

# Relatório Gerencial

Agosto/2021

FVPQ11

FII Via Parque Shopping

## DESTAQUES DO FUNDO

ABL (m²)	Número de cotas	Patrimônio líquido/cota (R\$)	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>57.239</b>	<b>2.800.149</b>	<b>196,23</b>	<b>2,45%</b>

## DESTAQUES DA COTA

Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP
<b>122,47</b>	<b>342,9</b>	<b>56.409</b>	<b>0,62</b>

## DESTAQUES OPERACIONAIS

NOI (A/A)	Receitas de Aluguéis (A/A)	Vacância	Inadimplência
<b>N/A</b>	<b>124,0%</b>	<b>5,8%</b>	<b>23,2%</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 agosto, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,78/cota e distribuição de rendimentos de 0,72/cota

O Via Parque Shopping apresentou, em agosto, um aumento de 124% nas receitas de aluguéis na comparação com o mesmo mês do ano anterior. As vendas tiveram um aumento de 4,63% na comparação anual. A inadimplência bruta chegou a 23,2%, enquanto a vacância do Shopping ficou em 5,8% no mês.

Como pode ser observado na página 4 do relatório, as despesas operacionais, mais notadamente a cobertura de inadimplências de encargos, permanece sendo um grande ofensor do resultado operacional do shopping.

## ACONTECIMENTOS DO MÊS

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

**Escola de Gênios por Gloop:** De 29 de julho a 15 de agosto, o evento Escola de Gênios, do Mundo Gloop, estará no Via Parque! A atração traz os cenários da Escola, em um circuito através do laboratório, da biblioteca, do atêlie de robótica, com muitos desafios.



## RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.250.000	R\$ 744.931	R\$ 10.048.009
Receita Financeira	R\$ 49.126	R\$ 10.558	R\$ 97.095
Despesas	-R\$ 104.536	-R\$ 94.769	-R\$ 776.197
Resultado	R\$ 2.194.590	R\$ 660.720	R\$ 9.368.907
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.016.107	R\$ 0	R\$ 8.344.444
Resultado por cota	R\$ 0,78	R\$ 0,24	R\$ 3,35
Rendimento por cota <sup>2</sup>	R\$ 0,72	R\$ 0,00	R\$ 2,98

<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.

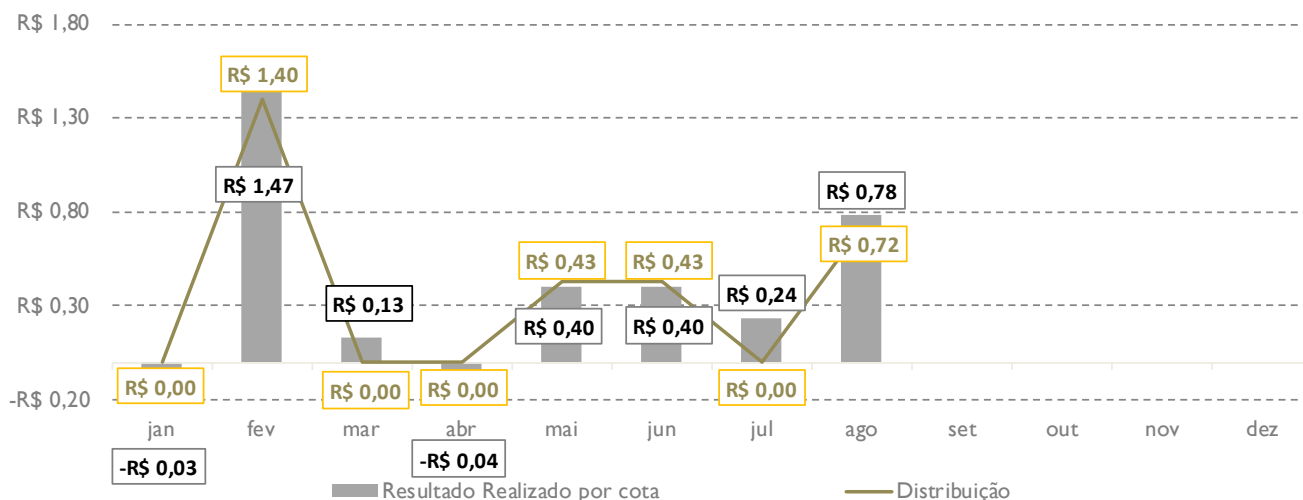
## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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				
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				

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\$ 2.016.107	R\$ 8.344.444	R\$ 10.003.507
Yield on cost <sup>5</sup>	0,6%	2,45%	2,4%



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

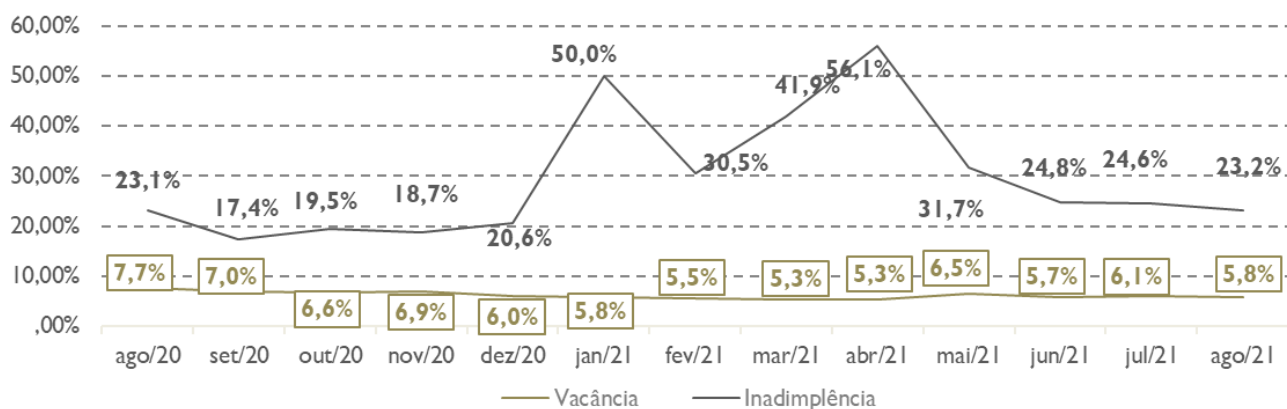
<sup>5</sup> Soma dos rendimentos pagos no período divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

## RESULTADO OPERACIONAL SHOPPING

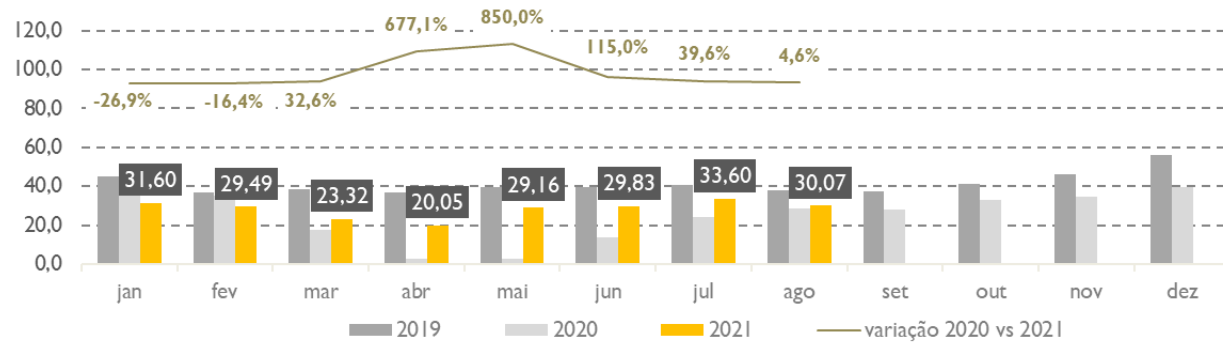
Via Parque Shopping	ago/21	Δ ago/20	YTD	Δ YTD/20
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.379.388	105%	R\$ 19.515.832	45%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 88.231	-54%	R\$ 729.643	-33%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 582.834	5116%	R\$ 4.175.015	98%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.050.453	124%	R\$ 24.420.490	47%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 766.596	108%	-R\$ 9.358.325	214%
Receitas de Locação	R\$ 2.283.857	130%	R\$ 15.062.165	10,4%
Outras Receitas	R\$ 503.297	149%	R\$ 3.346.784	115%
Receita Operacional	R\$ 2.787.154	133%	R\$ 18.408.949	21%
Despesa Operacional	-R\$ 1.809.118	58%	-R\$ 12.783.775	72%
NOI	R\$ 978.036	1749%	R\$ 5.625.174	-28%
Estacionamento	R\$ 914.507	53%	R\$ 6.243.962	27%
NOI + Estacionamento	R\$ 1.892.543	191%	R\$ 11.869.136	-6%

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

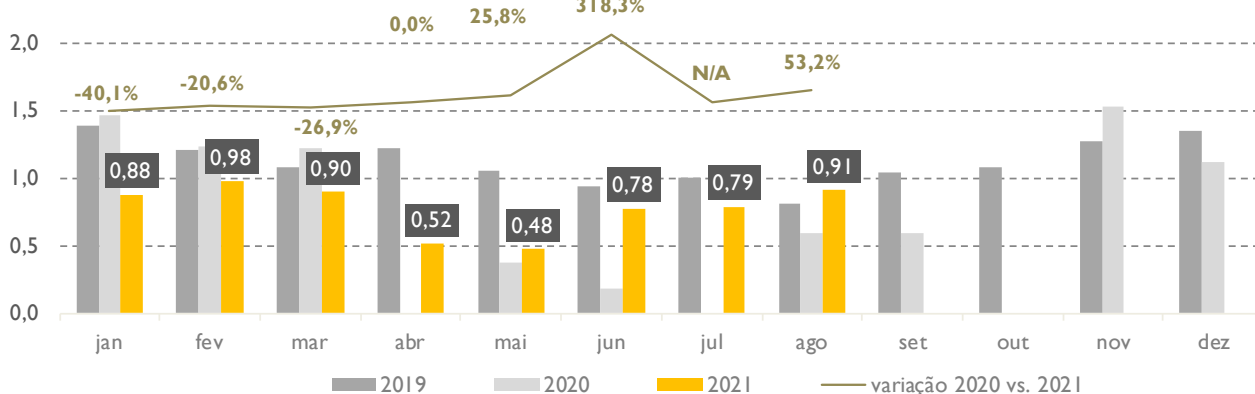
### VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA (em %)



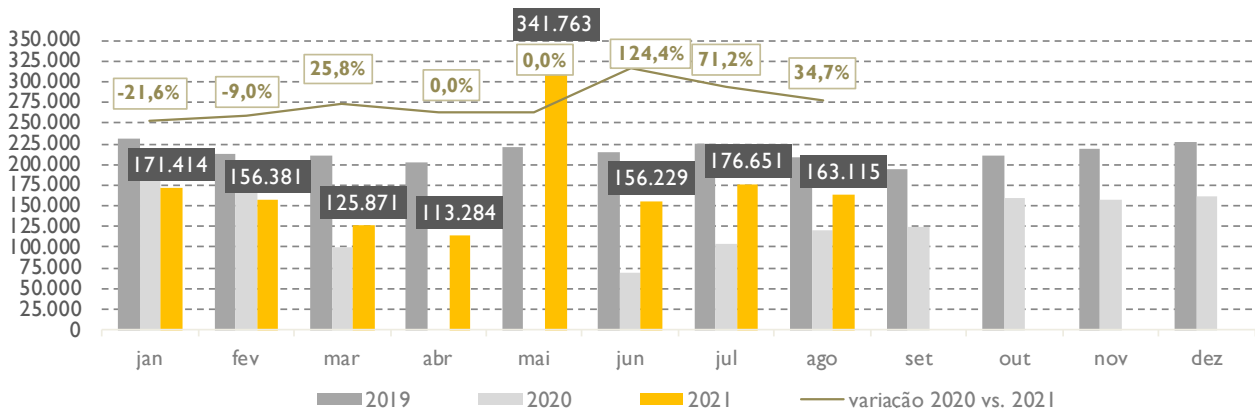
### VENDAS (em R\$ milhões)



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



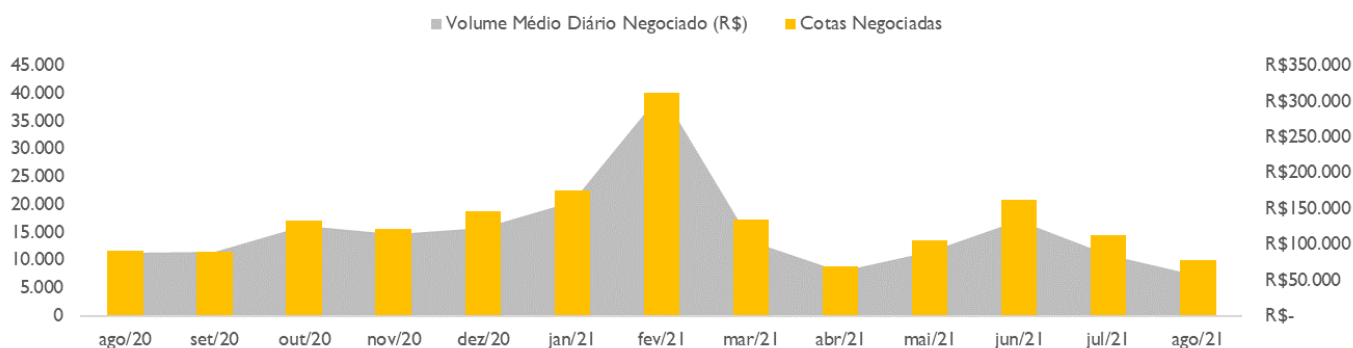
### FLUXO DO ESTACIONAMENTO (em milhares)



## FVPQ11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.240.988	R\$ 20.196.364	R\$ 29.692.401
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 56.409	R\$ 120.936	R\$ 118.296
Giro (% de cotas negociadas)	0,36%	5,28%	7,53%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

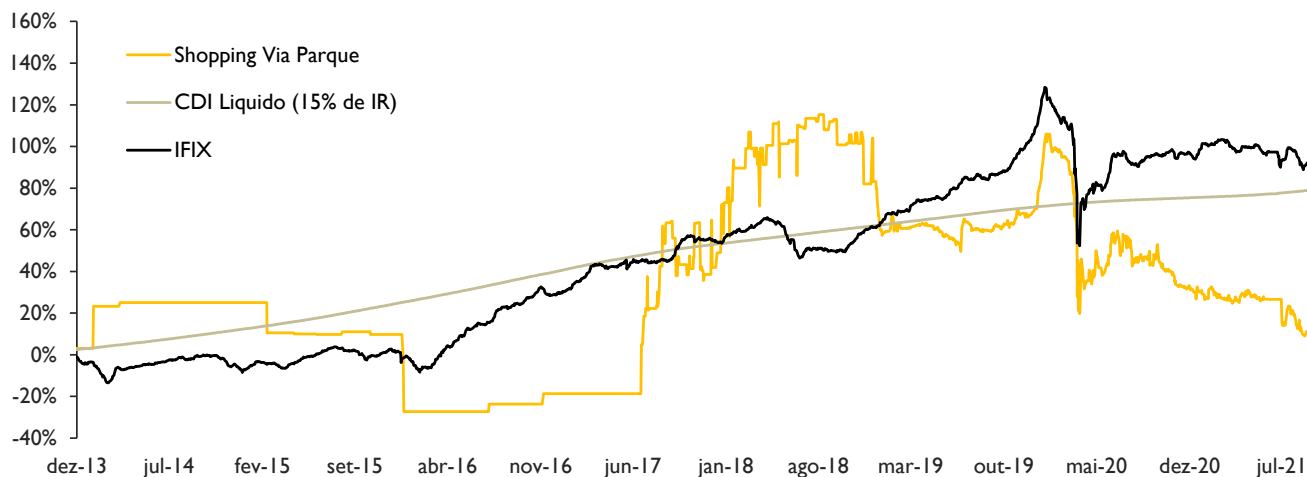
	ago/21	jan/21	ago/20
Valor da Cota	R\$ 122,47	R\$ 143,05	R\$ 162,99
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 342.934.248	R\$ 400.561.314	R\$ 456.396.286



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

	mês	ano	12 meses
IFIX	-2,63%	-4,19%	-1,16%
CDI líquido de IR (15%)	0,36%	1,76%	2,31%
FVPQ11	-6,35%	-13,40%	-25,30%

Como o Fundo sempre teve perfil institucional, havia pouca liquidez em mercado secundário, o que ocasionava variações acentuadas nos momentos de negociações, conforme demonstrado no gráfico abaixo.



<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%\*

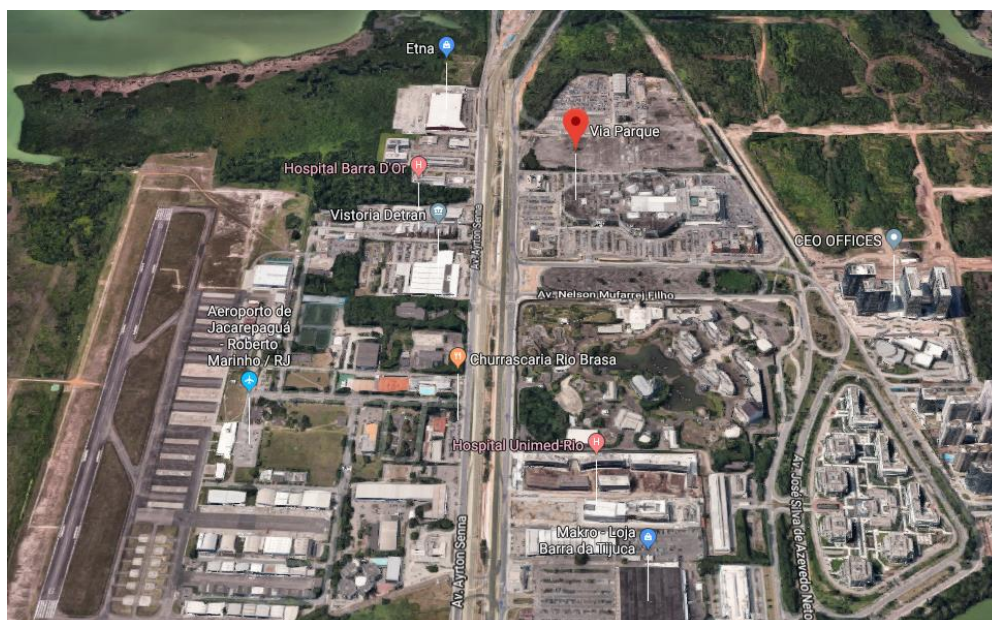
\*participação do FII no shopping center, não contempla o complexo comercial anexo ao empreendimento.

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\$ 548.370.997,83

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.800.149

**NÚMERO DE COTISTAS** • 4.867

### 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”).



## **SOBRE A RIO BRAVO**

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com mais de 30 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

## **CONTATOS**

### **RELAÇÃO COM INVESTIDORES**

|| 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.