

Relatório Gerencial

FII Via Parque
Shopping

FVPO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

novembro22

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\$ 556.120.262,60 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 3.991

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)

198,60

Dividend Yield
Anualizado*

6,11%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

108,00

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

302,42

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhares)

51,57

P/VP

0,54

NOI (A/A)**

58%

Receita de
Locação (A/A)***

30%

Vacância

6,2%

Inadimplência
Bruta

21,0%

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

Em novembro, o fundo apresentou resultado de R\$ 1,04/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,55/cota.

A tabela abaixo detalha o resultado do Shopping e o caminho percorrido até o resultado final do Fundo no mês de novembro:

Alineia	Resultado	Valor por cota
NOI + Estacionamento	R\$ 2.908.723,86	R\$ 1,04
Outros investimentos/despesas previstas no orçamento	- R\$ 897.177,48	- R\$ 0,32
Devolução de aportes condominiais feitos durante a pandemia	R\$ 985.171,68	R\$ 0,35
Despesas do Fundo	- R\$ 117.133,49	- R\$ 0,04
Receitas de Caixa do Fundo	R\$ 40.147,87	R\$ 0,01
Total	R\$ 2.919.732,44	R\$ 1,04

É possível observar que a tabela ilustra os fatores que impactaram o resultado. O principal impacto na rubrica investimentos/despesas são os gastos com o projeto de patinação e parede de escalada que estavam previstos no orçamento, além de significativos *allowances*. Tais valores foram desembolsados em novembro e não no primeiro semestre do ano, conforme previsto. Adicionalmente, ocorreu o reconhecimento dos valores referentes a devolução de aportes condominiais realizados durante a pandemia em 2020.

A distribuição de novembro ficou abaixo do resultado apurado no período pois, ao final do mês de novembro, a administração do shopping reteve repasses ao Fundo para possíveis pagamentos de despesas condominiais que ocorreriam em dezembro. Caso tais despesas não forem efetivadas, os respectivos valores serão repassados ao Fundo e distribuídos conforme resultado apurado.

Em novembro o Via Parque Shopping reportou R\$34,25MM em vendas. Este número, apesar de estar acima da média de vendas no ano, foi negativamente impactado por uma fraca Black Friday. A Black Friday como uma das principais datas do comércio físico e online, acabou por desapontar suas expectativas devido ao: (i) período de copa do mundo, com jogos do Brasil ocorrendo durante a realização do evento, prejudicando as vendas; (ii) menor disposição das empresas por

Comentários do gestor

disponibilização de produtos em valores promocionais, bem como aperto das condições para pagamento; e (iii) menor renda disponível do consumidor.

Mais uma vez vimos um bom desempenho da casa de shows, a Qualistage, onde foi realizado duas apresentações do Roberto Carlos, sendo uma a gravação do Especial Roberto Carlos transmitido posteriormente em dezembro pela Rede Globo. As vendas então ficaram abaixo em comparação com o mês de outubro em 1,1%, mas apresentam alta de 9,7% no acumulado do ano versus 2021. As vendas acumuladas no ano ainda estão 18,9% abaixo quando comparado a 2019.

Foi realizada a inauguração da decoração do Natal, com a temática dos Minions, e o evento da Chegada do Papai Noel com a presença da orquestra sinfônica Petrobras. Também foi realizada a a inauguração da loja Sleep House, loja focada em colchões. A loja Montana, localizada na praça de alimentação, está prevista para inaugurar em dezembro. Além disso, foram assinados a Roller Arena, uma loja temporária, que ficara localizada na antiga mega loja Casa e Vídeo, de 978 m². Com isso, a vacância do shopping ficou em 6,2%.

As receitas de aluguéis apresentaram queda comparando com outubro devido aos impactos de maior inadimplência/descontos do mês. As receitas de locação

apresentaram queda de 2,1% na comparação mensal, mas, quando acumuladas no ano, ainda apresentam alta de 30,5% versus 2021. Quando comparado com 2019, as receitas acumuladas representam queda de 14,1%.

As despesas operacionais continuam a performar em linha com a média anual, porém, conforme comentado nos últimos relatórios, há aportes de despesas de condomínio em cerca de R\$500 mil que não foram realizados nos últimos meses e poderão impactar o resultado do próximo mês.

Um dos principais defensores do NOI neste mês foi a recuperação de inadimplência de aluguel, que correspondeu por R\$592,8 mil, mais do que o dobro do recuperado no mês de outubro (R\$191 mil), compondo assim uma alta expressiva na linha de “**outras receitas**”. No acumulado do ano, a rubrica “**outras receitas**” está 3,9% abaixo do ano passado, mas tem alta significativa de 137,7% quando comparado com 2019.

Apesar desses fatores, o NOI mostrou forte alta neste mês, impactado positivamente pela recuperação de inadimplência, impactando a linha de “**outras receitas**”. O NOI mais resultado de estacionamento mostrou alta de 18,6% na comparação mensal e apresenta alta de 58,3% no acumulado do ano versus 2021. Contra 2019, o acumulado do NOI ainda apresenta queda de 24%. O Shopping performa no acumulado do ano 9,77% abaixo do orçado.

Resultados e rendimentos

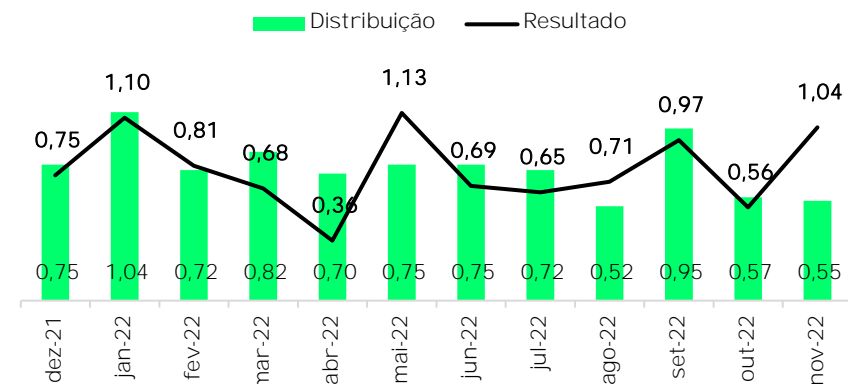
Dados do fundo

	nov/22	dez/21	nov/21
Valor da Cota	R\$ 108,00	R\$ 109,07	R\$ 107,77
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 302.416.092	R\$ 305.412.251	R\$ 301.772.058

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.031.355,34	R\$ 21.936.516,39	R\$ 23.858.469,20
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 51.567,77	R\$ 95.792,65	R\$ 94.676,47
Giro (% de cotas negociadas)	0,33%	6,95%	7,59%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Resultado e Distribuição (R\$/cota)



Demonstração de Resultados

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.011.546,38	R\$ 10.380.459,81	R\$ 24.273.767,26
Receita Financeira	R\$ 40.147,87	R\$ 242.508,36	R\$ 489.006,91
Despesas	-R\$ 117.133,49	-R\$ 585.765,59	-R\$ 1.369.506,91
Resultado	R\$ 2.919.732,44	R\$ 10.037.202,58	R\$ 23.393.267,26
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.540.081,95	R\$ 9.268.493,19	R\$ 22.653.205,41
Resultado por cota	R\$ 1,04	R\$ 3,94	R\$ 8,71
Rendimento por cota	R\$ 0,55	R\$ 3,31	R\$ 8,09

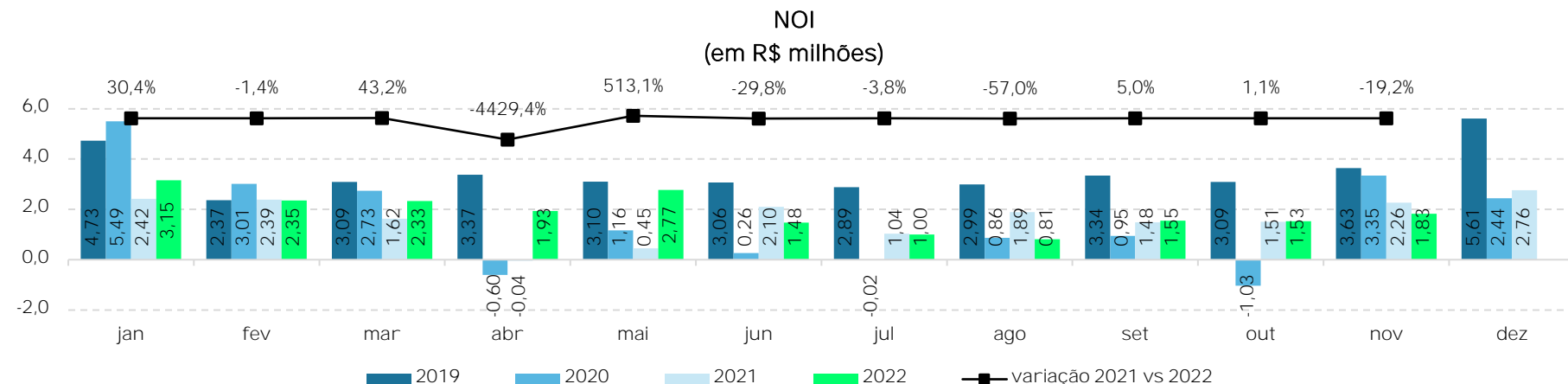
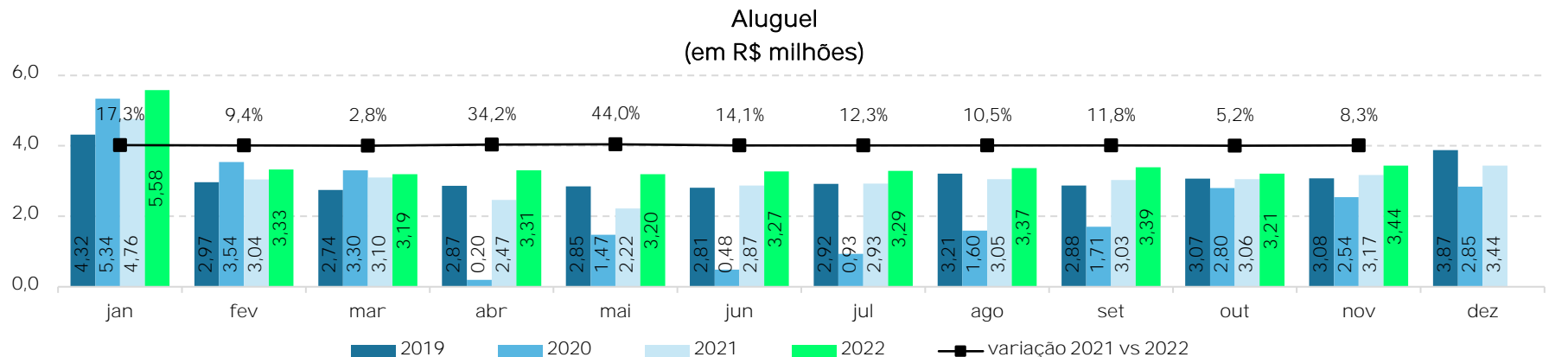
Distribuição de rendimentos

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	0,95	0,57	0,55	
Δ	N/A	-48,6%	N/A	N/A	74,4%	74,4%	N/A	-27,8%	90,0%	67,6%	-8,3%	

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.

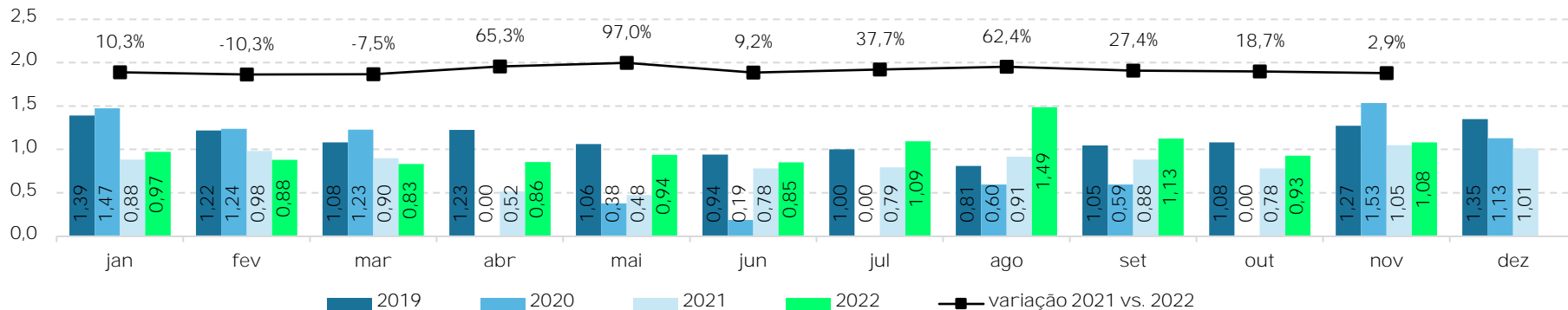
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de aluguel e NOI

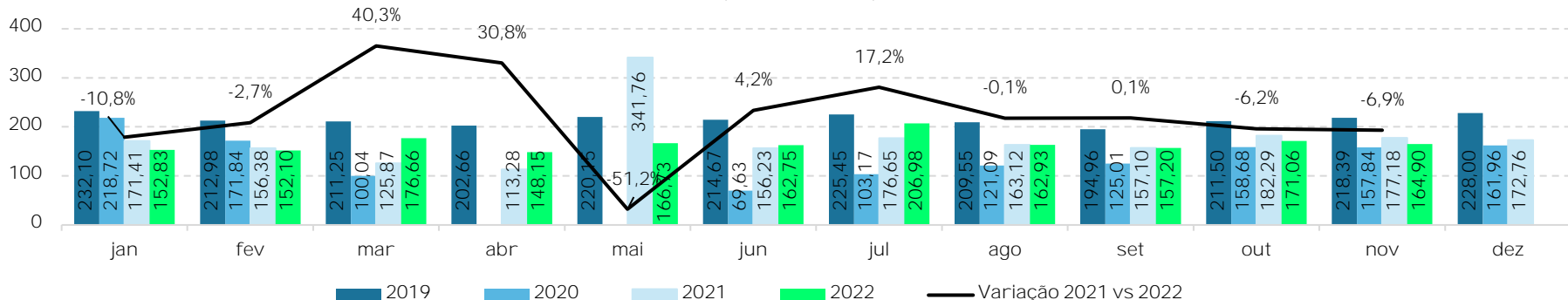


Dados de estacionamento

Resultado do Estacionamento (em R\$ milhões)

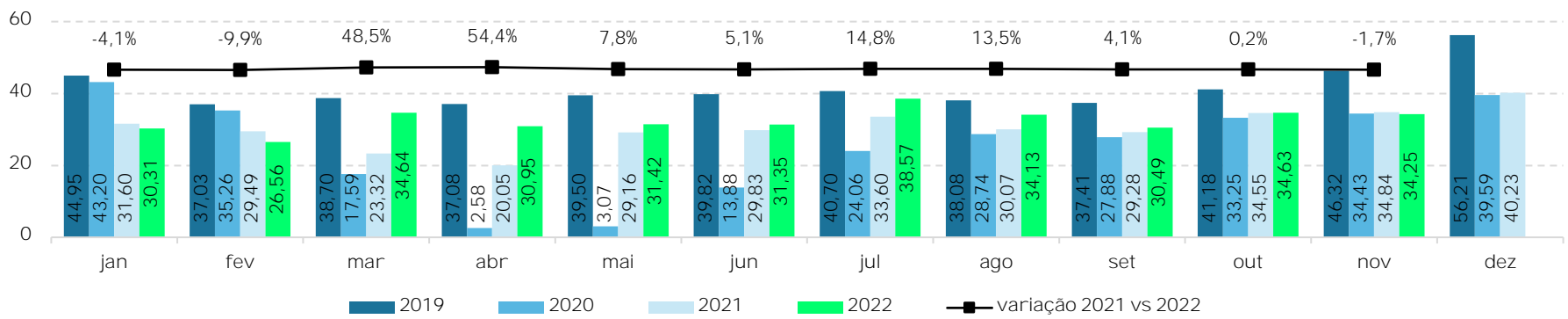


Fluxo do Estacionamento (em milhares)

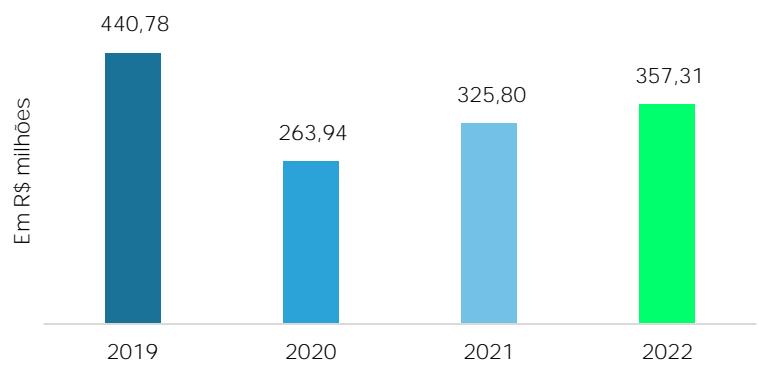


Dados de vendas e vacância

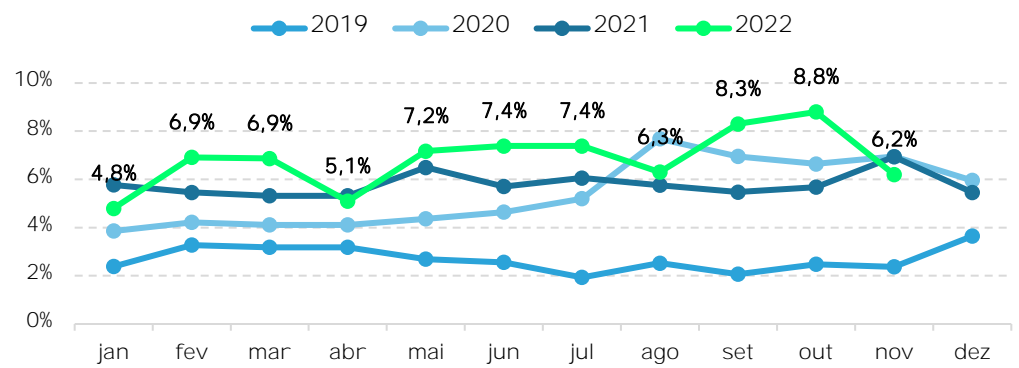
Vendas (em R\$ milhões)



Vendas acumuladas YTD

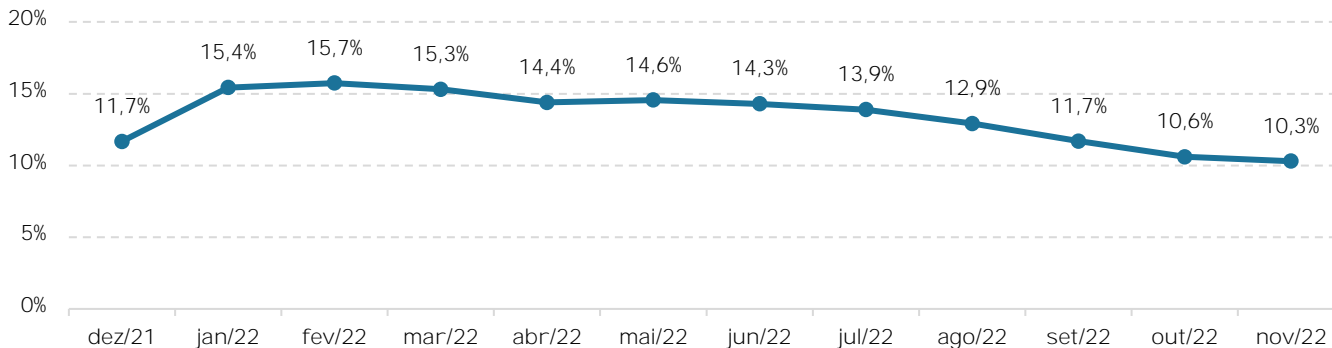


Evolução Vacância

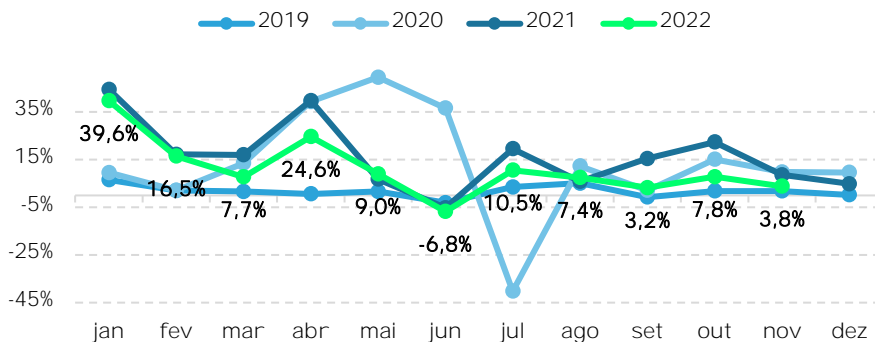


Dados de inadimplência

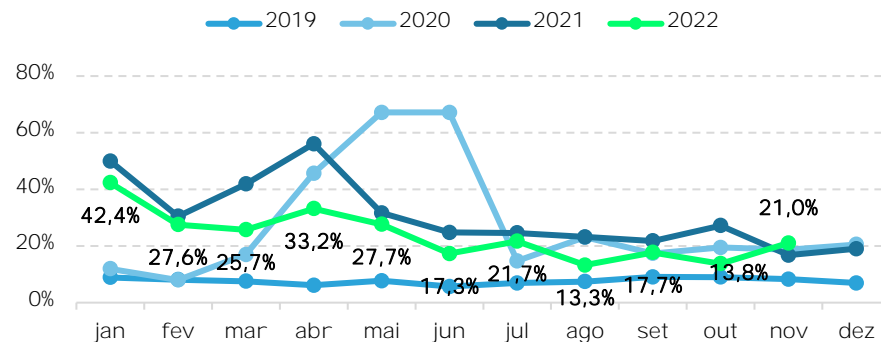
Evolução Inadimplência Líquida (Acumulado 12 meses)



Evolução Inadimplência Líquida



Evolução Inadimplência Bruta



Resultado operacional

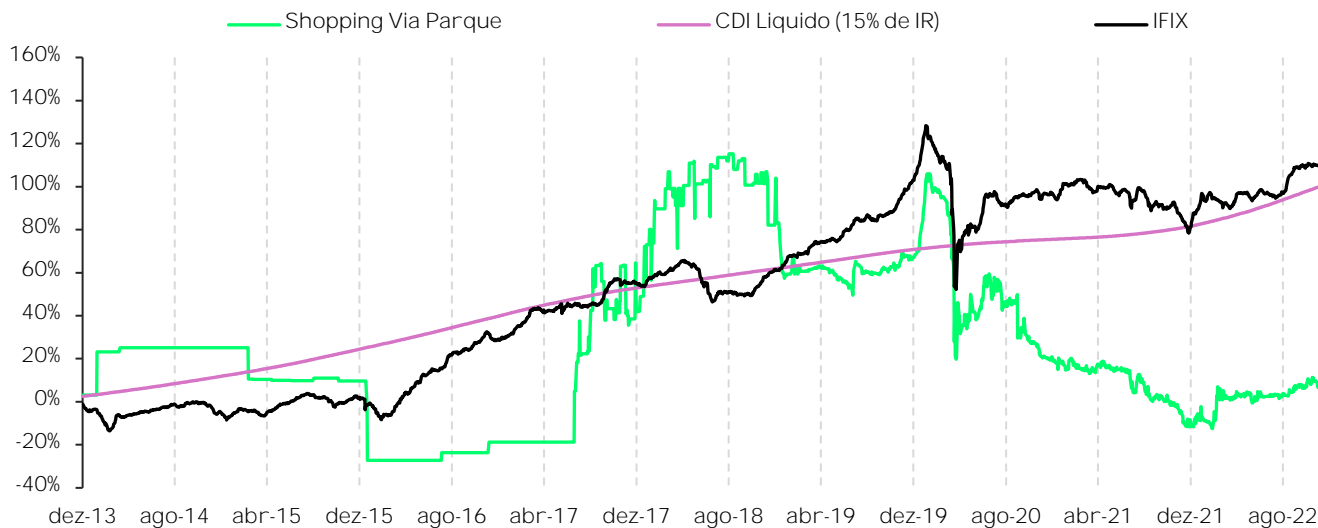
Valores em R\$ mil

Via Parque Shopping	nov-21	nov-22	Δ 2021 vs. 2022	YTD 2019	YTD 2021	YTD 2022	Δ 2019	Δ 2021	Orçamento YTD	Δ Realizado vs. Orçado
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.292	R\$ 2.575	12,4%	R\$ 28.662	R\$ 26.607	R\$ 30.195	5,3%	13,5%	R\$ 29.326	3,0%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 169	R\$ 195	15,2%	R\$ 2.459	R\$ 1.039	R\$ 1.692	-31,2%	62,8%	R\$ 2.025	-16,4%
Outras Receitas de Aluguéis ¹	R\$ 712	R\$ 665	-6,5%	R\$ 5.396	R\$ 6.032	R\$ 6.696	24,1%	11,0%	R\$ 6.646	0,8%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.172	R\$ 3.435	8,3%	R\$ 36.517	R\$ 33.679	R\$ 38.583	5,7%	14,6%	R\$ 37.998	1,5%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 650	-R\$ 723	11,2%	-R\$ 3.033	-R\$ 11.627	-R\$ 9.811	223,4%	-15,6%	-R\$ 2.893	239,1%
Receltas de Locação	R\$ 2.522	R\$ 2.712	7,5%	R\$ 33.483	R\$ 22.052	R\$ 28.772	-14,1%	30,5%	R\$ 35.104	-18,0%
Outras Receitas ²	R\$ 243	R\$ 599	146,3%	R\$ 1.577	R\$ 3.902	R\$ 3.748	137,7%	-3,9%	-R\$ 825	-554,2%
Receita Operacional	R\$ 2.765	R\$ 3.311	19,7%	R\$ 35.060	R\$ 25.954	R\$ 32.520	-7,2%	25,3%	R\$ 34.279	-5,1%
Despesa Operacional	-R\$ 1.549	-R\$ 1.482	-4,4%	-R\$ 11.519	-R\$ 17.790	-R\$ 16.462	42,9%	-7,5%	-R\$ 15.875	3,7%
NOI	R\$ 1.216	R\$ 1.829	50,4%	R\$ 23.541	R\$ 8.164	R\$ 16.058	-31,8%	96,7%	R\$ 18.404	-12,7%
Estacionamento	R\$ 1.049	R\$ 1.080	2,9%	R\$ 12.127	R\$ 8.958	R\$ 11.040	-9,0%	23,2%	R\$ 16.641	-33,7%
NOI + Estacionamento	R\$ 2.265	R\$ 2.909	28,4%	R\$ 35.668	R\$ 17.122	R\$ 27.099	-24,0%	58,3%	R\$ 35.045	-22,7%

¹ Outras Receitas de Aluguéis: considera as receitas de quiosques mall, 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	-4,15%	2,23%	11,20%
CDI líquido de IR (15%)	0,87%	9,46%	10,18%
FVPQ11	-7,11%	8,41%	10,33%

*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

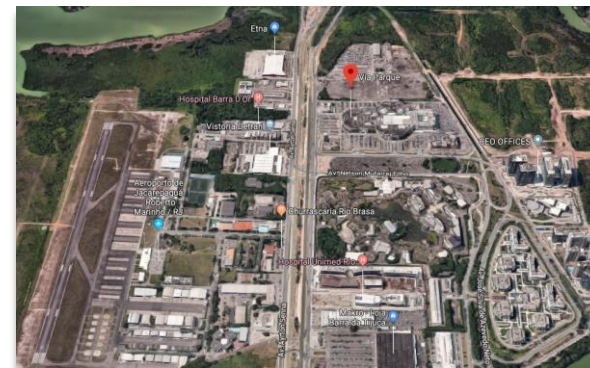
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

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.



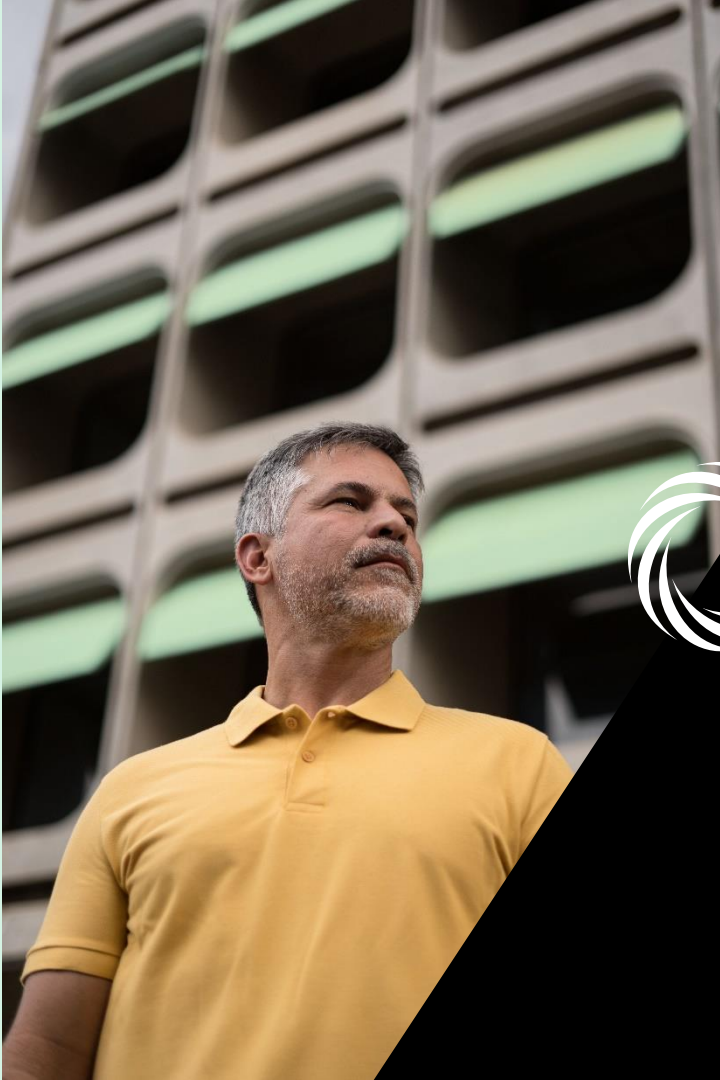
Representação gráfica utiliza a ferramenta Google Maps.



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





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. · Este material 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 expresso 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.