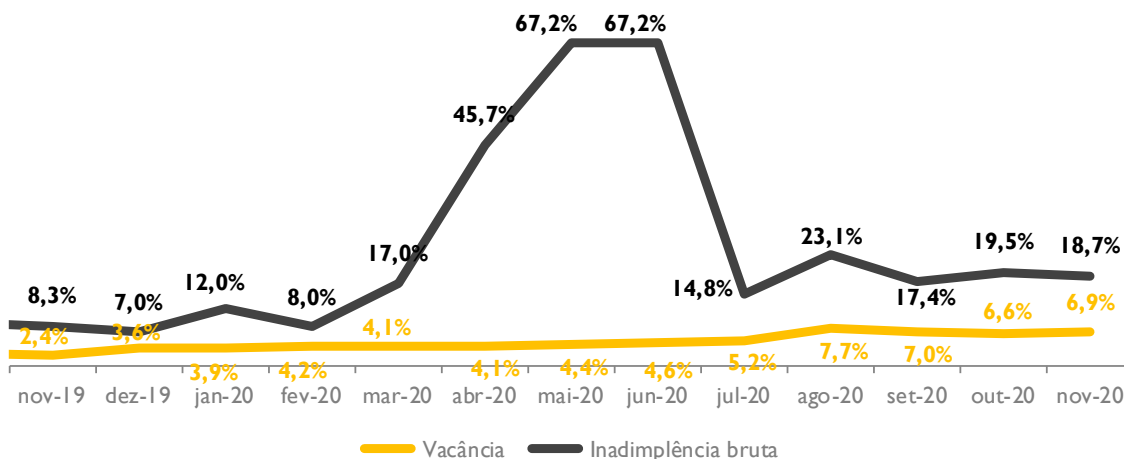
⁶ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

DESEMPENHO OPERACIONAL

	Novembro	A/A
Receita de Aluguéis	R\$ 2.543.907	-17,3%
Resultado Estacionamento	R\$ 1.534.499	20,7%
NOI	R\$ 1.810.779	-50,2%



	Novembro	A/A
Vacância ⁷	6,9%	-0,2 p.p.
Inadimplência Bruta	18,7%	+ 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%*

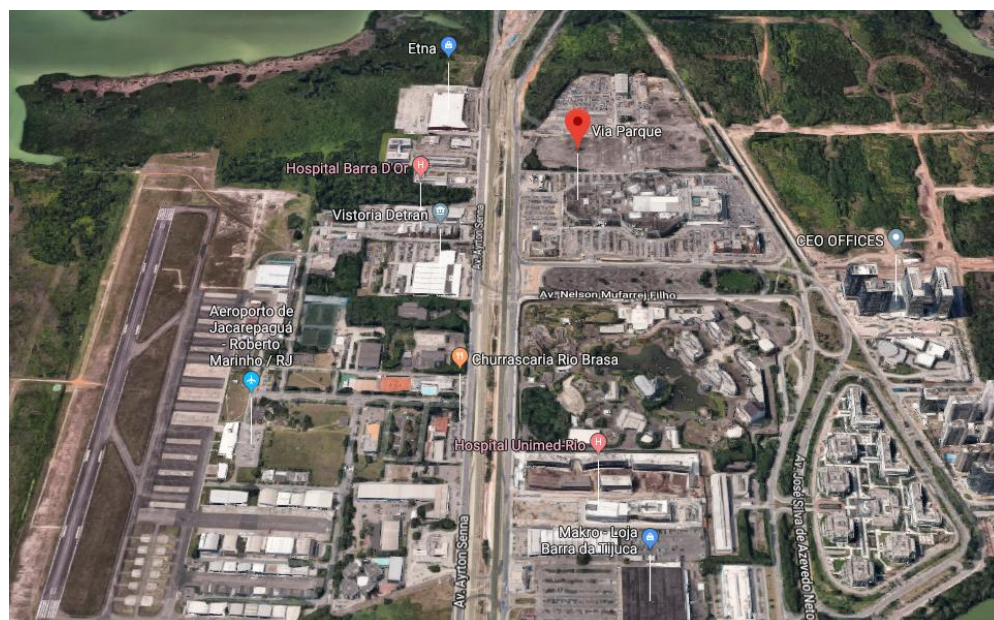
*participação do FII no *shopping center*, não contempla o complexo comercial anexo ao empreendimento.

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 e 2.000 vagas de estacionamento, 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 • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO • 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 • 601.045.094,65

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 5.369

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 RIO BRAVO

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.