

Relatório Gerencial

*FII Via Parque
Shopping | FVPQ11*

riobravo.com.br



**RIO
BRAVO**

maio22

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\$ 555.123.785,59 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 4.304

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 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, 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)

198,31

Dividend Yield
Anualizado*

7,71%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

117,33

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

328,5

Volume Médio Diário
Negociado (R\$)

59.184

P/VP

0,59

NOI (A/A)

513%

Receita de
Aluguéis (A/A)

44%

Vacância

7,2%

Inadimplência

27,7%

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).

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

Em maio, o fundo apresentou resultado de R\$ 1,13/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,75/cota.

O Via Parque Shopping apresentou, em maio, um aumento de 45% nos aluguéis faturados na comparação com o mesmo mês do ano anterior. As vendas tiveram um crescimento de 7,7% na mesma comparação.

No acumulado do ano (YTD), o aluguel faturado apresenta uma recuperação, com +8% na comparação com o acumulado de 2019. Contudo, também no período acumulado, o NOI (resultado operacional do shopping) com estacionamento está 25% abaixo do acumulado de 2019. Na comparação com o acumulado do ano anterior, o desempenho operacional já é 82% maior.

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.

Redução e Recuperação da Inadimplência

O administrador do shopping busca soluções para equilibrar os indicadores de vacância, NOI e inadimplência no curto, médio e longo prazos do empreendimento, com foco em comercialização de novas lojas aderentes ao nosso mix, realização de eventos diferenciados e retenção de lojistas. Em relação à inadimplência, o foco é melhorar o recebimento do mês e fazer negociações de parcelamento e confissões de curto prazo.

No mês de abril, o shopping migrou para o sistema SAP, e, como efeito da migração, algumas conciliações estão sendo feitas nos meses de maio, junho e julho. Abril foi fortemente impactado pela migração de sistema, com uma inadimplência líquida de 24,6%. Em maio já é possível observar uma recuperação, caindo para 9% de inadimplência líquida. A expectativa é de uma inadimplência na casa de 6% no mês seguinte.

RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO (R\$/COTA)





Resultados e rendimentos

Dados do fundo

	mai/22	dez/21	mai/21
Valor da Cota	R\$ 117,33	R\$ 109,07	R\$ 137,80
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 328.541.482	R\$ 305.412.251	R\$ 385.860.532

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.302.039,45	R\$ 9.597.978,73	R\$ 21.161.108,20
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 59.183,61	R\$ 93.184,26	R\$ 83.972,65
Giro (% de cotas negociadas)	0,41%	3,12%	6,56%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Demonstração de Resultados

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 3.280.169,94	R\$ 11.895.933,82	R\$ 11.895.933,82
Receita Financeira	R\$ 38.295,89	R\$ 191.164,93	R\$ 191.164,93
Despesas	-R\$ 157.068,67	-R\$ 666.384,36	-R\$ 666.384,36
Resultado	R\$ 3.161.397,16	R\$ 11.420.714,39	R\$ 11.420.714,39
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.100.111,75	R\$ 11.284.600,47	R\$ 11.284.600,47
Resultado por cota	R\$ 1,13	R\$ 4,08	R\$ 4,08
Rendimento por cota	R\$ 0,75	R\$ 4,03	R\$ 4,03

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							
Δ	N/A	-48,6%	N/A	N/A	74,4%							

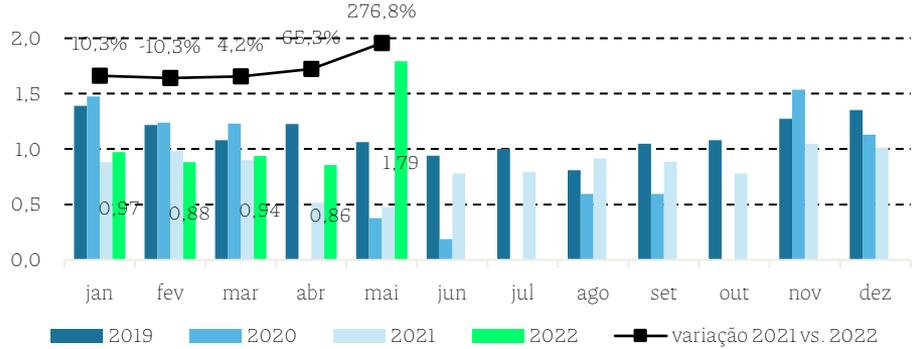
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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.

Resultados e rendimentos

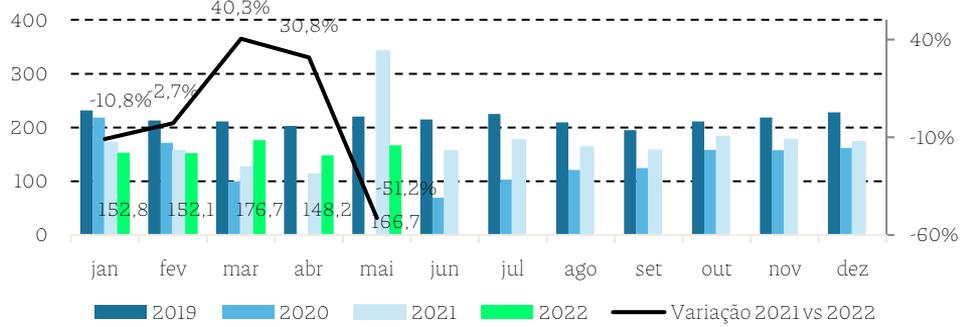
Resultado do Estacionamento

(em R\$ milhões)



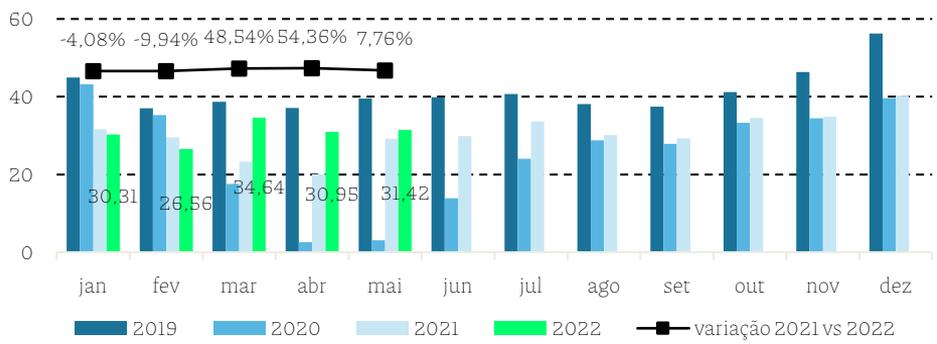
Fluxo do Estacionamento

(em milhares)



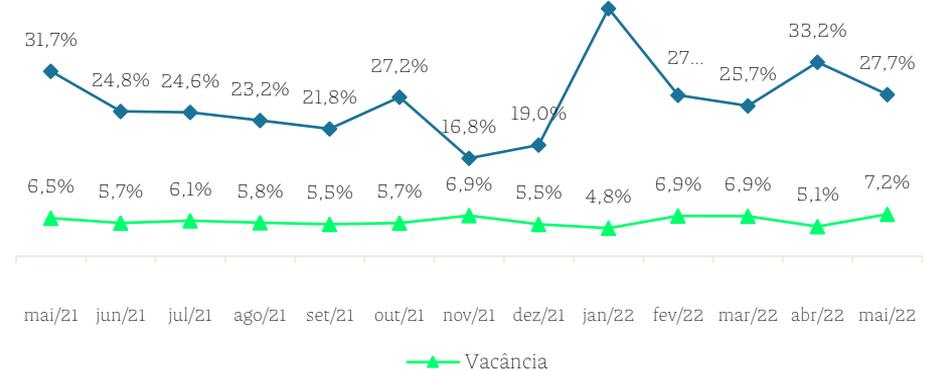
Vendas

(em R\$ milhões)



Vacância e Inadimplência

(em %)



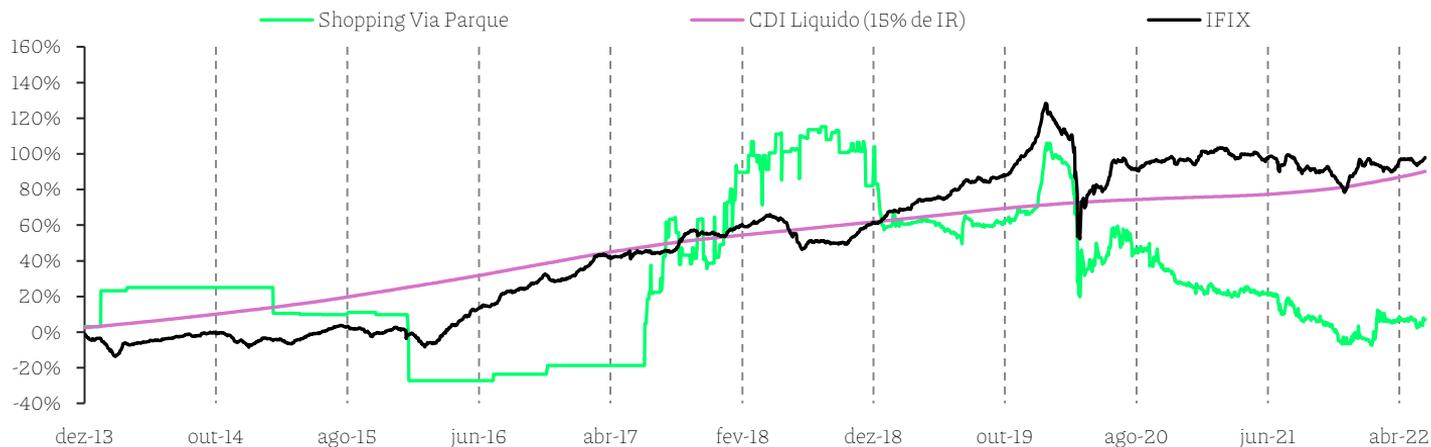
Resultado operacional

Valores em R\$ mil	Via Parque Shopping	mai-19	mai-20	mai-21	mai-22	Δ 2019	Δ 2020	Δ 2021
	Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.429	R\$ 1.342	R\$ 1.532	R\$ 2.542	5%	89%	66%
	Aluguel Variável Faturado	R\$ 175	R\$ 33	R\$ 80	R\$ 108	-54%	226%	35%
	Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 501	R\$ 97	R\$ 594	R\$ 547	18%	466%	-8%
	Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.105	R\$ 1.472	R\$ 2.205	R\$ 3.196	-29%	117%	45%
	Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 254	-R\$ 475	-R\$ 704	-R\$ 1.099	177%	131%	56%
	Receitas de Locação	R\$ 2.851	R\$ 997	R\$ 1.501	R\$ 2.097	-47%	110%	40%
	Outras Receitas	R\$ 186	R\$ 7	R\$ 509	R\$ 683	175%	10295%	34%
	Receita Operacional	R\$ 3.037	R\$ 1.003	R\$ 2.011	R\$ 2.780	-34%	177%	38%
	Despesa Operacional	-R\$ 1.000	-R\$ 219	-R\$ 2.035	-R\$ 946	104%	331%	-53%
NOI	R\$ 2.037	R\$ 784	-R\$ 24	R\$ 1.834	-101%	134%	-7823%	
Estacionamento	R\$ 1.063	R\$ 378	R\$ 476	R\$ 937	-55%	148%	97%	
NOI + Estacionamento	R\$ 3.100	R\$ 1.162	R\$ 452	R\$ 2.771	-85%	139%	513%	

Via Parque Shopping	YTD 2019	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ YTD 2019	Δ YTD 2020	Δ YTD 2021
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 13.716	R\$ 11.220	R\$ 12.484	R\$ 15.112	10%	35%	21%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 1.221	R\$ 766	R\$ 512	R\$ 669	-45%	-13%	31%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 2.342	R\$ 1.865	R\$ 2.582	R\$ 2.832	21%	52%	10%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 17.279	R\$ 13.851	R\$ 15.578	R\$ 18.612	8%	34%	19%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 1.528	-R\$ 2.124	-R\$ 7.026	-R\$ 6.328	314%	198%	-10%
Receitas de Locação	R\$ 15.750	R\$ 11.728	R\$ 8.552	R\$ 12.284	-22%	5%	44%
Outras Receitas	R\$ 777	R\$ 501	R\$ 1.938	R\$ 1.752	126%	249%	-10%
Receita Operacional	R\$ 16.527	R\$ 12.229	R\$ 10.491	R\$ 14.036	-15%	15%	34%
Despesa Operacional	-R\$ 5.845	-R\$ 4.751	-R\$ 7.409	-R\$ 6.081	4%	28%	-18%
NOI	R\$ 10.682	R\$ 7.478	R\$ 3.082	R\$ 7.954	-26%	6%	158%
Estacionamento	R\$ 5.976	R\$ 4.316	R\$ 3.755	R\$ 4.477	-25%	4%	19%
NOI + Estacionamento	R\$ 16.658	R\$ 11.795	R\$ 6.837	R\$ 12.431	-25%	5%	82%

A despesa operacional de abril foi retificada de R\$ 1.349 milhão para R\$ 1.362 milhão.

Rentabilidade



	mês	ano	12 meses
IFIX	0,26%	0,56%	0,14%
CDI líquido de IR (15%)	0,88%	3,69%	6,71%
FVPQ11	-1,29%	8,69%	-11,79%

*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.



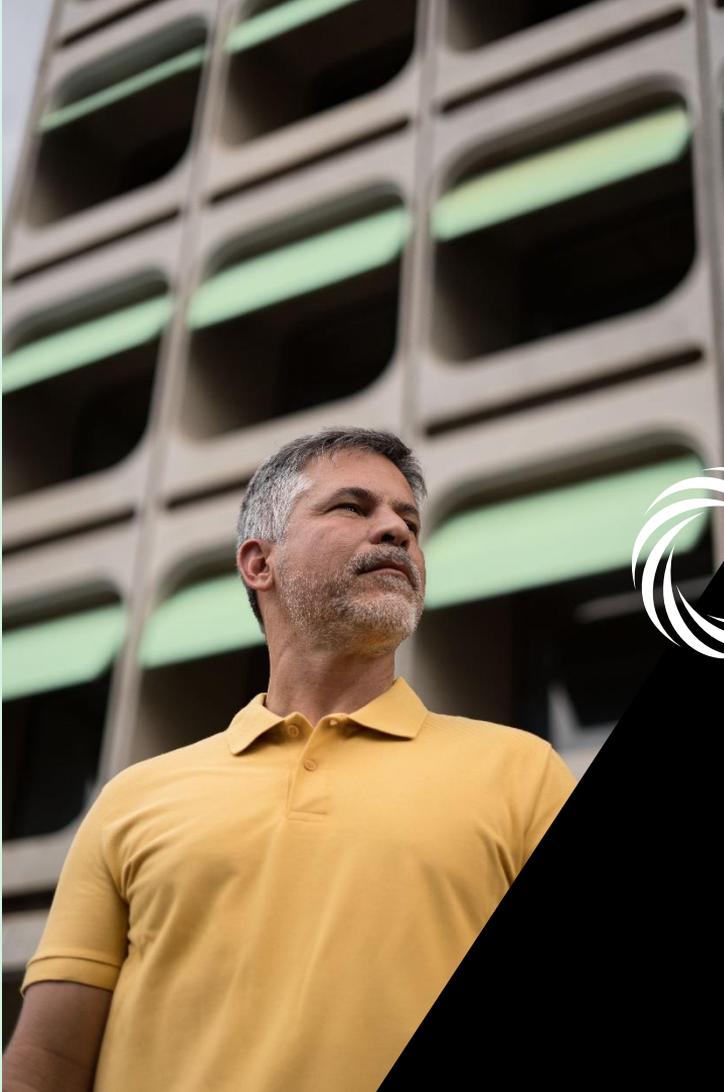
Representação gráfica utiliza a ferramenta Google Maps.



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

