

# Relatório Gerencial

Março/2021

FVPQ11

FII Via Parque Shopping

### DESTAQUES DO FUNDO

ABL (m²)	Número de cotas	Patrimônio líquido/cota (R\$)	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>57.239</b>	<b>2.800.149</b>	<b>196,23</b>	<b>0,00%</b>

### DESTAQUES DA COTA

Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP
<b>140,30</b>	<b>392,9</b>	<b>103.808</b>	<b>0,71</b>

### DESTAQUES OPERACIONAIS

NOI (A/A)	Receitas de Aluguéis (A/A)	Vacância	Inadimplência
<b>-9,6%</b>	<b>-6,0%</b>	<b>5,3%</b>	<b>41,9%</b>

## COMENTÁRIOS

Em março, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,13/cota e não houve distribuição de rendimentos referente ao período. Durante o mês, houve uma série de restrições de funcionamento, bem como a suspensão das atividades do shopping por um período.

O Via Parque Shopping apresentou em março queda de 6% nas receitas de aluguéis na comparação com o mesmo mês do ano anterior. O fluxo de veículos teve aumento de 25,8% no mesmo período. As vendas tiveram um aumento de 32,6% na comparação anual. A inadimplência bruta chegou a 41,9%, enquanto a vacância do Shopping ficou em 5,3% no mês.

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.

	março-20	abril-20	maio-20	junho-20	julho-20	agosto-20	setembro-20	outubro-20	novembro-20	dezembro-20	janeiro-21	fevereiro-21	março-21
Receitas Totais (em R\$ mil)	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	R\$ 2.618
NOI (em R\$ mil)	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	R\$ 2.472
Resultado Estacionamento (em R\$ mil)	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	R\$ 898
Fluxo Veículos	100.042	-	-	69.630	103.172	121.094	125.005	158.684	157.835	161.963	171.414	156.381	125.871
Inadimplência Bruta	17,0%	45,7%	67,2%	67,2%	14,8%	23,1%	17,4%	19,5%	18,7%	20,6%	50,0%	30,5%	41,9%
Vacância	4,1%	4,1%	4,4%	4,6%	5,2%	7,7%	7,0%	6,6%	6,9%	6,0%	5,8%	5,5%	5,3%

<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.

## ACONTECIMENTOS DO MÊS

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

- **Dia das mães no Via Parque Shopping:** A campanha de Dia das Mães, que será veiculada de 22/abril a 09/maio, tem como conceito “Amor Maior do Mundo”, em referência à famosa música do Jota Quest “Amor Maior”. O Dia das Mães 2021 é a grande aposta para aquecer as vendas neste semestre ainda marcado pelas restrições devido à pandemia, por isso, o planejamento de conteúdo foi pensado para auxiliar no impulsionamento das vendas online explorando o ambiente digital ao máximo.
- **Clube de Vantagens Via Parque:** plataforma que reúne em um só lugar descontos exclusivos nas lojas e serviços do Via Parque Shopping, com o intuito de estreitar o relacionamento entre consumidores e lojistas, e conquistar o cliente pelo tratamento diferenciado



## RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 450.000	R\$ 4.653.078	R\$ 4.653.078
Receita Financeira	R\$ 5.858	R\$ 16.313	R\$ 16.313
Despesas	-R\$ 90.221	-R\$ 270.787	-R\$ 270.787
Resultado	R\$ 365.637	R\$ 4.398.604	R\$ 4.398.604
Rendimentos distribuídos	R\$ 0	R\$ 5.403.004	R\$ 5.403.004
Resultado por cota	R\$ 0,13	R\$ 1,57	R\$ 1,57
Rendimento por cota <sup>2</sup>	R\$ 0,00	R\$ 1,93	R\$ 1,93

<sup>2</sup> Rendimento anunciado do período indicado.

<sup>3</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado. Resultado apresentado em regime de caixa. Dados não auditados.

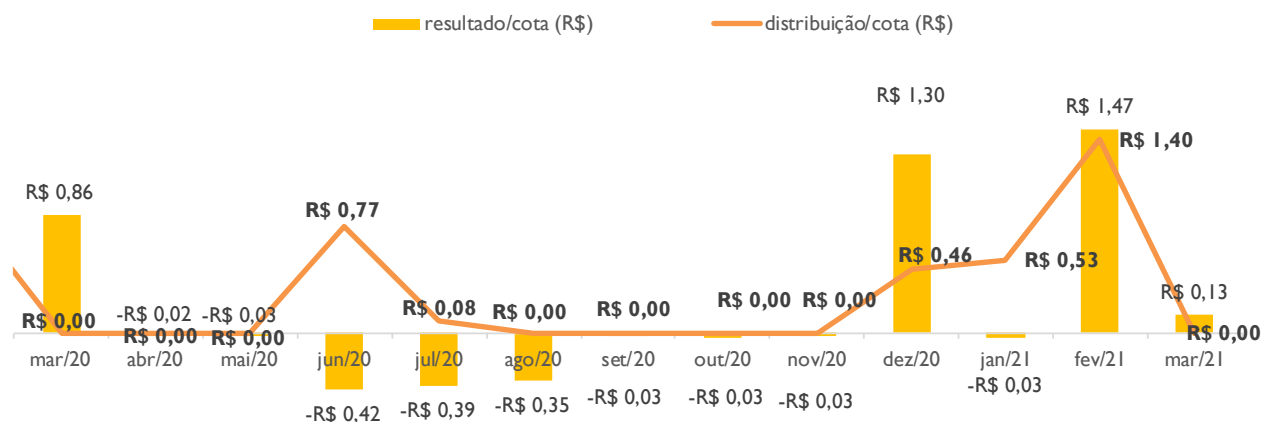
## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	R\$ 0,53	R\$ 1,40	R\$ -									
2020	R\$ 1,74	R\$ 0,87	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,77	R\$ 0,08	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,45
$\Delta^4$	-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).

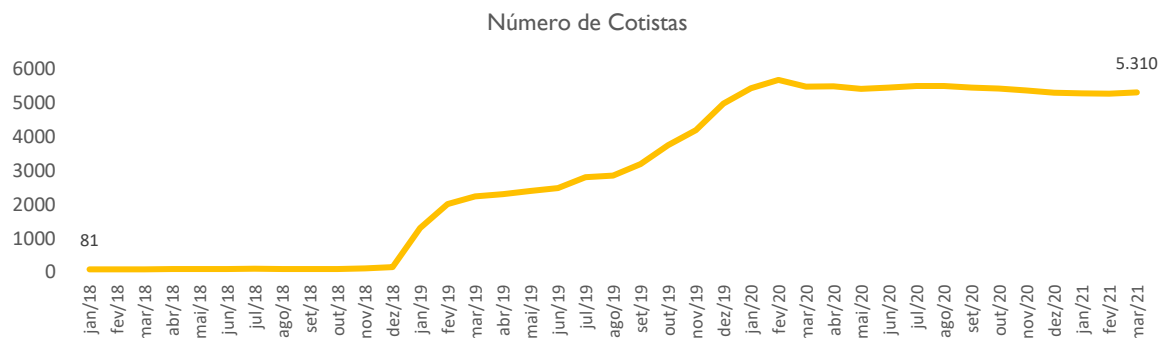
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre ficam retidos no caixa do Fundo para manutenção da saúde financeira do mesmo (liquidez e investimentos). 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\$ 0	R\$ 5.403.004	R\$ 7.594.095
Yield on cost <sup>5</sup>	0,0%	1,3%	2,1%



## 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.



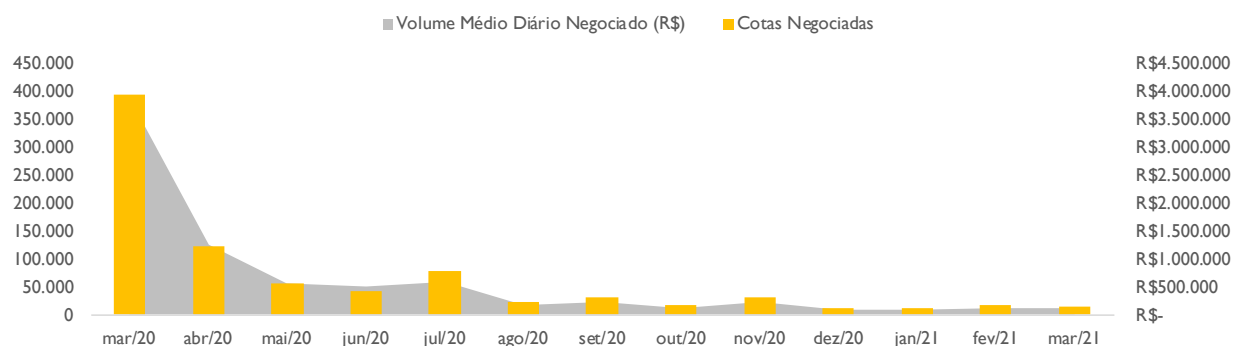
<sup>4</sup> Variação comparativa entre meses de 2018, 2019, 2020 e 2021.

<sup>5</sup> 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\$ 2.387.580	R\$ 11.198.925	R\$ 38.870.077
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 103.808	R\$ 183.589	R\$ 155.480
Giro (% de cotas negociadas)	0,62%	2,86%	9,19%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

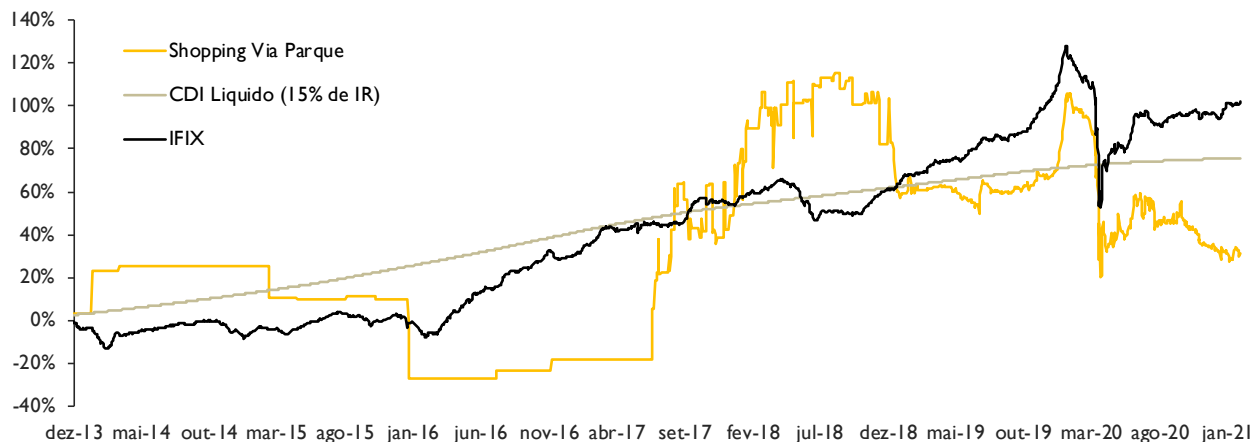
	mar/21	dez/20	mar/20
Valor da Cota	R\$ 140,30	R\$ 143,01	R\$ 152,50
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 392.860.905	R\$ 400.449.308	R\$ 427.022.723



### DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO<sup>6</sup>

	mês	ano	12 meses
IFIX	-1,38%	-0,81%	14,14%
CDI líquido de IR (15%)	0,17%	0,41%	1,89%
FVPQ11	2,78%	-1,08%	-7,06%

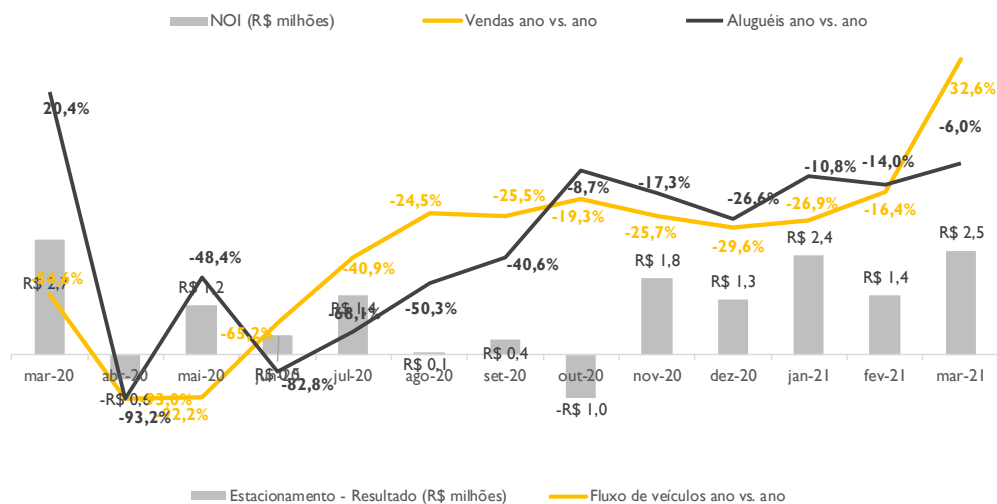
Como o Fundo sempre teve perfil institucional, havia pouca liquidez em mercado secundário, o que ocasionava variações acentuadas nos momentos de negociações, conforme demonstrado no gráfico abaixo.



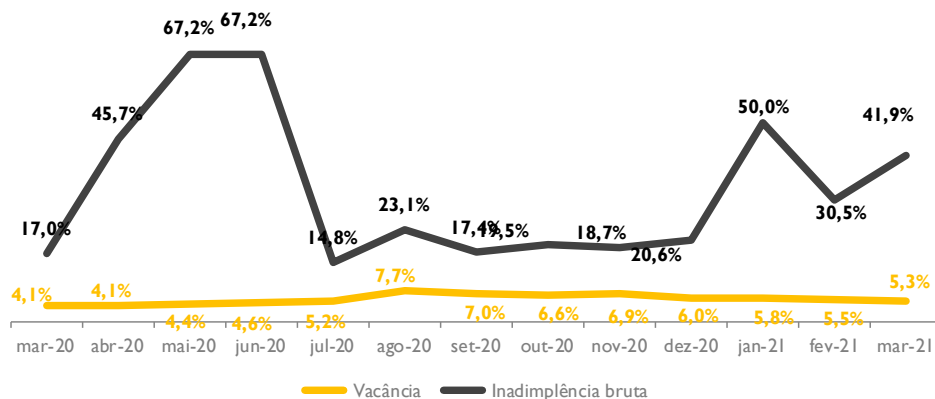
<sup>6</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

## DESEMPENHO OPERACIONAL

	Março	A/A
Receita de Aluguéis	R\$ 3.103.623	-6,0%
Resultado Estacionamento	R\$ 898.389	-26,9%
NOI	R\$ 2.472.419	-9,6%



	Março	A/A
Vacância <sup>7</sup>	5,3%	-0,2 p.p.
Inadimplência Bruta	41,9%	+ 2,9 p.p.



<sup>7</sup> 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 m<sup>2</sup>

**Número de unidades/lojas:** 238

**Participação do FII:** 100%\*

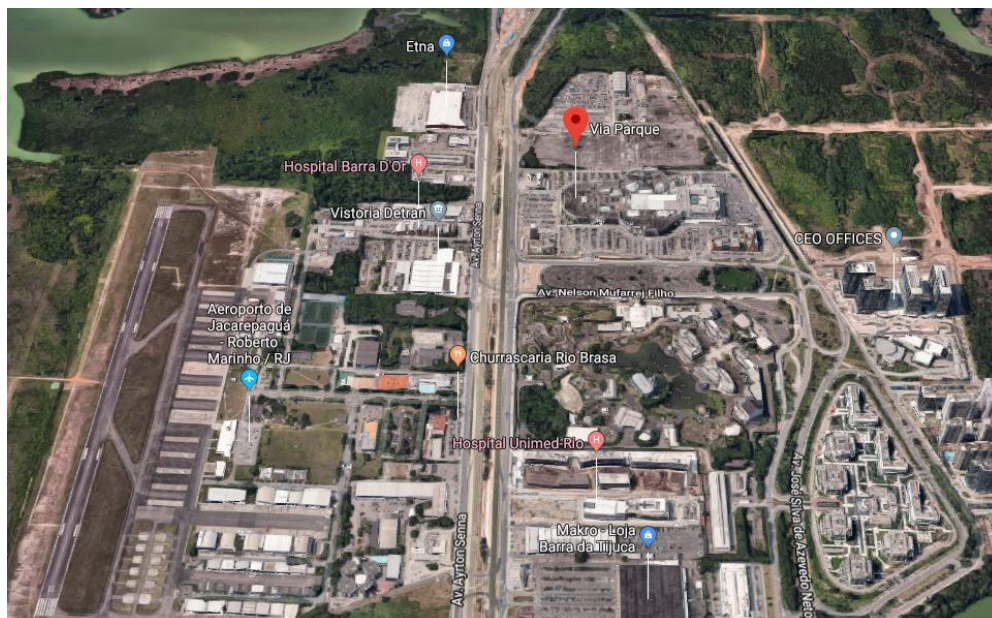
\*participação do FII no shopping center, não contempla o complexo comercial anexo ao empreendimento.

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** • 549.532.448,22

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.800.149

**NÚMERO DE COTISTAS** • 5.310

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

### OUVIDORIA

|| 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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.