

Relatório Gerencial

FII Via Parque
Shopping

FVPO11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

agosto22

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 00.332.266/0001-31

PERFIL DE GESTÃO • Passiva

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • 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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 555.549.403,82 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 4.131

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos no empreendimento imobiliário “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, bem como vender, prometer vender, incorporar e arrendar os referidos bens.

Clique e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE
NO MAILING

CONHEÇA A
RIO BRAVO

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique
no ícone para:



- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

Principais Números

ABL (m²)

57.239

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

198,40

Dividend Yield
Anualizado*

5,39%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

118,49

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

331,8

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhares)

254,83

P/VP

0,60

NOI (A/A)**

21%

Receita de
Locação (A/A)***

28%

Vacância

6,3%

Inadimplência Bruta

13,3%

Número de
Cotas

2.800.149

*Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

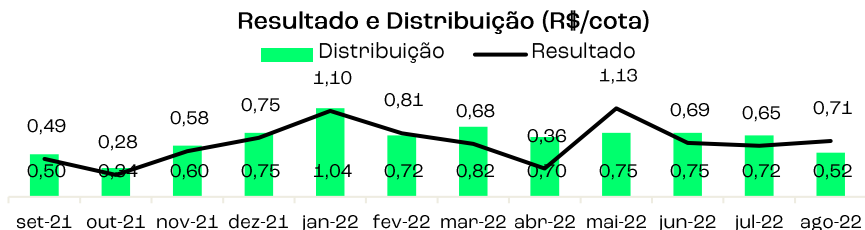
** Considera os resultados de estacionamento.

*** Considera o aluguel faturado menos a inadimplência, carência e cancelamentos no período.

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

Em agosto, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,71/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,52/cota.



O Via Parque Shopping reportou números estáveis em sua operação. Pelo lado das vendas, apesar do bom patamar apresentado, de R\$ 34,1 milhões, que representa uma queda de 11,5% em relação a julho, este número foi impulsionado majoritariamente pela performance da casa de shows, a Qualistage, e não pelas vendas dos lojistas. Isto se deve ao fato do shopping ainda apresentar dificuldades no mix de lojas para o público masculino, o que prejudicou nas vendas do Dia dos Pais. Por outro lado, a performance da Qualistage vem se mostrando resiliente e acima das expectativas.

Neste mês a Qualistage contou com apresentações de artistas consagrados, como a Sandy, Chitãozinho e Xororó e Zezé Di Camargo e Luciano, que impactaram positivamente tanto as vendas de forma direta quanto as vendas da forma indireta aos lojistas do shopping, devido a presença do público, além de beneficiar o resultado do estacionamento.

No acumulado do ano, as vendas apresentam alta de 13,5% frente o mesmo período de 2021 e queda de 18,3% em relação ao mesmo período de 2019. Vale ressaltar também que no mês de agosto o shopping reportou uma queda no percentual de vacância, que neste mês foi de 6,3%, devido a assinaturas de novos contratos de locação como CL Joias, Óticas Carol e Bar do Adão.

Além da boa performance da Qualistage, outros defensores do resultado de agosto foram a baixa inadimplência e o resultado do estacionamento. O percentual de inadimplência líquida neste mês foi um dos mais baixos do ano, 7,4%, refletindo a boa condução da recuperação de receitas de aluguel que a administração do Shopping tem como foco neste ano, através de ações judiciais e acordos. Vale ressaltar que a base de aluguel vem crescendo, seja pelos reajustes da inflação nos contratos de locação, seja pela diminuição da vacância, e isso acaba por diluir o percentual de inadimplência.

O resultado do estacionamento, de R\$1,5 milhão, foi um dos maiores do ano, representando no acumulado do ano alta de 26,6% em relação ao mesmo período do ano passado e queda de 9,4% em relação ao mesmo período de 2019. O bom resultado é fruto da boa performance da casa de shows e da alteração da forma de cobrança do estacionamento, que passou de fixa para escalonada.



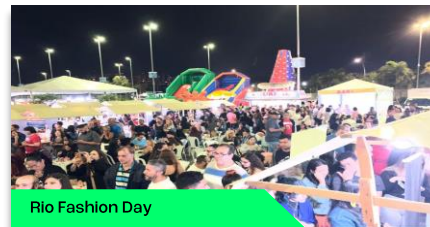
Comentários do gestor

Desempenho do Mês

As principais ofensoras do resultado do shopping foram as despesas operacionais, que se mantêm em um patamar alto. Esta linha apresenta queda em relação ao acumulado do ano *versus* mesmo período do ano passado, de 4,8%, mas com uma alta expressiva em relação a 2019, de 37,5%. As despesas refletem, entre outros pontos, uma maior despesa de vacância. Apesar do percentual de vacância ter diminuído este mês, o efeito caixa da diminuição das despesas ocorrerá ao longo dos próximos meses. Importante ressaltar que as despesas também englobam algumas concessões especiais aos inquilinos referentes aos custos de condomínio ou IPTU.

Com estes fatores, o resultado operacional do shopping, juntamente com o resultado do estacionamento, foi de R\$ 2,3 milhões no mês de agosto. Quando comparamos o acumulado do ano, este indicador apresenta alta de 61,3% em relação ao ano passado e queda de 25,2% em relação ao acumulado de 2019. Importante lembrar que a expressiva alta em relação ao ano de 2021 se deve aos grandes períodos de restrição da atividade do shopping no comparativo, devido à pandemia e a operação da casa de show que, em praticamente todo o ano de 2021, permaneceu fechada e sem operador.

Os principais eventos realizados pelo shopping neste mês foram o Rio Fashion Day, Ação do Dia dos Pais, Cinematerna, Yoga Gestantes, Agosto Dourado e Adoção Pet.



Rio Fashion Day



Ação do Dia dos Pais



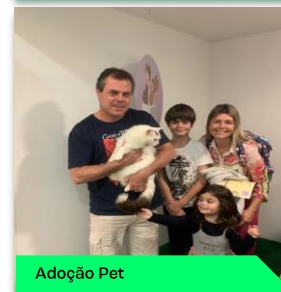
Cinematerna



Yoga Gestantes



Agosto Dourado



Adoção Pet

Resultados e rendimentos

Dados do fundo

	ago/22	dez/21	ago/21
Valor da Cota	R\$ 118,49	R\$ 109,07	R\$ 122,47
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 331.789.655	R\$ 305.412.251	R\$ 342.934.248

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 5.861.003,24	R\$ 19.033.127,23	R\$ 24.706.401,43
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 254.826,23	R\$ 113.292,42	R\$ 98.041,28
Giro (% de cotas negociadas)	1,82%	6,05%	7,87%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Demonstração de Resultados

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.071.839,91	R\$ 3.944.819,13	R\$ 17.838.126,58
Receita Financeira	R\$ 48.585,09	R\$ 98.601,71	R\$ 345.100,26
Despesas	-R\$ 118.513,90	-R\$ 215.230,57	-R\$ 998.971,89
Resultado	R\$ 2.001.911,10	R\$ 3.828.190,27	R\$ 17.184.254,95
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.456.077,48	R\$ 3.472.184,76	R\$ 16.856.896,98
Resultado por cota	R\$ 0,71	R\$ 1,37	R\$ 6,14
Rendimento por cota	R\$ 0,52	R\$ 1,24	R\$ 6,02

Distribuição de rendimentos

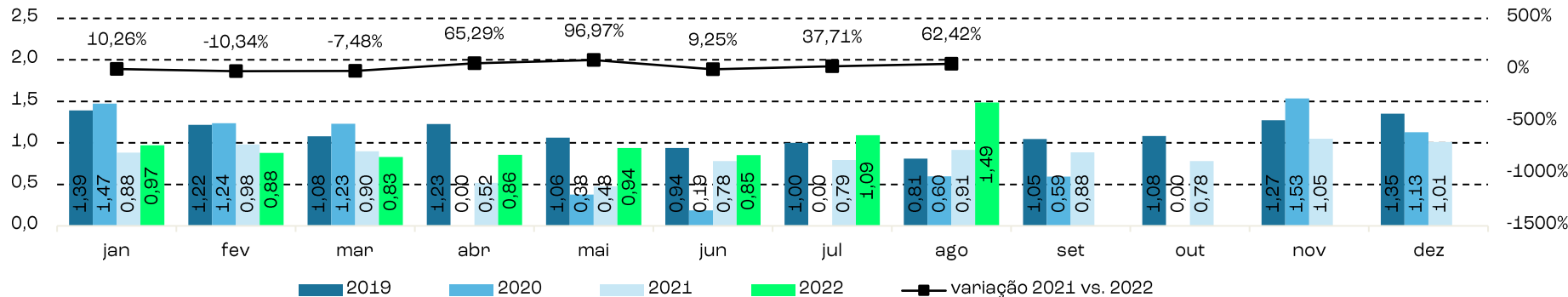
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	1,74	0,87	0,00	0,00	0,00	0,77	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,98
2021	0,00	1,40	0,00	0,00	0,43	0,43	0,00	0,72	0,50	0,34	0,60	0,75
2022	1,04	0,72	0,82	0,70	0,75	0,75	0,72	0,52				
Δ	N/A	-48,6%	N/A	N/A	74,4%	74,4%	N/A	-27,8%				

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 pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

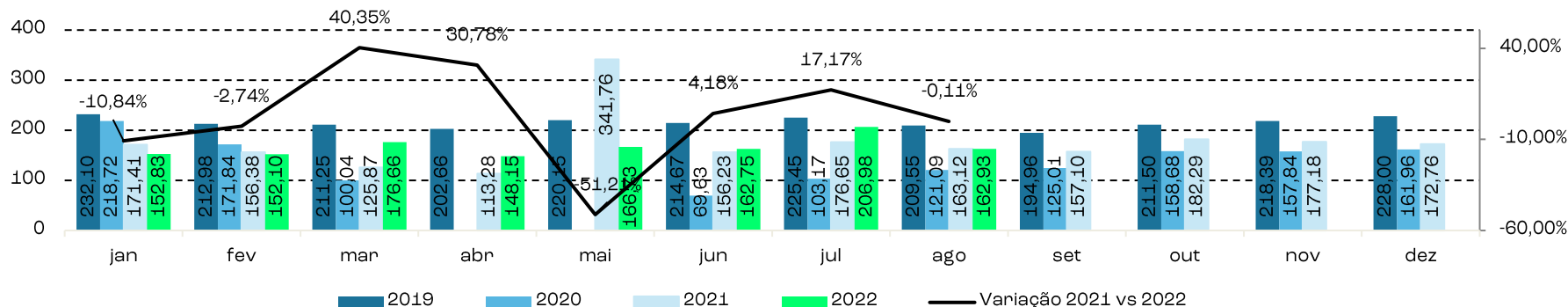
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Dados de estacionamento

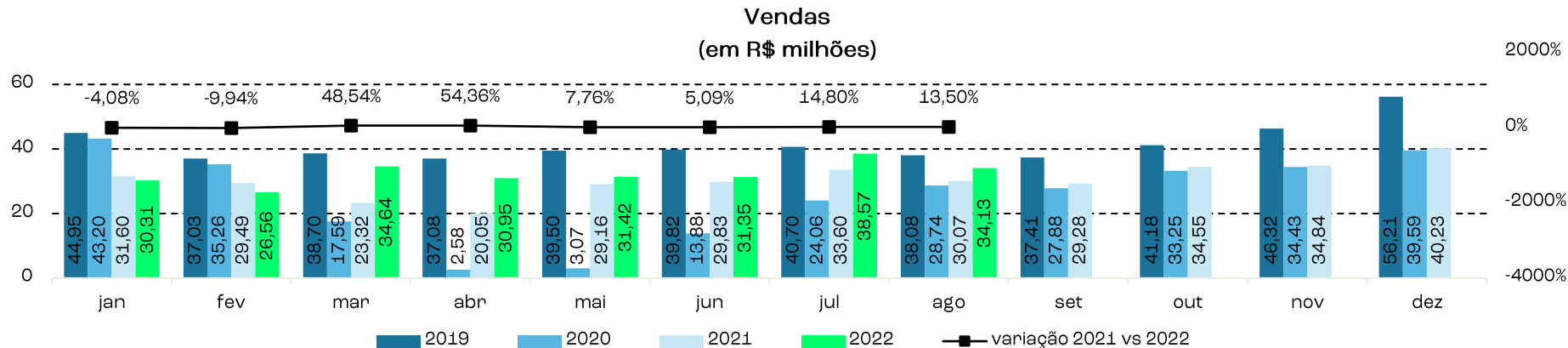
Resultado do Estacionamento
(em R\$ milhões)



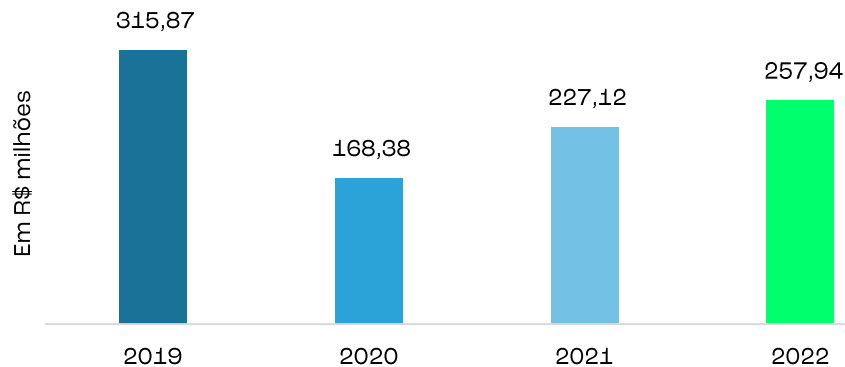
Fluxo do Estacionamento
(em milhares)



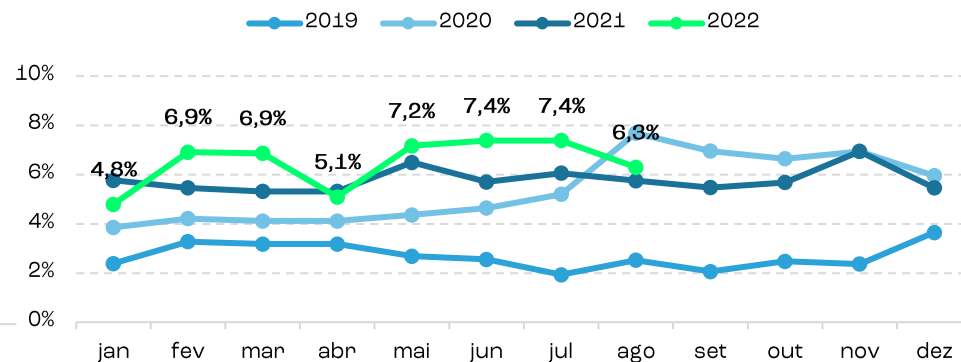
Dados de vendas e vacância



Vendas acumuladas YTD



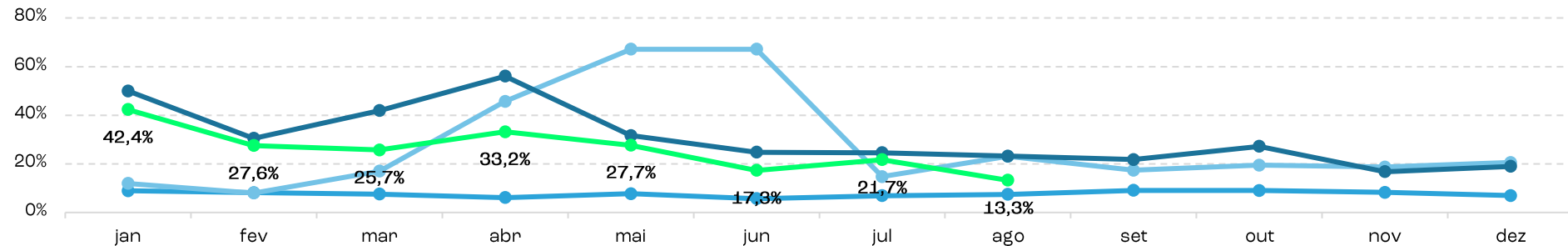
Evolução Vacância



Dados de inadimplência

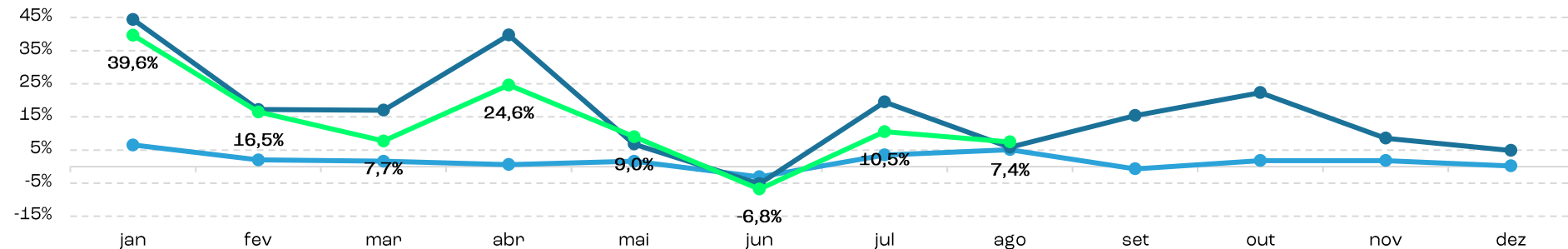
Evolução Inadimplência Bruta

2019 2020 2021 2022



Evolução Inadimplência Líquida

2019 2021 2022



Resultado operacional

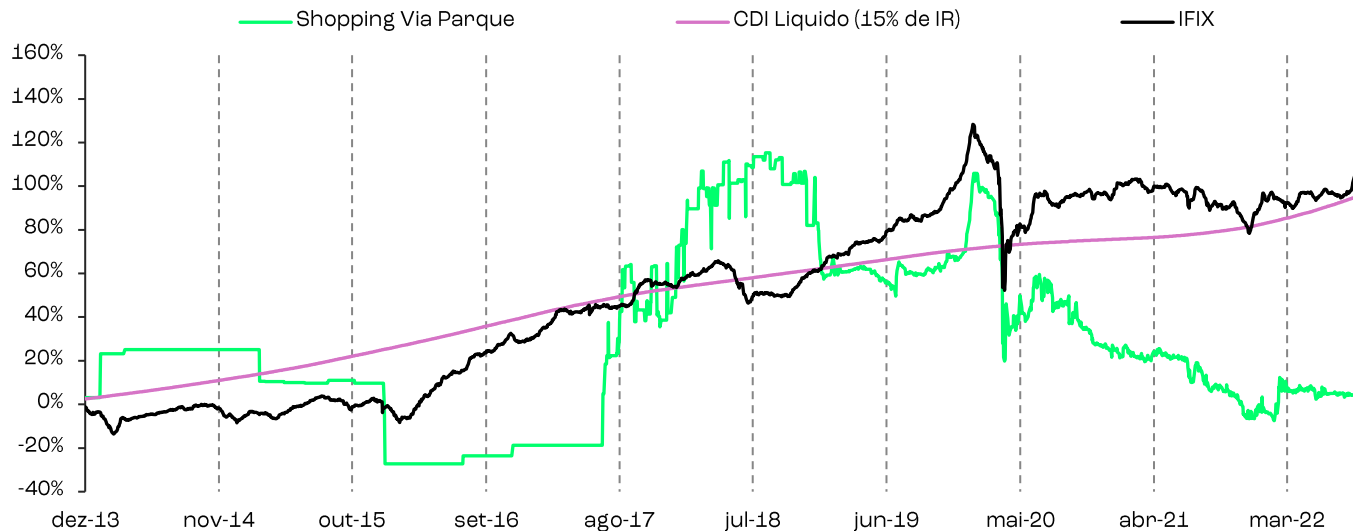
Valores em R\$ mil

Via Parque Shopping	ago-19	ago-20	ago-21	ago-22	Δ 2019	Δ 2020	Δ 2021
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.494	R\$ 1.159	R\$ 2.379	R\$ 2.564	2,8%	121,3%	7,8%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 442	R\$ 191	R\$ 88	R\$ 294	-33,5%	53,4%	232,9%
Outras Receitas de Aluguéis ¹	R\$ 532	R\$ 245	R\$ 583	R\$ 514	-3,5%	109,3%	-11,9%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.468	R\$ 1.595	R\$ 3.051	R\$ 3.371	-2,8%	111,3%	10,5%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 261	-R\$ 369	-R\$ 767	-R\$ 447	71,3%	21,2%	-41,7%
Receitas de Locação	R\$ 3.207	R\$ 1.227	R\$ 2.284	R\$ 2.925	-8,8%	138,4%	28,1%
Outras Receitas ²	-R\$ 44	R\$ 182	R\$ 503	R\$ 138	-412,5%	-23,9%	-72,5%
Receita Operacional	R\$ 3.163	R\$ 1.409	R\$ 2.787	R\$ 3.063	-3,2%	117,4%	9,9%
Despesa Operacional	-R\$ 977	-R\$ 1.142	-R\$ 1.809	-R\$ 2.250	130,2%	97,0%	24,4%
NOI	R\$ 2.185	R\$ 267	R\$ 978	R\$ 813	-62,8%	204,9%	-16,8%
Estacionamento	R\$ 810	R\$ 597	R\$ 915	R\$ 1.485	83,5%	148,8%	62,4%
NOI + Estacionamento	R\$ 2.995	R\$ 864	R\$ 1.893	R\$ 2.299	-23,2%	166,1%	21,5%
Via Parque Shopping	YTD 2019	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ YTD 2019	Δ YTD 2020	Δ YTD 2021
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 21.072	R\$ 13.415	R\$ 19.516	R\$ 22.661	7,5%	68,9%	16,1%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 1.970	R\$ 1.097	R\$ 730	R\$ 1.170	-40,6%	6,6%	60,3%
Outras Receitas de Aluguéis ¹	R\$ 3.833	R\$ 2.348	R\$ 4.175	R\$ 4.715	23,0%	100,8%	12,9%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 26.874	R\$ 16.861	R\$ 24.421	R\$ 28.546	6,2%	69,3%	16,9%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 2.187	-R\$ 2.964	-R\$ 9.358	-R\$ 8.046	267,8%	171,4%	-14,0%
Receitas de Locação	R\$ 24.687	R\$ 13.896	R\$ 15.062	R\$ 20.500	-17,0%	47,5%	36,1%
Outras Receitas ²	R\$ 1.041	R\$ 1.537	R\$ 3.347	R\$ 2.817	170,7%	83,3%	-15,8%
Receita Operacional	R\$ 25.728	R\$ 15.433	R\$ 18.409	R\$ 23.317	-9,4%	51,1%	26,7%
Despesa Operacional	-R\$ 8.851	-R\$ 7.443	-R\$ 12.784	-R\$ 12.167	37,5%	63,5%	-4,8%
NOI	R\$ 16.876	R\$ 7.990	R\$ 5.625	R\$ 11.150	-33,9%	39,5%	98,2%
Estacionamento	R\$ 8.727	R\$ 4.913	R\$ 6.244	R\$ 7.908	-9,4%	60,9%	26,6%
NOI + Estacionamento	R\$ 25.603	R\$ 12.904	R\$ 11.869	R\$ 19.057	-25,6%	47,7%	60,6%

¹ Outras Receitas de Aluguéis: considera as receitas de quiosquesmall, merchandising, eventos e outros.

² Outras Receitas: Considera os valores de recuperação de inadimplência de aluguel e os valores de atualização, juros e multas.

Rentabilidade



	mês	ano	12 meses
IFIX	5,76%	6,11%	8,23%
CDI líquido de IR (15%)	0,99%	6,58%	8,67%
FVPQ11	3,49%	9,99%	-0,21%

Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
 Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

Sobre o ativo

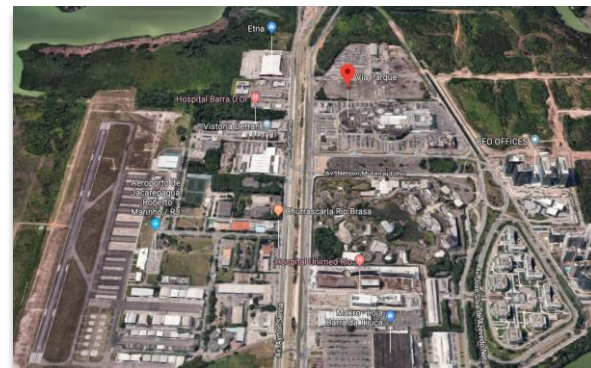


Localização: Av. Ayrton Senna, 3000
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ
ABL: 57.239 m²

Número de unidades/lojas: 238

Participação do FII: 100%*

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



Representação gráfica utiliza a ferramenta Google Maps.

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. 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

riobravo.com.br

Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | ri@riobravo.com.br

