

Relatório Gerencial

Abril/2022

FII VIA PARQUE
SHOPPING | FVPQ11



Relatório Gerencial
FVPQ11 | FII Via Parque Shopping

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

CNPJ • 00.332.266/0001-31

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\$ 555.304.531,49 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 4.386

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.

Clique e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE
NO MAILING

CONHEÇA A
RIO BRAVO



ATENDIMENTO RIO BRAVO VIA WHATSAPP

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

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

ABL (m²)	Número de cotas	Patrimônio líquido/cota (R\$)	Yield anualizado ¹
57.239	2.800.149	198,31	7,07%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$)	P/VP
118,80	332,7	50.317	0,60
NOI (A/A)	Receitas de Aluguéis (A/A)	Vacância	Inadimplência
-	34%	5,1%	33,2%

¹Yield anualizado considera o rendimento pago no mês de referência dividido pelo valor da cota no fechamento do período, resultado multiplicado por 12 meses.

DESEMPENHO DO MÊS

Em abril, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,36/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,70/cota.

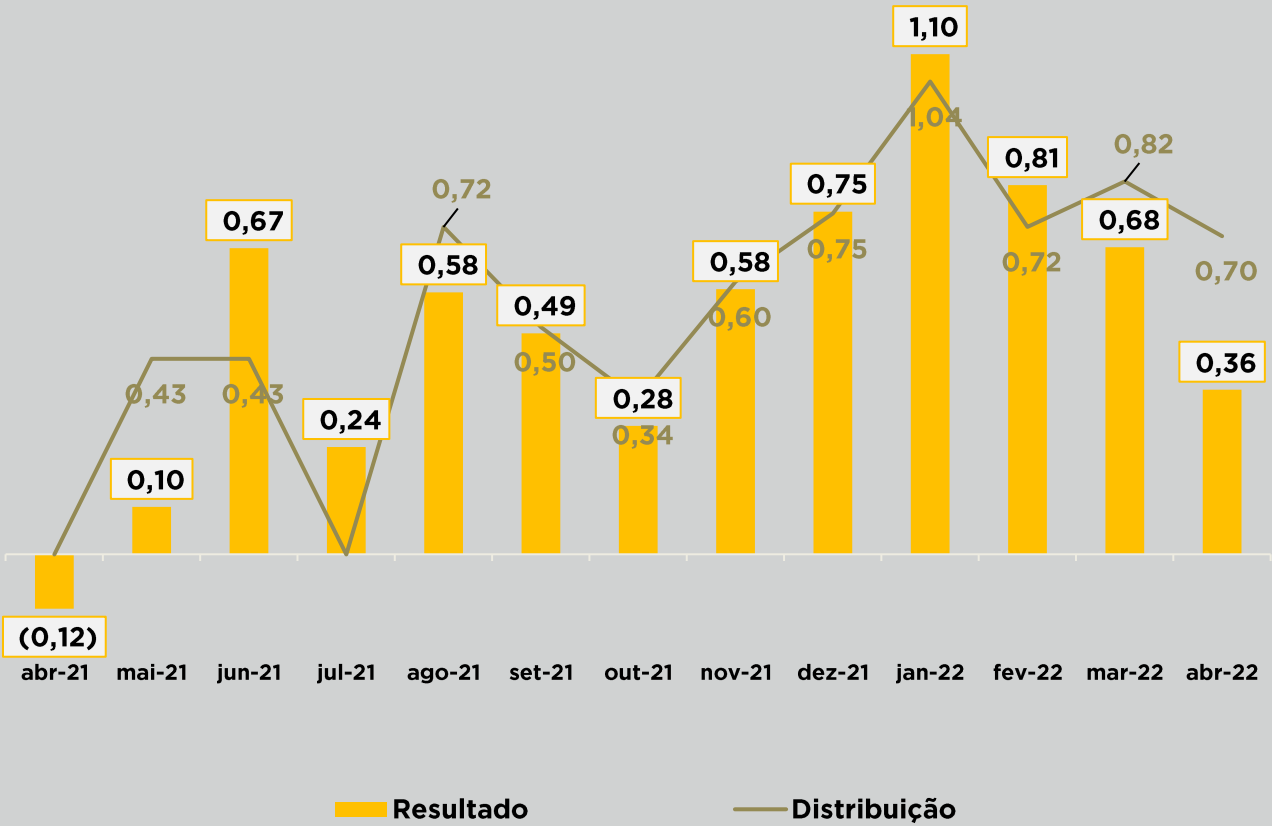
O Via Parque Shopping apresentou, em abril, um aumento de 34,1% nas receitas de aluguéis faturados na comparação com o mesmo mês do ano anterior. As vendas tiveram um crescimento de 54,4% na comparação anual.

No acumulado do ano (YTD), o aluguel faturado apresenta uma recuperação, com +9% na comparação com o acumulado de 2019. Contudo, também no período acumulado, o NOI (resultado operacional do shopping) com estacionamento está 29% abaixo do acumulado de 2019.

Os principais ofensores para esta redução do NOI 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 7 apresenta os comparativos com os anos de 2019, 2020 e 2021 para facilitar a comparação com os períodos anteriores.

RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO (R\$/cota)



DADOS DO FUNDO

	abr/22	dez/21	abr/21
Valor da Cota	R\$ 118,80	R\$ 109,07	R\$ 140,30
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 332.657.701	R\$ 305.412.251	R\$ 392.860.905

LIQUIDEZ

	mês		YTD	12 meses	
Volume Negociado	R\$	956.022,07	R\$	8.295.939,28	R\$ 21.728.306,80
Volume Médio Diário Negociado	R\$	50.316,95	R\$	102.419,00	R\$ 86.566,96
Giro (% de cotas negociadas)		0,29%		2,72%	6,64%
Presença em Pregões		100%		100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mês		acumulado no 2º semestre	acumulado no ano	
Receita Imobiliária	R\$	1.090.314,77	R\$	8.615.763,88	R\$ 8.615.763,88
Receita Financeira	R\$	31.914,52	R\$	152.869,04	R\$ 152.869,04
Despesas	-R\$	109.143,59	-R\$	509.315,69	-R\$ 509.315,69
Resultado	R\$	1.013.085,70	R\$	8.259.317,23	R\$ 8.259.317,23
Rendimentos distribuídos	R\$	1.960.104,30	R\$	9.184.488,72	R\$ 9.184.488,72
Resultado por cota	R\$	0,36	R\$	2,95	R\$ 2,95
Rendimento por cota²	R\$	0,70	R\$	3,28	R\$ 3,28

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								
Δ⁴	N/A	-48,6%	N/A	N/A								

¹ Rendimento anunciado do período indicado.
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.
O resultado demonstrado acima corresponde ao resultado do Fundo e não da operação do Shopping.

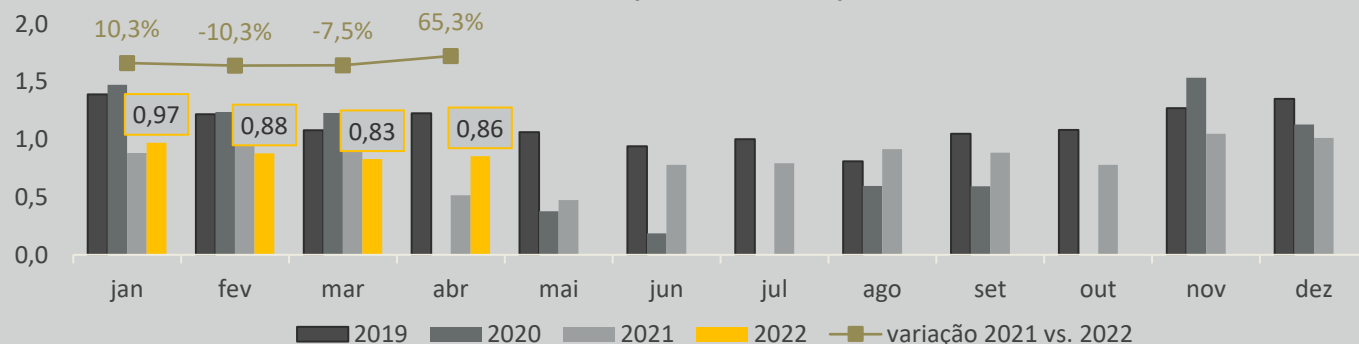
Relatório Gerencial

FVPQ11 | FII Via Parque Shopping

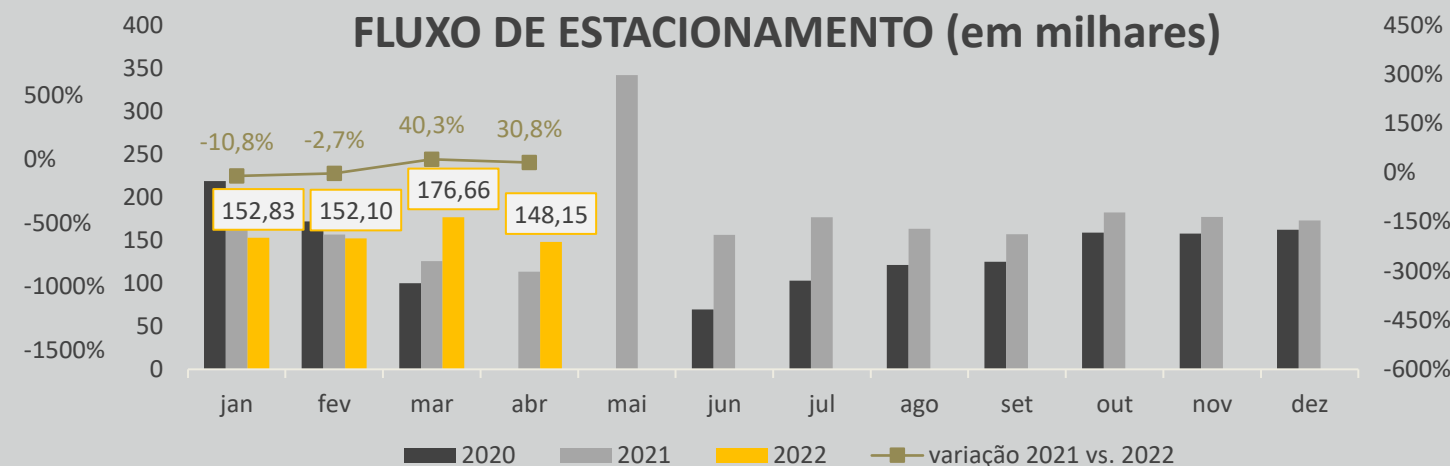
RESULTADOS

RESULTADO DO ESTACIONAMENTO

(em R\$ milhões)

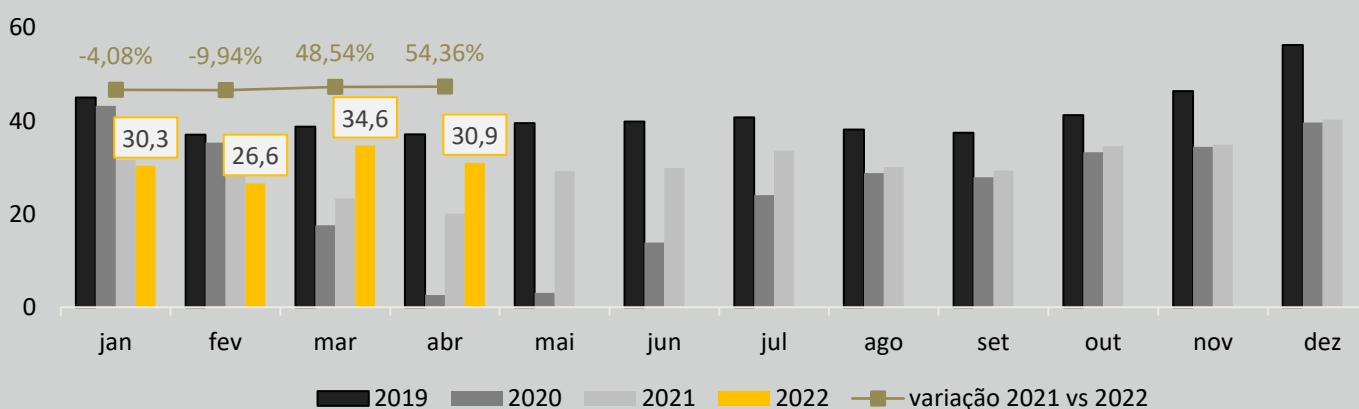


FLUXO DE ESTACIONAMENTO (em milhares)



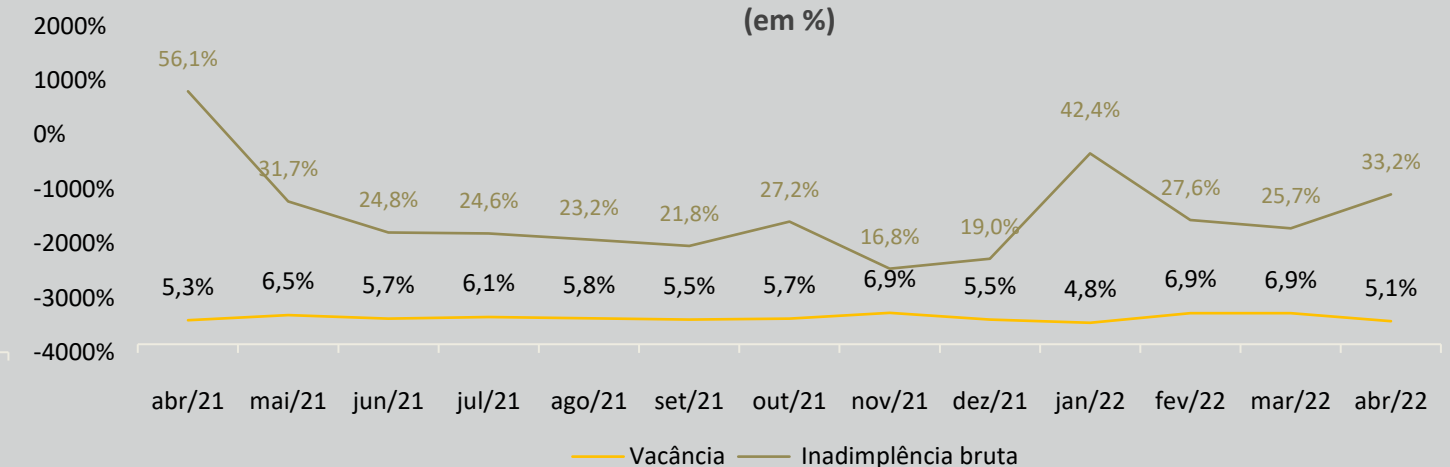
VENDAS

(em R\$ milhões)



VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

(em %)



Relatório Gerencial

FVPQ11 | FII Via Parque Shopping

RESULTADO

OPERACIONAL

Valores em R\$ mil

Via Parque Shopping	abr-19	abr-20	abr-21	abr-22	Δ 2019	Δ 2020	Δ 2021
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.402	R\$ 56	R\$ 2.249	R\$ 2.602	8%	4589%	16%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 161	R\$ 0	R\$ 47	R\$ 125	-23%	0%	167%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 501	R\$ 141	R\$ 188	R\$ 581	16%	313%	209%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.065	R\$ 196	R\$ 2.483	R\$ 3.308	8%	1587%	33%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 196	-R\$ 90	-R\$ 1.458	-R\$ 1.099	461%	1126%	-25%
Receitas de Locação	R\$ 2.869	R\$ 106	R\$ 1.025	R\$ 2.209	-23%	1976%	116%
Outras Receitas	R\$ 143	-R\$ 45	R\$ 253	R\$ 230	61%	-	-9%
Receita Operacional	R\$ 3.012	R\$ 61	R\$ 1.278	R\$ 2.439	-19%	3884%	91%
Despesa Operacional	-R\$ 866	-R\$ 666	-R\$ 1.840	-R\$ 1.349	56%	103%	-27%
NOI	R\$ 2.146	-R\$ 605	-R\$ 562	R\$ 1.090	-49%	-	-
Estacionamento	R\$ 1.225	R\$ 0	R\$ 518	R\$ 856	-30%	-	65%
NOI + Estacionamento	R\$ 3.371	-R\$ 605	-R\$ 45	R\$ 1.946	-42%	-	-

Via Parque Shopping	YTD 2019	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ YTD 2019	Δ YTD 2020	Δ YTD 2021
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 11.286	R\$ 9.878	R\$ 10.952	R\$ 12.570	11%	27%	15%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 1.046	R\$ 733	R\$ 432	R\$ 561	-46%	-23%	30%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.841	R\$ 1.769	R\$ 1.988	R\$ 2.285	24%	29%	15%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 14.173	R\$ 12.379	R\$ 13.373	R\$ 15.415	9%	25%	15%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 1.274	-R\$ 1.648	-R\$ 6.322	-R\$ 5.229	310%	217%	-17%
Receitas de Locação	R\$ 12.899	R\$ 10.731	R\$ 7.051	R\$ 10.187	-21%	-5%	44%
Outras Receitas	R\$ 591	R\$ 495	R\$ 1.429	R\$ 1.068	81%	116%	-25%
Receita Operacional	R\$ 13.490	R\$ 11.226	R\$ 8.480	R\$ 11.255	-17%	0%	33%
Despesa Operacional	-R\$ 4.845	-R\$ 4.531	-R\$ 5.374	-R\$ 5.121	6%	13%	-5%
NOI	R\$ 8.645	R\$ 6.695	R\$ 3.106	R\$ 6.134	-29%	-8%	98%
Estacionamento	R\$ 4.913	R\$ 3.938	R\$ 3.280	R\$ 3.540	-28%	-10%	8%
NOI + Estacionamento	R\$ 13.558	R\$ 10.633	R\$ 6.385	R\$ 9.673	-29%	-9%	51%

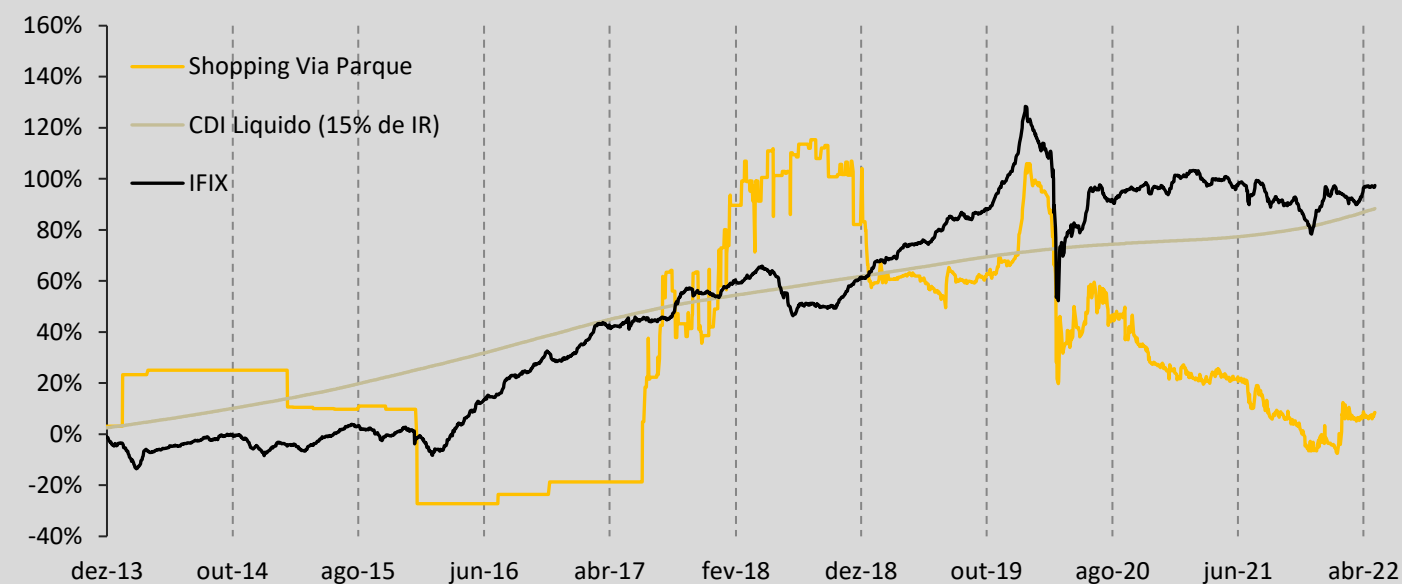
* O resultado do estacionamento para março/22 foi retificado de R\$ 936 mil para R\$ 831 mil.

RENTABILIDADE

	mês	ano	12 meses
IFIX	1,19%	0,29%	-1,68%
CDI líquido de IR (15%)	0,71%	2,79%	6,02%
FVPQ11	1,32%	10,11%	-12,23%

Rentabilidade calculada a través 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.





Localização: Av. Ayrton Senna, 3000

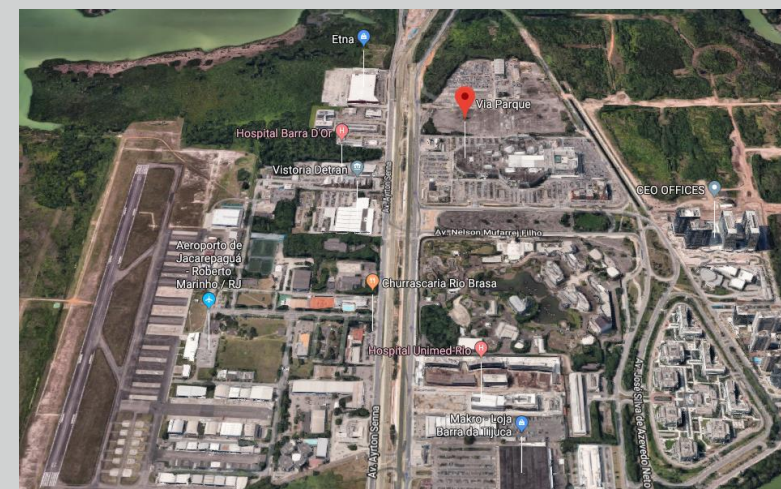
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

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



RIO BRAVO



www.riobravo.com.br

ri@riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulações e
Melhores Práticas para os Fundos
de Investimento.