

# Relatório Gerencial

FII Via Parque  
Shopping

FVPO11



**RIO  
BRAVO**

[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)

outubro22

# 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\$ 556.259.429,91 (ref. outubro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.800.149

**NÚMERO DE COTISTAS** • 4.033

## 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 (m<sup>2</sup>)

57.239

Patrimônio  
Líquido (R\$/cota)

198,65

Dividend Yield  
Anualizado\*

5,75%

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

119,00

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

333,22

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhares)

27,90

P/VP

0,60

NOI (A/A)\*\*

63%

Receita de  
Locação (A/A)\*\*\*

31%

Vacância

8,8%

Inadimplência  
Bruta

13,8%

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 outubro, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,56/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,57/cota.

Em outubro Via Parque Shopping reportou números estáveis, quando comparado com o mês anterior. A performance das vendas continua em trajetória de melhora, apresentando alta de 13,6% no mês, e 11% no acumulado do ano. As vendas foram impactadas positivamente pelo Dia das Crianças, data comemorativa com expressivo fluxo de consumidores no shopping. Foi percebido um pico de vendas no período ao redor desta data, porém, o restante do mês não teve a mesma performance, seja devido as eleições ou outros eventos, que acabaram suprimindo o número de consumidores nos shoppings.

A casa de shows, Qualistage, continua se destacando com suas atrações. Neste mês das crianças, o lançamento do Mundo Bitá, os shows do Lucas Neto e do artista Jão, foram responsáveis por manter o patamar de receita próximo aos R\$4 milhões.

A receita de locação apresentou leve queda de 0,6% no mês, mas acumula alta de 33,4% no ano. Neste mês, esta linha foi positivamente impactada com um nível de inadimplência de, aproximadamente, 26% (R\$157 mil) menor que o mês anterior.

A linha de despesas operacionais continua reportando queda, neste mês de 6,2%, quando comparado com setembro. Vale ressaltar que nesta linha, em mais um mês, não foi realizado aportes no condomínio de, aproximadamente, R\$500 mil, e que deverá impactar os próximos meses.

O resultado do estacionamento apresentou queda de 17,8% no mês, muito impactado pelo menor fluxo nos dias posteriores ao feriado, muito impactado também pelos dois turnos da eleição.

Neste mês houve as inaugurações das Óticas Carol, com incremento de venda já 30% superior ao local onde a loja está estabelecida anteriormente, e a inauguração da CL Joias. O Bar do Adão já iniciou suas obras e poderá inaugurar a loja entre final de dezembro e início de janeiro.

Como resultado, o NOI ainda apresentou queda de 8,5%, mas acumula alta de 62% no acumulado do ano. Quando comparamos com o orçamento, o shopping está rodando 7% abaixo do esperado. Até o momento o Shopping reportou NOI acumulado de R\$24 milhões, e a expectativa da administração é que, no ano de 2022 completo, o NOI fique próximo dos 17% abaixo do orçado, devido ainda aos aportes de condomínio que deverão ser feitos até dezembro, e uma expectativa de desempenho de vendas e fluxo menor do que o esperado.



# Resultados e rendimentos

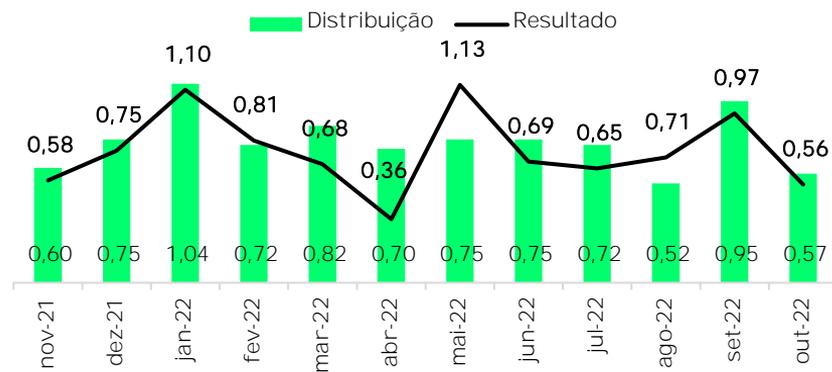
## Dados do fundo

	out/22	dez/21	out/21
Valor da Cota	R\$ 119,00	R\$ 109,07	R\$ 114,00
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 333.217.731	R\$ 305.412.251	R\$ 319.216.986

## Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 557.941,17	R\$ 20.905.161,05	R\$ 23.879.436,01
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 27.897,06	R\$ 100.024,69	R\$ 94.759,67
Giro (% de cotas negociadas)	0,17%	6,62%	7,61%
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\$ 1.638.601,19	R\$ 8.368.913,43	R\$ 22.262.220,88
Receita Financeira	R\$ 53.536,70	R\$ 202.360,49	R\$ 448.859,04
Despesas	-R\$ 122.074,92	-R\$ 468.632,10	-R\$ 1.252.373,42
Resultado	R\$ 1.570.062,97	R\$ 8.102.641,82	R\$ 21.458.706,50
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.596.084,93	R\$ 7.728.411,24	R\$ 21.113.123,46
Resultado por cota	R\$ 0,56	R\$ 2,89	R\$ 7,66
Rendimento por cota	R\$ 0,57	R\$ 2,76	R\$ 7,54

## Distribuição de rendimentos

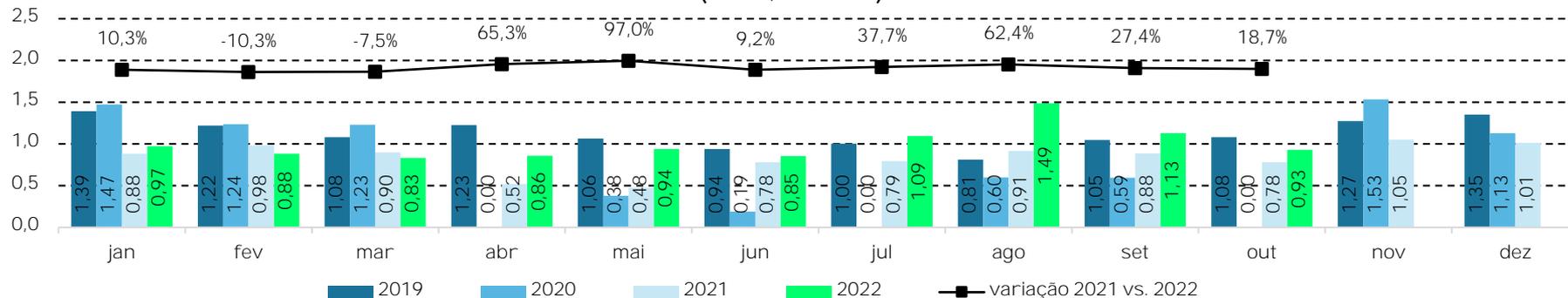
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	1,74	0,87	0,00	0,00	0,00	0,77	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,98
2021	0,00	1,40	0,00	0,00	0,43	0,43	0,00	0,72	0,50	0,34	0,60	0,75
2022	1,04	0,72	0,82	0,70	0,75	0,75	0,72	0,52	0,95	0,57		
Δ	N/A	-48,6%	N/A	N/A	74,4%	74,4%	N/A	-27,8%	90,0%	67,6%		

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

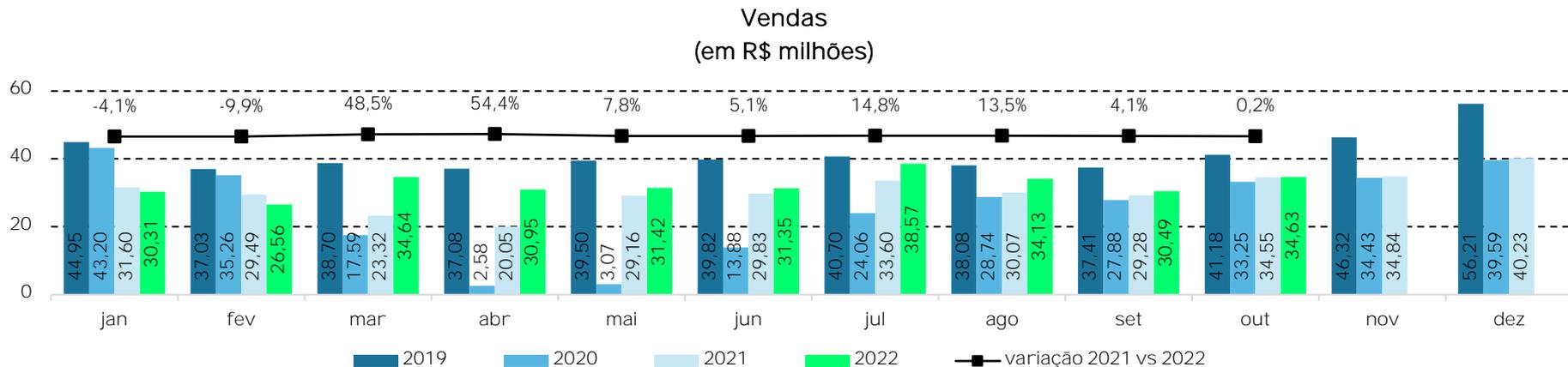
## Resultado do Estacionamento (em R\$ milhões)



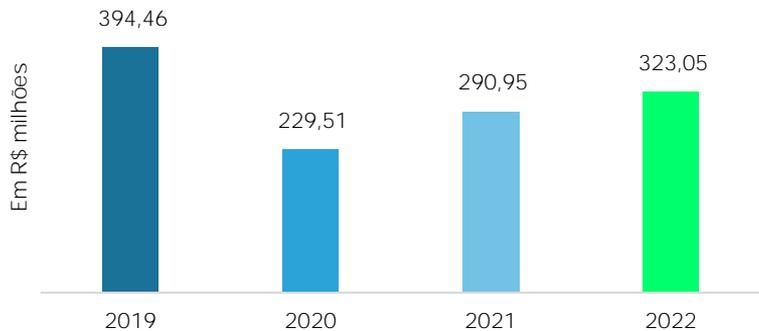
## Fluxo do Estacionamento (em milhares)



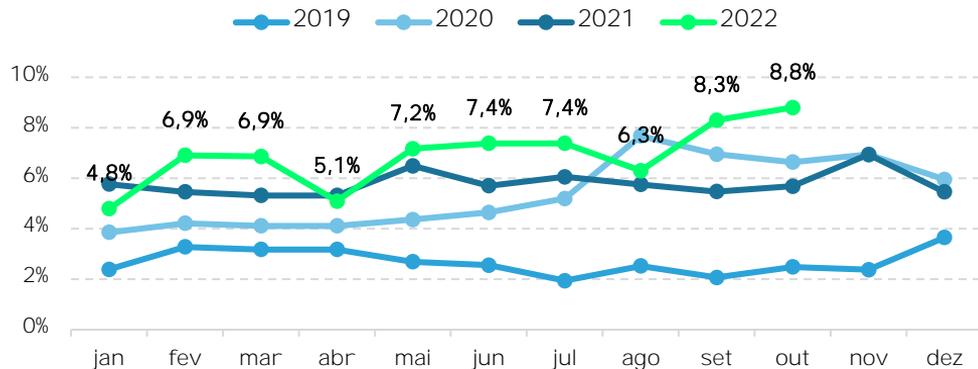
# Dados de vendas e vacância



### Vendas acumuladas YTD

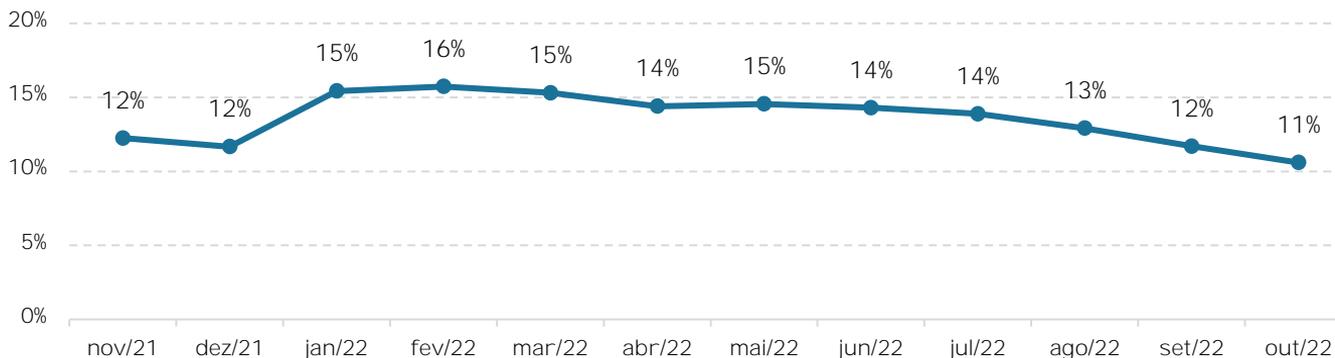


### Evolução Vacância

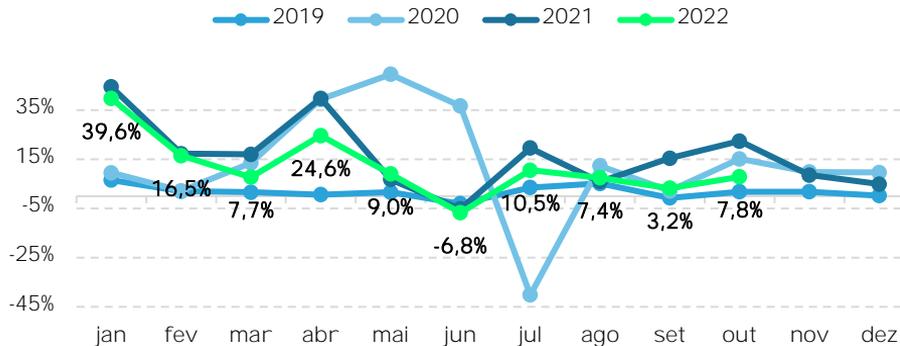


# Dados de inadimplência

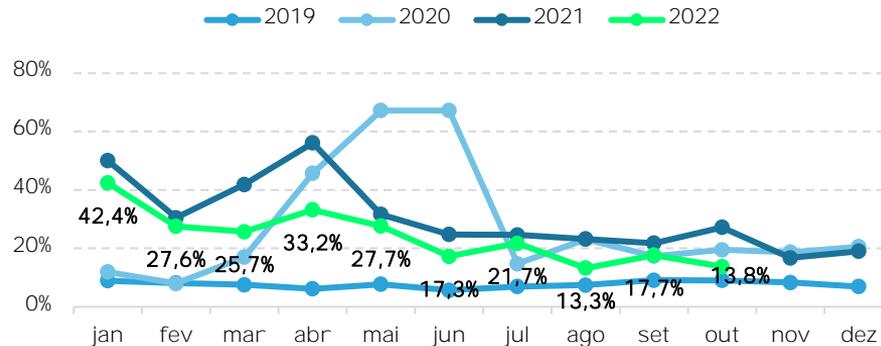
## Evolução Inadimplência Líquida (Acumulado 12 meses)



## Evolução Inadimplência Líquida



## Evolução Inadimplência Bruta



# Resultado operacional

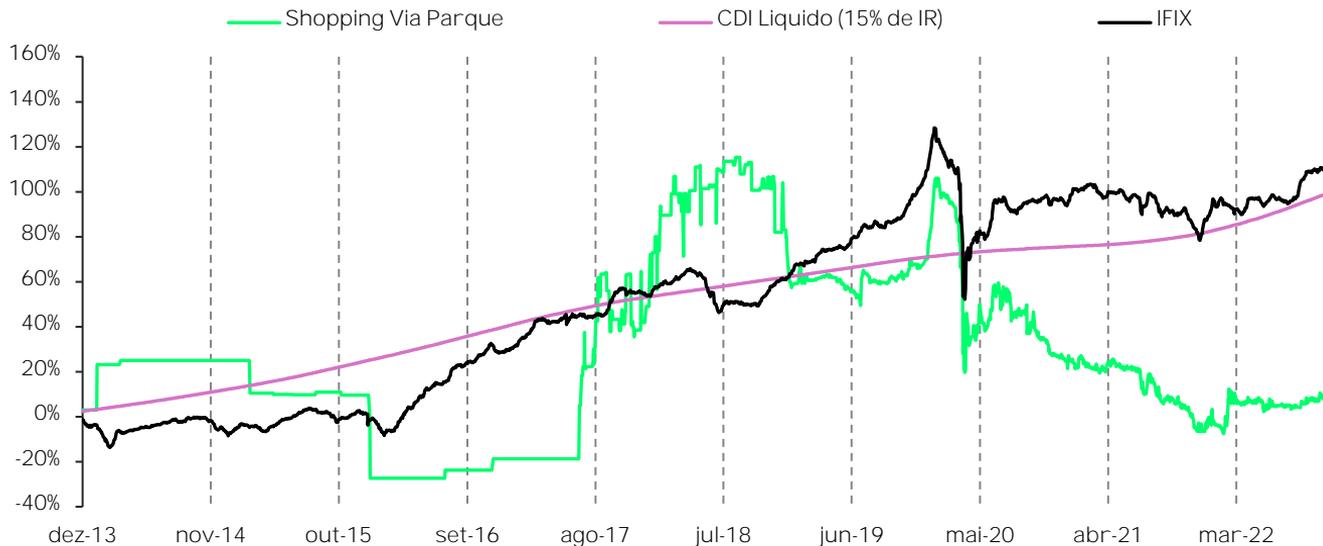
Valores em R\$. mil

Via Parque Shopping	out-19	out-20	out-21	out-22	Δ 2019	Δ 2020	Δ 2021
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.518	R\$ 2.254	R\$ 2.452	R\$ 2.497	-0,8%	10,8%	1,8%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 126	R\$ 152	R\$ 71	R\$ 99	-21,2%	-34,7%	40,4%
Outras Receitas de Aluguéis <sup>1</sup>	R\$ 482	R\$ 397	R\$ 532	R\$ 618	28,2%	55,9%	16,2%
<b>Total de Aluguel Faturado</b>	<b>R\$ 3.126</b>	<b>R\$ 2.802</b>	<b>R\$ 3.055</b>	<b>R\$ 3.214</b>	<b>2,8%</b>	<b>14,7%</b>	<b>5,2%</b>
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 282	-R\$ 940	-R\$ 946	-R\$ 442	56,9%	-52,9%	-53,2%
<b>Receitas de Locação</b>	<b>R\$ 2.844</b>	<b>R\$ 1.862</b>	<b>R\$ 2.109</b>	<b>R\$ 2.772</b>	<b>-2,5%</b>	<b>48,8%</b>	<b>31,4%</b>
Outras Receitas <sup>2</sup>	R\$ 160	R\$ 142	R\$ 107	R\$ 116	-27,6%	-18,6%	7,9%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 3.004</b>	<b>R\$ 2.005</b>	<b>R\$ 2.216</b>	<b>R\$ 2.888</b>	<b>-3,9%</b>	<b>44,0%</b>	<b>30,3%</b>
<b>Despesa Operacional</b>	<b>-R\$ 996</b>	<b>-R\$ 3.037</b>	<b>-R\$ 1.488</b>	<b>-R\$ 1.362</b>	<b>36,7%</b>	<b>-55,2%</b>	<b>-8,5%</b>
<b>NOI</b>	<b>R\$ 2.008</b>	<b>-R\$ 1.032</b>	<b>R\$ 728</b>	<b>R\$ 1.526</b>	<b>-24,0%</b>	<b>-247,9%</b>	<b>109,6%</b>
Estacionamento	R\$ 1.081	R\$ 0	R\$ 781	R\$ 926	-14,3%	0,0%	18,7%
<b>NOI + Estacionamento</b>	<b>R\$ 3.089</b>	<b>-R\$ 1.032</b>	<b>R\$ 1.509</b>	<b>R\$ 2.452</b>	<b>-20,6%</b>	<b>-337,6%</b>	<b>62,6%</b>
Via Parque Shopping	YTD 2019	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ YTD 2019	Δ YTD 2020	Δ YTD 2021
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 26.099	R\$ 16.897	R\$ 24.316	R\$ 27.619	5,8%	63,5%	13,6%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 2.257	R\$ 1.525	R\$ 870	R\$ 1.498	-33,6%	-1,8%	72,1%
Outras Receitas de Aluguéis <sup>1</sup>	R\$ 4.826	R\$ 2.948	R\$ 5.321	R\$ 6.031	25,0%	104,5%	13,3%
<b>Total de Aluguel Faturado</b>	<b>R\$ 33.182</b>	<b>R\$ 21.370</b>	<b>R\$ 30.507</b>	<b>R\$ 35.148</b>	<b>5,9%</b>	<b>64,5%</b>	<b>15,2%</b>
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 2.776	-R\$ 4.234	-R\$ 10.977	-R\$ 9.088	227,4%	114,6%	-17,2%
<b>Receitas de Locação</b>	<b>R\$ 30.406</b>	<b>R\$ 17.136</b>	<b>R\$ 19.530</b>	<b>R\$ 26.060</b>	<b>-14,3%</b>	<b>52,1%</b>	<b>33,4%</b>
Outras Receitas <sup>2</sup>	R\$ 1.430	R\$ 2.054	R\$ 3.659	R\$ 3.149	120,3%	53,3%	-13,9%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 31.836</b>	<b>R\$ 19.189</b>	<b>R\$ 23.188</b>	<b>R\$ 29.209</b>	<b>-8,3%</b>	<b>52,2%</b>	<b>26,0%</b>
<b>Despesa Operacional</b>	<b>-R\$ 10.658</b>	<b>-R\$ 11.878</b>	<b>-R\$ 16.240</b>	<b>-R\$ 14.980</b>	<b>40,5%</b>	<b>26,1%</b>	<b>-7,8%</b>
<b>NOI</b>	<b>R\$ 21.177</b>	<b>R\$ 7.312</b>	<b>R\$ 6.948</b>	<b>R\$ 14.229</b>	<b>-32,8%</b>	<b>94,6%</b>	<b>104,8%</b>
Estacionamento	R\$ 10.856	R\$ 5.508	R\$ 7.909	R\$ 9.961	-8,2%	80,8%	25,9%
<b>NOI + Estacionamento</b>	<b>R\$ 32.033</b>	<b>R\$ 12.820</b>	<b>R\$ 14.857</b>	<b>R\$ 24.190</b>	<b>-24,5%</b>	<b>88,7%</b>	<b>62,8%</b>

<sup>1</sup> Outras Receitas de Aluguéis: considera as receitas de quiosques mall, merchandising, eventos e outros.

<sup>2</sup> 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	0,02%	6,66%	11,80%
CDI líquido de IR (15%)	0,87%	8,50%	9,77%
FVPQ11	0,85%	10,42%	6,55%

*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 m<sup>2</sup>

**Número de unidades/lojas:** 238

**Participação do FII:** 100%\*

\*participação do FII no *shopping center*, não contempla o complexo comercial anexo ao empreendimento.



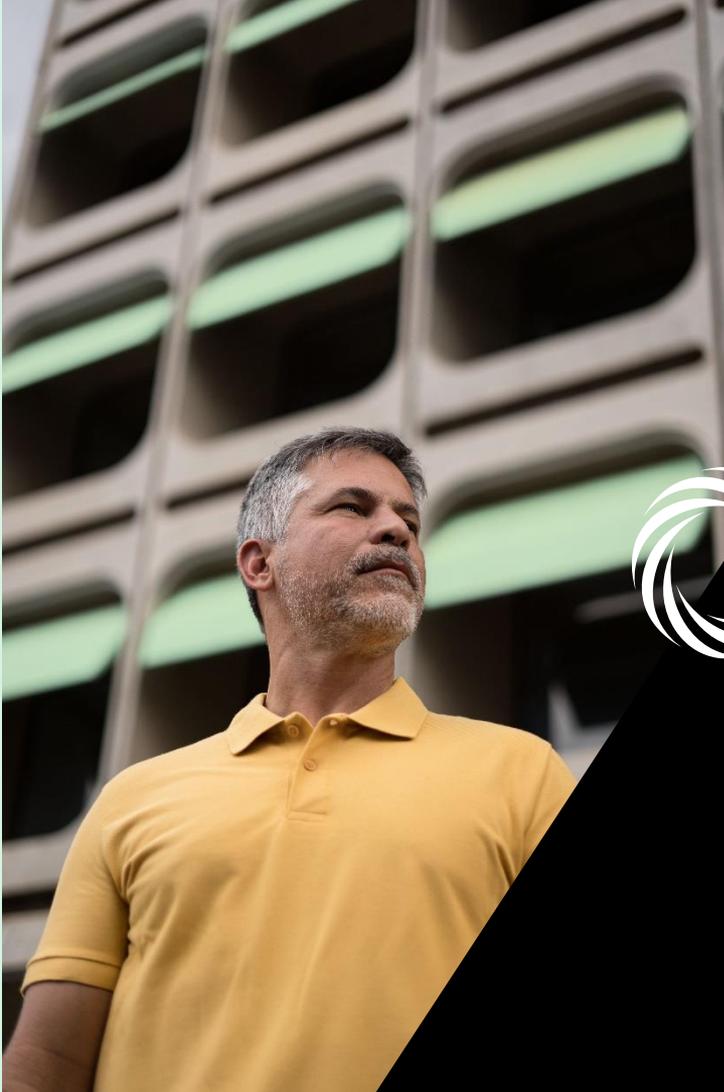
Representação gráfica utiliza a ferramenta Google Maps.



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](mailto: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.