

Relatório Gerencial

Novembro/2021

FVPQ11

FII Via Parque Shopping

DESTAQUES DO FUNDO

ABL (m²)	Número de cotas	Patrimônio líquido/cota (R\$)	Yield anualizado¹
57.239	2.800.149	197,97	6,68%

DESTAQUES DA COTA

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

DESTAQUES OPERACIONAIS

NOI (A/A)	Receitas de Aluguéis (A/A)	Vacância	Inadimplência
-31%	25%	6,9%	16,8%

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 novembro, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,57/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

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 1.700.000	R\$ 7.594.931	R\$ 14.648.009
Receita Financeira	R\$ 737	R\$ 233.878	R\$ 271.288
Despesas	-R\$ 103.225	-R\$ 876.603	-R\$ 1.453.495
Resultado	R\$ 1.597.512	R\$ 6.952.205	R\$ 13.465.803
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.680.089	R\$ 6.048.322	R\$ 12.376.659
Resultado por cota	R\$ 0,57	R\$ 2,48	R\$ 4,81
Rendimento por cota²	R\$ 0,60	R\$ 2,16	R\$ 4,42

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.

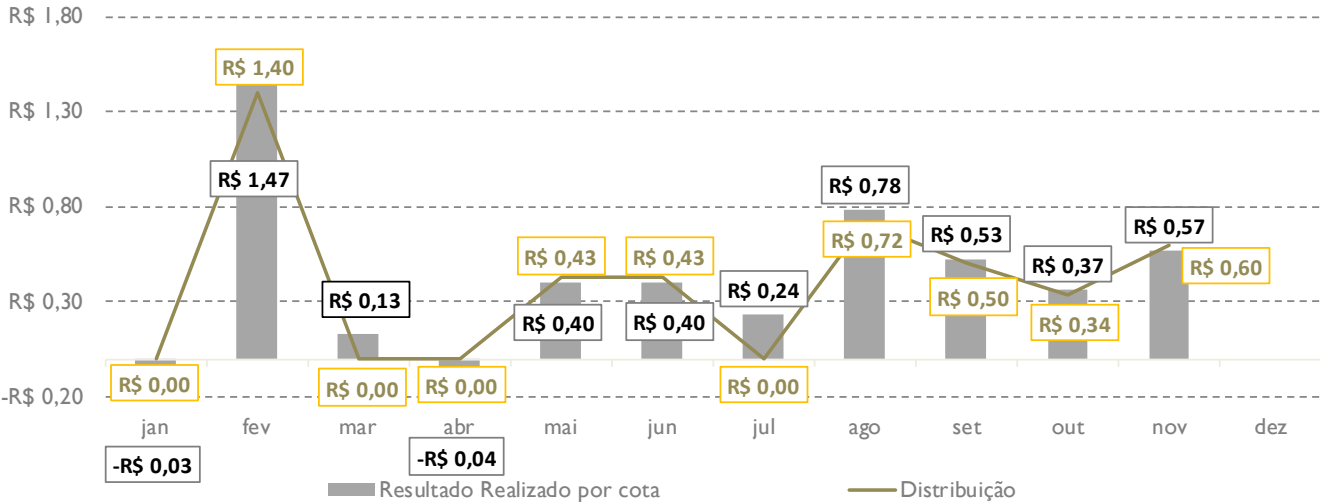
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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	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 ⁴	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 cost⁵	0,5%	3,46%	3,7%



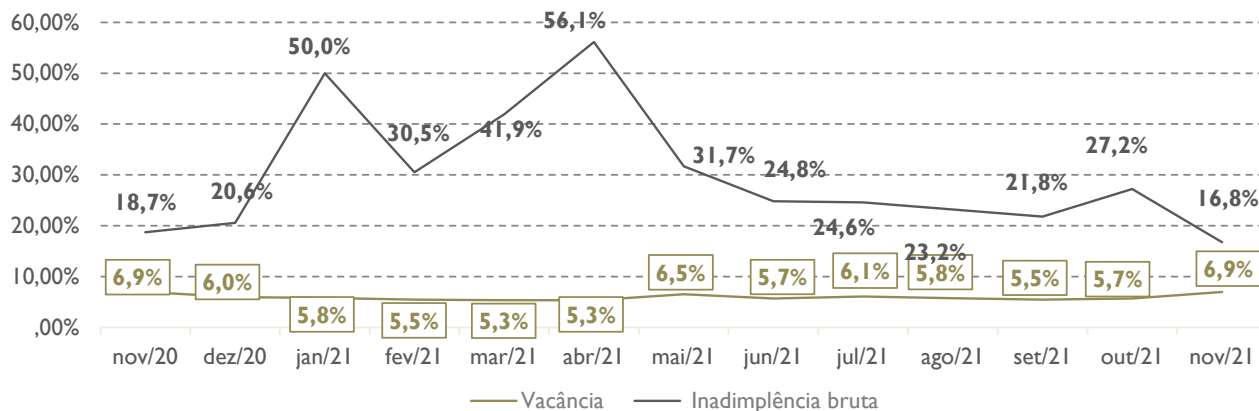
⁴ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.
⁵ Soma dos rendimentos pagos no período divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

RESULTADO OPERACIONAL SHOPPING

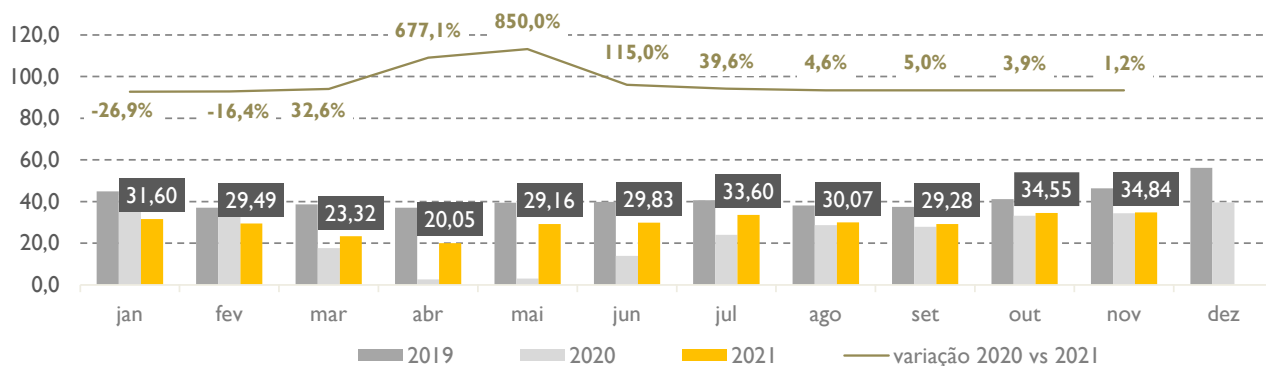
Via Parque Shopping	nov/19	nov/20	nov/21	Δ nov/19	Δ nov/20	YTD 19	YTD 20	YTD 21	Δ YTD/19	Δ YTD/20
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.563.087	R\$ 1.863.515	R\$ 2.291.629	-11%	23%	R\$ 28.662.133	R\$ 18.760.620	R\$ 26.607.519	-7%	42%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 202.052	R\$ 211.124	R\$ 169.061	-16%	-20%	R\$ 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%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.334.471	R\$ 2.543.907	R\$ 3.172.320	-5%	25%	R\$ 36.516.534	R\$ 23.913.875	R\$ 33.679.006	-8%	41%
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%
Receita Operacional	R\$ 3.224.419	R\$ 2.197.982	R\$ 2.765.290	-14%	26%	R\$ 35.059.924	R\$ 21.387.277	R\$ 25.953.584	-26%	21%
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%
NOI	R\$ 2.363.477	R\$ 1.810.779	R\$ 1.215.933	-49%	-33%	R\$ 23.540.637	R\$ 9.122.387	R\$ 8.163.636	-65%	-11%
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%
NOI + Estacionamento	R\$ 3.614.039	R\$ 3.345.278	R\$ 2.298.773	-36%	-31%	R\$ 36.648.395	R\$ 16.434.154	R\$ 16.940.953	-54%	3%

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

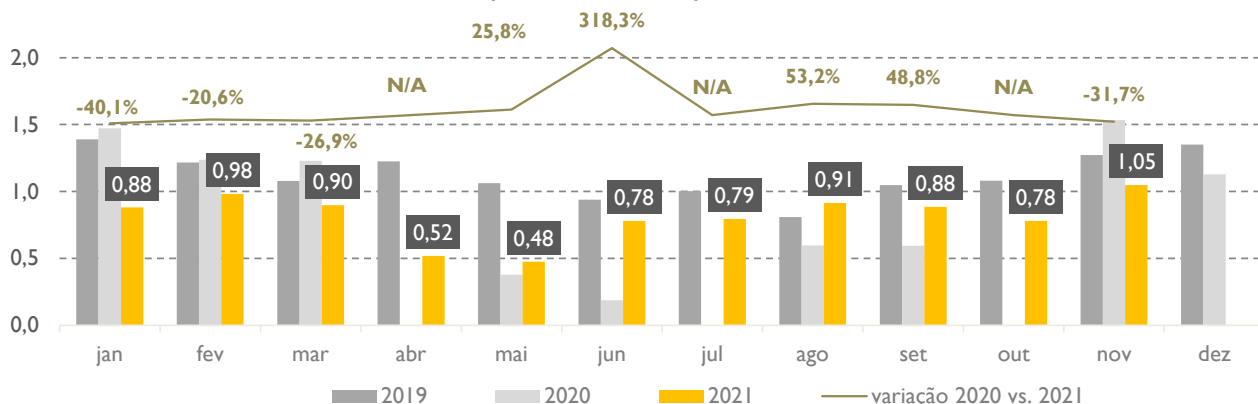
VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA (em %)



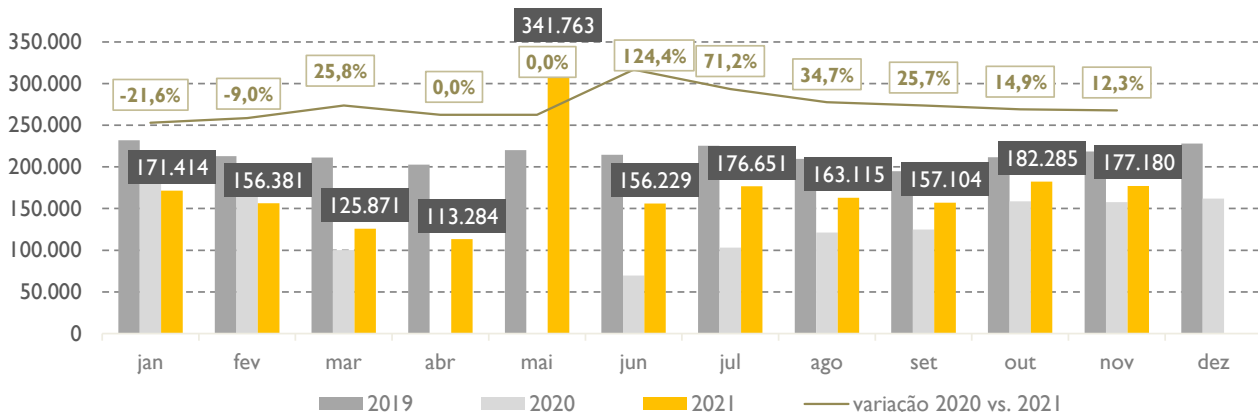
VENDAS (em R\$ milhões)



RESULTADO DO ESTACIONAMENTO (em R\$ milhões)



FLUXO DO ESTACIONAMENTO (em milhares)

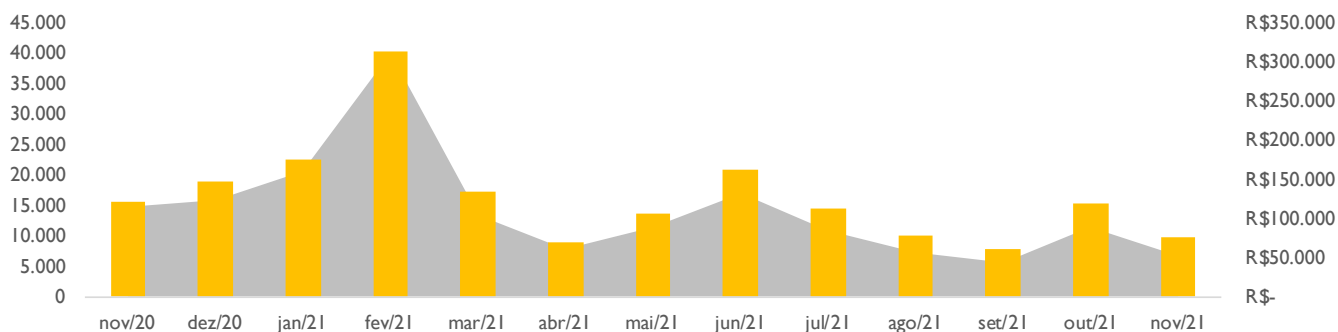


FVPQ11 NA B3

	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%

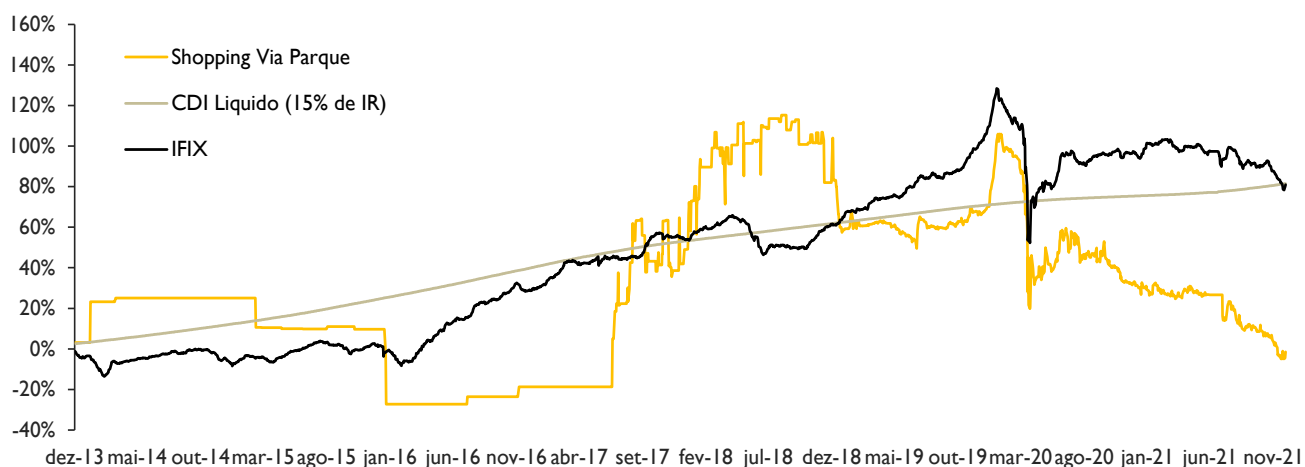
	nov/21	jan/21	nov/20
Valor da Cota	R\$ 107,77	R\$ 143,05	R\$ 147,46
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 301.772.058	R\$ 400.561.314	R\$ 412.909.972

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



DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO⁶

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



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%*

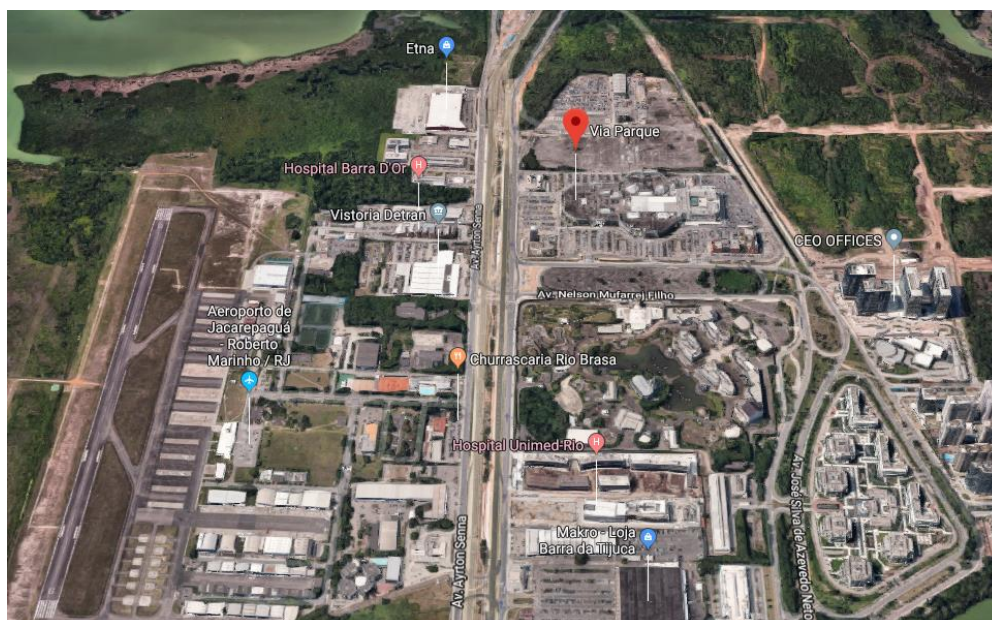
*participação do FII no shopping center, não contempla o complexo comercial anexo ao empreendimento.

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\$ 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 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

OUVIDORIA

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.