

# Relatório Gerencial

Novembro/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>8,25%</b>

## DESTAQUES DA COTA

Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$)	P/VP
<b>107,77</b>	<b>301,8</b>	<b>52.616</b>	<b>0,54</b>

## DESTAQUES OPERACIONAIS

NOI (A/A)	Receitas de Aluguéis (A/A)	Vacância	Inadimplência
<b>-33%</b>	<b>25%</b>	<b>6,9%</b>	<b>16,8%</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 novembro, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,58/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,60/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 do semestre.

O Via Parque Shopping apresentou, em novembro, um aumento de 24,7% nas receitas de aluguéis na comparação com o mesmo mês do ano anterior. As vendas tiveram um aumento de 1,2% na comparação anual. No acumulado do ano (YTD), o aluguel faturado apresenta uma recuperação, e está em um patamar de apenas -8% na comparação com o acumulado jan/nov de 2019, período considerado normalizado. Contudo, também no período acumulado, o NOI (resultado operacional do shopping) somado ao resultado do estacionamento está 54% abaixo do acumulado de 2019.

Os principais ofensores 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 4 foi remodelada para facilitar a leitura das informações e os comparativos com os anos de 2019 e 2020.

Em relação à inadimplência, a administradora do Shopping está fortificando o critério de cobranças e de execução/despejo, com menos tolerância a locatários inadimplentes. Esta política já pode ser sentida na inadimplência bruta, que passou de 27,2% em outubro para 16,8% em novembro. A administradora do Shopping segue focada em diminuir a inadimplência nos próximos meses. A vacância do Shopping ficou em 6,9% no mês. Em novembro, o imóvel passou pela reavaliação anual, com apreciação de 0,8%, refletido na alínea "Imóveis para Renda Acabados" no ativo do balancete.

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

## RESULTADO DO FUNDO

	nov21	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 1.736.377	R\$ 6.704.172	R\$ 13.651.201
Receita Financeira	R\$ 737	R\$ 233.878	R\$ 271.288
Despesas	-R\$ 103.225	-R\$ 876.603	-R\$ 1.453.495
Resultado	R\$ 1.633.890	R\$ 6.061.446	R\$ 12.468.994
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.680.089	R\$ 6.048.322	R\$ 12.376.659
Resultado por cota	R\$ 0,58	R\$ 2,16	R\$ 4,45
Rendimento por cota <sup>2</sup>	R\$ 0,60	R\$ 2,16	R\$ 4,42

<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	R\$ 0,34	R\$ 0,60	
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	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\$ 1.680.089	R\$ 12.376.659	R\$ 13.663.984
Yield on cost <sup>5</sup>	0,5%	3,46%	3,7%



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

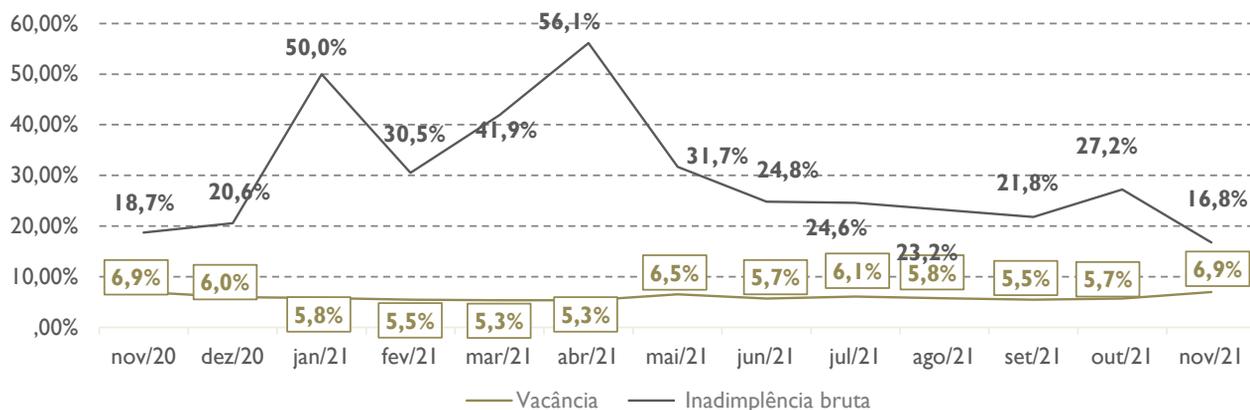
<sup>5</sup> Soma dos rendimentos pagos no período divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

## RESULTADO OPERACIONAL SHOPPING

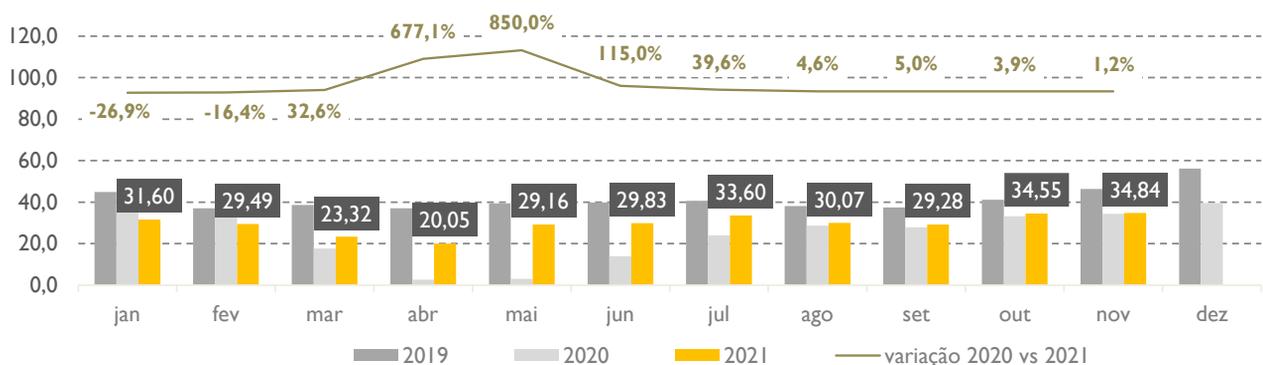
Via Parque Shopping	nov/19	nov/20	nov/21	Δ nov/19	Δ nov/20	YTD 19	YTD 20	YTD 21	Δ YTD/19	Δ YTD/20
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.563.087	R\$ 1.863.515	R\$ 2.291.629	-11%	23%	R\$ 28.662.133	R\$ 18.760.620	R\$ 26.607.519	-7%	42%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 202.052	R\$ 211.124	R\$ 169.061	-16%	-20%	R\$ 2.458.889	R\$ 1.735.690	R\$ 1.039.368	-58%	-40%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 569.332	R\$ 469.268	R\$ 711.630	25%	52%	R\$ 5.395.511	R\$ 3.417.566	R\$ 6.032.120	12%	77%
<b>Total de Aluguel Faturado</b>	<b>R\$ 3.334.471</b>	<b>R\$ 2.543.907</b>	<b>R\$ 3.172.320</b>	<b>-5%</b>	<b>25%</b>	<b>R\$ 36.516.534</b>	<b>R\$ 23.913.875</b>	<b>R\$ 33.679.006</b>	<b>-8%</b>	<b>41%</b>
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 257.377	-R\$ 492.657	-R\$ 650.098	153%	32%	-R\$ 3.033.447	-R\$ 4.727.063	-R\$ 11.627.179	283%	146%
Receitas de Locação	R\$ 3.077.094	R\$ 2.051.250	R\$ 2.522.222	-18%	23%	R\$ 33.483.087	R\$ 19.186.812	R\$ 22.051.827	-34%	15%
Outras Receitas	R\$ 147.325	R\$ 146.732	R\$ 243.069	65%	66%	R\$ 1.576.837	R\$ 2.200.465	R\$ 3.901.757	147%	77%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 3.224.419</b>	<b>R\$ 2.197.982</b>	<b>R\$ 2.765.290</b>	<b>-14%</b>	<b>26%</b>	<b>R\$ 35.059.924</b>	<b>R\$ 21.387.277</b>	<b>R\$ 25.953.584</b>	<b>-26%</b>	<b>21%</b>
Despesa Operacional	-R\$ 860.943	-R\$ 387.202	-R\$ 1.549.357	80%	300%	-R\$ 11.519.287	-R\$ 12.264.890	-R\$ 17.789.949	54%	45%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 2.363.477</b>	<b>R\$ 1.810.779</b>	<b>R\$ 1.215.933</b>	<b>-49%</b>	<b>-33%</b>	<b>R\$ 23.540.637</b>	<b>R\$ 9.122.387</b>	<b>R\$ 8.163.636</b>	<b>-65%</b>	<b>-11%</b>
Estacionamento	R\$ 1.250.562	R\$ 1.534.499	R\$ 1.082.840	-13%	-29%	R\$ 13.107.758	R\$ 7.311.766	R\$ 8.777.317	-33%	20%
<b>NOI + Estacionamento</b>	<b>R\$ 3.614.039</b>	<b>R\$ 3.345.278</b>	<b>R\$ 2.298.773</b>	<b>-36%</b>	<b>-31%</b>	<b>R\$ 36.648.395</b>	<b>R\$ 16.434.154</b>	<b>R\$ 16.940.953</b>	<b>-54%</b>	<b>3%</b>

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

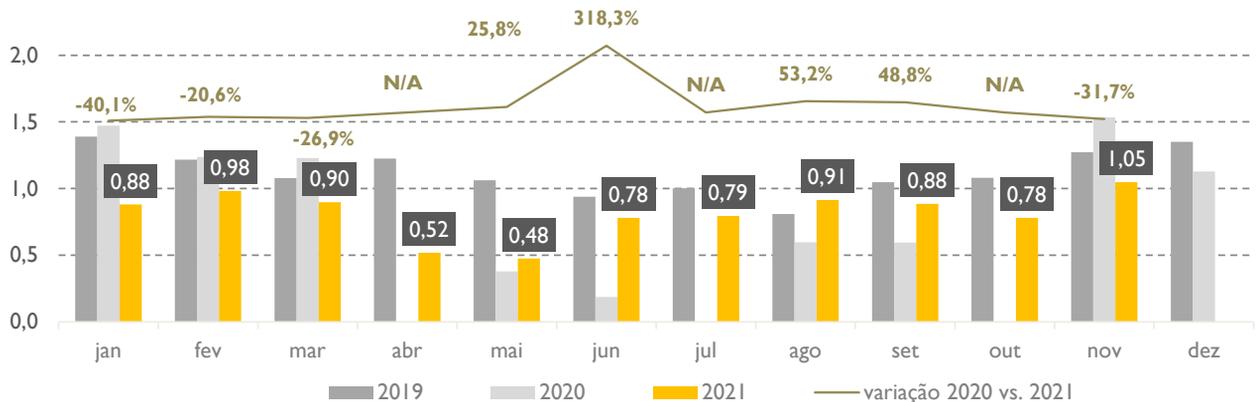
### VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA (em %)



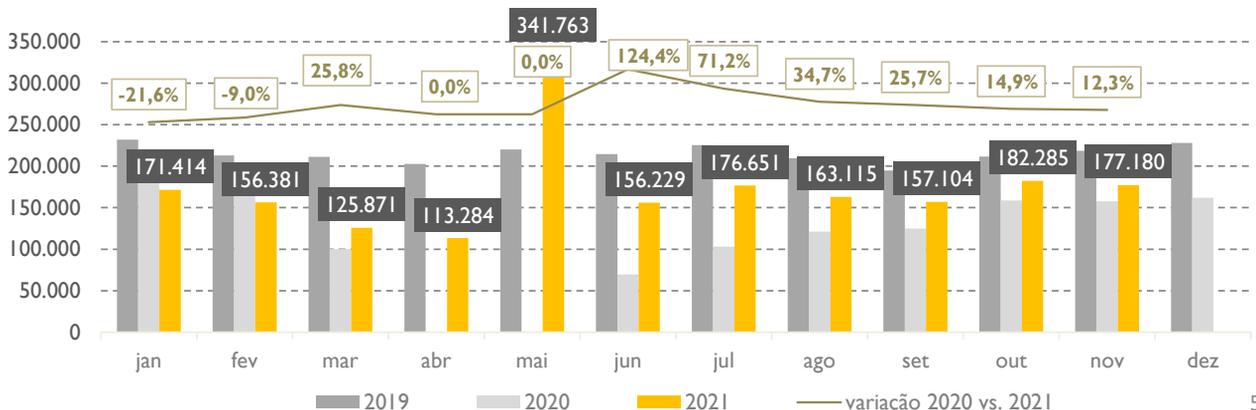
### VENDAS (em R\$ milhões)



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



### FLUXO DO ESTACIONAMENTO (em milhares)

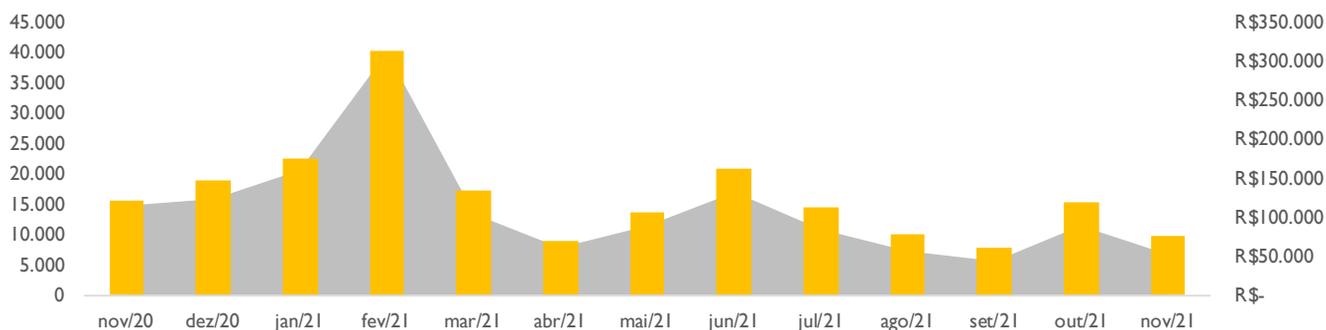


## FVPQ11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.052.322	R\$ 23.947.686	R\$ 26.660.513
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 52.616	R\$ 105.034	R\$ 106.642
Giro (% de cotas negociadas)	0,35%	6,45%	7,12%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

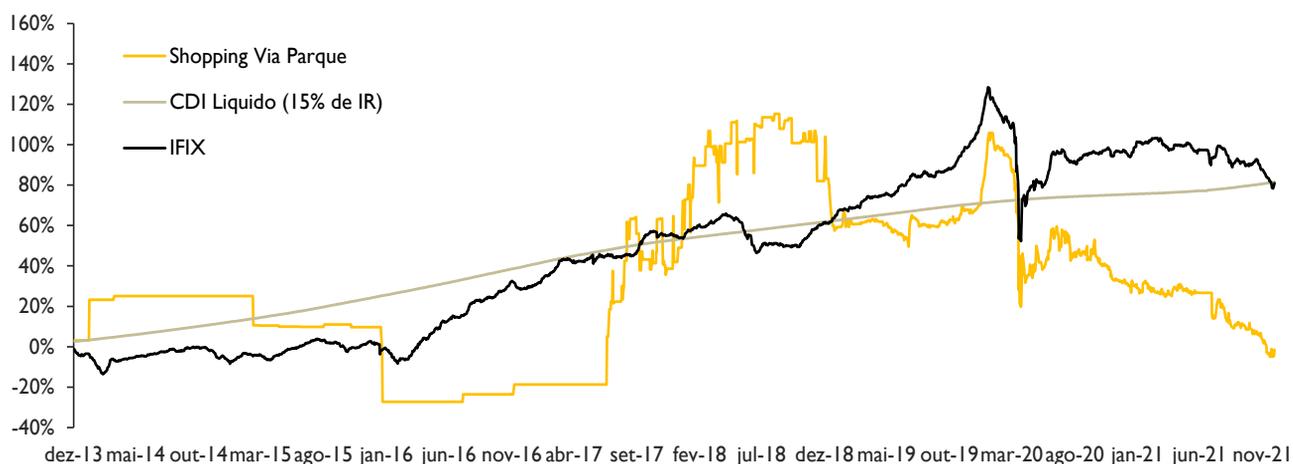
	nov/21	jan/21	nov/20
Valor da Cota	R\$ 107,77	R\$ 143,05	R\$ 147,46
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 301.772.058	R\$ 400.561.314	R\$ 412.909.972

■ Volume Médio Diário Negociado (R\$) ■ Cotas Negociadas



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

	mês	ano	12 meses
IFIX	-3,64%	-10,16%	-8,19%
CDI líquido de IR (15%)	0,50%	3,13%	3,28%
<b>FVPQ11</b>	<b>-5,71%</b>	<b>-23,77%</b>	<b>-26,07%</b>



<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%\*

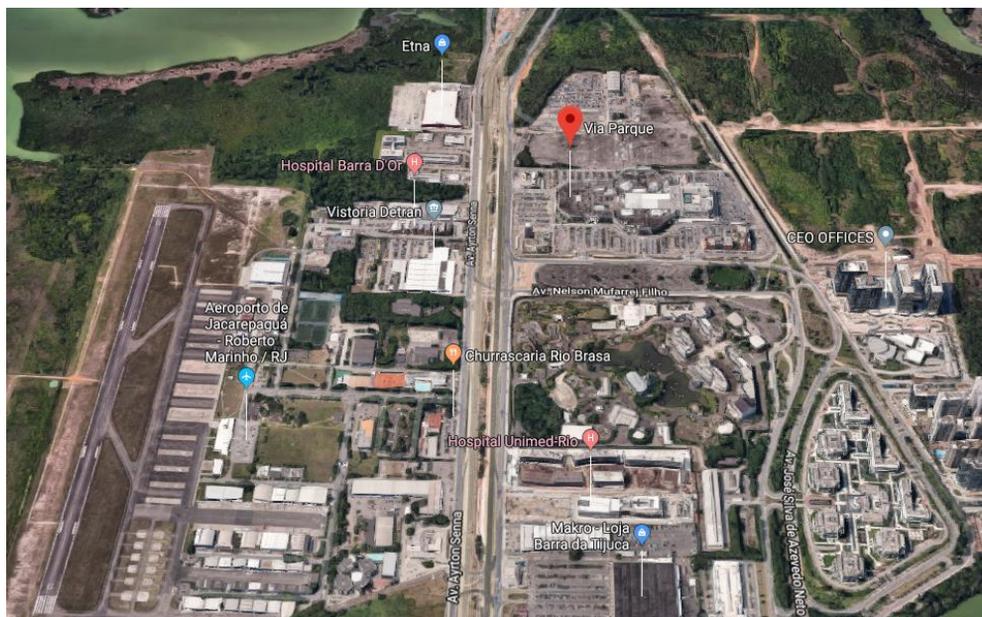
\*participação do FII no shopping center, não contempla o complexo comercial anexo ao empreendimento.

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\$ 554.337.596,32

**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 locais 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.