

# Relatório Gerencial

Setembro/2021

FVPQ11

FII Via Parque Shopping

## DESTAQUES DO FUNDO

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>197,97</b>	<b>#DIV/0!</b>

## DESTAQUES DA COTA

Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$)	P/VP
<b>122,13</b>	<b>342,0</b>	<b>44.282</b>	<b>0,62</b>

## DESTAQUES OPERACIONAIS

NOI (A/A)	Receitas de Aluguéis (A/A)	Vacância	Inadimplência
<b>68%</b>	<b>78%</b>	<b>5,5%</b>	<b>21,8%</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.

## COMENTÁRIOS

Em setembro, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,49/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,50/cota. O Via Parque Shopping apresentou, em setembro, um aumento de 78% nas receitas de aluguéis na comparação com o mesmo mês do ano anterior. As vendas tiveram um aumento de 5% na comparação anual. A inadimplência bruta chegou a 21,8%, enquanto a vacância do Shopping ficou em 5,5% no mês.

Como pode ser observado na página 4 do relatório, publicamos a tabela do resultado operacional, onde é possível ver quais são os ofensores para que o resultado do shopping seja minorado. Além da inadimplência nos aluguéis, que aparece antes da linha de receitas de locação, há também a cobertura de encargos, que envolve a inadimplência no âmbito do condomínio, e encargos como cobertura do IPTU, notados como despesas operacionais. Na página 5, há uma comparação com os mesmos períodos de 2019, além de 2020, para que seja possível uma comparação com um período normalizado.

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. Portanto, por mais que em algum mês não haja repasse por parte da administradora do shopping, sem receitas imobiliárias por parte do fundo, 95% do resultado gerado pelo shopping deve ser repassado obrigatoriamente aos cotistas do fundo dentro do semestre.

Como pode ser observado nos informes mensais do Fundo, o valor de aproximadamente R\$ 16 milhões adicionado à linha de disponibilidades é referente a um processo que o Fundo ganhou contra a prefeitura do RJ, ref. recuperação de IPTU, ainda não concluído. A competência dos saldos está sendo discutida junto ao administrador do shopping, por esta razão há a alínea "a pagar" como contraparte no passivo.

## ACONTECIMENTOS DO MÊS

Listamos algumas ações e eventos ocorridos no Shopping no mês de setembro: Semana Brasil: De 03 a 13 de setembro acontece a campanha nacional Semana Brasil. Nesse período, o Via Parque aposta em descontos ofertados nas lojas físicas na Vitrine de Produtos, através do site do shopping. Campanha Instituto da Criança: Em parceria com o Instituto da Criança, de 13 de setembro a 03 de outubro o Via Parque inicia uma campanha de arrecadação de brinquedos, paradiistribuição no Dia das Crianças..

## RESULTADO DO FUNDO

	set/21	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 1.387.263	R\$ 3.802.032	R\$ 10.749.061
Receita Financeira	R\$ 82.578	R\$ 142.263	R\$ 179.673
Despesas	-R\$ 108.248	-R\$ 307.553	-R\$ 884.444
Resultado	R\$ 1.361.593	R\$ 3.636.742	R\$ 10.044.289
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.400.075	R\$ 3.416.182	R\$ 9.744.519
Resultado por cota	R\$ 0,49	R\$ 1,30	R\$ 3,59
Rendimento por cota <sup>2</sup>	R\$ 0,50	R\$ 1,22	R\$ 3,48

<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\$ -	R\$ 1,40	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,43	R\$ 0,43	R\$ -	R\$ 0,72	R\$ 0,50			
2020	R\$ 1,74	R\$ 0,87	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,77	R\$ 0,08	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,98
Δ <sup>4</sup>	N/A	60,9%	N/A	N/A	N/A	-44,2%	-100,0%	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\$ 1.400.075	R\$ 9.744.519	R\$ 10.003.507
Yield on cost <sup>5</sup>	0,4%	2,80%	2,8%



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

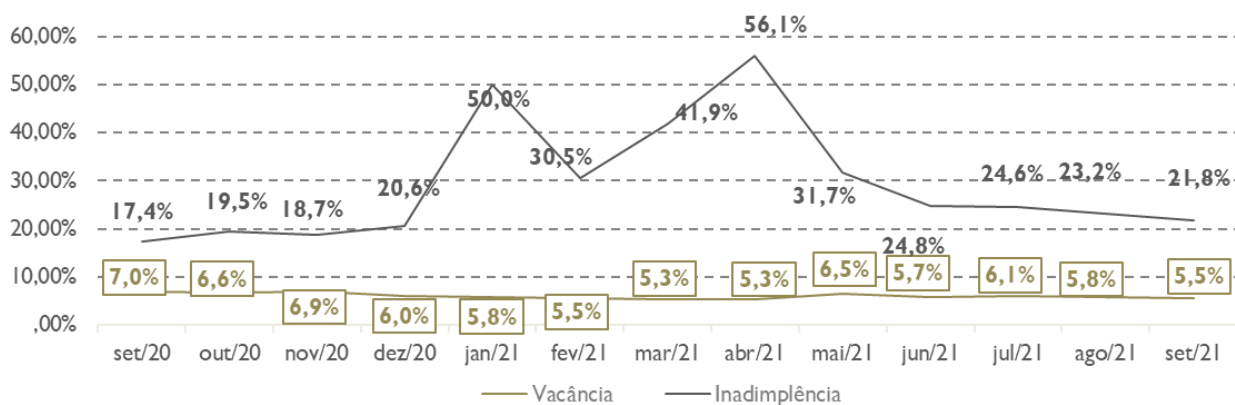
<sup>5</sup> Soma dos rendimentos pagos no período divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

## RESULTADO OPERACIONAL SHOPPING

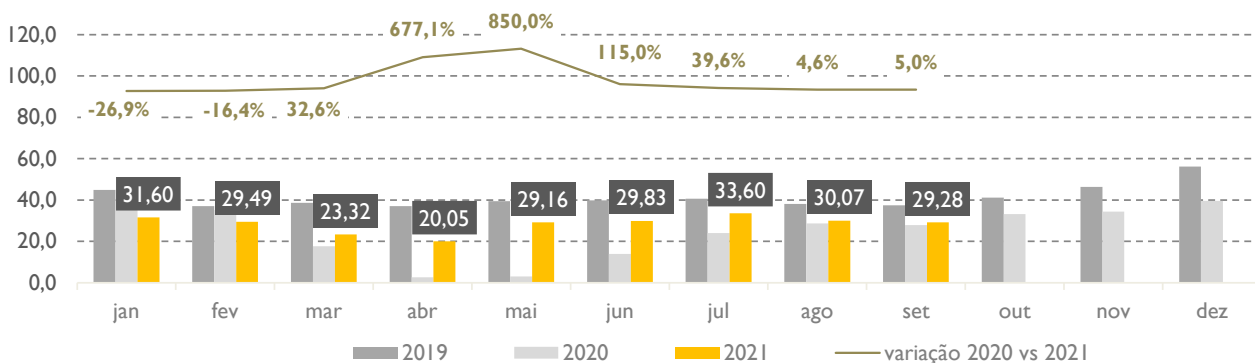
Via Parque Shopping	set/21	Δ set/20	YTD	Δ YTD/20
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.347.737	91%	R\$ 21.895.220	50%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 70.123	-75%	R\$ 817.874	-37%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 613.071	201%	R\$ 4.757.849	124%
<b>Total de Aluguel Faturado</b>	<b>R\$ 3.030.931</b>	<b>78%</b>	<b>R\$ 27.470.943</b>	<b>53%</b>
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 672.467	104%	-R\$ 10.124.921	203%
<b>Receitas de Locação</b>	<b>R\$ 2.358.464</b>	<b>71%</b>	<b>R\$ 17.346.022</b>	<b>18%</b>
<b>Outras Receitas</b>	<b>R\$ 204.591</b>	<b>-45%</b>	<b>R\$ 3.850.081</b>	<b>119%</b>
Receita Operacional	R\$ 2.563.055	46%	R\$ 21.196.103	29%
Despesa Operacional	-R\$ 1.968.552	41%	-R\$ 14.592.893	70%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 594.503</b>	<b>68%</b>	<b>R\$ 6.603.210</b>	<b>-16%</b>
<b>Estacionamento</b>	<b>R\$ 884.776</b>	<b>49%</b>	<b>R\$ 7.158.469</b>	<b>30%</b>
<b>NOI + Estacionamento</b>	<b>R\$ 1.479.279</b>	<b>56%</b>	<b>R\$ 13.761.679</b>	<b>3%</b>

Os dados acima foram retirados do Balancete Financeiro, enviado mensalmente, pela administradora do Shopping.

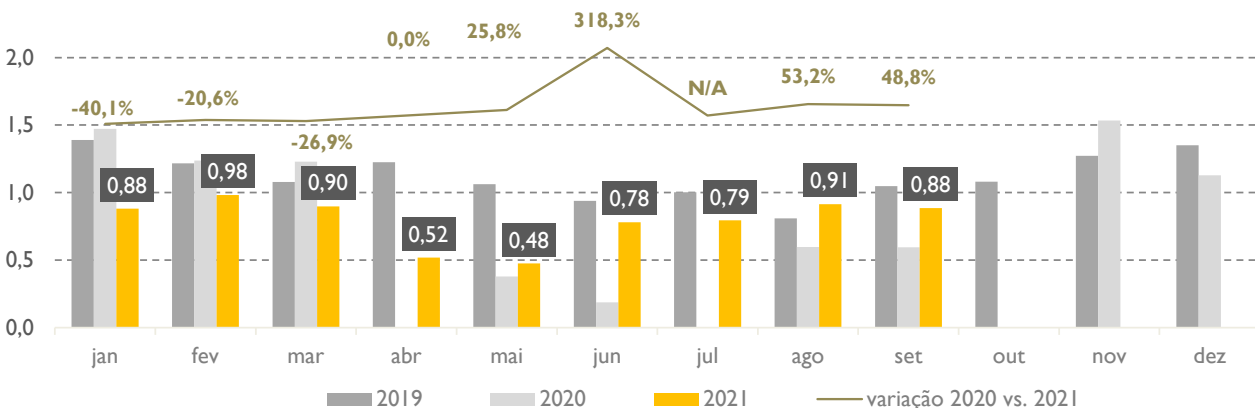
## VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA (em %)



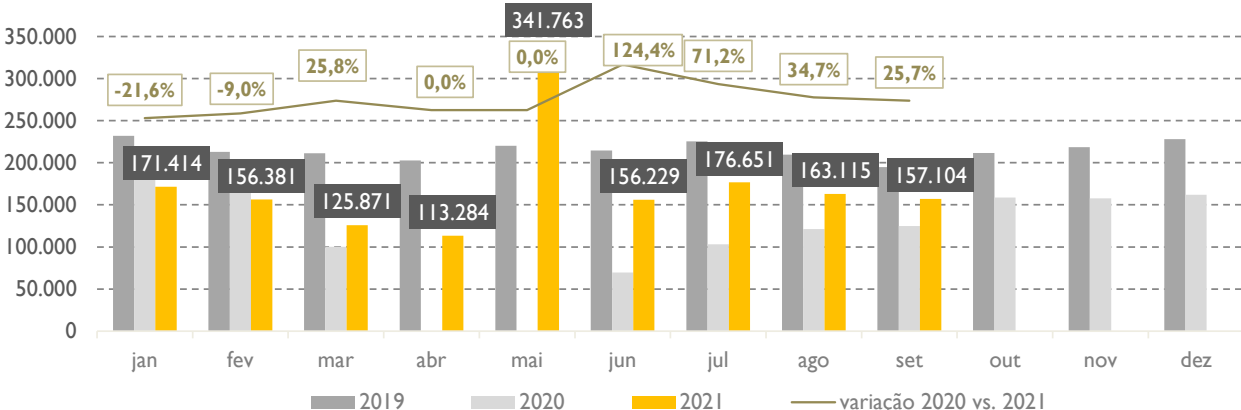
## VENDAS (em R\$ milhões)



## RESULTADO DO ESTACIONAMENTO (em R\$ milhões)



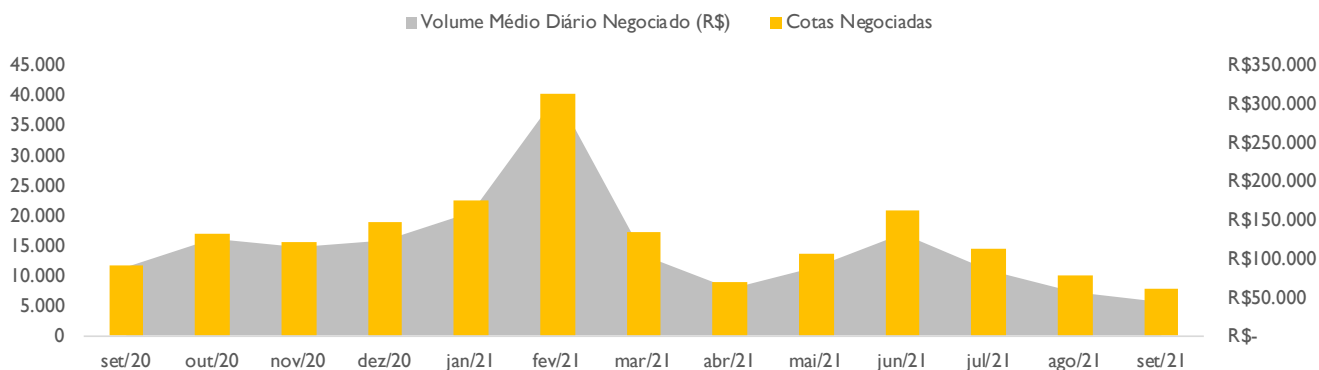
## FLUXO DO ESTACIONAMENTO (em milhares)



## FVPQ11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 929.914	R\$ 21.126.279	R\$ 28.756.373
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 44.282	R\$ 112.374	R\$ 114.567
Giro (% de cotas negociadas)	0,28%	5,55%	7,39%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

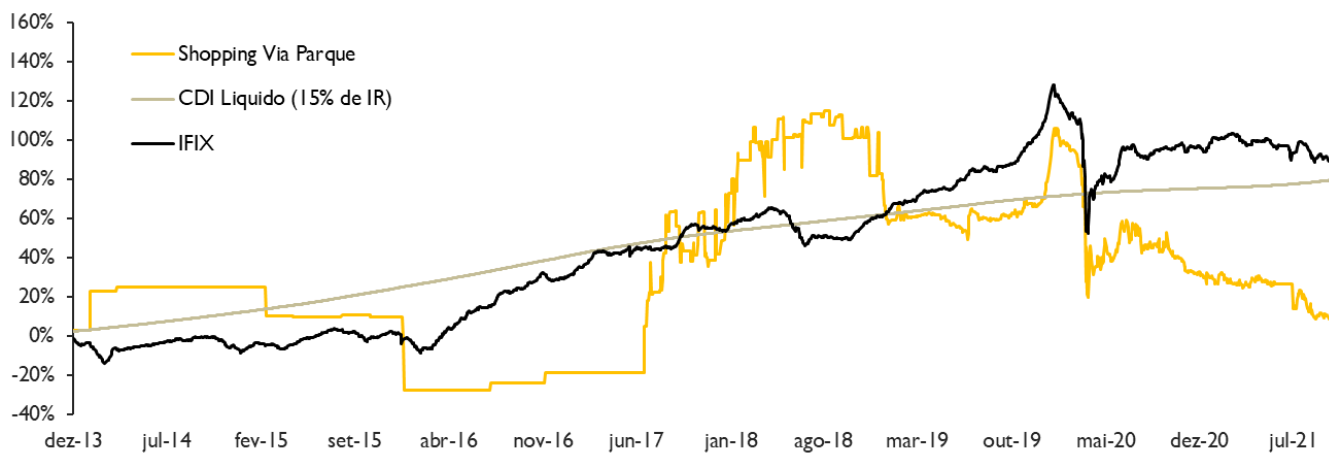
	set/21	jan/21	set/20
Valor da Cota	R\$ 122,13	R\$ 143,05	R\$ 159,00
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 341.982.197	R\$ 400.561.314	R\$ 445.223.691



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

	mês	ano	12 meses
IFIX	-1,24%	-5,38%	-2,83%
CDI líquido de IR (15%)	0,43%	2,20%	2,61%
FVPQ11	-0,10%	-13,48%	-22,19%

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



## 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%\*

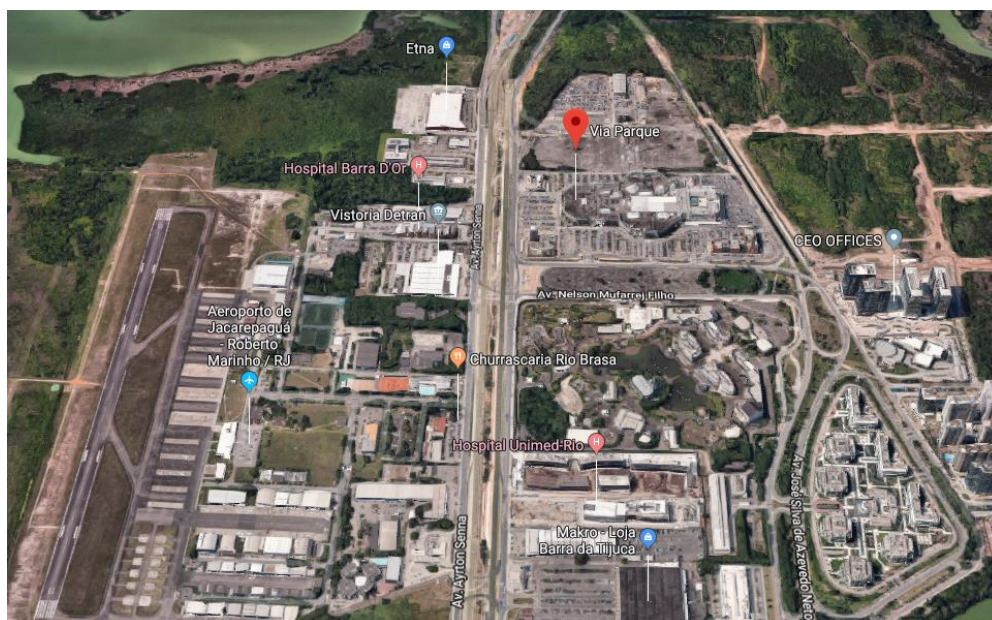
\*participação do FII no shopping center, não contempla o complexo comercial anexo ao empreendimento.

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** • R\$ 549.310.303,01

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.800.149

**NÚMERO DE COTISTAS** • 4.782

### 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”).

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6500

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

### OUIDORIA

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.