

Relatório Gerencial

FII Via Parque
Shopping

FVPQ11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

setembro22

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\$ 555.257.143,90 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 4.034

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)

198,30

Dividend Yield
Anualizado*

9,74%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

118,38

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

331,5

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhares)

62,58

P/VP

0,60

NOI (A/A)**

81%

Receita de
Locação (A/A)***

18%

Vacância

8,3%

Inadimplência Bruta

17,7%

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 setembro, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,97/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,95/cota.

Resultado e Distribuição (R\$/cota)



No mês, o Via Parque Shopping reportou números inferiores ao reportado no mês anterior. Pelo lado das vendas, o Shopping apresentou volume total de R\$30,5 milhões, 10,7% abaixo do mês de agosto. No acumulado do ano, as vendas estão em um patamar 12,5% acima do mesmo período de 2021 e ainda 18,4% abaixo do período de pré-pandemia, em 2019. O nível de vendas inferior se deve por setembro ser um mês sem datas comemorativas expressivas e sem a realização da semana promocional em razão do Feriado da Independência no dia 7 de setembro.

Adicionalmente, a operação da casa de shows, Qualistage, não apresentou nenhum grande evento que pudesse compensar a queda das vendas das lojas. Entretanto foi responsável por aproximadamente R\$2 milhões em vendas neste mês, indicando a forte resiliência do operador. Desde o início da operação da Qualistage, no primeiro trimestre do ano, o Shopping vem se beneficiando do fluxo de pessoas atraído pelos eventos e shows, além de gerar vendas indiretas com promoções e ativações ligadas às atrações que se apresentam. O Shopping tem a expectativa de retorno de um bom patamar de vendas em outubro, mês em que o Dia das Crianças apresenta boa aderência com a proposta familiar do Shopping.

Na receita de locação, o Shopping reportou uma queda de 4,7% em relação ao mês anterior, impactado principalmente pelo aumento da inadimplência bruta em 34,2% em relação a agosto. No acumulado do ano, a receita de locação avança 33,7% em relação a 2021, e apresenta queda de 15,5% em relação a 2019.

Pelo lado da inadimplência líquida, os esforços concentrados na recuperação de aluguéis conseguiram diminuir o patamar para 3,2% em setembro, refletindo acordos e medidas judiciais implementadas pela administração.

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

Neste mês foi reportado também um aumento da vacância, que apresenta um patamar de 8,3%, impactada principalmente pelo fim de algumas locações temporárias como a exposição da Lightland e a loja Alphabeto.

Com relação às despesas operacionais, o Shopping apresentou uma redução significativa nos valores, equivalente a uma queda de 35,5% em relação ao mês passado. Estes valores foram impactados extraordinária e positivamente pela não realização do aporte no condomínio na ordem de R\$500 mil e que deverá ser aportado ainda este ano, podendo impactar negativamente os próximos resultados.

Já tratando agora de uma linha que vem beneficiando o NOI, o resultado do estacionamento mostrou neste mês uma resiliência em relação ao bom patamar apresentado durante o ano com a reabertura da casa de shows.

Em setembro o estacionamento apresentou resultado de R\$1,1 milhão e, apesar de reportar queda de 24,1% em relação ao mês passado, no acumulado do ano representa uma alta expressiva de 26,7% em relação ao ano passado, e vem diminuindo a diferença com relação ao acumulado em 2019, estando hoje 7,6% abaixo do período pré-pandemia.

Estes números refletem tanto o aumento da tarifa cobrada como o melhor fluxo de pessoas, além de serem impulsionados pelos eventos que recorrentemente são realizados no Shopping.

Neste mês os eventos mais importantes foram Rio Fashion Day, o Cinematerna, Doação de Brinquedos e Adoção Pet, além de evento para marcas de roupas infantis chamado de Moda On e uma ativação de marketing da Nintendo.

Desta forma, o NOI mais resultado do estacionamento apresentou alta de 16,6% em relação ao mês anterior, e no acumulado do ano alta de 62,8% em relação ao ano passado. Esta linha ainda apresenta uma queda de 24,9% em relação ao acumulado em 2019.

Na próxima página, apresentamos algumas fotos dos principais eventos do Shopping:

Comentários do gestor

Eventos do mês



Adoção Pet



Aula de Yoga



Dia das Crianças



Cinematerna



Dia da Árvore



Moda On

Resultados e rendimentos

Dados do fundo

	set/22	dez/21	set/21
Valor da Cota	R\$ 118,38	R\$ 109,07	R\$ 122,13
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 331.481.639	R\$ 305.412.251	R\$ 341.982.197

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.314.092,65	R\$ 20.347.219,88	R\$ 25.090.579,59
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 62.575,84	R\$ 107.657,25	R\$ 99.565,79
Giro (% de cotas negociadas)	0,40%	6,45%	7,99%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Demonstração de Resultados

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.785.493,12	R\$ 6.730.312,24	R\$ 20.623.619,69
Receita Financeira	R\$ 50.222,08	R\$ 148.823,79	R\$ 395.322,34
Despesas	-R\$ 131.326,61	-R\$ 346.557,18	-R\$ 1.130.298,50
Resultado	R\$ 2.704.388,59	R\$ 6.532.578,85	R\$ 19.888.643,53
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.660.141,55	R\$ 6.132.326,31	R\$ 19.517.038,53
Resultado por cota	R\$ 0,97	R\$ 2,33	R\$ 7,10
Rendimento por cota	R\$ 0,95	R\$ 2,19	R\$ 6,97

Distribuição de rendimentos

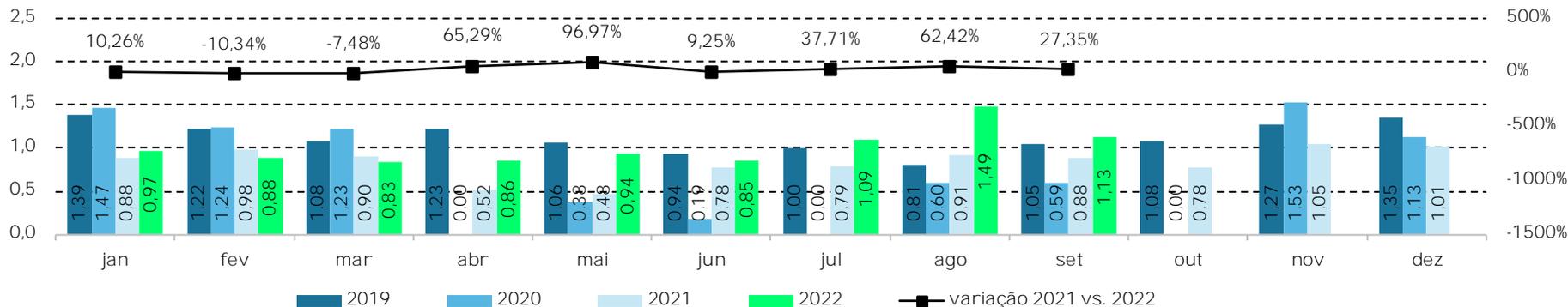
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	1,74	0,87	0,00	0,00	0,00	0,77	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,98
2021	0,00	1,40	0,00	0,00	0,43	0,43	0,00	0,72	0,50	0,34	0,60	0,75
2022	1,04	0,72	0,82	0,70	0,75	0,75	0,72	0,52	0,95			
Δ	N/A	-48,6%	N/A	N/A	74,4%	74,4%	N/A	-27,8%	90,0%			

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. O u 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.

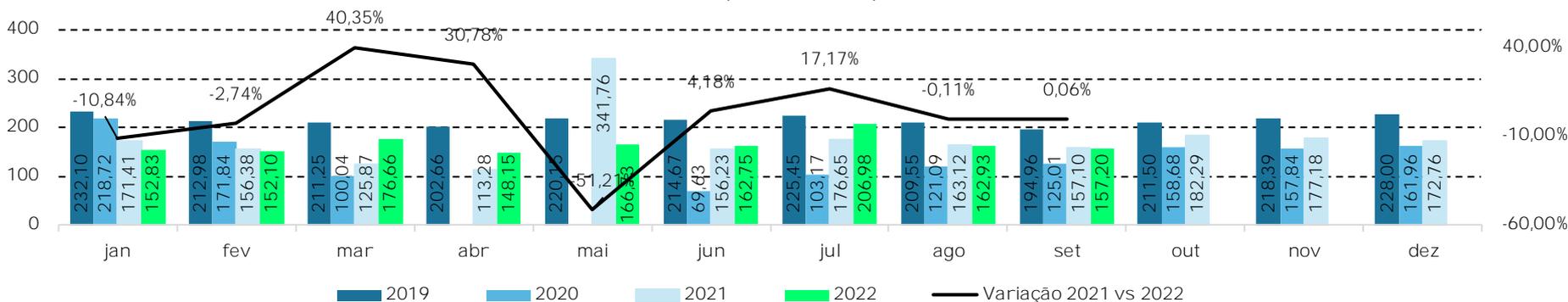
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de estacionamento

Resultado do Estacionamento (em R\$ milhões)

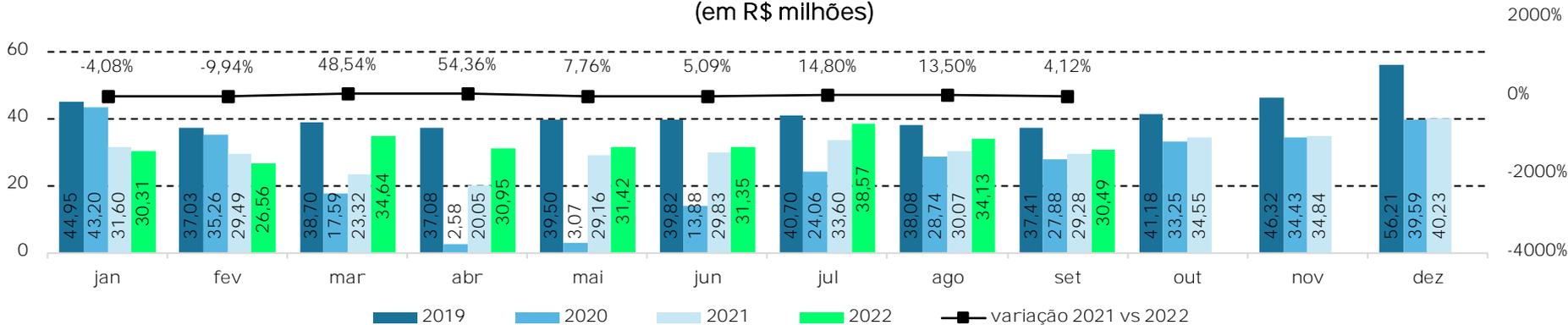


Fluxo do Estacionamento (em milhares)

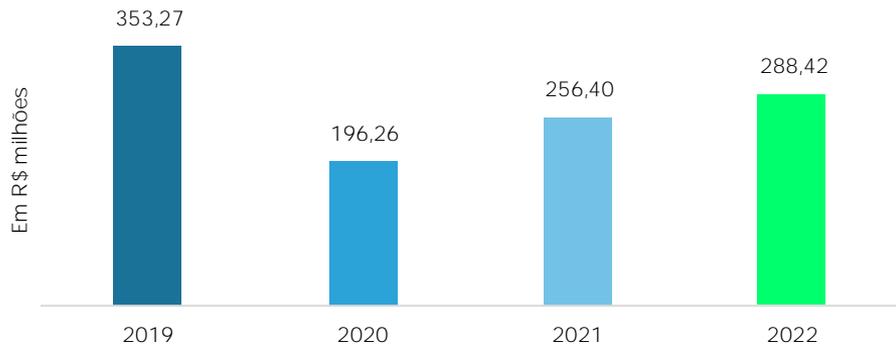


Dados de vendas e vacância

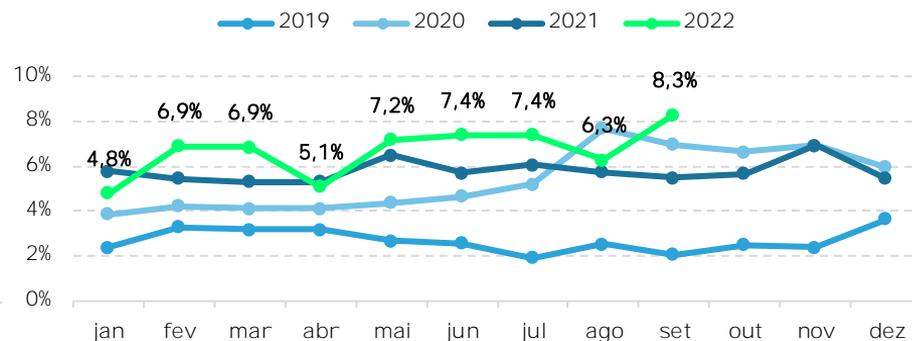
Vendas
(em R\$ milhões)



Vendas acumuladas YTD

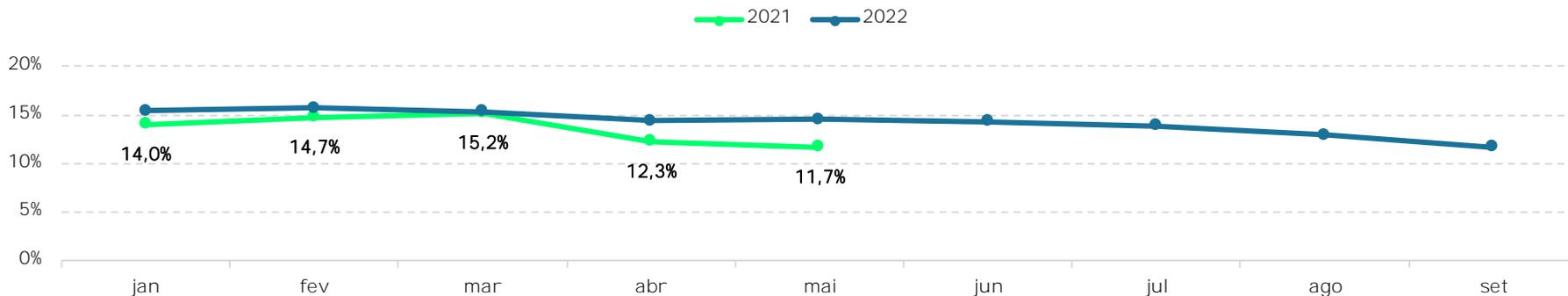


Evolução Vacância

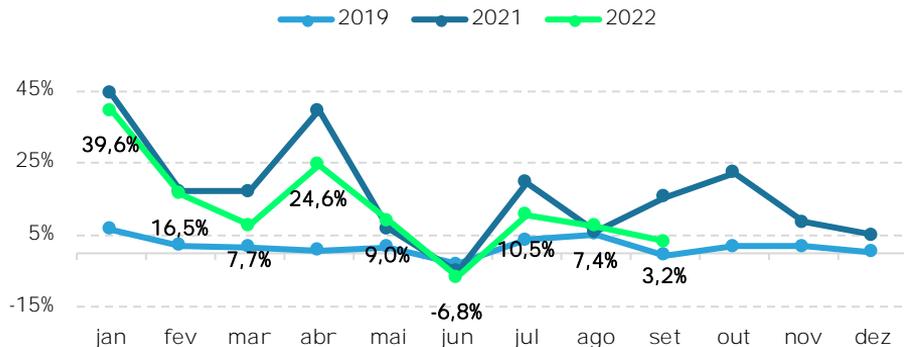


Dados de inadimplência

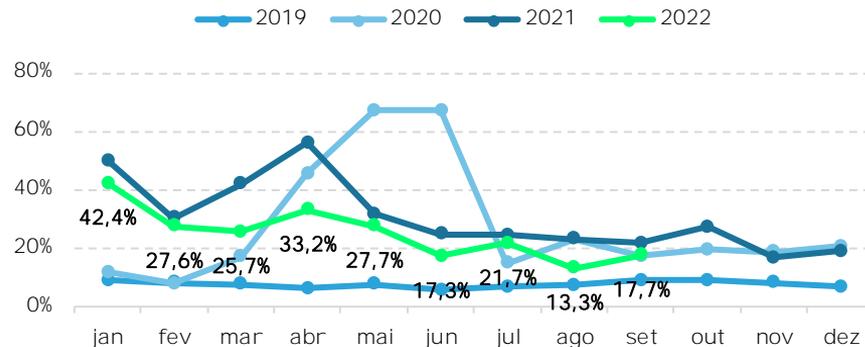
Evolução Inadimplência Líquida (Acumulado 12 meses)



Evolução Inadimplência Líquida



Evolução Inadimplência Bruta



Resultado operacional

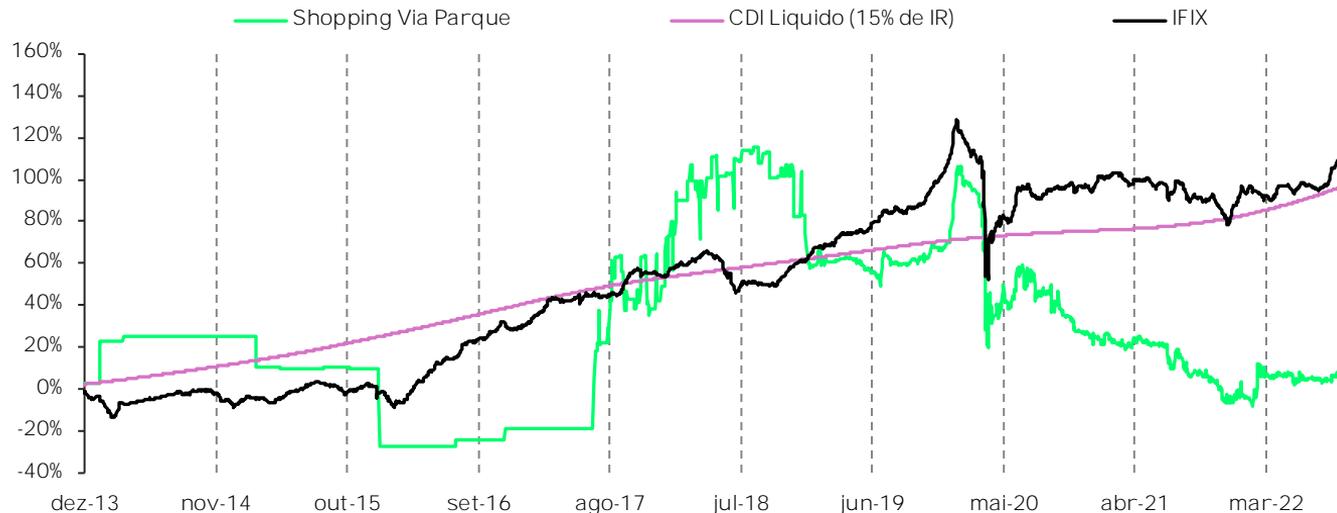
Valores em R\$ mil

Via Parque Shopping	set-19	set-20	set-21	set-22	Δ 2019	Δ 2020	Δ 2021
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.510	R\$ 1.228	R\$ 2.348	R\$ 2.462	-1,9%	100,5%	4,9%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 161	R\$ 276	R\$ 70	R\$ 229	42,2%	-17,0%	226,6%
Outras Receitas de Aluguéis ¹	R\$ 511	R\$ 204	R\$ 613	R\$ 697	36,4%	242,5%	13,7%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.182	R\$ 1.707	R\$ 3.031	R\$ 3.388	6,5%	98,5%	11,8%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 307	-R\$ 330	-R\$ 672	-R\$ 600	95,6%	81,6%	-10,8%
Receltas de Locação	R\$ 2.875	R\$ 1.377	R\$ 2.358	R\$ 2.788	-3,0%	102,5%	18,2%
Outras Receitas ²	R\$ 229	R\$ 375	R\$ 205	R\$ 216	-5,4%	-42,2%	5,8%
Recelta Operacional	R\$ 3.104	R\$ 1.751	R\$ 2.563	R\$ 3.005	-3,2%	71,6%	17,2%
Despesa Operacional	-R\$ 811	-R\$ 1.398	-R\$ 1.969	-R\$ 1.451	78,9%	3,8%	-26,3%
NOI	R\$ 2.293	R\$ 353	R\$ 595	R\$ 1.553	-32,3%	339,5%	161,3%
Estacionamento	R\$ 1.048	R\$ 595	R\$ 885	R\$ 1.127	7,6%	89,5%	27,4%
NOI + Estacionamento	R\$ 3.341	R\$ 948	R\$ 1.479	R\$ 2.680	-19,8%	182,7%	81,2%
Via Parque Shopping	YTD 2019	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ YTD 2019	Δ YTD 2020	Δ YTD 2021
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 23.581	R\$ 14.643	R\$ 21.863	R\$ 25.123	6,5%	71,6%	14,9%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 2.131	R\$ 1.373	R\$ 800	R\$ 1.399	-34,4%	1,9%	74,9%
Outras Receitas de Aluguéis ¹	R\$ 4.344	R\$ 2.552	R\$ 4.788	R\$ 5.412	24,6%	112,1%	13,0%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 30.056	R\$ 18.568	R\$ 27.451	R\$ 31.934	6,2%	72,0%	16,3%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 2.494	-R\$ 3.295	-R\$ 10.031	-R\$ 8.646	246,6%	162,4%	-13,8%
Receltas de Locação	R\$ 27.562	R\$ 15.273	R\$ 17.421	R\$ 23.288	-15,5%	52,5%	33,7%
Outras Receitas ²	R\$ 1.270	R\$ 1.911	R\$ 3.551	R\$ 3.033	138,9%	58,7%	-14,6%
Recelta Operacional	R\$ 28.832	R\$ 17.185	R\$ 20.972	R\$ 26.321	-8,7%	53,2%	25,5%
Despesa Operacional	-R\$ 9.662	-R\$ 8.841	-R\$ 14.752	-R\$ 13.618	40,9%	54,0%	-7,7%
NOI	R\$ 19.169	R\$ 8.344	R\$ 6.220	R\$ 12.703	-33,7%	52,2%	104,2%
Estacionamento	R\$ 9.775	R\$ 5.508	R\$ 7.129	R\$ 9.034	-7,6%	64,0%	26,7%
NOI + Estacionamento	R\$ 28.944	R\$ 13.852	R\$ 13.348	R\$ 21.737	-24,9%	56,9%	62,8%

¹ Outras Receltas de Aluguéis: considera as receltas de quiosques, mall, merchandising, eventos e outros.

² Outras Receltas: considera os valores de recuperação de inadimplência de aluguel e os valores de atualização, juros e multas.

Rentabilidade



	mês	ano	12 meses
IFIX	0,49%	6,63%	10,13%
CDI líquido de IR (15%)	0,91%	7,56%	9,26%
FVPQ11	-0,46%	9,48%	-0,98%

*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.



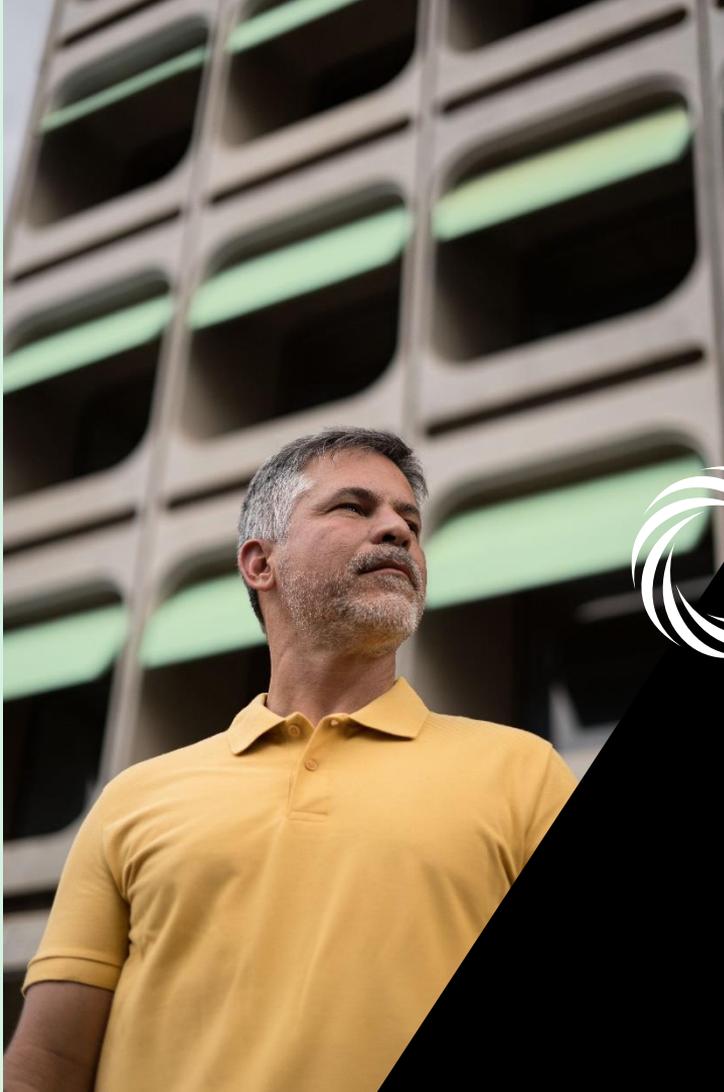
Representação gráfica utiliza a ferramenta Google Maps.



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 expresse 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.