

Relatório Gerencial

Fevereiro/2021

FVPQ11

FII Via Parque Shopping

DESTAQUES DO FUNDO

| | | | |
|---------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| ABL (m²) | Número de cotas | Patrimônio líquido/cota (R\$) | Yield anualizado ¹ |
| 57.239 | 2.800.149 | 196,23 | 12,12% |

DESTAQUES DA COTA

| | | | |
|-------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------|
| Fechamento no mês (R\$) | Valor de mercado (R\$ milhões) | Volume médio diário negociado | P/VP |
| 138,60 | 388,1 | 312.091 | 0,71 |

DESTAQUES OPERACIONAIS

| | | | |
|---------------|----------------------------|-------------|---------------|
| NOI (A/A) | Receitas de Aluguéis (A/A) | Vacância | Inadimplência |
| -53,3% | -14,0% | 5,5% | 30,5% |

COMENTÁRIOS

Em fevereiro, o fundo apresentou resultado de R\$ 1,47/cota e distribuição de R\$ 1,40/cota. Conforme comentado no [Relatório Gerencial de Janeiro](#), por conta da normalização do repasse ao Fundo, auferimos um resultado positivo no mês.

O Via Parque Shopping apresentou em fevereiro queda de 14% nas receitas de aluguéis na comparação com o mesmo mês do ano anterior. O fluxo de veículos teve queda de 9% no mesmo período. As vendas caíram 16,3% na comparação anual, mas seguem em crescimento desde a reabertura do shopping em junho. A inadimplência bruta chegou a 30,5%, enquanto a vacância do Shopping ficou em 5,5% no mês. Vale ressaltar que a inadimplência relevante do mês anterior deu-se por conta do aluguel dobrado de janeiro, em que todos os lojistas foram cobrados e foram negociados caso a caso.

Abaixo, o resumo das informações operacionais do Shopping ao longo do ano de 2020 e 2021. Notamos uma melhora nos indicadores operacionais, que pôde ser traduzida em uma melhora gradual dos resultados gerados pelo Shopping, o qual 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, até os resultados mensais positivos mais ao final do ano de 2020.

| | janeiro-20 | fevereiro-20 | março-20 | abril-20 | maio-20 | junho-20 | julho-20 | agosto-20 | setembro-20 | outubro-20 | novembro-20 | dezembro-20 | janeiro-21 | fevereiro-21 |
|---------------------------------------|------------|--------------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|-----------|-------------|------------|-------------|-------------|------------|--------------|
| 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 | R\$ 3.312 | R\$ 3.173 | R\$ 2.995 |
| 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 | R\$ 1.316 | R\$ 2.356 | R\$ 1.405 |
| 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 | R\$ 1.128 | R\$ 881 | R\$ 981 |
| Fluxo Veículos | 218.718 | 171.838 | 100.042 | - | - | 69.630 | 103.172 | 121.094 | 125.005 | 158.684 | 157.835 | 161.963 | 171.414 | 156.381 |
| Inadimplência Bruta | 12,0% | 8,0% | 17,0% | 45,7% | 67,2% | 67,2% | 14,8% | 23,1% | 17,4% | 19,5% | 18,7% | 20,6% | 50,0% | 30,5% |
| Vacância | 3,9% | 4,2% | 4,1% | 4,1% | 4,4% | 4,6% | 5,2% | 7,7% | 7,0% | 6,6% | 6,9% | 6,0% | 5,8% | 5,5% |

¹Yield anualizado considera o rendimento pago no mês de referência dividido pelo valor da cota no fechamento do período, resultado multiplicado por 12 meses.

ACONTECIMENTOS DO MÊS

Abaixo, listamos algumas ações e eventos ocorridos no Shopping no mês de fevereiro:

- Jurassic Safari Experience: acomodados em seus carros, os participantes percorrem uma rota repleta de réplicas de dinossauros em tamanho real, que, animados por técnicas de manipulação humana e animatronic, correm e fazem performances ao redor. Ao final, os veículos são direcionados a uma arena 360 graus, onde o passeio termina com um show. A apresentação conta a história de um grupo de cientistas que recriou dinossauros de diversos períodos a partir do DNA de fósseis.
- Tivoli: no mês de fevereiro, o Tivoli Park funciona às segundas-feiras com a Promoção Férias em Família. As atrações são para todas as idades. A promoção Família No Parque acontece entre janeiro e fevereiro, com a mecânica de 200 reais em compras que garantem 1 passaporte infantil para o parque.
- Clube de Vantagens Via Parque: uma iniciativa que reunirá em um só lugar as principais promoções das lojas e benefícios oferecidos pelo Via Parque Shopping.
- Magic Unicorn: Magic Games com a temática de unicórnio, o espaço conta com um brinquedo inflável, mini carrossel, escorrega e um circuito, que vai do segundo ao primeiro piso, por onde os pequenos acessam o parquinho.
- Voltz Parkour: Atividades radicais no shopping, como Parkour, Escalada, Circo, Slackline, Mini tramp obstáculo, Free Jump – Parque de trampolim, Trampolim Olímpico, Tramp Wall, Basquete, Dodgeball.



RESULTADO DO FUNDO

| | mês | acumulado no 1º semestre | acumulado no ano |
|----------------------------------|---------------|--------------------------|------------------|
| Receita Imobiliária | R\$ 4.203.078 | R\$ 4.203.078 | R\$ 4.203.078 |
| Receita Financeira | R\$ 4.361 | R\$ 10.455 | R\$ 10.455 |
| Despesas | -R\$ 78.270 | -R\$ 180.566 | -R\$ 180.566 |
| Resultado | R\$ 4.129.170 | R\$ 4.032.967 | R\$ 4.032.967 |
| Rendimentos distribuídos | R\$ 3.920.209 | R\$ 5.403.004 | R\$ 5.403.004 |
| Resultado por cota | R\$ 1,47 | R\$ 1,44 | R\$ 1,44 |
| Rendimento por cota ² | R\$ 1,40 | R\$ 1,93 | R\$ 1,93 |

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.

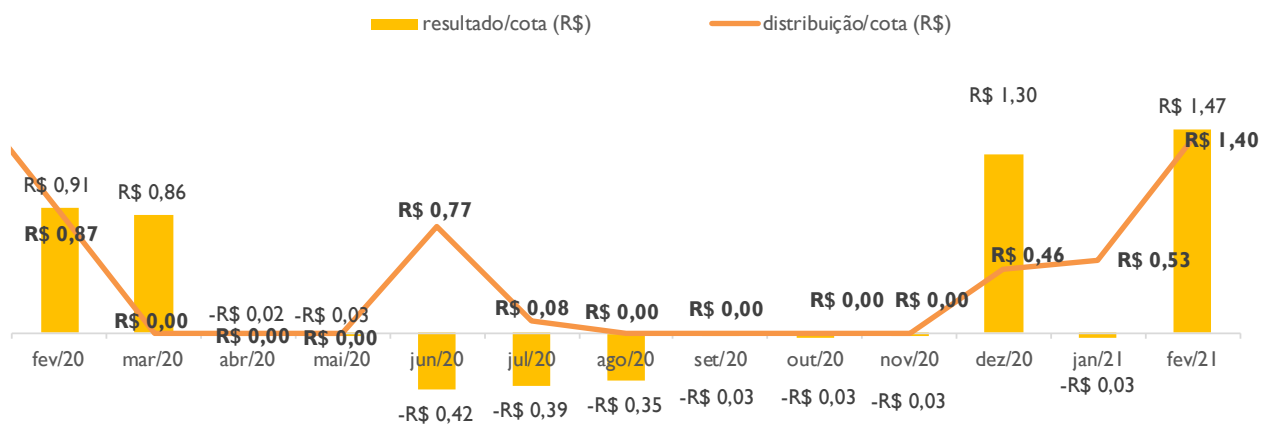
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

| ANO | JAN | FEV | MAR | ABR | MAI | JUN | JUL | AGO | SET | OUT | NOV | DEZ |
|------------|----------|----------|-------|-------|-------|----------|----------|-------|-------|-------|-------|----------|
| 2021 | R\$ 0,53 | R\$ 1,40 | | | | | | | | | | |
| 2020 | R\$ 1,74 | R\$ 0,87 | R\$ - | R\$ - | R\$ - | R\$ 0,77 | R\$ 0,08 | R\$ - | R\$ - | R\$ - | R\$ - | R\$ 0,45 |
| Δ^4 | -69,6% | 60,9% | | | | | | | | | | |

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).

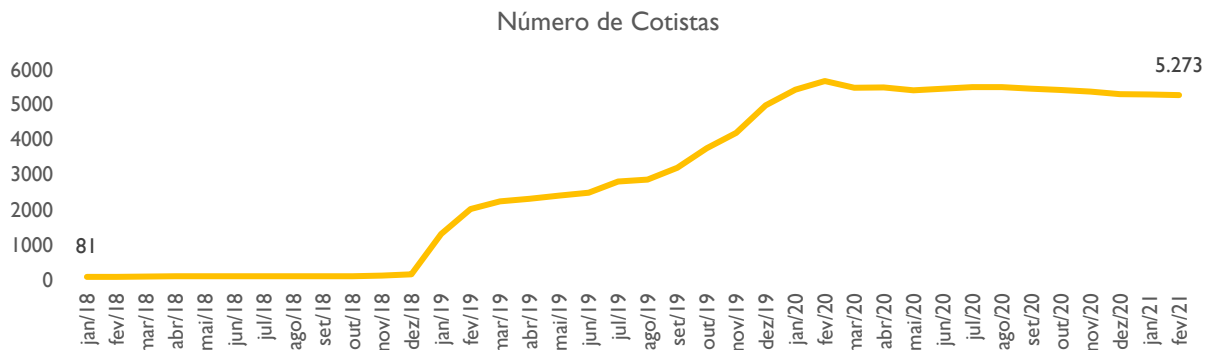
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre ficam retidos no caixa do Fundo para manutenção da saúde financeira do mesmo (liquidez e investimentos). 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\$ 3.920.209 | R\$ 5.403.004 | R\$ 7.594.095 |
| Yield on cost ⁵ | 1,0% | 1,3% | 1,6% |



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 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.



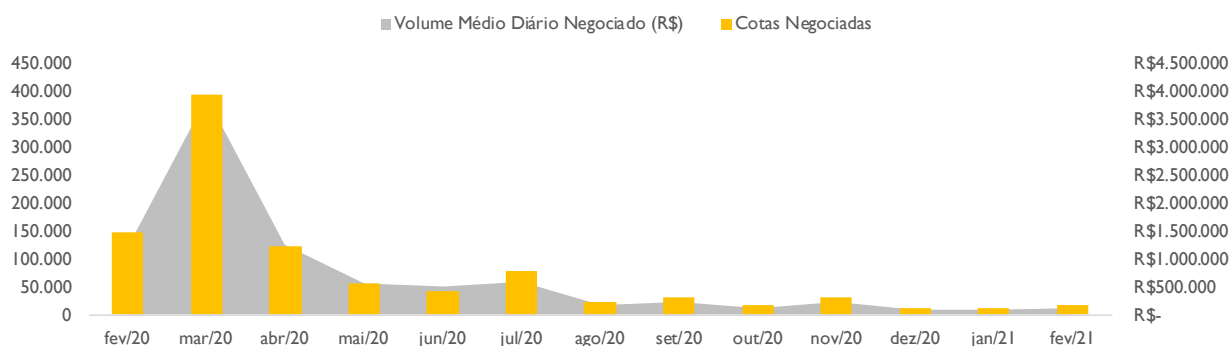
⁴ Variação comparativa entre meses de 2018, 2019, 2020 e 2021.

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\$ 5.617.634 | R\$ 8.811.345 | R\$ 49.522.996 |
| Volume Médio Diário Negociado | R\$ 312.091 | R\$ 231.878 | R\$ 198.888 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 1,44% | 2,24% | 11,40% |
| Presença em Pregões | 100% | 100% | 100% |

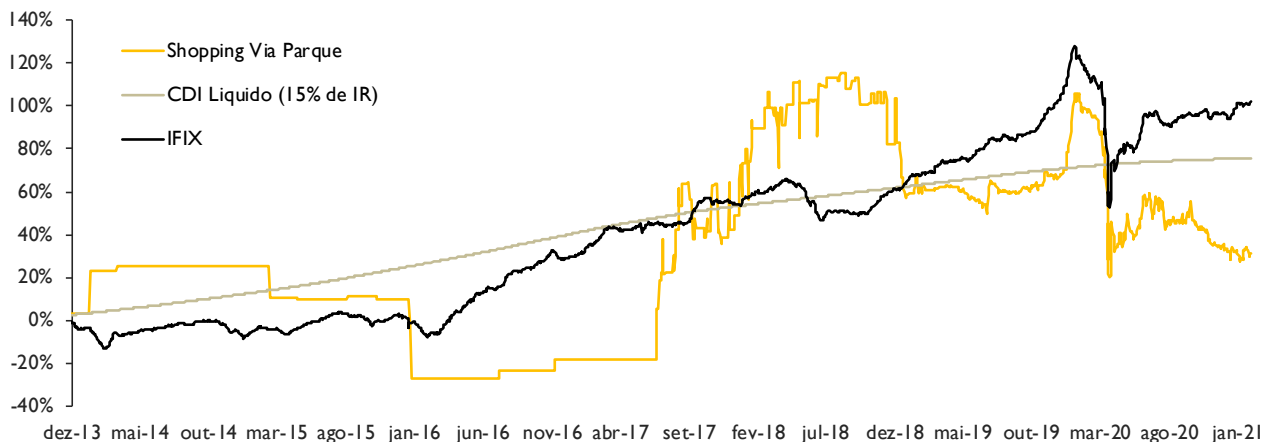
| | fev/21 | dez/20 | fev/20 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Valor da Cota | R\$ 138,60 | R\$ 143,01 | R\$ 208,01 |
| Quantidade de Cotas | 2.800.149 | 2.800.149 | 2.800.149 |
| Valor de Mercado | R\$ 388.100.651 | R\$ 400.449.308 | R\$ 582.458.993 |



DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO⁶

| | mês | ano | 12 meses |
|-------------------------|---------------|---------------|----------------|
| IFIX | 0,25% | 0,57% | -2,61% |
| CDI líquido de IR (15%) | 0,11% | 0,24% | 2,01% |
| FVPQ11 | -3,73% | -3,75% | -33,42% |

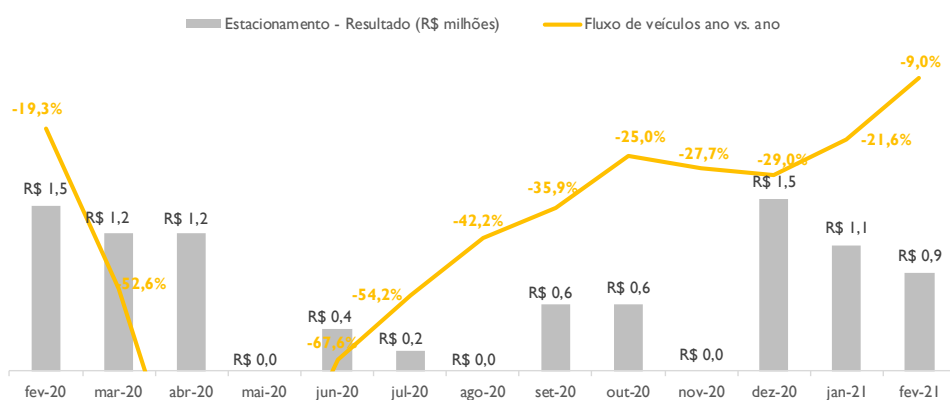
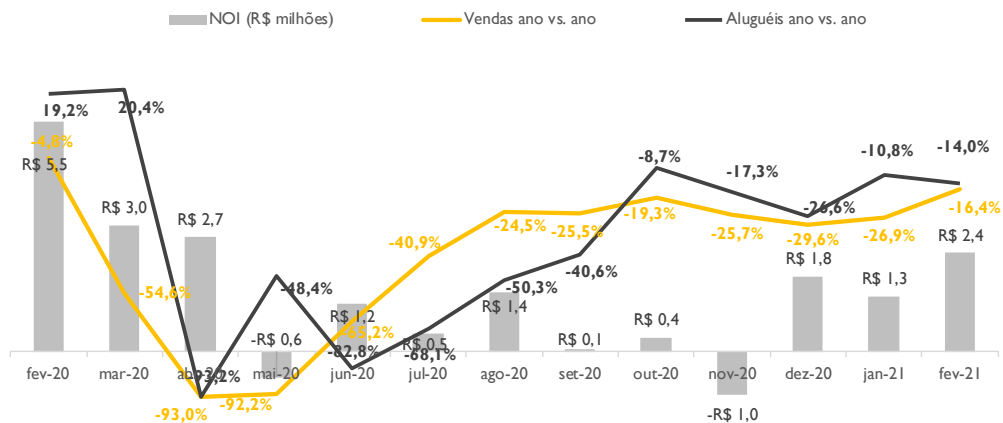
Como o Fundo sempre teve perfil institucional, havia pouca liquidez em mercado secundário, o que ocasionava variações acentuadas nos momentos de negociações, conforme demonstrado no gráfico abaixo.



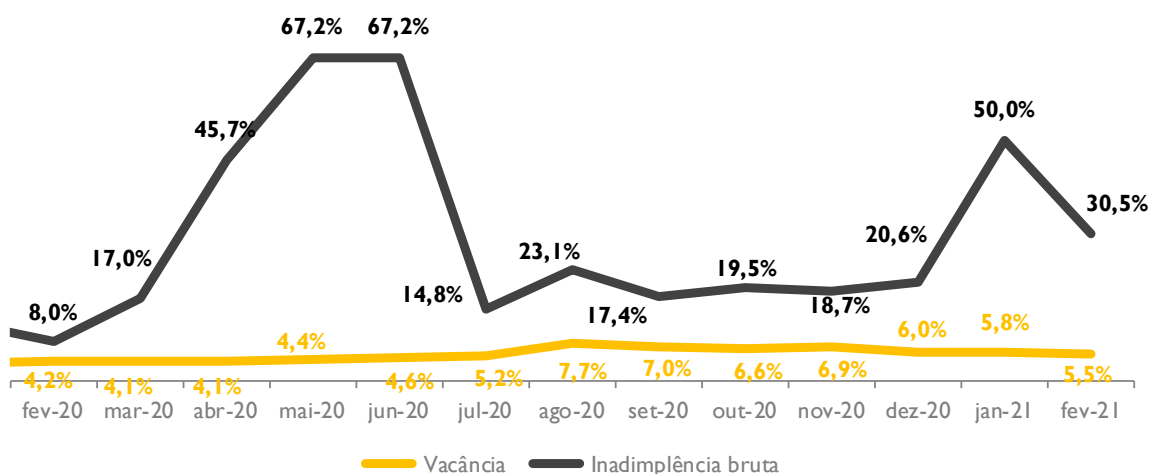
⁶ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

DESEMPENHO OPERACIONAL

| | Fevereiro | A/A |
|--------------------------|---------------|--------|
| Receita de Aluguéis | R\$ 3.044.372 | -14,0% |
| Resultado Estacionamento | R\$ 981.590 | -20,6% |
| NOI | R\$ 1.405.884 | -53,3% |



| | Fevereiro | A/A |
|-----------------------|-----------|------------|
| Vacância ⁷ | 5,5% | -0,2 p.p. |
| Inadimplência Bruta | 30,5% | + 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%*

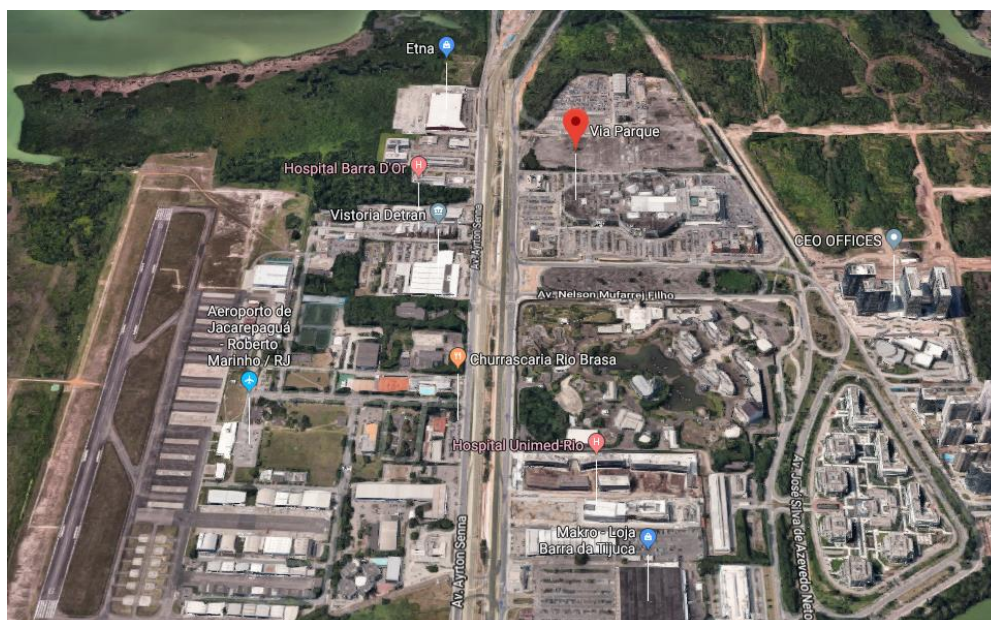
*participação do FII no shopping center, não contempla o complexo comercial anexo ao empreendimento.

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 • 549.474.596,20

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 5.273

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.