

# Relatório Gerencial

Outubro/2021

FVPQ11

FII Via Parque Shopping

## DESTAQUES DO FUNDO

ABL (m²)	Número de cotas	Patrimônio líquido/cota (R\$)	Yield anualizado¹
<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>114,00</b>	<b>319,2</b>	<b>88.454</b>	<b>0,58</b>

## DESTAQUES OPERACIONAIS

NOI (A/A)	Receitas de Aluguéis (A/A)	Vacância	Inadimplência
<b>-171%</b>	<b>9%</b>	<b>5,7%</b>	<b>27,2%</b>

¹ 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 outubro, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,28/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,34/cota.

O Via Parque Shopping apresentou, em outubro, um aumento de 9% nas receitas de aluguéis na comparação com o mesmo mês do ano anterior. As vendas tiveram um aumento de 3,9% na comparação anual. A inadimplência bruta chegou a 27,2%, número bastante alto, enquanto a vacância do Shopping ficou em 5,6% no mês. Em outubro de 2020, não houve dado de estacionamento, por isto a variação no ano contra ano não está disponível.

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. A Rio Bravo não é gestora do FII Via Parque Shopping. O shopping em si possui uma administradora, responsável pela operação e comercial do empreendimento, negociação com os lojistas, política de descontos, carências e cancelamentos, mix de lojas, realização de eventos, publicidade, entre outros.

## ACONTECIMENTOS DO MÊS

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

- **Mês das Crianças:** Durante o mês, o Via Parque preparou atrações em homenagem ao Dia das Crianças.
- **Desafio Voltz Parkour Kids:** circuito de prova speed que envolve um percurso de parkour feito com mobiliários exclusivos para a prática da arte urbana.
- **Safári:** oferecimento de 1 kit com 1 almofada com estampa de animal e 1 máscara infantil para compras acima de R\$400 no Shopping.
- **Demais atrações:** Animasom, Escape 60, BeGreen, Circuito de Brincar – Tapetão, Patinação no Gelo – Iceland.

RESULTADO DO FUNDO

	out/21	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 1.165.763	R\$ 4.967.794	R\$ 11.914.823
Receita Financeira	R\$ 90.878	R\$ 233.141	R\$ 270.551
Despesas	-R\$ 465.826	-R\$ 773.379	-R\$ 1.350.270
Resultado	R\$ 790.815	R\$ 4.427.557	R\$ 10.835.104
Rendimentos distribuídos	R\$ 952.051	R\$ 4.368.232	R\$ 10.696.569
Resultado por cota	R\$ 0,28	R\$ 1,58	R\$ 3,87
Rendimento por cota²	R\$ 0,34	R\$ 1,56	R\$ 3,82

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\$ -	R\$ 1,40	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,43	R\$ 0,43	R\$ -	R\$ 0,72	R\$ 0,50	R\$ 0,34		
2020	R\$ 1,74	R\$ 0,87	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,77	R\$ 0,08	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,98
Δ⁴	N/A	60,9%	N/A	N/A	N/A	-44,2%	-100,0%	N/A	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\$ 952.051	R\$ 10.696.569	R\$ 10.003.507
Yield on cost⁵	0,3%	3,04%	3,2%



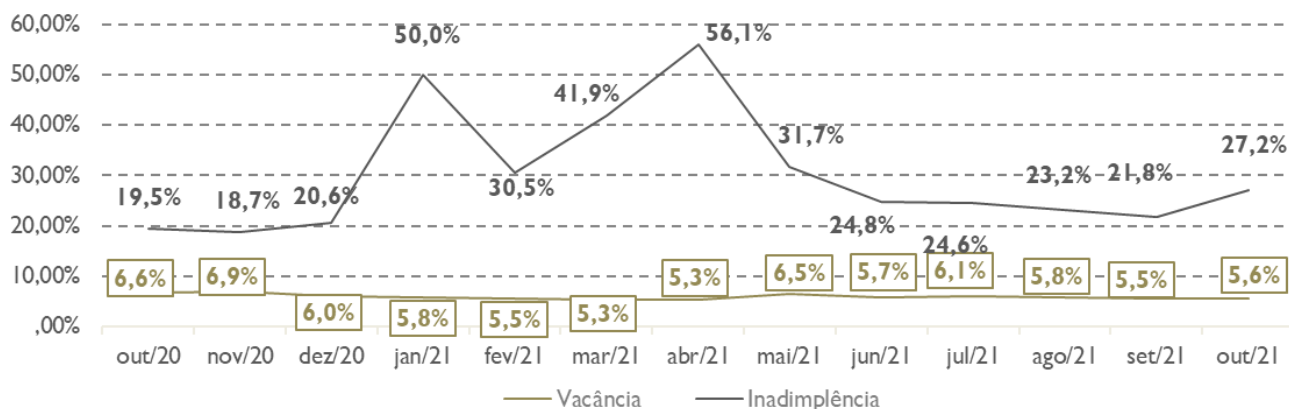
⁴ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.  
⁵ Soma dos rendimentos pagos no período divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

## RESULTADO OPERACIONAL SHOPPING

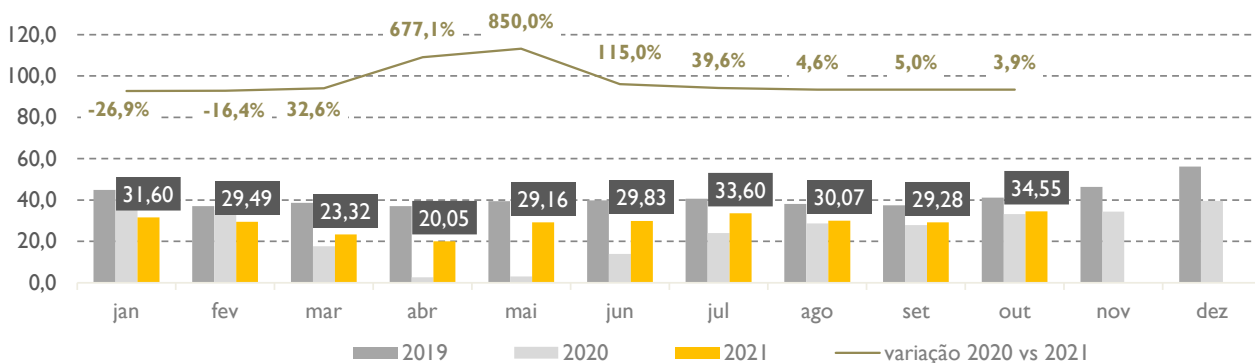
Via Parque Shopping	out/21	Δ out/20	YTD	Δ YTD/20
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.452.321	9%	R\$ 24.315.890	44%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 70.541	-53%	R\$ 870.307	-43%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 532.404	34%	R\$ 5.320.490	96%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.055.266	9%	R\$ 30.506.687	44%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 946.288	1%	-R\$ 10.977.081	158%
Receitas de Locação	R\$ 2.108.978	13%	R\$ 19.529.606	16%
Outras Receitas	R\$ 107.314	-25%	R\$ 3.658.689	76%
Receita Operacional	R\$ 2.216.292	11%	R\$ 23.188.295	22%
Despesa Operacional	-R\$ 1.488.265	-51%	-R\$ 16.240.591	37%
NOI	R\$ 728.027	-171%	R\$ 6.947.704	-2%
Estacionamento	R\$ 799.357	N/A	R\$ 7.694.477	40%
NOI + Estacionamento	R\$ 1.527.384	N/A	R\$ 14.642.181	16%

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

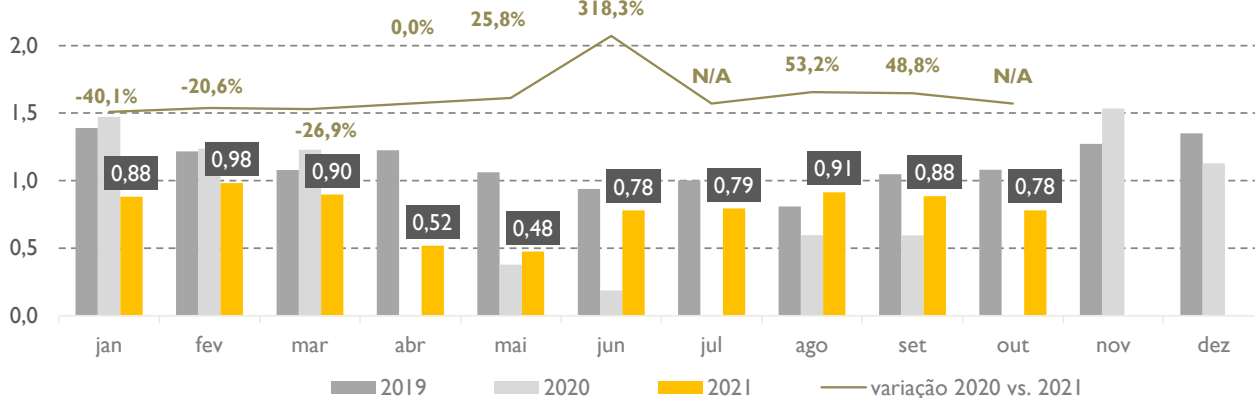
## VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA (em %)



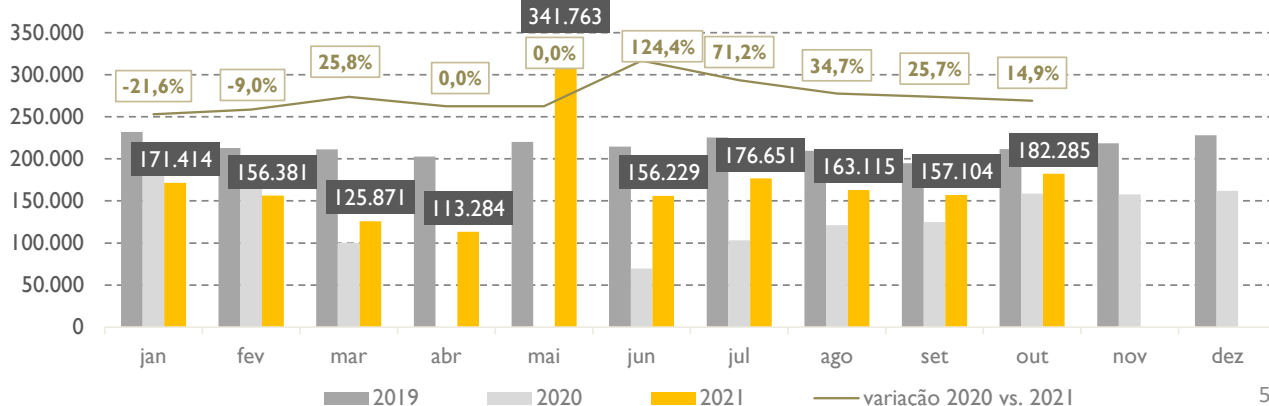
## VENDAS (em R\$ milhões)



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



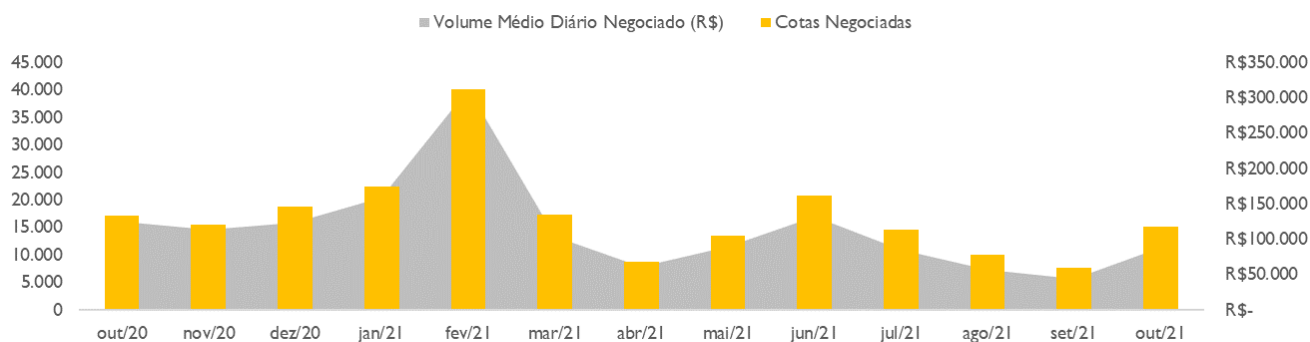
## FLUXO DO ESTACIONAMENTO (em milhares)



## FVPQ11 NA B3

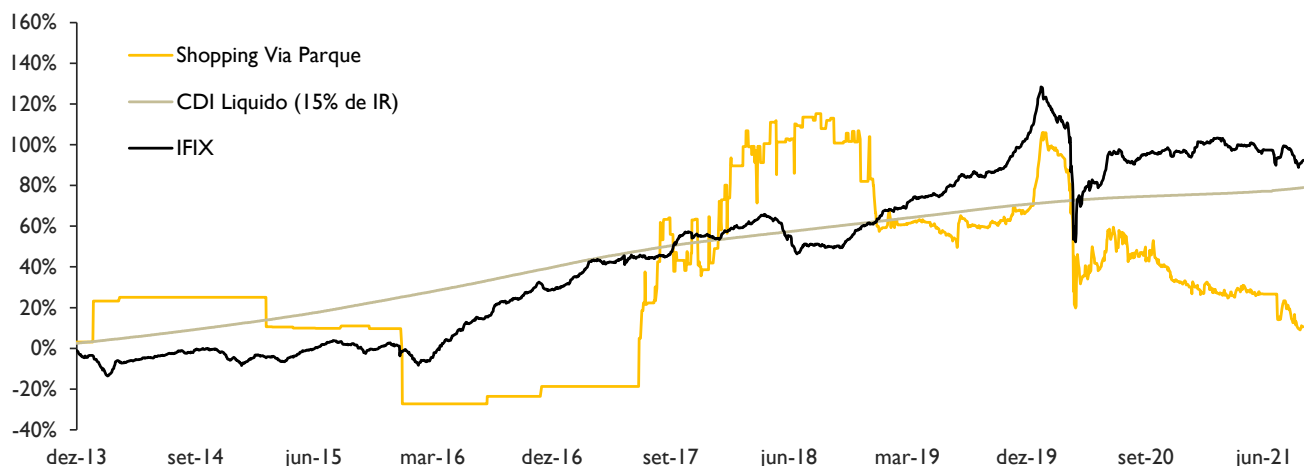
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.769.085	R\$ 22.895.363	R\$ 27.893.072
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 88.454	R\$ 110.074	R\$ 111.572
Giro (% de cotas negociadas)	0,54%	6,10%	7,33%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	out/21	jan/21	out/20
Valor da Cota	R\$ 114,00	R\$ 143,05	R\$ 148,01
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 319.216.986	R\$ 400.561.314	R\$ 414.450.053



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

	mês	ano	12 meses
IFIX	-1,47%	-6,78%	-3,29%
CDI líquido de IR (15%)	0,41%	2,62%	2,89%
FVPQ11	-6,55%	-19,15%	-21,88%



<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%\*

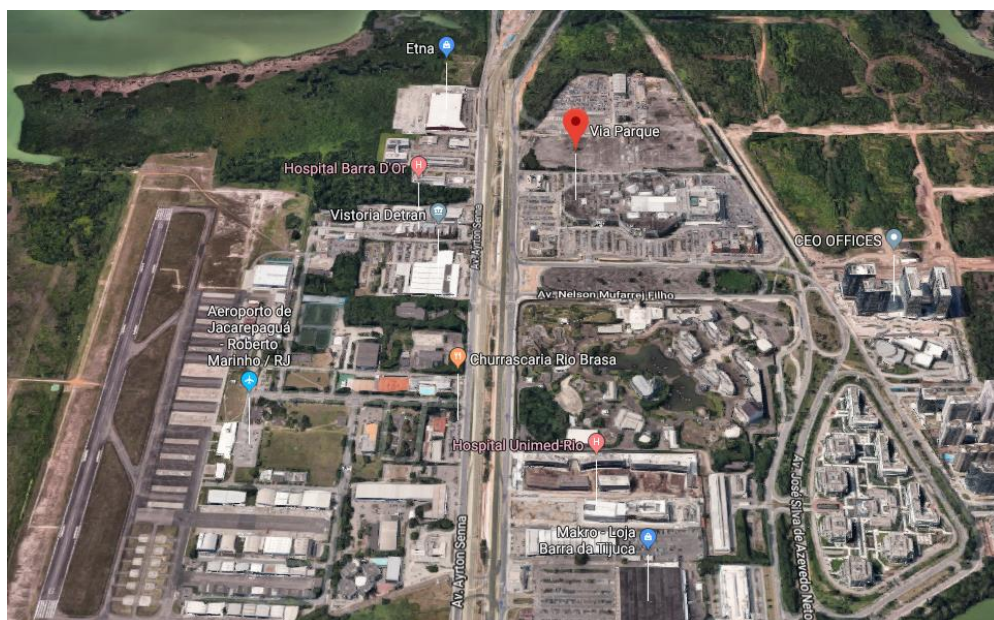
\*participação do FII no shopping center, não contempla o complexo comercial anexo ao empreendimento.

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\$ 549.701.409,08

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.800.149

**NÚMERO DE COTISTAS** • 4.712

### 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)

### 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.