



RELATÓRIO GERENCIAL | NOVEMBRO/2019

DESTAQUES DO FUNDO

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

DESTAQUES DA COTA

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

DESTAQUES OPERACIONAIS

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

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 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 ² | R\$ 1,25 | R\$ 5,04 | R\$ 12,36 |
| Resultado Acumulado ³ | R\$ 0,03 | R\$ 0,37 | -R\$ 0,30 |
| Proporção distribuída | 98% | 93% | 102% |

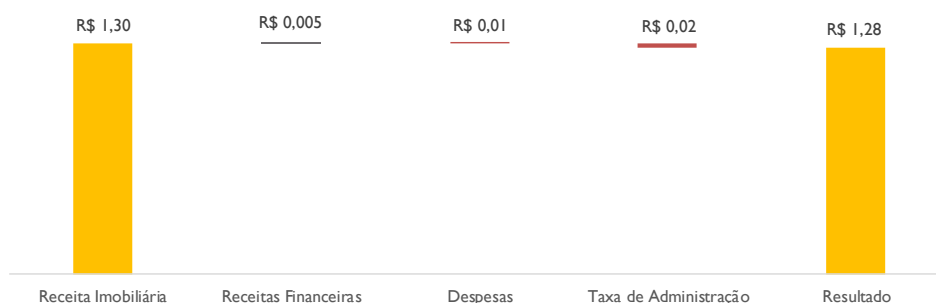
² Rendimento anunciado do período indicado.

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)



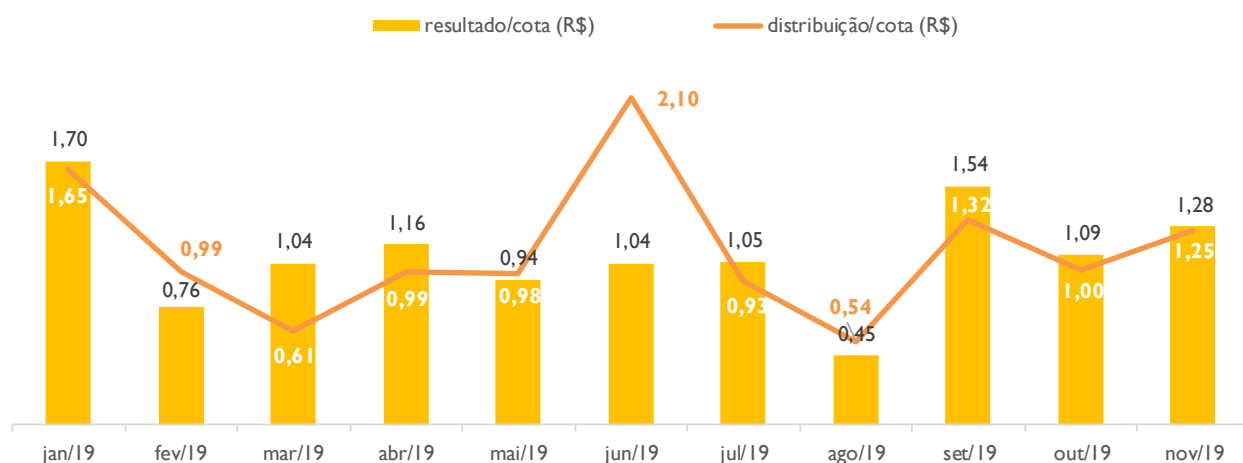
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

| 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 | 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^4 | 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).

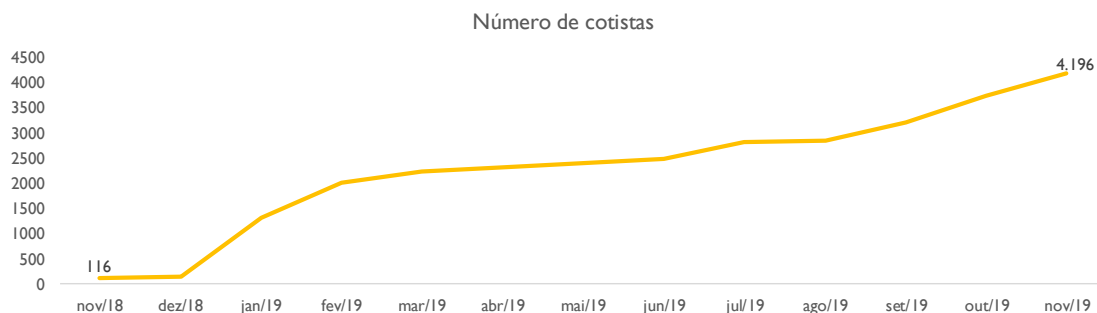
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre ficam retidos no caixa do Fundo para manutenção da saúde financeira do mesmo (liquidez e investimentos).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



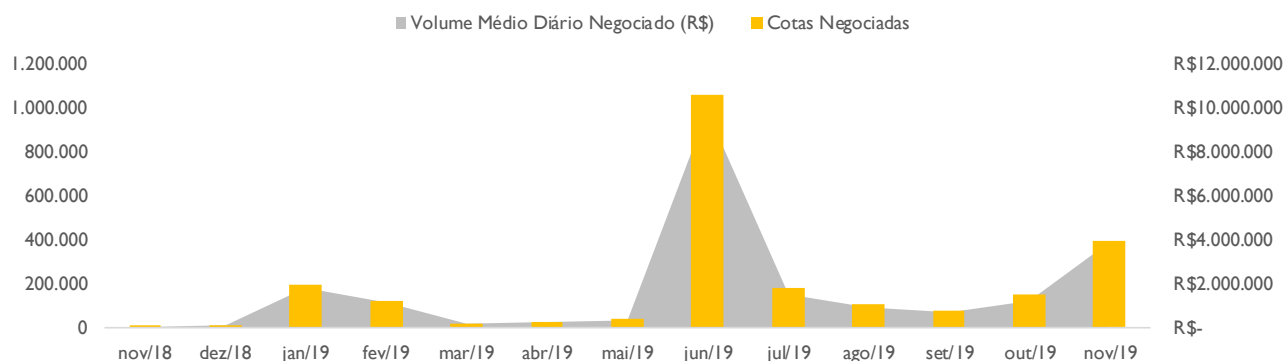
⁴ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

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\$ 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% |

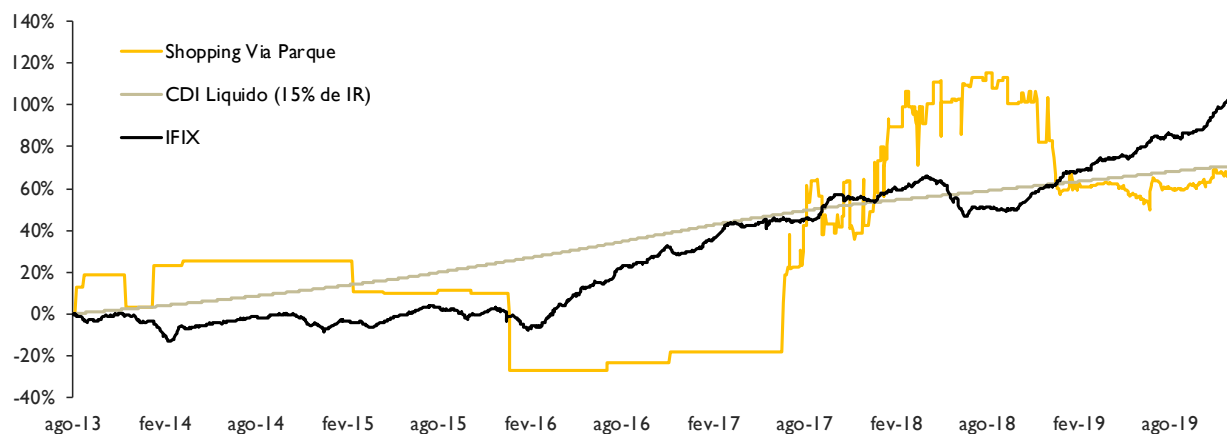
| | nov/19 | dez/18 | nov/18 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Valor da Cota | R\$ 183,70 | R\$ 190,50 | R\$ 220,00 |
| Quantidade de Cotas | 2.800.149 | 2.749.208 | 2.737.722 |
| Valor de Mercado | R\$ 514.387.371 | R\$ 523.724.124 | R\$ 602.298.840 |



DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO⁶

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

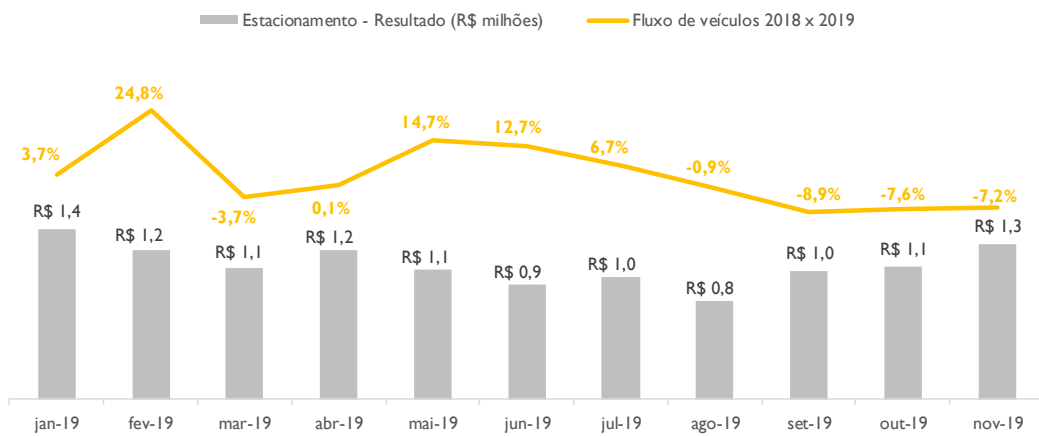
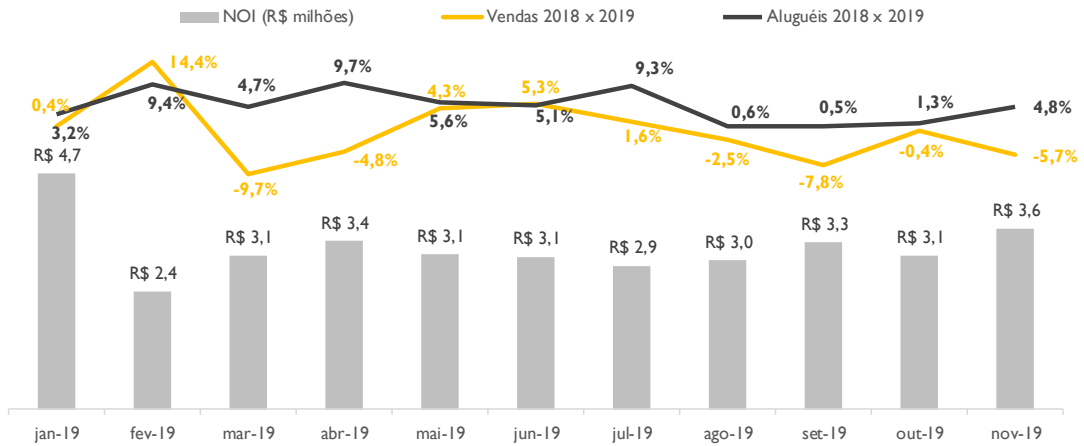
Como o Fundo sempre teve perfil institucional, havia pouca liquidez em mercado secundário, o que ocasionava variações acentuadas nos momentos de negociações, conforme demonstrado no gráfico abaixo. No ano inteiro de 2018, foram movimentadas 10,4 mil cotas. De janeiro a novembro de 2019 foram registradas 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.



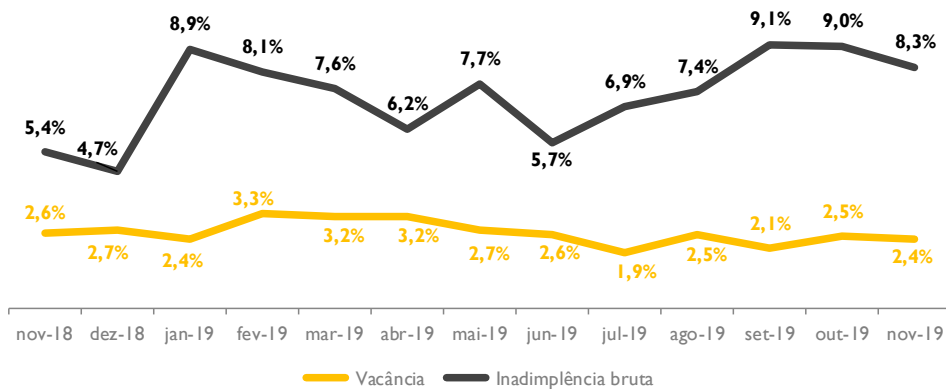
⁶ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

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 ⁷ | 2,4% | -0,2 p.p. |
| Inadimplência Bruta | 8,3% | + 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%*

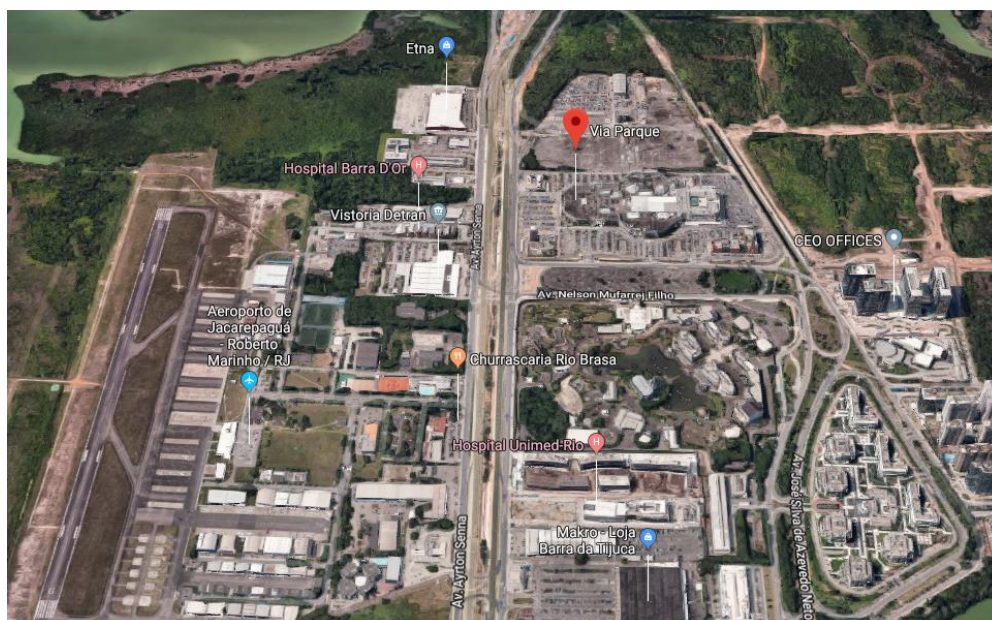
*participação do FII no shopping center, não contempla o complexo comercial anexo ao empreendimento.

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 • 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.