

# Relatório Gerencial

Janeiro/2022

FII VIA PARQUE  
SHOPPING | FVPQ11

VIA PARQUE  
SHOPPING



RIO BRAVO

**CNPJ** • 00.332.266/0001-31

**PERFIL DE GESTÃO** • Passiva

**ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR** • 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

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 554.879.108,67 (ref. janeiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.800.149

**NÚMERO DE COTISTAS** • 4.511

## 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.

Clique e acesse:

REGULAMENTO  
DO FUNDO

CADASTRE-SE  
NO MAILING

CONHEÇA A  
RIO BRAVO

ABL (m <sup>2</sup> )	Número de cotas	Patrimônio líquido/cota (R\$)	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>57.239</b>	<b>2.800.149</b>	<b>198,16</b>	<b>11,77%</b>
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$)	P/NP
<b>106,03</b>	<b>296,9</b>	<b>229.484</b>	<b>0,54</b>
NOI (A/A)	Receitas de Aluguéis (A/A)	Vacância	Inadimplência
<b>30%</b>	<b>17%</b>	<b>4,8%</b>	<b>42,4%</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.

## DESEMPENHO DO MÊS

Em janeiro, o fundo apresentou resultado de R\$ 1,10/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 1,04/cota. Nos últimos meses, a distribuição tem ficado em linha com o resultado auferido pelo FII, e o fundo vem conseguindo distribuir resultados de forma mais consistente ao longo dos semestres.

O Via Parque Shopping apresentou, em janeiro, um aumento de 17,3% nas receitas de aluguéis na comparação com o mesmo mês do ano anterior. As vendas tiveram um decréscimo de 4,8% na comparação anual.

Em comparação a janeiro de 2019, o aluguel faturado chegou a +29,3%. Contudo, no mesmo período o NOI (resultado operacional do shopping) somado ao resultado do estacionamento está 33% abaixo do acumulado de 2019.

Os principais ofensores para esta redução do NOI são a inadimplência nos aluguéis, que aparece abaixo da linha de aluguel faturado, e a cobertura de encargos, que envolve a inadimplência no âmbito do condomínio e encargos como cobertura do IPTU, notados como despesas operacionais.

A tabela de resultado operacional na página 7 apresenta os comparativos com os anos de 2019, 2020 e 2021 para facilitar a comparação com os períodos anteriores.

A tabela de resultado operacional na página 7 apresenta os comparativos com os anos de 2019, 2020 e 2021 para facilitar a comparação com os períodos anteriores.

A inadimplência apresenta números elevados, principalmente devido aos incrementos de locação faturada que ocorrem no mês de dezembro (13º do aluguel). A administradora do Shopping está fortificando o critério de cobranças e de execução/despejo, com menos tolerância a locatários inadimplentes. A inadimplência bruta no mês foi de 42%.

A administradora do Shopping segue focada em diminuir a inadimplência nos próximos meses. A vacância do Shopping foi de 4,8% no mês de janeiro.

Cabe esclarecer que cabe à Rio Bravo, como administradora fiduciária do Fundo, garantir, dentre outras obrigações fiduciárias, o cumprimento do pagamento de proventos de, no mínimo, 95% dos resultados semestrais aos cotistas, conforme legislação. A Rio Bravo não é gestora do FII Via Parque Shopping.

O empreendimento possui uma administradora, responsável pela operação e comercial do shopping, negociação com os lojistas, política de descontos, carências e cancelamentos, mix de lojas, realização de eventos, publicidade, entre outros.

### DADOS DO FUNDO

	jan/22	dez/21	jan/21
Valor da Cota	R\$ 106,03	R\$ 109,07	R\$ 143,05
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 296.899.798	R\$ 305.412.251	R\$ 400.561.314

### LIQUIDEZ

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 4.819.169,10	R\$ 4.819.169,10	R\$ 27.495.096,62
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 229.484,24	R\$ 229.484,24	R\$ 109.107,53
Giro (% de cotas negociadas)	1,65%	1,65%	7,94%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 3.157.756,23	R\$ 3.157.756,23	R\$ 3.157.756,23
Receita Financeira	R\$ 33.184,54	R\$ 33.184,54	R\$ 33.184,54
Despesas	-R\$ 110.020,29	-R\$ 110.020,29	-R\$ 110.020,29
Resultado	R\$ 3.080.920,48	R\$ 3.080.920,48	R\$ 3.080.920,48
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.912.154,96	R\$ 2.912.154,96	R\$ 2.912.154,96
Resultado por cota	R\$ 1,10	R\$ 1,10	R\$ 1,10
Rendimento por cota <sup>2</sup>	R\$ 1,04	R\$ 1,04	R\$ 1,04

### DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	1,74	0,87	0,00	0,00	0,00	0,77	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,98
2021	0,00	1,40	0,00	0,00	0,43	0,43	0,00	0,72	0,50	0,34	0,60	0,75
2022	1,04											
Δ <sup>4</sup>	N/A											

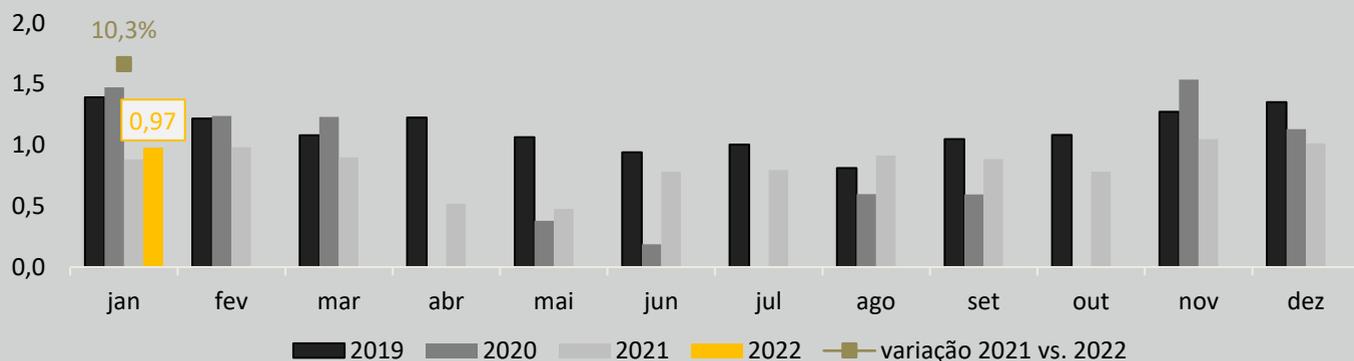
<sup>1</sup> Rendimento anunciado do período indicado.

<sup>2</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

O resultado demonstrado acima corresponde ao resultado do Fundo e não da operação do Shopping.

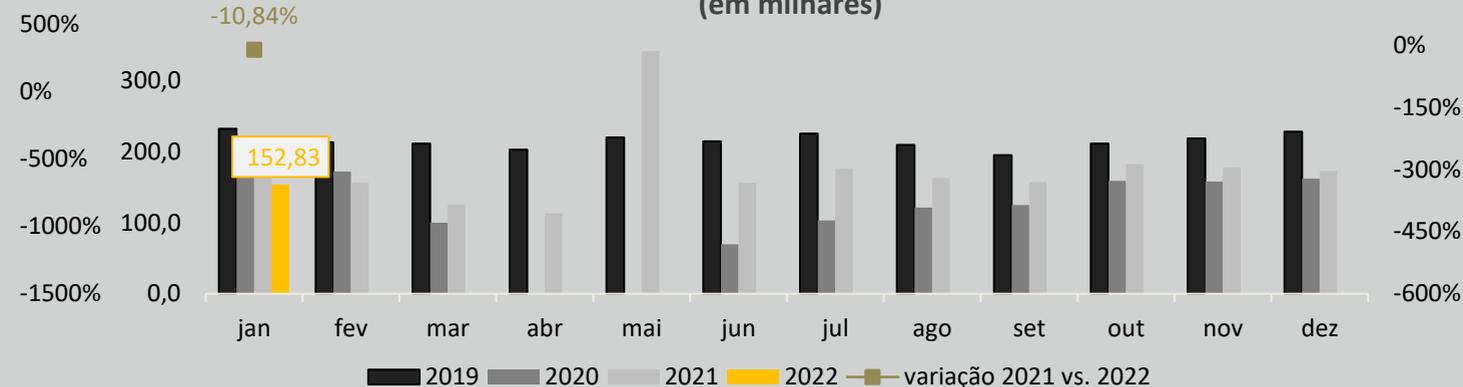
RESULTADO DO ESTACIONAMENTO

(em R\$ milhões)



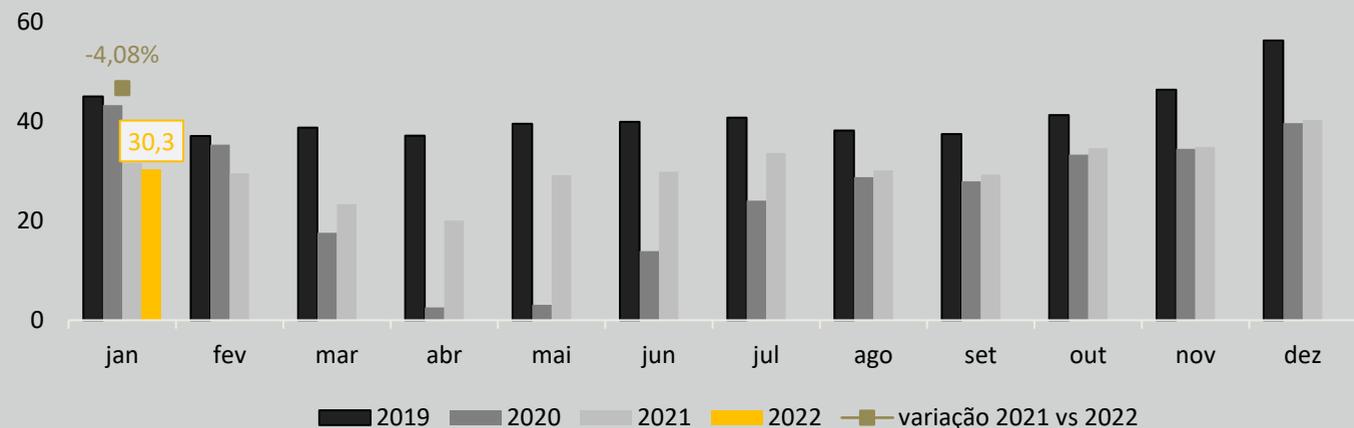
FLUXO DO ESTACIONAMENTO

(em milhares)



VENDAS

(em R\$ milhões)



VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

(em %)



Via Parque Shopping	jan-19	jan-20	jan-21	jan-22	Δ 2019	Δ 2020	Δ 2021
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 3.921	R\$ 4.490	R\$ 4.016	R\$ 4.772	22%	6%	19%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 475	R\$ 343	R\$ 200	R\$ 262	-58%	-24%	31%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 428	R\$ 508	R\$ 547	R\$ 551	28%	8%	1%
<b>Total de Aluguel Faturado</b>	<b>R\$ 4.824</b>	<b>R\$ 5.341</b>	<b>R\$ 4.763</b>	<b>R\$ 5.585</b>	<b>-1%</b>	<b>5%</b>	<b>17%</b>
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 507	-R\$ 638	-R\$ 2.471	-R\$ 2.389	388%	274%	-3%
<b>Receitas de Locação</b>	<b>R\$ 4.317</b>	<b>R\$ 4.702</b>	<b>R\$ 2.291</b>	<b>R\$ 3.196</b>	<b>-47%</b>	<b>-32%</b>	<b>39%</b>
Outras Receitas	R\$ 79	R\$ 358	R\$ 65	-R\$ 79	-18%	-122%	-222%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 4.397</b>	<b>R\$ 5.060</b>	<b>R\$ 2.357</b>	<b>R\$ 3.116</b>	<b>-46%</b>	<b>-38%</b>	<b>32%</b>
<b>Despesa Operacional</b>	<b>-R\$ 1.057</b>	<b>-R\$ 1.039</b>	<b>-R\$ 821</b>	<b>-R\$ 937</b>	<b>-22%</b>	<b>-10%</b>	<b>14%</b>
<b>NOI</b>	<b>R\$ 3.340</b>	<b>R\$ 4.022</b>	<b>R\$ 1.536</b>	<b>R\$ 2.180</b>	<b>-54%</b>	<b>-46%</b>	<b>42%</b>
Estacionamento	R\$ 1.390	R\$ 1.473	R\$ 882	R\$ 972	-37%	-34%	10%
<b>NOI + Estacionamento</b>	<b>R\$ 4.730</b>	<b>R\$ 5.494</b>	<b>R\$ 2.418</b>	<b>R\$ 3.152</b>	<b>-49%</b>	<b>-43%</b>	<b>30%</b>

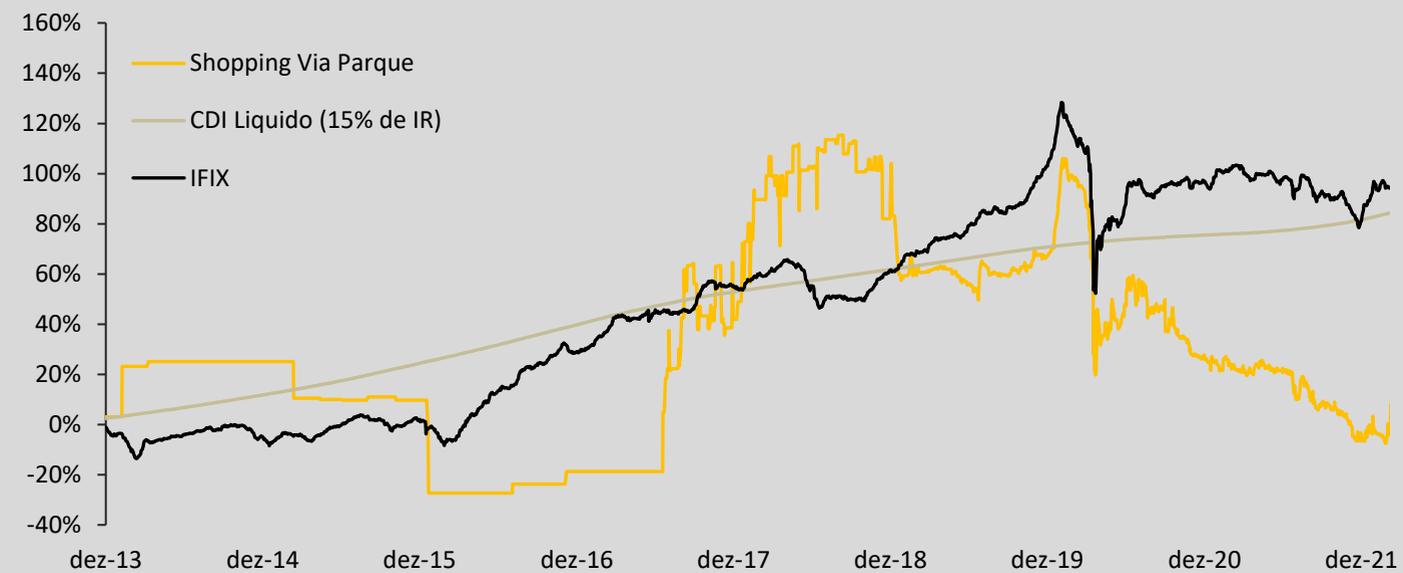
Via Parque Shopping	YTD 2019	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ YTD 2019	Δ YTD 2020	Δ YTD 2021
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 3.921	R\$ 4.490	R\$ 4.016	R\$ 4.772	22%	6%	19%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 475	R\$ 343	R\$ 200	R\$ 262	-45%	-24%	31%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 428	R\$ 508	R\$ 547	R\$ 551	29%	8%	1%
<b>Total de Aluguel Faturado</b>	<b>R\$ 4.824</b>	<b>R\$ 5.341</b>	<b>R\$ 4.763</b>	<b>R\$ 5.585</b>	<b>16%</b>	<b>5%</b>	<b>17%</b>
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 507	-R\$ 638	-R\$ 2.471	-R\$ 2.389	372%	274%	-3%
<b>Receitas de Locação</b>	<b>R\$ 4.317</b>	<b>R\$ 4.702</b>	<b>R\$ 2.291</b>	<b>R\$ 3.196</b>	<b>-26%</b>	<b>-32%</b>	<b>39%</b>
Outras Receitas	R\$ 79	R\$ 358	R\$ 65	-R\$ 79	-200%	-122%	-222%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 4.397</b>	<b>R\$ 5.060</b>	<b>R\$ 2.357</b>	<b>R\$ 3.116</b>	<b>-29%</b>	<b>-38%</b>	<b>32%</b>
<b>Despesa Operacional</b>	<b>-R\$ 1.057</b>	<b>-R\$ 1.039</b>	<b>-R\$ 821</b>	<b>-R\$ 937</b>	<b>-11%</b>	<b>-10%</b>	<b>14%</b>
<b>NOI</b>	<b>R\$ 3.340</b>	<b>R\$ 4.022</b>	<b>R\$ 1.536</b>	<b>R\$ 2.180</b>	<b>-35%</b>	<b>-46%</b>	<b>42%</b>
Estacionamento	R\$ 1.390	R\$ 1.473	R\$ 882	R\$ 972	-30%	-34%	10%
<b>NOI + Estacionamento</b>	<b>R\$ 4.730</b>	<b>R\$ 5.494</b>	<b>R\$ 2.418</b>	<b>R\$ 3.152</b>	<b>-33%</b>	<b>-43%</b>	<b>30%</b>

## RENTABILIDADE

	mês	ano	12 meses
IFIX	-0,99%	-0,99%	-3,56%
CDI líquido de IR (15%)	0,62%	0,62%	4,25%
FVPQ11	-2,11%	-2,11%	-22,40%

Rentabilidade calculada a través do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



## Relatório Gerencial

## FVPQ11 | FII Via Parque Shopping

## SOBRE O ATIVO



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

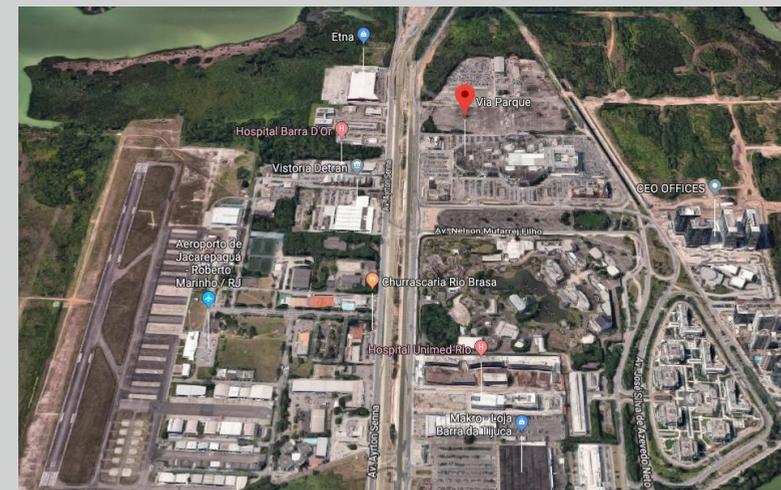
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

**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.



Representação gráfica utiliza a ferramenta Google Maps



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



R I O B R A V O



[www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

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

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600