

Relatório Gerencial

Dezembro/2021

FVPQ11

FII Via Parque Shopping

DESTAQUES DO FUNDO

ABL (m ²)	Número de cotas	Patrimônio líquido/cota (R\$)	Yield anualizado ¹
57.239	2.800.149	197,97	8,25%

DESTAQUES DA COTA

Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$)	P/VP
109,07	305,4	89.266	0,55

DESTAQUES OPERACIONAIS

NOI (A/A)	Receitas de Aluguéis (A/A)	Vacância	Inadimplência
33%	21%	5,5%	19,0%

¹Yield 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 dezembro, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,75/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,75/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 dezembro, um aumento de 21% nas receitas de aluguéis na comparação com o mesmo mês do ano anterior. As vendas tiveram um aumento de 1,6% na comparação anual. No acumulado do ano (YTD), o aluguel faturado apresenta uma recuperação, e está em um patamar de apenas -9% na comparação com o acumulado jan/dez de 2019, período considerado normalizado. Contudo, também no período acumulado, o NOI (resultado operacional do shopping) somado ao resultado do estacionamento está 51% 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. A inadimplência bruta no mês foi de 19%. A administradora do Shopping segue focada em diminuir a inadimplência nos próximos meses. A vacância do Shopping teve uma redução em relação ao mês de novembro, fechando em 5,5% no mês de dezembro.

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

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.188.561	R\$ 8.892.733	R\$ 15.839.762
Receita Financeira	R\$ 36.373	R\$ 270.251	R\$ 307.662
Despesas	-R\$ 114.143	-R\$ 990.746	-R\$ 1.567.638
Resultado	R\$ 2.110.792	R\$ 8.172.238	R\$ 14.579.786
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.100.112	R\$ 8.148.434	R\$ 14.476.770
Resultado por cota	R\$ 0,75	R\$ 2,92	R\$ 5,21
Rendimento por cota ²	R\$ 0,75	R\$ 2,91	R\$ 5,17

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.

A receita imobiliária considera as receitas operacionais do Shopping e, consequentemente, do Fundo.

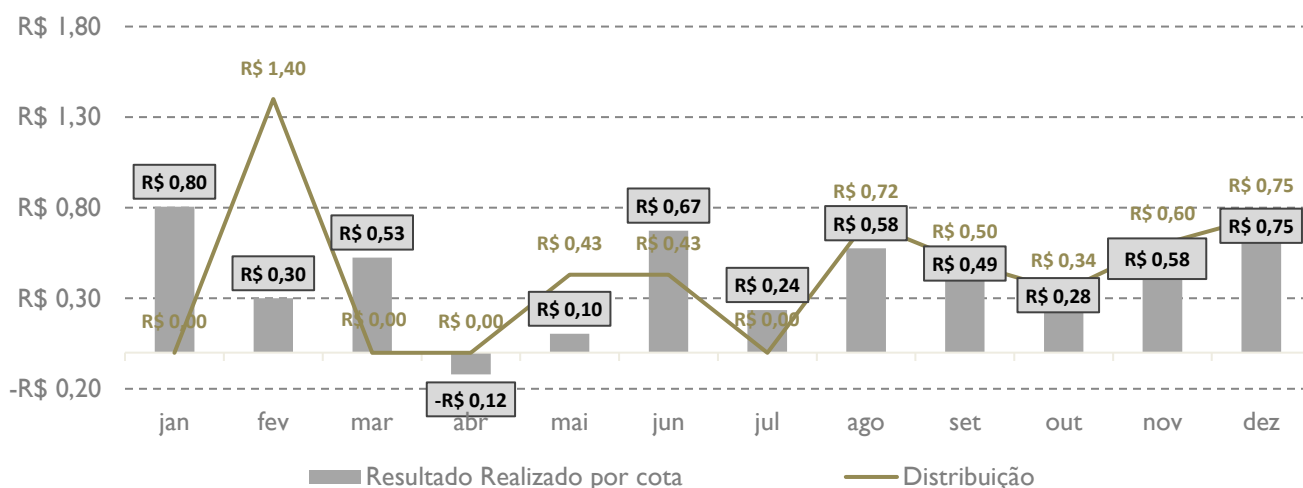
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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	R\$ 0,75
2020	R\$ 1,74	R\$ 0,87	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,77	R\$ 0,08	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 0,98
Δ ⁴	N/A	60,9%	N/A	N/A	N/A	-44,2%	-100,0%	N/A	N/A	N/A	N/A	-23,5%

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\$ 2.100.112	R\$ 14.476.770	R\$ 13.663.984
Yield on cost ⁵	0,7%	3,99%	4,0%



⁴ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

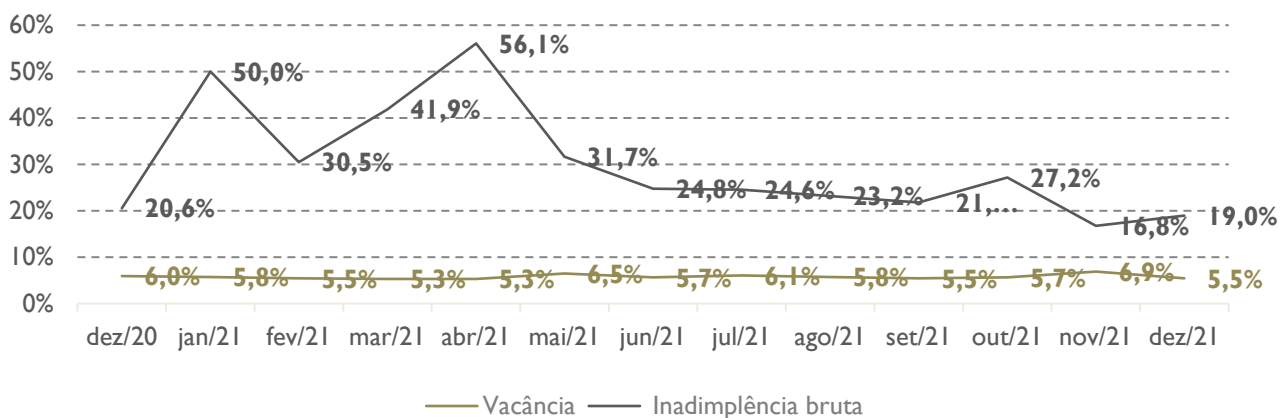
⁵ Soma dos rendimentos pagos no período divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

RESULTADO OPERACIONAL SHOPPING

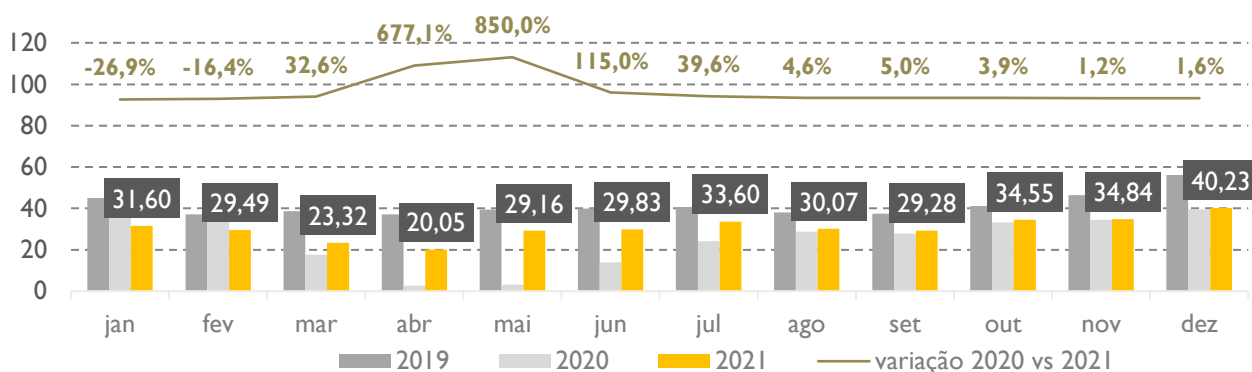
Via Parque Shopping	dez/19	dez/20	dez/21	Δ dez/19	Δ dez/20	YTD 19	YTD 20	YTD 21	Δ YTD/19	Δ YTD/20
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.589.018	R\$ 2.060.087	R\$ 2.350.041	-9%	14%	R\$ 31.251.151	R\$ 20.820.707	R\$ 28.957.560	-7%	39%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 207.720	R\$ 147.858	R\$ 160.792	-23%	9%	R\$ 2.666.609	R\$ 1.883.548	R\$ 1.200.160	-55%	-36%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 968.070	R\$ 637.319	R\$ 926.243	-4%	45%	R\$ 6.363.581	R\$ 4.054.885	R\$ 6.958.362	9%	72%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.764.808	R\$ 2.845.264	R\$ 3.437.076	-9%	21%	R\$ 40.281.341	R\$ 26.759.140	R\$ 37.116.082	-8%	39%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 267.283	-R\$ 661.429	-R\$ 695.481	160%	5%	-R\$ 3.300.729	-R\$ 5.388.492	-R\$ 12.322.660	273%	129%
Receitas de Locação	R\$ 3.497.525	R\$ 2.183.835	R\$ 2.741.595	-22%	26%	R\$ 36.980.612	R\$ 21.370.648	R\$ 24.793.422	-33%	16%
Outras Receitas	R\$ 191.940	R\$ 333.277	R\$ 528.763	175%	59%	R\$ 1.768.778	R\$ 2.533.742	R\$ 4.430.521	150%	75%
Receita Operacional	R\$ 3.689.465	R\$ 2.517.112	R\$ 3.270.358	-11%	30%	R\$ 38.749.390	R\$ 23.904.390	R\$ 29.223.943	-25%	22%
Despesa Operacional	R\$ 568.517	-R\$ 1.200.998	-R\$ 1.522.704	-368%	27%	-R\$ 10.950.770	-R\$ 13.465.888	-R\$ 19.312.653	76%	43%
NOI	R\$ 4.257.982	R\$ 1.316.114	R\$ 1.747.654	-59%	33%	R\$ 27.798.620	R\$ 10.438.502	R\$ 9.911.290	-64%	-5%
Estacionamento	R\$ 1.350.529	R\$ 1.128.356	R\$ 1.012.104	-25%	-10%	R\$ 13.477.773	R\$ 8.170.981	R\$ 9.970.185	-26%	22%
NOI + Estacionamento	R\$ 5.608.511	R\$ 2.444.470	R\$ 2.759.758	-51%	13%	R\$ 41.276.393	R\$ 18.609.483	R\$ 19.881.475	-52%	7%

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

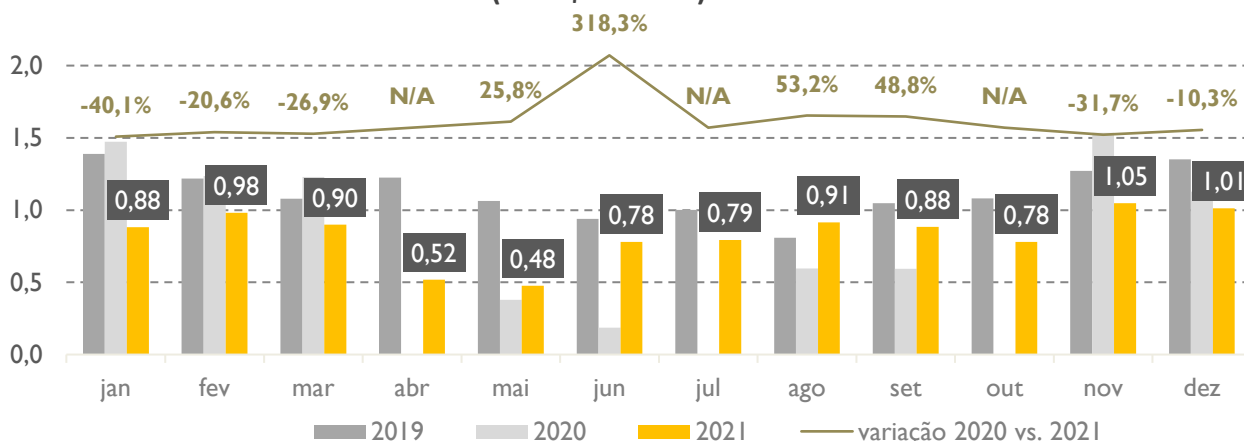
VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA (em %)



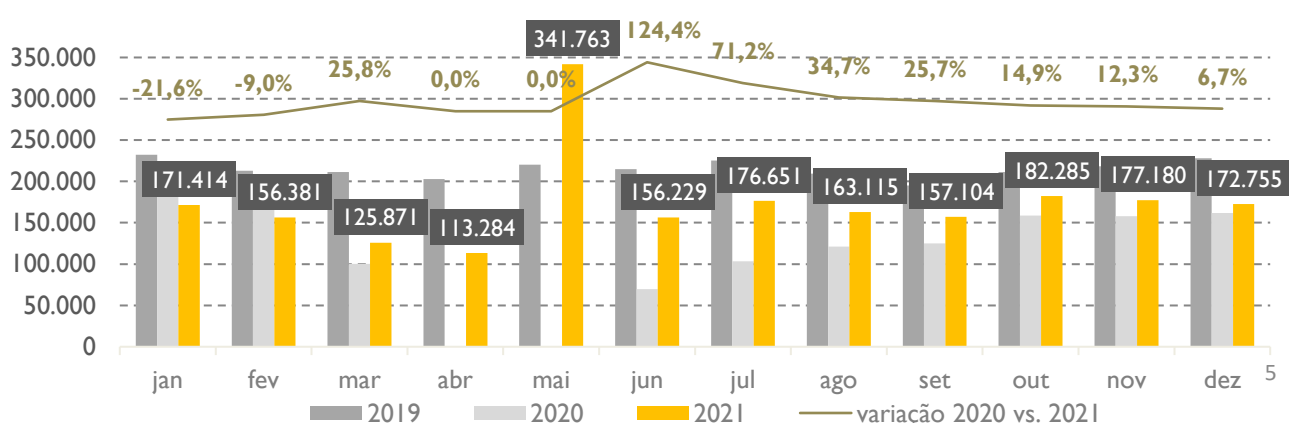
VENDAS (em R\$ milhões)



RESULTADO DO ESTACIONAMENTO (em R\$ milhões)



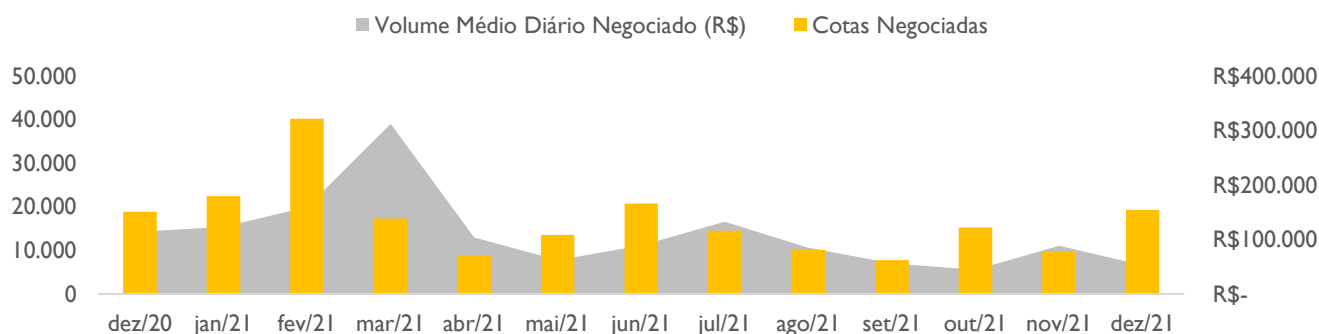
FLUXO DO ESTACIONAMENTO (em milhares)



FVPQ11 NA B3

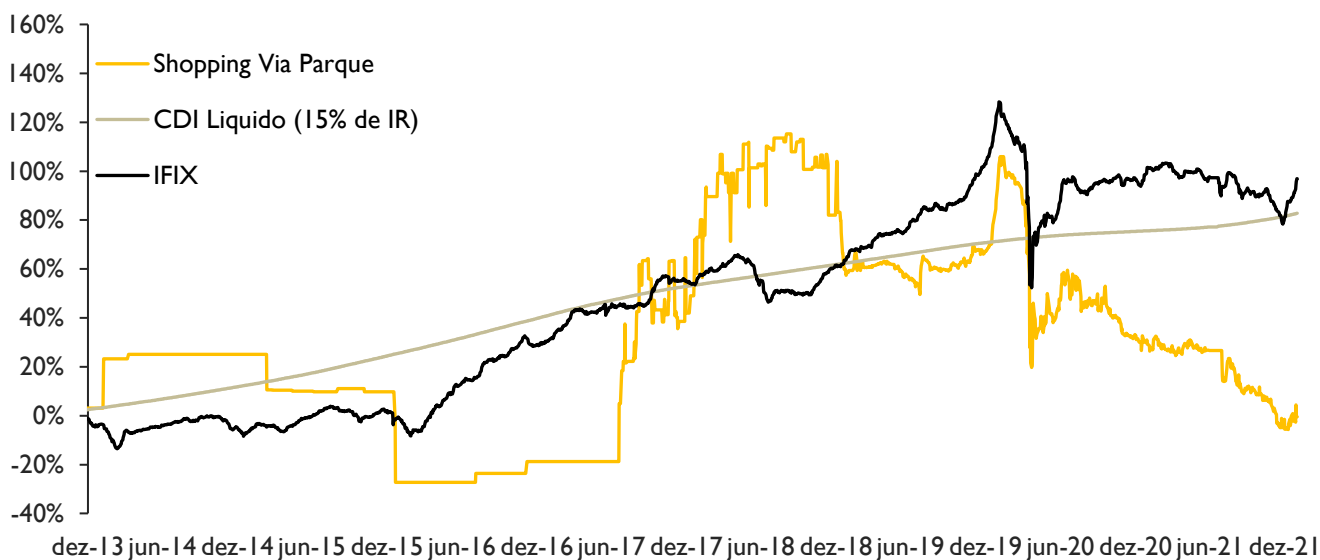
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.053.112	R\$ 26.000.797	R\$ 26.000.797
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 89.266	R\$ 103.589	R\$ 103.589
Giro (%de cotas negociadas)	0,69%	7,14%	7,14%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	dez/21	jan/21	dez/20
Valor da Cota	R\$ 109,07	R\$ 143,05	R\$ 143,01
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 305.412.251	R\$ 400.561.314	R\$ 400.449.308



DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO⁶

	mês	ano	12 meses
IFIX	8,78%	-2,28%	-2,28%
CDI líquido de IR (15%)	0,65%	3,80%	3,80%
FVPQ11	1,07%	-22,95%	-22,95%



⁶ 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 m²

Número de unidades/lojas: 238

Participação do FII: 100%*

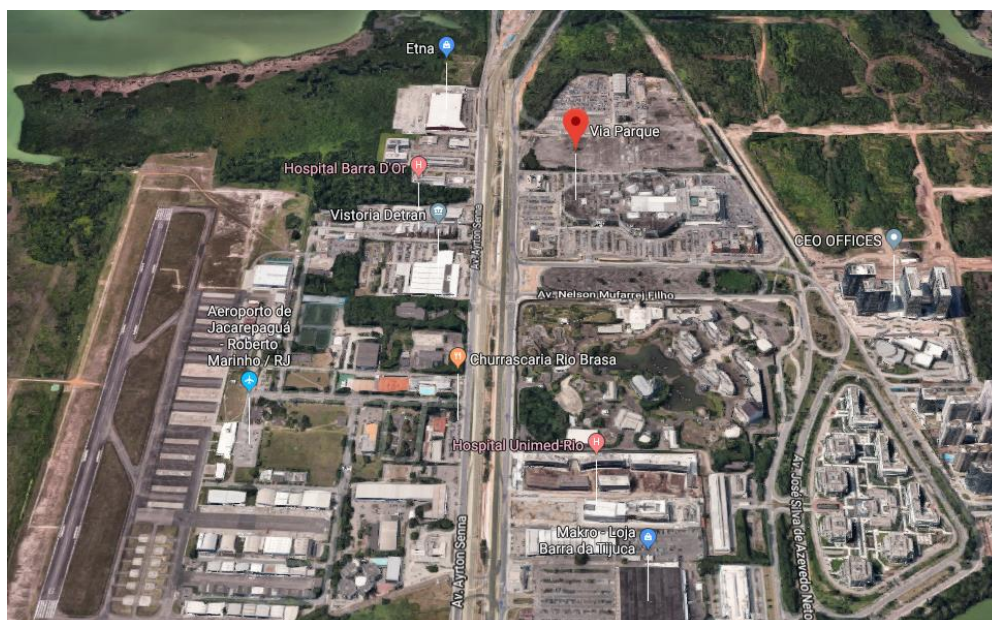
*participação do FII no shopping center, não contempla o complexo comercial anexo ao empreendimento.

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 • R\$ 557.151.052,81

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 4.545

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

OUIDORIA

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.