

Relatório Gerencial

FII Via Parque
Shopping

FVPO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

dezembro22

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\$ 538.371.403,16 (ref. dezembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 3.930

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)

192,27

Dividend Yield
Anualizado*

14,13%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

110,00

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

308,02

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhares)

42,06

P/VP

0,57

NOI (A/A)**

56%

Receita de
Locação (A/A)***

29%

Vacância

4,4%

Inadimplência
Bruta

6,3%

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).

** Considera os resultados de estacionamento.

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

Comentários

Desempenho do mês

Em dezembro, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,76/cota e distribuição de rendimentos total de R\$ 1,30/cota, anunciada em duas datas diferentes. A distribuição complementar de rendimentos teve como objetivo equalizar a distribuição total do semestre em 95% do resultado apurado no período, tendo como base o fechamento definitivo dos resultados do shopping no mês de dezembro.

Vendas

Em dezembro, o Via Parque Shopping reportou R\$38,4MM em vendas. O Shopping apresentou um bom patamar de vendas, influenciado pelas datas comemorativas de fim de ano. Entretanto, houve um importante impacto negativo no fluxo devido à Copa do Mundo. No acumulado do ano, as vendas ficaram 8% acima de 2021, e apresentam uma queda de 20,4% em relação a 2019. Estes valores ainda se devem a um processo de retomada de fluxo aos shoppings, que está atualmente em curso em todo o setor. Além disso, o Via Parque Shopping em relação a 2019, não contou com duas mega lojas que tinham papel relevante nas vendas, a *Casa e Vídeo* e a *Toque a Campanha*. Como positivo, em 2022 o Shopping inaugurou a Qualistage, que vem tendo uma excelente performance, atuando como um dos principais defensores do NOI em 2022.

Vacância

Em linha com a retomada das vendas em curso, o Shopping conseguiu trabalhar na redução da vacância ao longo do ano, finalizando dezembro com 4,4% de sua ABL vaga. Em dezembro, o Shopping assinou contrato de locação com a Cobasi que conta com 997 m² de ABL, além da assinatura de algumas lojas temporárias.

Inadimplência

No mês, houve destaque para a inadimplência líquida, que apresentou um dos melhores valores do ano, -3,1%, refletindo recuperações importantes. A linha de “**outras receitas**” apresenta uma alta de 63,3% frente ao mês anterior, rubrica esta que conta com valores de recuperação de inadimplência. No total, as recuperações extraordinárias de inadimplência representaram cerca de R\$1 milhão.

Despesas

Houve a redução 6,1% nas despesas quando comparado com novembro. É importante destacar que o Shopping não apurou despesas específicas referentes à inadimplência de condomínio, que no acumulado do ano somam, aproximadamente, R\$2MM. Este valor está sendo revisado pela administração do Shopping e poderá ser refletido no orçamento de 2023.

Comentários

Estacionamento

O resultado de estacionamento também se destacou durante o mês de dezembro. A linha apresentou alta de 7,1% frente a novembro, e no acumulado do ano apresentou alta de 22,3% frente a 2021, refletindo a melhora do fluxo do Shopping, a maior frequência de shows e apresentações, além de medidas de aumento de *ticket* médio, como a cobrança progressiva do usuário.

Em 2022 o Shopping apurou um NOI + Estacionamento de R\$31,1 milhões, ficando 8% abaixo do orçamento gerencial de R\$33,8MM. Comparado com 2021, houve alta expressiva de 56,4%.

Caso Americanas S.A.

Em relação ao caso da Americanas S.A., que recentemente pediu Recuperação Judicial após a divulgação de inconsistências contábeis, a empresa é lojista no Via Parque Shopping e ocupa área de 2.481,4m², sendo classificada como loja âncora, devido a sua área locada. Atualmente a loja está inadimplente com o aluguel de dezembro, e o impacto anual aproximado, considerando o NOI (resultado operacional do Shopping) de 2022 é de 1,5%, já considerando as despesas de vacância.

Resultados e rendimentos

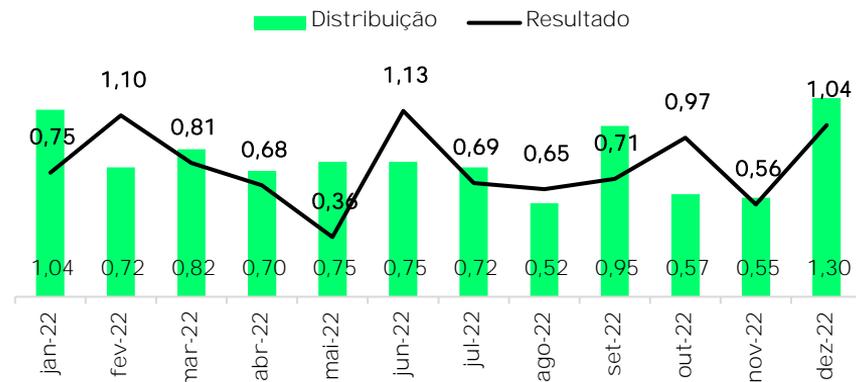
Dados do fundo

	dez/22	dez/21	dez/21
Valor da Cota	R\$ 110,00	R\$ 109,07	R\$ 109,07
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 308.016.390	R\$ 305.412.251	R\$ 305.412.251

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 925.375,01	R\$ 22.861.891,40	R\$ 22.861.891,40
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 42.062,50	R\$ 91.083,23	R\$ 91.083,23
Giro (% de cotas negociadas)	0,33%	7,27%	7,27%
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\$ 3.185.027,74	R\$ 13.565.487,55	R\$ 27.458.795,00
Receita Financeira	R\$ 38.295,89	R\$ 280.804,25	R\$ 527.302,80
Despesas	-R\$ 157.068,67	-R\$ 742.834,26	-R\$ 1.526.575,58
Resultado	R\$ 3.066.254,96	R\$ 13.103.457,54	R\$ 26.459.522,22
Rendimentos distribuídos	R\$ 3.626.192,96	R\$ 12.894.686,15	R\$ 26.279.398,37
Resultado por cota	R\$ 1,10	R\$ 5,03	R\$ 9,80
Rendimento por cota	R\$ 1,30	R\$ 4,61	R\$ 9,39

Distribuição de rendimentos

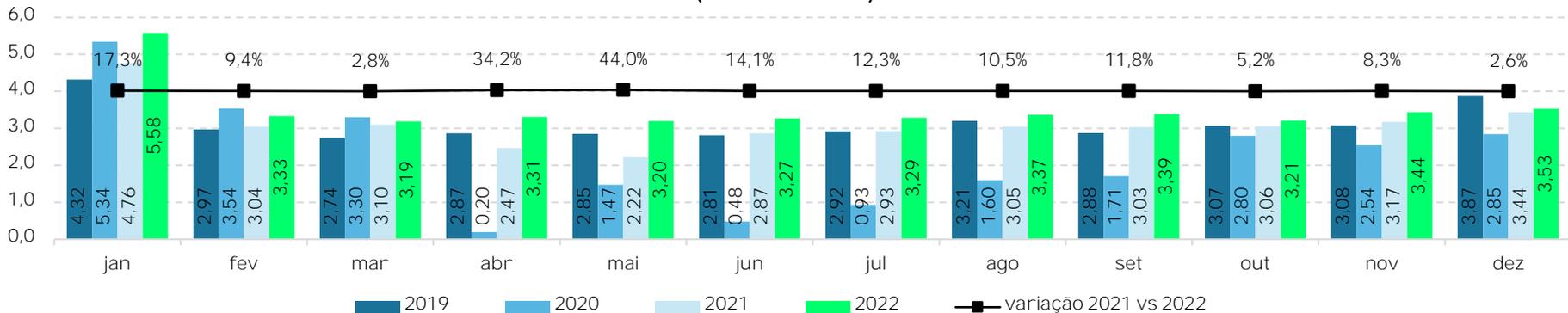
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	1,74	0,87	0,00	0,00	0,00	0,77	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,98
2021	0,00	1,40	0,00	0,00	0,43	0,43	0,00	0,72	0,50	0,34	0,60	0,75
2022	1,04	0,72	0,82	0,70	0,75	0,75	0,72	0,52	0,95	0,57	0,55	1,30
Δ	N/A	-48,6%	N/A	N/A	74,4%	74,4%	N/A	-27,8%	90,0%	67,6%	-8,3%	72,7%

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.

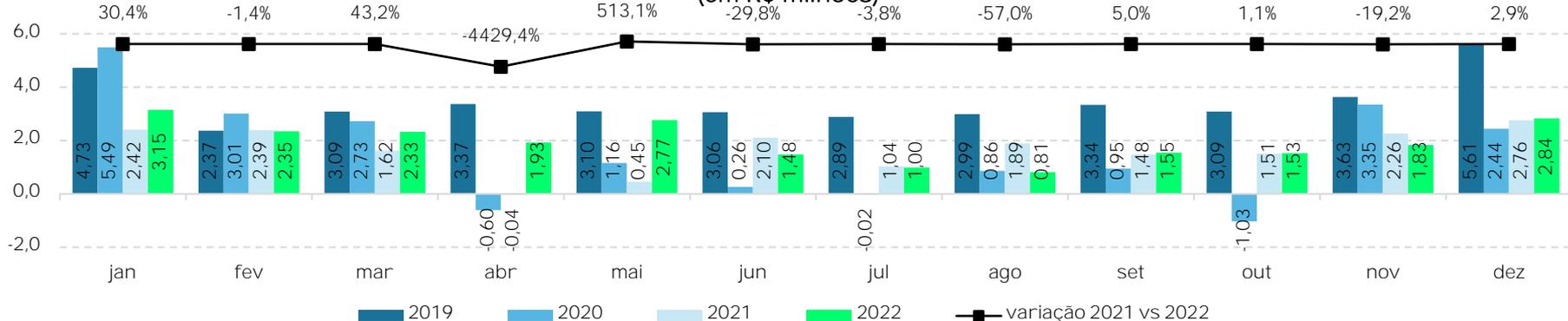
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de aluguel e NOI

Aluguel (em R\$ milhões)

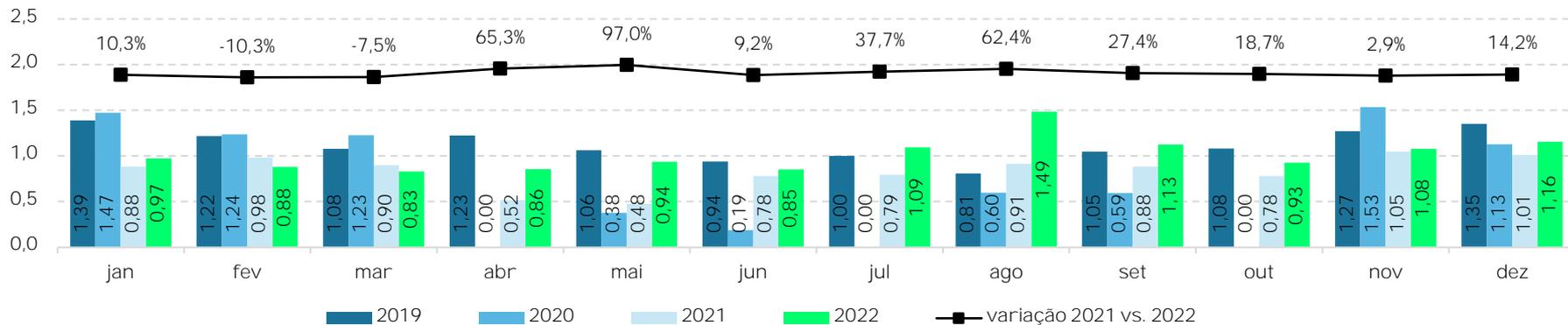


NOI (em R\$ milhões)



Dados de estacionamento

Resultado do Estacionamento (em R\$ milhões)



Fluxo do Estacionamento (em milhares)

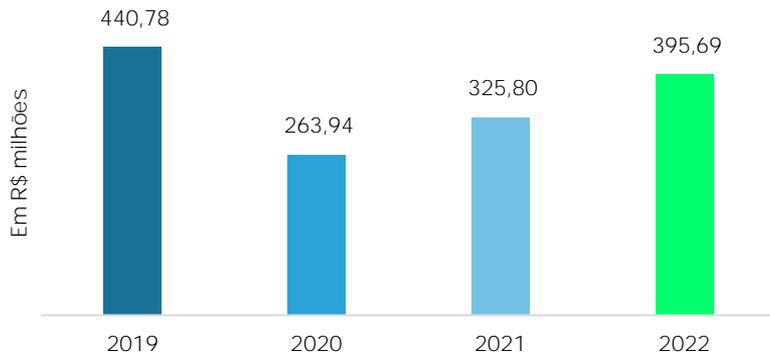


Dados de vendas e vacância

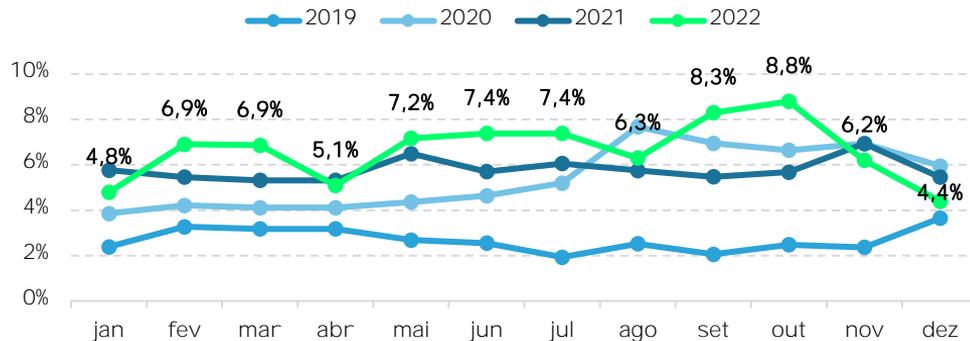
Vendas
(em R\$ milhões)



Vendas acumuladas YTD

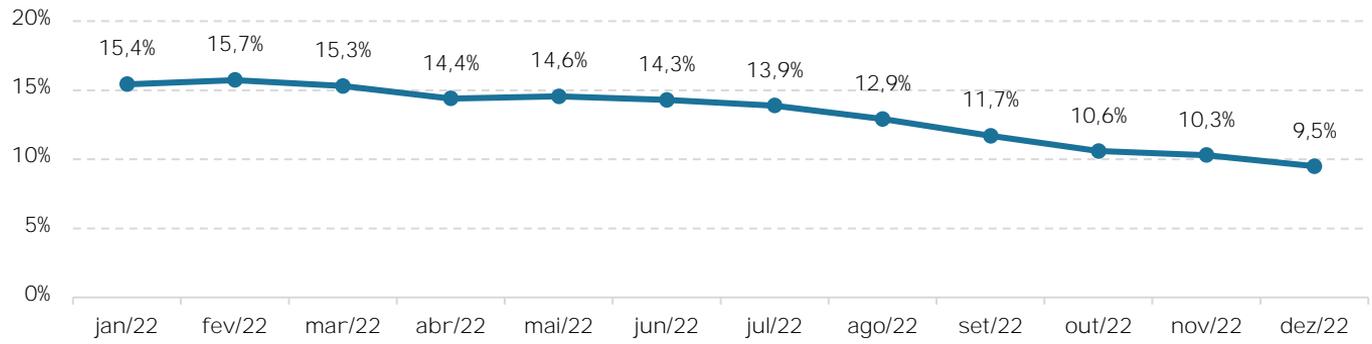


Evolução Vacância

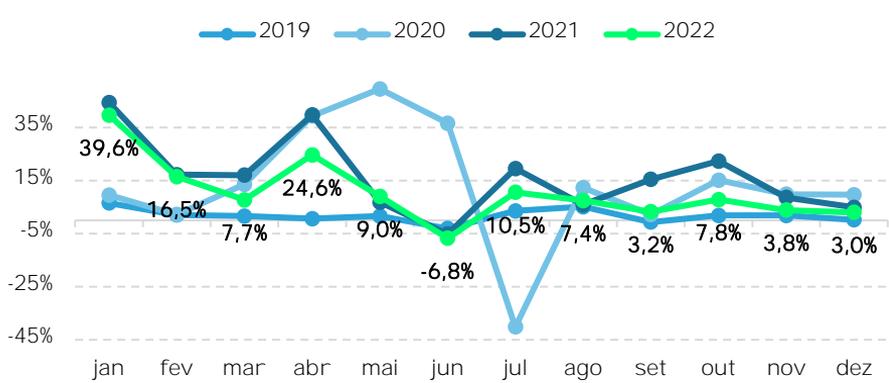


Dados de inadimplência

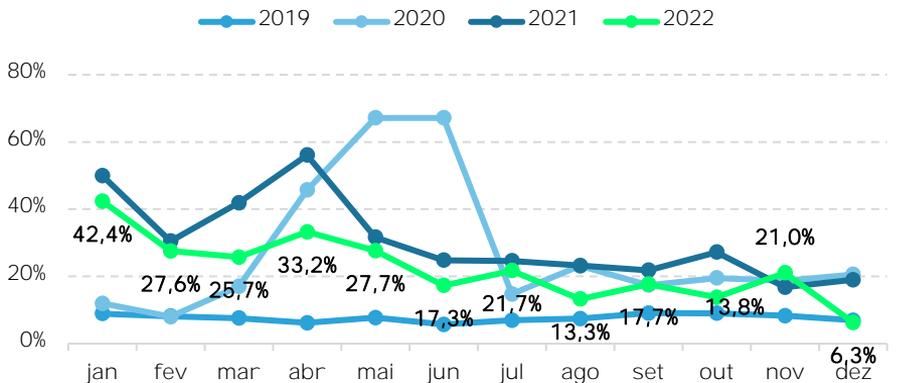
Evolução Inadimplência Líquida (Acumulado 12 meses)



Evolução Inadimplência Líquida



Evolução Inadimplência Bruta



Resultado operacional

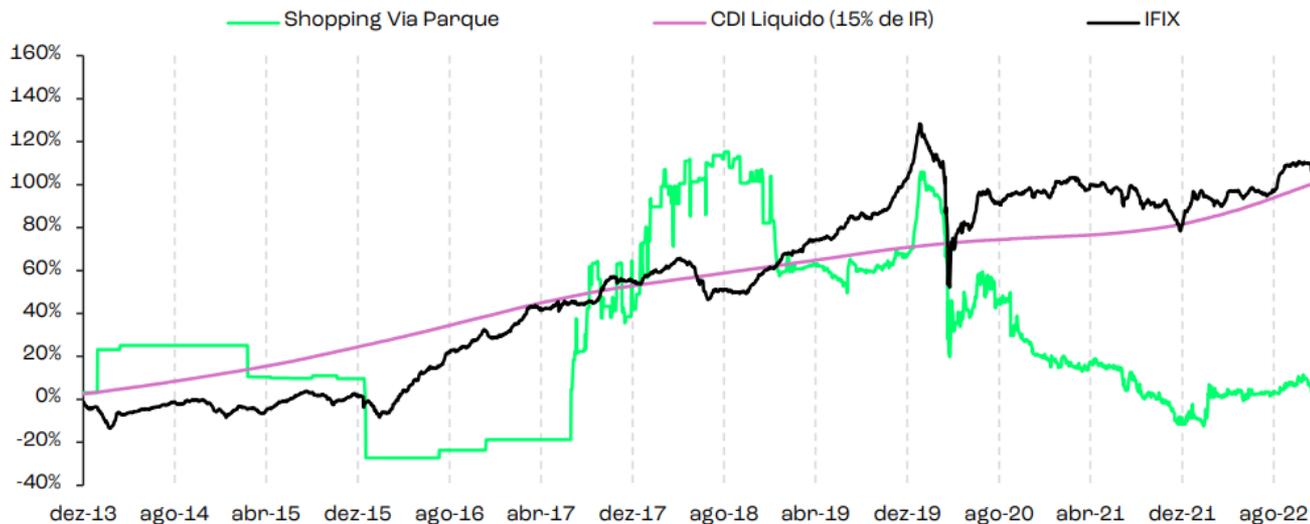
Valores em R\$ mil

Via Parque Shopping	dez-21	dez-22	Δ 2021 vs. 2022	YTD 2019	YTD 2021	YTD 2022	Δ 2019	Δ 2021	Orçamento YTD	Δ Realizado vs. Orçado
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.350	R\$ 2.535	7,9%	R\$ 31.251	R\$ 28.957	R\$ 32.730	4,7%	13,0%	R\$ 29.326	11,6%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 161	R\$ 179	11,1%	R\$ 2.667	R\$ 1.200	R\$ 1.871	-29,8%	55,9%	R\$ 2.025	-7,6%
Outras Receitas de Aluguéis ¹	R\$ 926	R\$ 813	-12,3%	R\$ 6.364	R\$ 6.959	R\$ 7.509	18,0%	7,9%	R\$ 6.646	13,0%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.437	R\$ 3.527	2,6%	R\$ 40.281	R\$ 37.116	R\$ 42.109	4,5%	13,5%	R\$ 37.998	10,8%
Indenização/Carência/Cancelamentos	-R\$ 695	-R\$ 273	-60,7%	-R\$ 3.301	-R\$ 12.323	-R\$ 10.084	205,5%	-18,2%	-R\$ 2.893	248,5%
Receitas de Locação	R\$ 2.742	R\$ 3.253	18,7%	R\$ 36.981	R\$ 24.793	R\$ 32.025	-13,4%	29,2%	R\$ 35.104	-8,8%
Outras Receitas ²	R\$ 529	R\$ 977	84,8%	R\$ 1.769	R\$ 4.430	R\$ 4.725	167,1%	6,7%	-R\$ 825	-672,7%
Receita Operacional	R\$ 3.270	R\$ 4.230	29,4%	R\$ 38.749	R\$ 29.224	R\$ 36.750	-5,2%	25,8%	R\$ 34.279	7,2%
Despesa Operacional	-R\$ 1.523	-R\$ 1.392	-8,6%	-R\$ 10.951	-R\$ 19.313	-R\$ 17.854	63,0%	-7,6%	-R\$ 15.875	12,5%
NOI	R\$ 1.748	R\$ 2.838	62,4%	R\$ 27.799	R\$ 9.911	R\$ 18.897	-32,0%	90,7%	R\$ 18.404	2,7%
Estacionamento	R\$ 1.012	R\$ 1.156	14,2%	R\$ 13.478	R\$ 9.970	R\$ 12.197	-9,5%	22,3%	R\$ 16.641	-26,7%
NOI + Estacionamento	R\$ 2.760	R\$ 3.995	44,8%	R\$ 41.276	R\$ 19.882	R\$ 31.093	-24,7%	56,4%	R\$ 35.045	-11,3%

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	0,00%	2,22%	2,22%
CDI líquido de IR (15%)	0,95%	10,52%	10,52%
FVPQ11	-1,05%	7,26%	7,26%

*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.



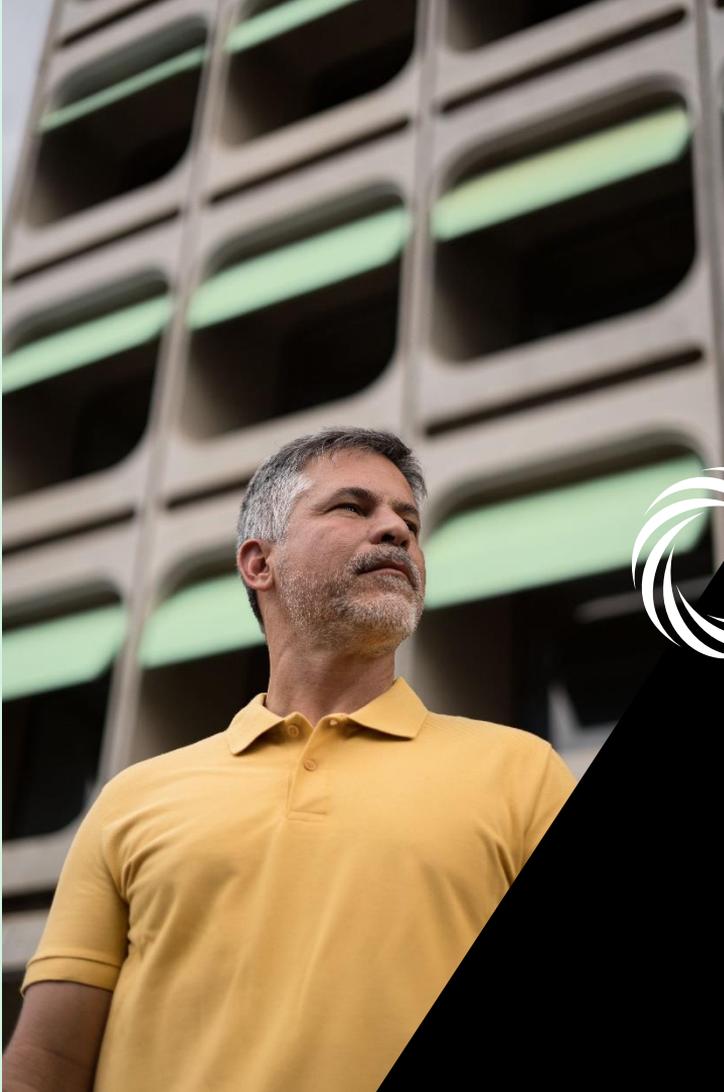
Representação gráfica utiliza a ferramenta Google Maps.



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 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.