

Relatório Gerencial

*FII Via Parque
Shopping*

FVPO11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

*junho*22

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\$ 555.534.308,48 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 4.224

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)

198,39

Dividend Yield
Anualizado*

7,83%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

115,34

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

323,0

Volume Médio Diário
Negociado (R\$)

81.342

P/VP

0,58

NOI (A/A)

-29,8%

Receita de
Aluguéis (A/A)

14%

Vacância

7,4%

Inadimplência

17,3%

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 junho, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,69/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,75/cota.

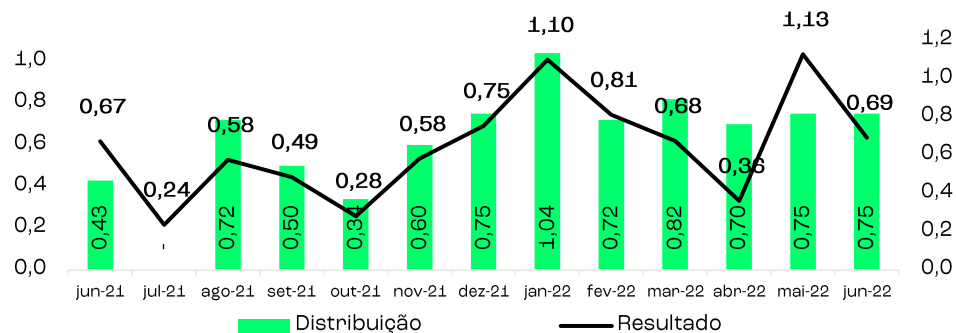
O Via Parque Shopping reportou um aumento no aluguel faturado de 14% na comparação com o mesmo mês em 2021 e de 9% quando comparado com junho de 2019, período pré-pandemia. Já as vendas apresentaram um aumento de 5% comparado com o mesmo período de 2021 e uma queda de 21,3% quando comparado com junho de 2019. No acumulado do ano, as receitas de aluguéis subiram 8% e as vendas totais caíram aproximadamente 22% quando comparado com o primeiro semestre de 2019.

Já o resultado operacional do shopping demonstra aumento de 38% e queda de 21% no acumulado do ano quando comparado com o mesmo período de 2021 e 2019, respectivamente. Os principais ofensores para esta redução do NOI são a inadimplência nos aluguéis, 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.

Ainda em junho, houve uma mudança no formato de cobrança do estacionamento, saindo de um valor fixo para um valor escalonado. Esta melhora no resultado deverá ser refletida ao longo do ano.

Outra ação importante tomada pela administração do Shopping é o foco na diminuição da inadimplência, linha fortemente impactada pela pandemia. A Administração aumentou a quantidade de acordos realizados, bem como processos judiciais para recuperação dos valores devidos.

Resultado e Distribuição (R\$/cota)



Comentários do gestor

Ações no Semestre

Os números apresentados sugerem uma recuperação gradual, momento em que a administração do shopping vem promovendo diversas estratégias para acelerar a recuperação dos indicadores.

No primeiro semestre, a abertura da casa de eventos Qualistage, trazendo a apresentação de diversos artistas, bem como as ações promocionais que, ligadas à casa de shows, buscam aumentar o fluxo e o tempo despendido de pessoas no shopping, mostrou-se muito benéfica para os lojistas e os indicadores de vendas.

A inauguração do restaurante Rigoletto, do salão Wink, da Love Gifts, ajudam o shopping a melhorar o mix de lojas e serviços oferecidos, em um momento em que é notado uma melhora nas vendas no segmento de lazer e conveniência, cujo percentual de aumento das vendas em relação ao acumulado do ano *versus* mesmo período de 2019 foram de 31,1% e 2,6%, respectivamente.

Os eventos no shopping, essenciais para a manutenção da dinâmica, foram retomados por meio de diversas ações voltadas para as crianças e famílias, como eventos inclusivos para pessoas com autismo, campanha do Dia das Mães, Festa Junina, Dia dos Namorados, aulas de yoga e exposições artísticas.



Festa Junina



Aula de yoga



Sessão de cinema para mães e bebês



Dia dos Namorados



Contação de histórias



Exposição artística

Resultados e rendimentos

Dados do fundo

	jun/22	dez/21	jun/21
Valor da Cota	R\$ 115,34	R\$ 109,07	R\$ 128,00
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 322.969.186	R\$ 305.412.251	R\$ 358.419.072

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.708.188,35	R\$ 11.306.167,08	R\$ 20.088.819,62
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 81.342,30	R\$ 91.178,77	R\$ 79.717,54
Giro (% de cotas negociadas)	0,53%	3,65%	6,35%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Demonstração de Resultados

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 1.997.373,63	R\$ 13.893.307,45	R\$ 13.893.307,45
Receita Financeira	R\$ 55.333,62	R\$ 246.498,55	R\$ 246.498,55
Despesas	-R\$ 117.356,96	-R\$ 783.741,32	-R\$ 783.741,32
Resultado	R\$ 1.935.350,29	R\$ 13.356.064,68	R\$ 13.356.064,68
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.100.111,75	R\$ 13.384.712,22	R\$ 13.384.712,22
Resultado por cota	R\$ 0,69	R\$ 4,77	R\$ 4,77
Rendimento por cota	R\$ 0,75	R\$ 4,78	R\$ 4,78

Distribuição de rendimentos

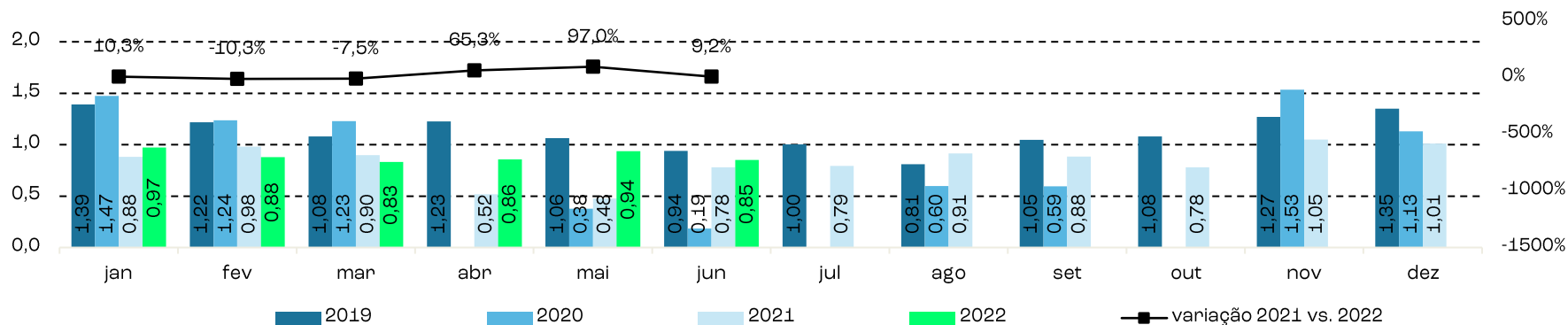
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	1,74	0,87	0,00	0,00	0,00	0,77	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,98
2021	0,00	1,40	0,00	0,00	0,43	0,43	0,00	0,72	0,50	0,34	0,60	0,75
2022	1,04	0,72	0,82	0,70	0,75	0,75						
Δ	N/A	-48,6%	N/A	N/A	74,4%	74,4%						

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.

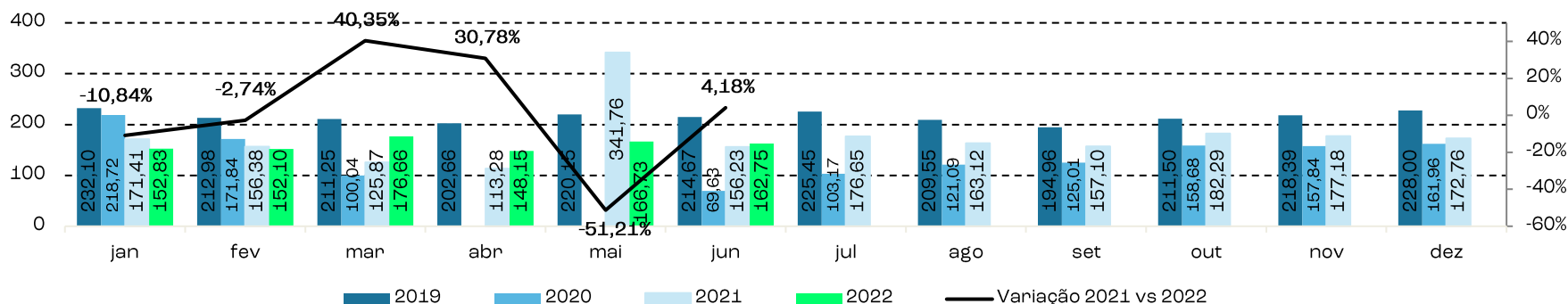
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de estacionamento

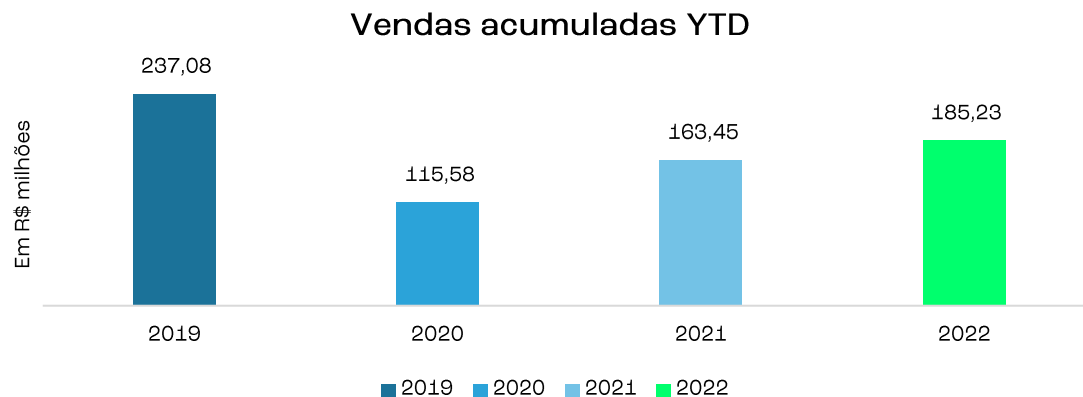
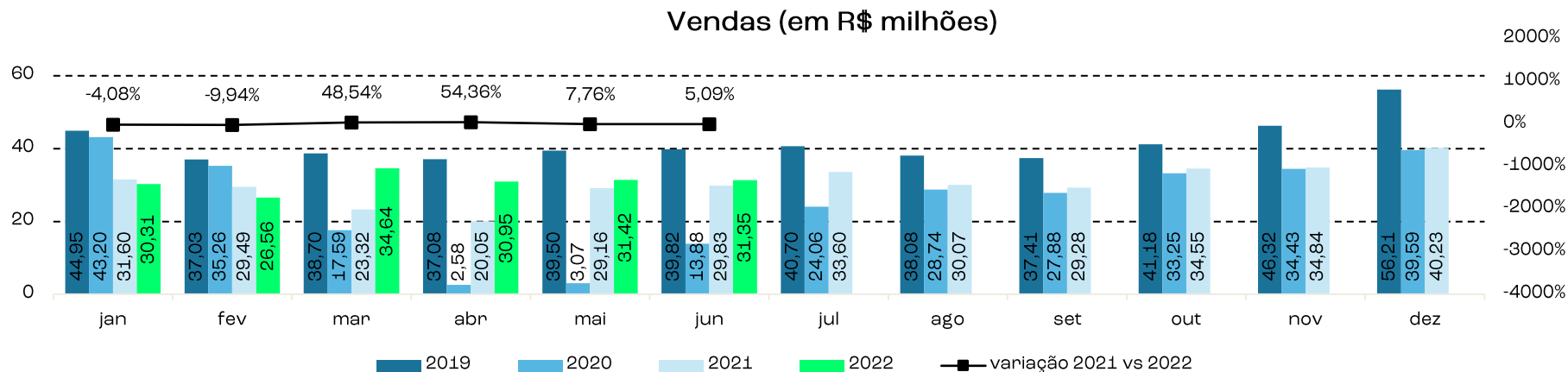
Resultado (em R\$ milhões)



Fluxo (em milhares)

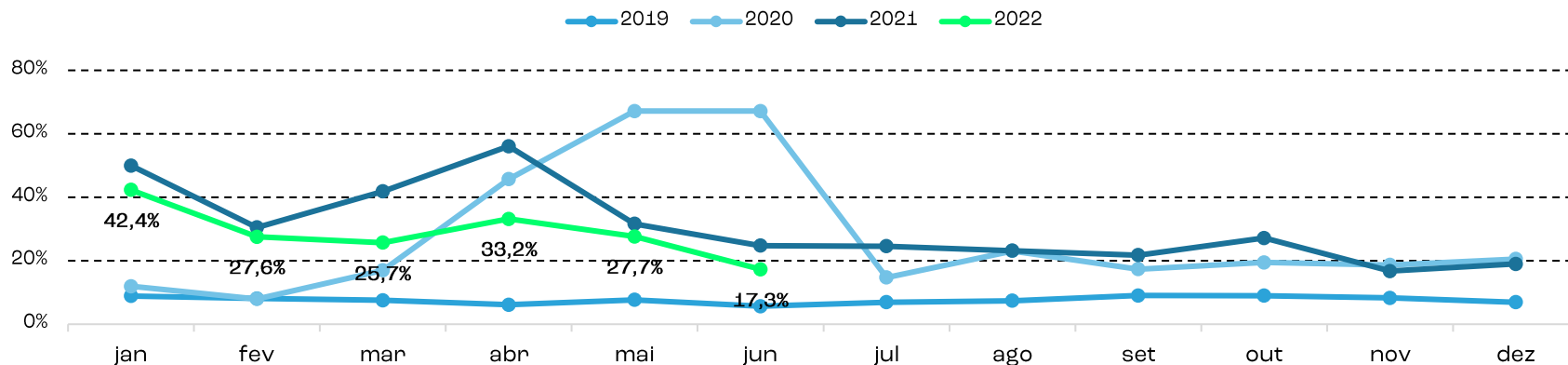


Dados de vendas

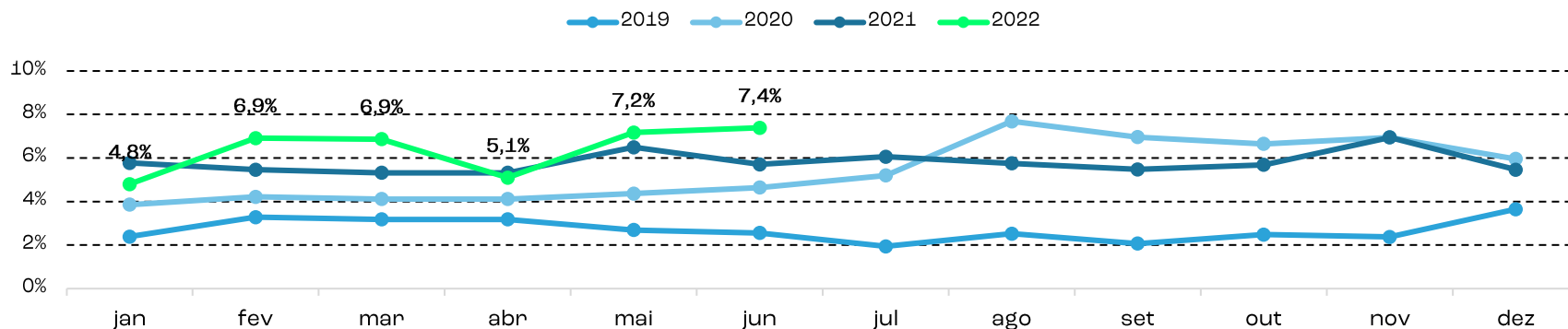


Dados de inadimplência e vacância

Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Vacância

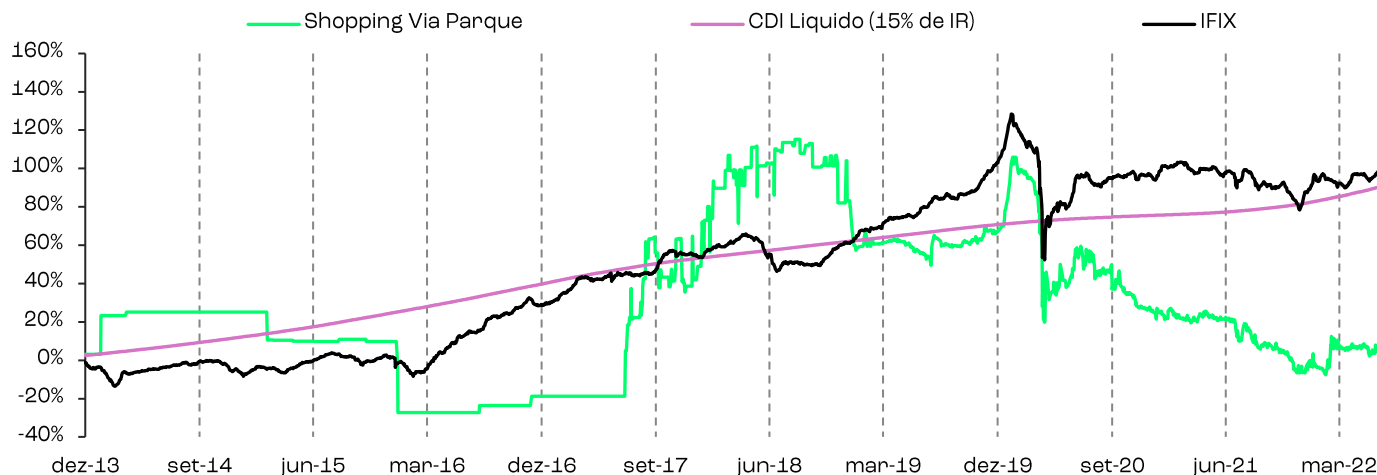


Resultado operacional

Valores em R\$ mil

Via Parque Shopping	jun-19	jun-20	jun-21	jun-22	Δ 2019	Δ 2020	Δ 2021
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.417	R\$ 320	R\$ 2.300	R\$ 2.460	2%	669%	7%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 156	R\$ 29	R\$ 68	R\$ 105	-56%	267%	54%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 420	R\$ 135	R\$ 503	R\$ 709	20%	425%	41%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 2.993	R\$ 483	R\$ 2.871	R\$ 3.274	-4%	577%	14%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 181	-R\$ 305	-R\$ 796	-R\$ 552	341%	81%	-31%
Receitas de Locação	R\$ 2.812	R\$ 178	R\$ 2.074	R\$ 2.722	-26%	1426%	31%
Outras Receitas	R\$ 213	R\$ 188	R\$ 823	R\$ 680	286%	261%	-17%
Receita Operacional	R\$ 3.025	R\$ 367	R\$ 2.897	R\$ 3.402	-4%	828%	17%
Despesa Operacional	-R\$ 901	-R\$ 102	-R\$ 1.574	-R\$ 1.924	75%	1779%	22%
NOI	R\$ 2.125	R\$ 264	R\$ 1.323	R\$ 1.477	-38%	459%	12%
Estacionamento	R\$ 940	R\$ 0	R\$ 780	R\$ 852	-17%	0%	9%
NOI + Estacionamento	R\$ 3.064	R\$ 264	R\$ 2.103	R\$ 2.330	-31%	782%	11%
Via Parque Shopping	YTD 2019	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ YTD 2019	Δ YTD 2020	Δ YTD 2021
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 16.132	R\$ 11.540	R\$ 14.784	R\$ 17.572	9%	52%	19%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 1.376	R\$ 794	R\$ 580	R\$ 774	-44%	-3%	33%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 2.763	R\$ 2.001	R\$ 3.085	R\$ 3.541	28%	77%	15%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 20.272	R\$ 14.335	R\$ 18.449	R\$ 21.886	8%	53%	19%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 1.709	-R\$ 2.429	-R\$ 7.822	-R\$ 6.880	303%	183%	-12%
Receitas de Locação	R\$ 18.562	R\$ 11.906	R\$ 10.626	R\$ 15.006	-19%	26%	41%
Outras Receitas	R\$ 990	R\$ 690	R\$ 2.761	R\$ 2.431	146%	253%	-12%
Receita Operacional	R\$ 19.552	R\$ 12.596	R\$ 13.388	R\$ 17.437	-11%	38%	30%
Despesa Operacional	-R\$ 6.746	-R\$ 4.853	-R\$ 8.983	-R\$ 8.006	19%	65%	-11%
NOI	R\$ 12.806	R\$ 7.743	R\$ 4.405	R\$ 9.432	-26%	22%	114%
Estacionamento	R\$ 6.916	R\$ 4.316	R\$ 4.536	R\$ 5.329	-23%	23%	17%
NOI + Estacionamento	R\$ 19.722	R\$ 12.059	R\$ 8.940	R\$ 14.761	-25%	22%	65%

Rentabilidade



	mês	ano	12 meses
IFIX	-0,88%	-0,33%	1,48%
CDI líquido de IR (15%)	0,86%	4,59%	7,36%
FVPQ11	-1,71%	6,84%	-6,94%

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



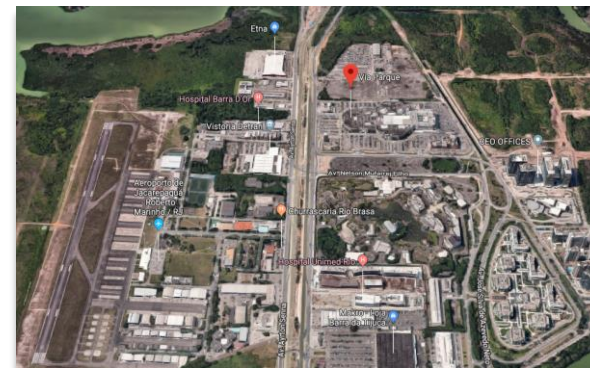
Localização: Av. Ayrton Senna, 3000
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

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

