

Relatório Gerencial

Março/2022

FII VIA PARQUE
SHOPPING | FVPQ11

VIA PARQUE
SHOPPING

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\$ 554.940.922,77 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 4.424

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

ABL (m ²)	Número de cotas	Patrimônio líquido/cota (R\$)	Yield anualizado ¹
57.239	2.800.149	198,16	8,38%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$)	P/VP
117,38	328,7	56.826	0,59
NOI (A/A)	Receitas de Aluguéis (A/A)	Vacância	Inadimplência
43%	3%	6,9%	25,7%

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 março, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,68/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,82/cota.

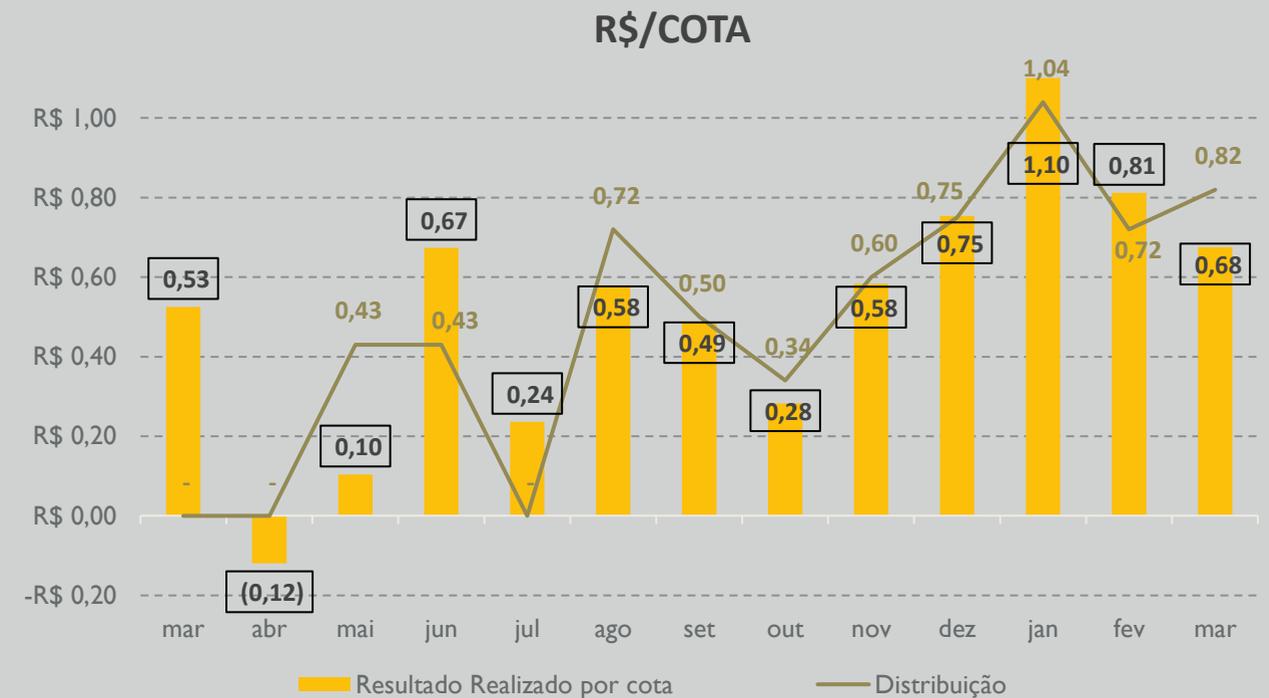
O Via Parque Shopping apresentou, em março, um aumento de 3,5% nas receitas de aluguéis faturados na comparação com o mesmo mês do ano anterior. As vendas tiveram um crescimento de 48,5% na comparação anual.

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 23% 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.

A inadimplência apresenta números elevados nos primeiros meses do ano, principalmente devido aos incrementos de locação faturada que ocorrem no mês de dezembro (13º do aluguel). A inadimplência bruta no mês foi de 25,7%. A administradora do Shopping segue focada em diminuir a inadimplência nos próximos meses, fortificando o critério de cobranças e de execução/despejo, com menos tolerância a locatários inadimplentes. Como reflexo, a inadimplência líquida, que considera a recuperação de períodos anteriores, foi de 7,7% no mês. A vacância do Shopping foi de 6,9% no mês de março.



DADOS DO FUNDO

	mar/22	dez/21	mar/21
Valor da Cota	R\$ 117,38	R\$ 109,07	R\$ 141,01
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 328.681.490	R\$ 305.412.251	R\$ 394.849.010

LIQUIDEZ

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.250.170,80	R\$ 7.339.917,21	R\$ 22.010.630,75
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 56.825,95	R\$ 118.385,76	R\$ 87.343,77
Giro (% de cotas negociadas)	0,38%	2,42%	6,66%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.006.561,56	R\$ 7.525.449,11	R\$ 7.525.449,11
Receita Financeira	R\$ 48.975,16	R\$ 120.954,52	R\$ 120.954,52
Despesas	-R\$ 163.501,10	-R\$ 400.172,10	-R\$ 400.172,10
Resultado	R\$ 1.892.035,62	R\$ 7.246.231,53	R\$ 7.246.231,53
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.296.122,18	R\$ 7.224.384,42	R\$ 7.224.384,42
Resultado por cota	R\$ 0,68	R\$ 2,59	R\$ 2,59
Rendimento por cota ²	R\$ 0,82	R\$ 2,58	R\$ 2,58

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									
Δ ⁴	N/A	-48,6%	N/A									

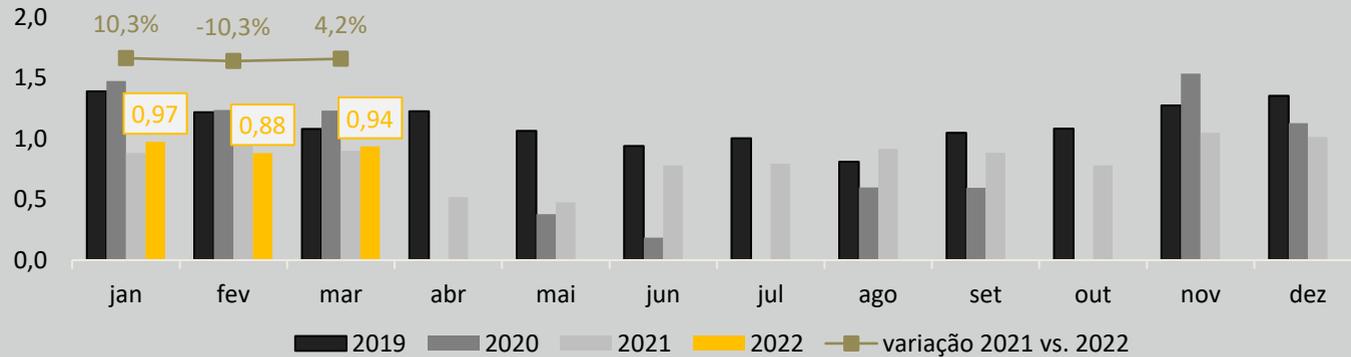
¹ Rendimento anunciado do período indicado.

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.

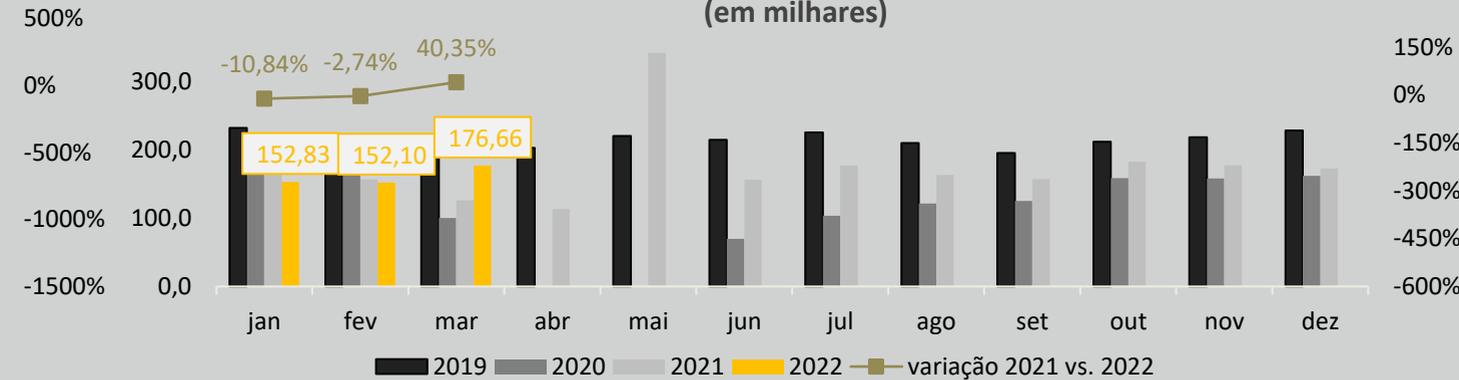
RESULTADO DO ESTACIONAMENTO

(em R\$ milhões)



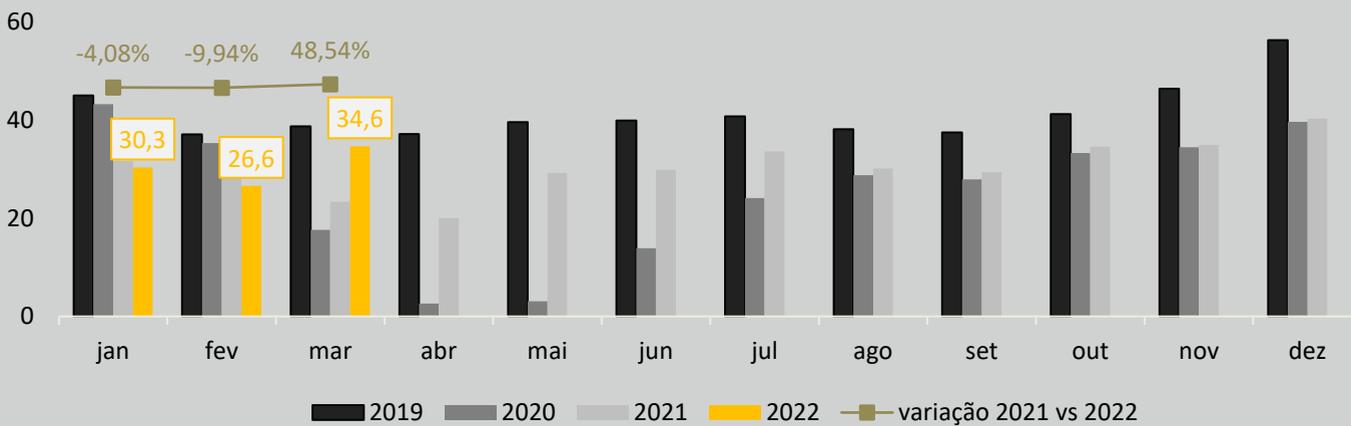
FLUXO DO ESTACIONAMENTO

(em milhares)



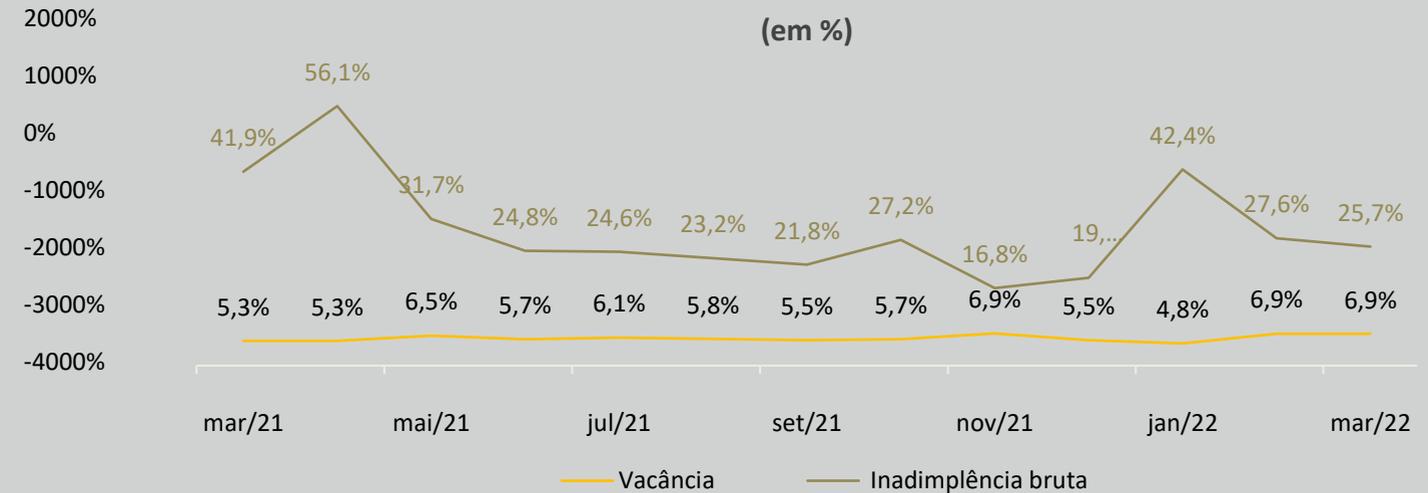
VENDAS

(em R\$ milhões)



VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

(em %)



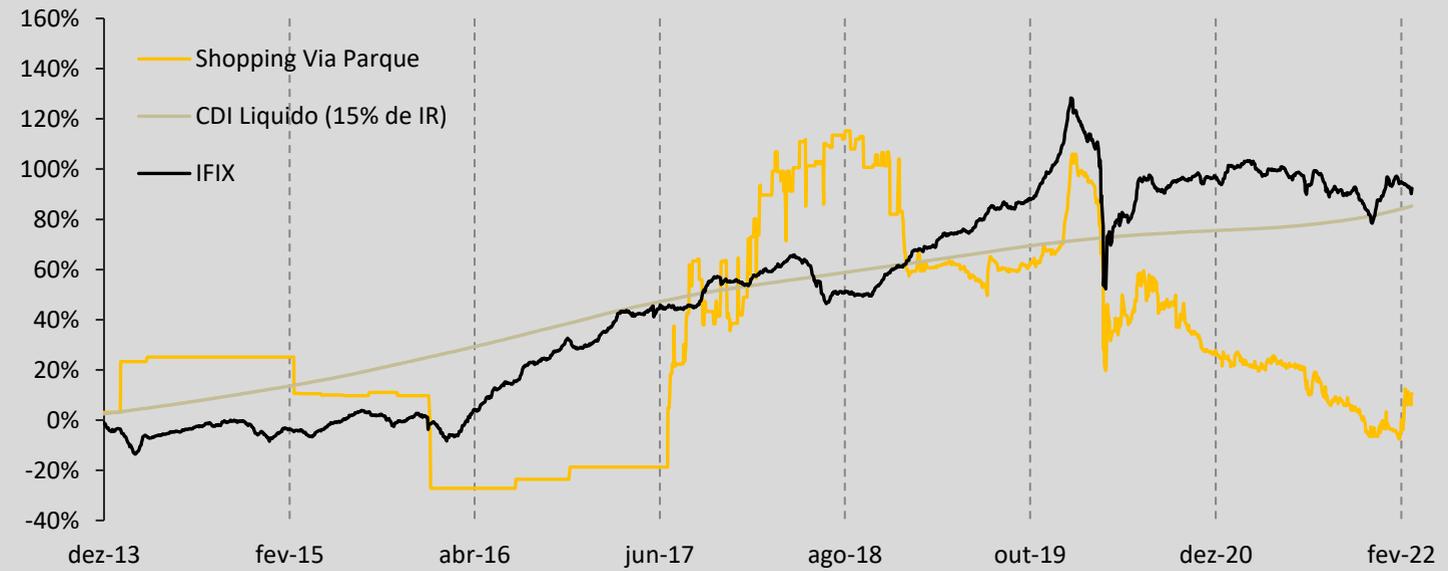
Via Parque Shopping	mar-19	mar-20	mar-21	mar-22	Δ 2019	Δ 2020	Δ 2021
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.439	R\$ 2.611	R\$ 2.348	R\$ 2.540	4%	-3%	8%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 124	R\$ 119	R\$ 88	R\$ 77	-29%	-36%	-13%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 446	R\$ 573	R\$ 646	R\$ 575	45%	0%	-11%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.009	R\$ 3.303	R\$ 3.083	R\$ 3.192	2%	-3%	4%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 265	-R\$ 563	-R\$ 1.362	-R\$ 822	413%	46%	-40%
Receitas de Locação	R\$ 2.744	R\$ 2.740	R\$ 1.720	R\$ 2.369	-37%	-14%	38%
Outras Receitas	R\$ 205	R\$ 36	R\$ 752	R\$ 624	267%	1640%	-17%
Receita Operacional	R\$ 2.949	R\$ 2.776	R\$ 2.472	R\$ 2.994	-16%	8%	21%
Despesa Operacional	-R\$ 941	-R\$ 1.272	-R\$ 1.746	-R\$ 1.603	85%	26%	-8%
NOI	R\$ 2.007	R\$ 1.504	R\$ 726	R\$ 1.391	-64%	-8%	91%
Estacionamento	R\$ 1.080	R\$ 1.229	R\$ 898	R\$ 936	-17%	-24%	4%
NOI + Estacionamento	R\$ 3.087	R\$ 2.734	R\$ 1.625	R\$ 2.327	-47%	-15%	43%

Via Parque Shopping	YTD 2019	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ YTD 2019	Δ YTD 2020	Δ YTD 2021
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 8.884	R\$ 9.822	R\$ 8.703	R\$ 9.967	12%	1%	15%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 885	R\$ 733	R\$ 386	R\$ 436	-51%	-40%	13%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.340	R\$ 1.628	R\$ 1.801	R\$ 1.704	27%	5%	-5%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 11.109	R\$ 12.183	R\$ 10.890	R\$ 12.108	9%	-1%	11%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 1.078	-R\$ 1.559	-R\$ 4.864	-R\$ 4.130	283%	165%	-15%
Receitas de Locação	R\$ 10.030	R\$ 10.625	R\$ 6.026	R\$ 7.978	-20%	-25%	32%
Outras Receitas	R\$ 448	R\$ 540	R\$ 1.176	R\$ 838	87%	55%	-29%
Receita Operacional	R\$ 10.478	R\$ 11.165	R\$ 7.202	R\$ 8.816	-16%	-21%	22%
Despesa Operacional	-R\$ 3.979	-R\$ 3.865	-R\$ 3.534	-R\$ 3.772	-5%	-2%	7%
NOI	R\$ 6.499	R\$ 7.299	R\$ 3.668	R\$ 5.043	-22%	-31%	38%
Estacionamento	R\$ 3.687	R\$ 3.938	R\$ 2.762	R\$ 2.789	-24%	-29%	1%
NOI + Estacionamento	R\$ 10.187	R\$ 11.238	R\$ 6.430	R\$ 7.832	-23%	-30%	22%

RENTABILIDADE

	mês	ano	12 meses
IFIX	1,42%	-0,88%	-2,35%
CDI líquido de IR (15%)	0,78%	2,06%	5,45%
FVPQ11	-3,09%	8,67%	-13,81%

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.



Relatório Gerencial

FVPQ11 | FII Via Parque Shopping

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



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