

Relatório Gerencial

FII Via Parque
Shopping

FVPO11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

julho22

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\$ 557.034.773,89 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 4.171

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)

198,93

Dividend Yield
Anualizado*

7,53%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

114,71

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

321,2

Volume Médio Diário
Negociado (R\$)

88.855

P/VP

0,58

NOI (A/A)**

102%

Receita de
Locação (A/A)***

19%

Vacância

7,4%

Inadimplência Bruta

21,7%

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).

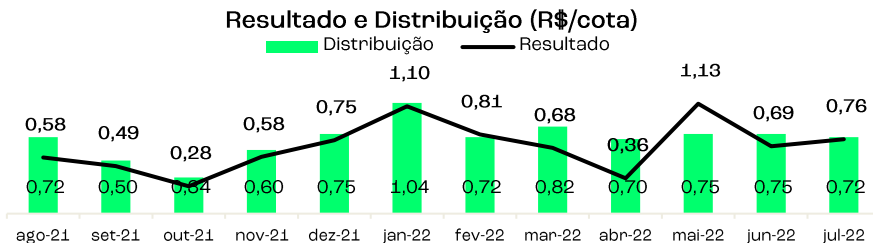
** Considera os resultados de estacionamento.

*** Considera o aluguel faturado menos a inadimplência, carência e cancelamentos no período.

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

Em junho, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,76/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,72/cota.



O Via Parque Shopping reportou em julho recuperação expressiva nos indicadores de vendas e aluguel. As vendas, pela primeira vez no ano, superaram o patamar de R\$38,5 milhões, apresentando alta de 14,8% frente a julho de 2021 e queda de apenas 5,2% frente a julho de 2019, o melhor patamar registrado neste ano quando comparado com o período pré-pandemia.

A receita de aluguéis, que desconta a inadimplência, em julho apresentou alta de 19,4% frente ao mesmo período de 2021 e queda de 11,9% frente a julho de 2019. Este indicador é o melhor já reportado no ano quando comparado com 2019, excluindo-se o mês de junho, afetado majoritariamente pelas compensações de inadimplência devido a migração para o sistema SAP. Assim, as receitas de aluguéis começam a entrar em rota de normalidade, sem efeitos extraordinários.

Outro indicador que apresentou forte crescimento foi o fluxo de veículos, ultrapassando a marca de mais de 100 mil carros no estacionamento. Isto gerou uma receita expressiva de, aproximadamente, R\$1,1 milhões, novamente apresentando o maior número para o indicador neste ano. Os valores representam alta de 37,7% *versus* julho de 2021 e 9,1% *versus* julho de 2019.

Neste cenário, o NOI apresentou aumento expressivo *versus* 2021 de, aproximadamente, 102% refletindo a melhor dinâmica das vendas puxadas pelas férias escolares, eventos e shows realizados, além de uma ótima performance do estacionamento. Por outro lado, o NOI ainda segue apresentando queda de 27,6% em relação a julho de 2019. Os principais ofensores do NOI continuam sendo a inadimplência, que permanece elevada e as despesas operacionais, que estão ligadas com despesas de vacância.

Em julho, a vacância apresentou um patamar de 7,4% e a administração está trabalhando para buscar a diminuição deste indicador, sem, contudo, prejudicar o mix de lojas e serviços. Há um ambiente mais desafiador, com mais concorrentes na região e uma inflação ainda corroendo o poder de compra das famílias.



Comentários do gestor

Ações no Semestre

Os números apresentados refletem os efeitos das férias escolares, que aumentaram consideravelmente o fluxo de pessoas no shopping, reportando mais de 500 mil visitas, 130% acima de julho de 2021, ainda 15,6% abaixo de julho de 2019.

Este fluxo também se atribui aos eventos realizados pelo shopping no mês, como a segunda edição do Arraiá, evento para adoção pet, Art Rio para crianças, Festa Literária, doação de sangue, Sessão Azul de cinema para crianças com autismo e aula de yoga.



Arraiá



Art Rio



Adoção pet

Outro fator importante que auxiliaram os números deste mês, foram os diversos shows realizados na Qualistage, a casa de shows do shopping, com artistas consagrados como Roberto Carlos, que realizou 4 apresentações, e Thiaguinho, que realizou 2 apresentações.

O fluxo de visitas gerado, somado com as ativações promocionais, que buscam inserir o visitante que participa do show às lojas e aos serviços do shopping, resultaram em um crescimento forte do indicador de vendas.

O reajuste da cobrança do estacionamento, que saiu de um modelo fixo para um modelo escalonado, não gerou mudança expressiva no fluxo de veículos no estacionamento visto que, mesmo após a alteração, o valor ainda está abaixo do praticado na região. O reflexo disso foi uma maior geração de receita de estacionamento.



Doação de sangue



Aula de yoga

Resultados e rendimentos

Dados do fundo

	jul/22	dez/21	jul/21
Valor da Cota	R\$ 114,71	R\$ 109,07	R\$ 130,00
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 321.205.092	R\$ 305.412.251	R\$ 364.019.370

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.865.956,91	R\$ 13.172.123,99	R\$ 20.086.386,56
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 88.855,09	R\$ 90.842,23	R\$ 80.025,44
Giro (% de cotas negociadas)	0,58%	4,23%	6,41%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Demonstração de Resultados

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.180.730,86	R\$ 2.180.730,86	R\$ 16.074.038,31
Receita Financeira	R\$ 50.016,62	R\$ 50.016,62	R\$ 296.515,17
Despesas	-R\$ 96.716,67	-R\$ 96.716,67	-R\$ 880.457,99
Resultado	R\$ 2.134.030,81	R\$ 2.134.030,81	R\$ 15.490.095,49
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.016.107,28	R\$ 2.016.107,28	R\$ 15.400.819,50
Resultado por cota	R\$ 0,76	R\$ 0,76	R\$ 5,53
Rendimento por cota	R\$ 0,72	R\$ 0,72	R\$ 5,50

Distribuição de rendimentos

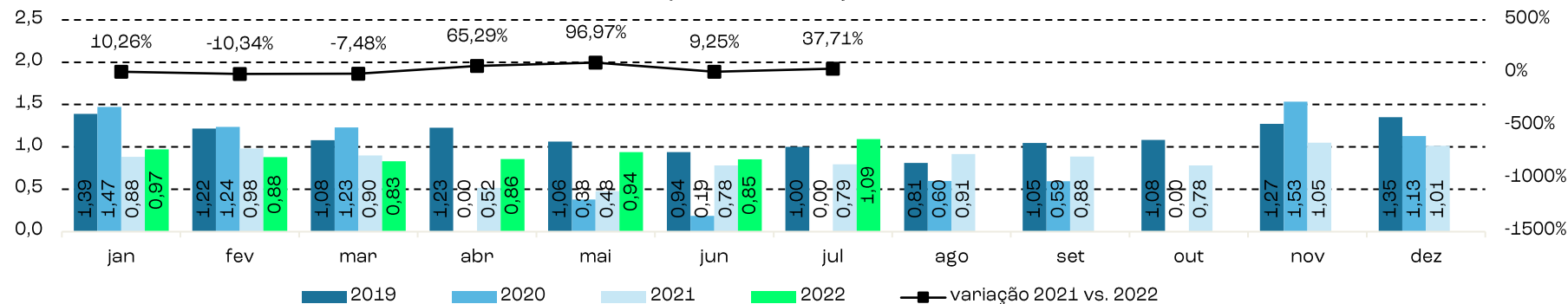
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	1,74	0,87	0,00	0,00	0,00	0,77	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,98
2021	0,00	1,40	0,00	0,00	0,43	0,43	0,00	0,72	0,50	0,34	0,60	0,75
2022	1,04	0,72	0,82	0,70	0,75	0,75	0,72					
Δ	N/A	-48,6%	N/A	N/A	74,4%	74,4%	N/A					

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.

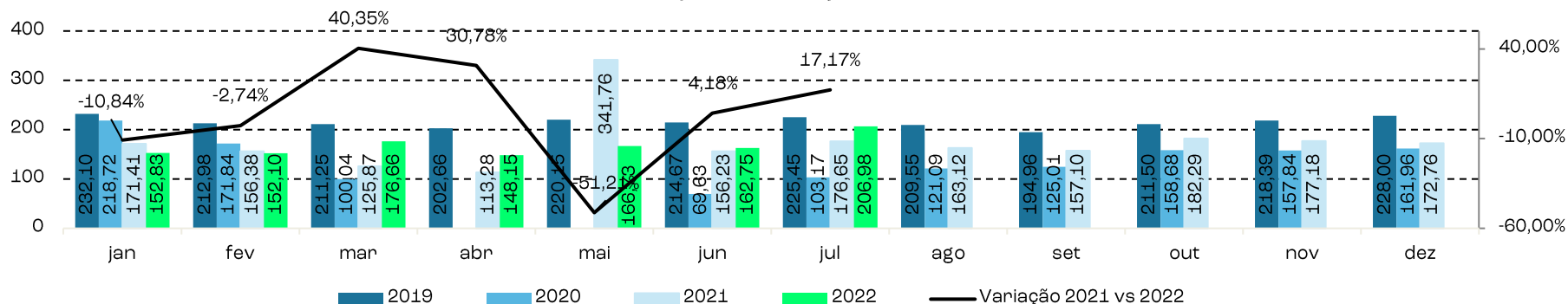
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de estacionamento

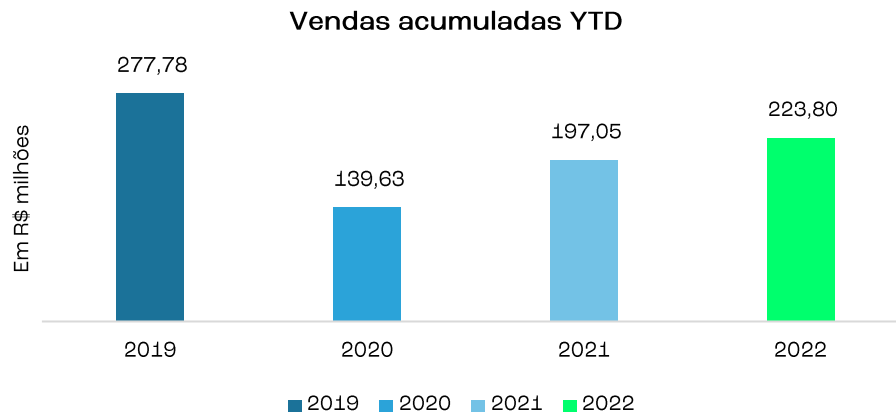
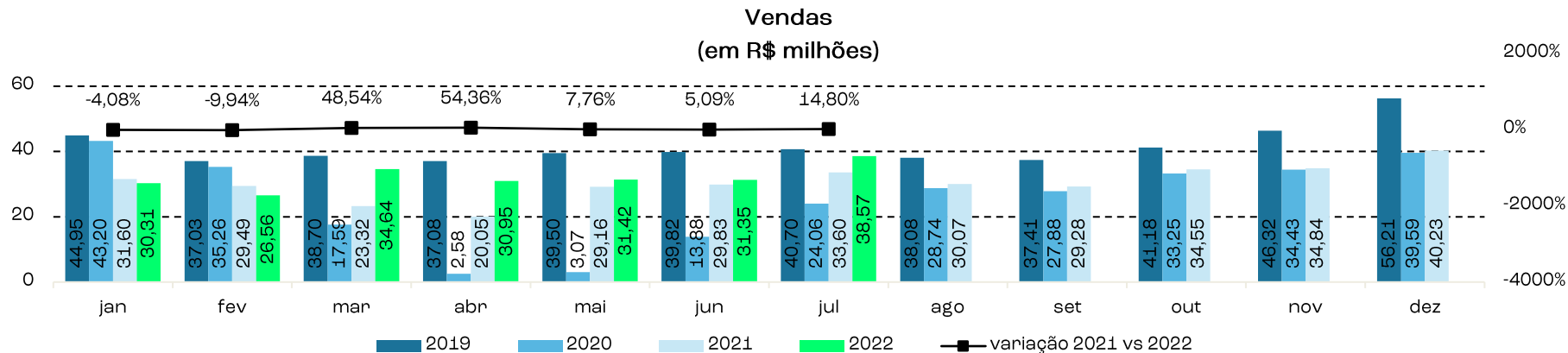
Resultado do Estacionamento
(em R\$ milhões)



Fluxo do Estacionamento
(em milhares)

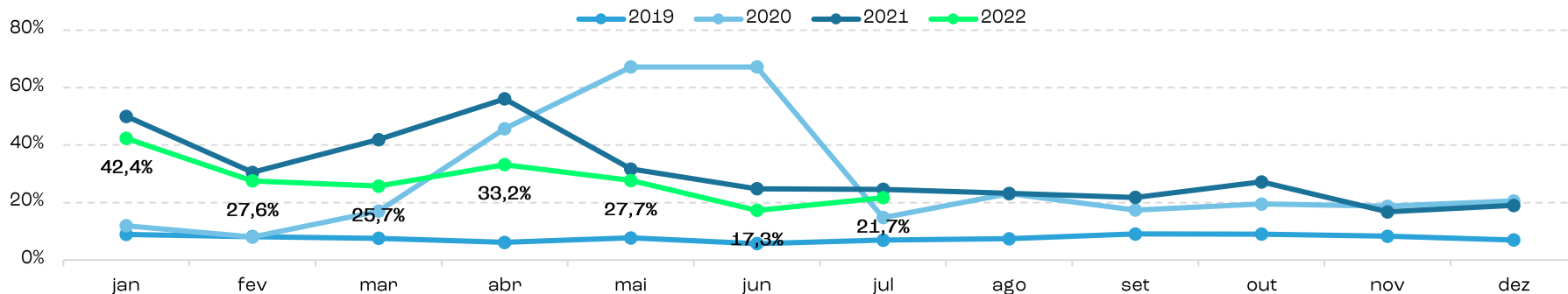


Dados de vendas

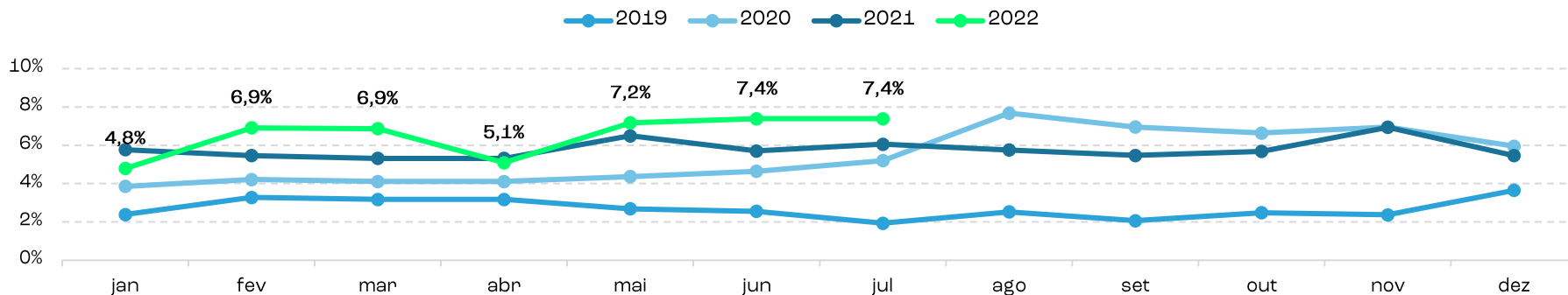


Dados de inadimplência e vacância

Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Vacância



Resultado operacional

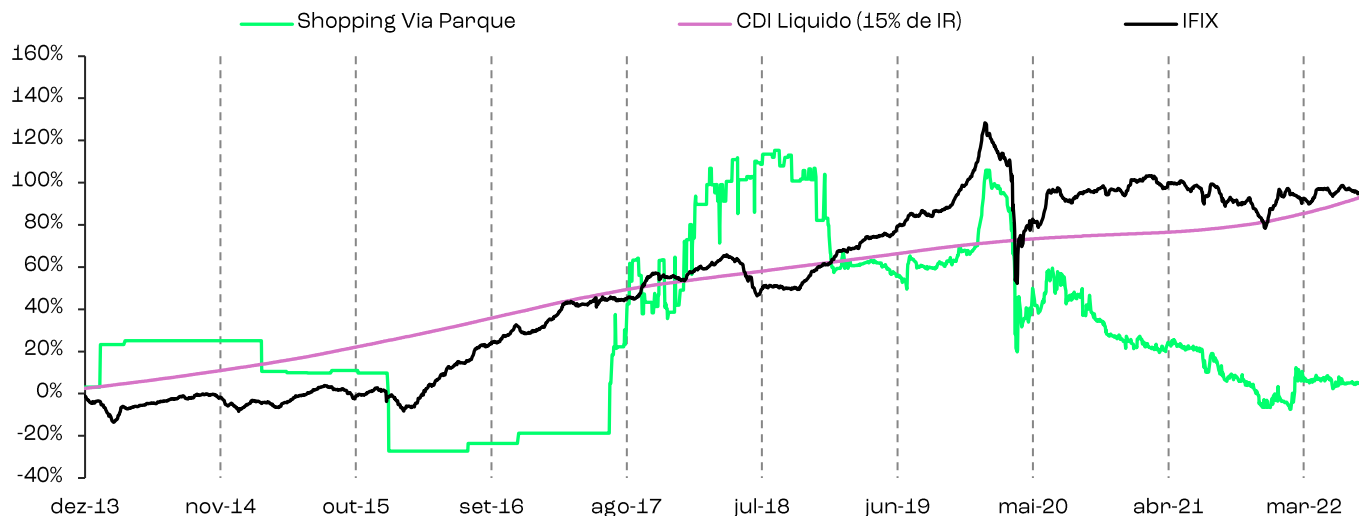
Valores em R\$ mil

Via Parque Shopping	jul-19	jul-20	jul-21	jul-22	Δ 2019	Δ 2020	Δ 2021
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.445	R\$ 717	R\$ 2.353	R\$ 2.525	3%	252%	7%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 152	R\$ 111	R\$ 61	R\$ 102	-33%	-8%	67%
Outras Receitas de Aluguéis ¹	R\$ 538	R\$ 102	R\$ 507	R\$ 661	23%	547%	30%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.135	R\$ 931	R\$ 2.921	R\$ 3.288	5%	253%	13%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 218	-R\$ 167	-R\$ 769	-R\$ 719	230%	330%	-7%
Receitas de Locação	R\$ 2.917	R\$ 764	R\$ 2.152	R\$ 2.569	-12%	236%	19%
Outras Receitas ²	R\$ 95	R\$ 665	R\$ 82	R\$ 247	159%	-63%	201%
Receita Operacional	R\$ 3.013	R\$ 1.429	R\$ 2.234	R\$ 2.816	-7%	97%	26%
Despesa Operacional	-R\$ 1.128	-R\$ 1.448	-R\$ 1.992	-R\$ 1.820	61%	26%	-9%
NOI	R\$ 1.885	-R\$ 19	R\$ 242	R\$ 996	-47%	-5273%	311%
Estacionamento	R\$ 1.002	R\$ 0	R\$ 794	R\$ 1.093	9%	0%	38%
NOI + Estacionamento	R\$ 2.886	-R\$ 19	R\$ 1.036	R\$ 2.090	-28%	-10948%	102%
Via Parque Shopping	YTD 2019	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ YTD 2019	Δ YTD 2020	Δ YTD 2021
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 18.578	R\$ 12.257	R\$ 17.136	R\$ 20.097	8%	64%	17%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 1.528	R\$ 906	R\$ 641	R\$ 876	-43%	-3%	37%
Outras Receitas de Aluguéis ¹	R\$ 3.300	R\$ 2.103	R\$ 3.592	R\$ 4.201	27%	100%	17%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 23.406	R\$ 15.265	R\$ 21.370	R\$ 25.174	8%	65%	18%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 1.927	-R\$ 2.596	-R\$ 8.592	-R\$ 7.599	294%	193%	-12%
Receitas de Locação	R\$ 21.480	R\$ 12.670	R\$ 12.778	R\$ 17.575	-18%	39%	38%
Outras Receitas ²	R\$ 1.085	R\$ 1.355	R\$ 2.843	R\$ 2.678	147%	98%	-6%
Receita Operacional	R\$ 22.565	R\$ 14.024	R\$ 15.622	R\$ 20.254	-10%	44%	30%
Despesa Operacional	-R\$ 7.874	-R\$ 6.301	-R\$ 10.975	-R\$ 9.825	25%	56%	-10%
NOI	R\$ 14.691	R\$ 7.723	R\$ 4.647	R\$ 10.428	-29%	35%	124%
Estacionamento	R\$ 7.917	R\$ 4.316	R\$ 5.329	R\$ 6.422	-19%	49%	21%
NOI + Estacionamento	R\$ 22.609	R\$ 12.040	R\$ 9.977	R\$ 16.851	-25%	40%	69%

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	0,66%	0,33%	-0,35%
CDI líquido de IR (15%)	0,88%	5,52%	7,98%
FVPQ11	-0,52%	6,28%	-9,16%

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



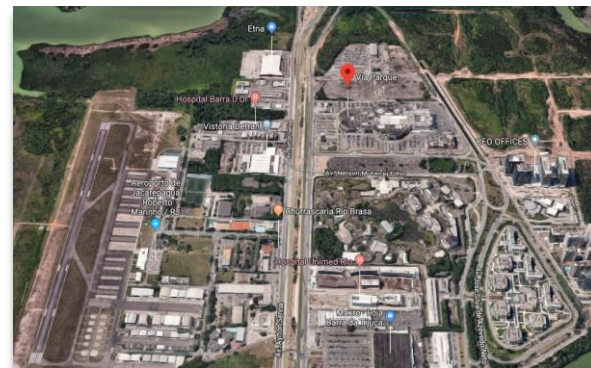
Localização: Av. Ayrton Senna, 3000
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

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

