



FII Railway Mall

Relatório Semestral

Base 30/06/2021

Características do Fundo

O **FII RAILWAY MALL** é um fundo imobiliário exclusivo que possui o total de 230,69976 cotas emitidas, representando, em 30/06/2021, um patrimônio líquido total de R\$ 71.324.896,55, representado por um único ativo imobiliário, o **Shopping Pátio Belém**.

O **Shopping Pátio Belém** é um empreendimento comercial localizado na Travessa Padre Eutíquio, 1.078, no bairro Batista Campos da cidade de Belém, Estado do Pará.. O empreendimento possui mais de 25 anos de existência. O terreno onde está instalado possui 13.145 m², topografia plana com formato irregular. A área construída do Pátio Belém soma 58.345 m², sendo que sua área bruta comercial (ABC) representa 38.009 m² divididos em 10 lojas âncoras, 7 megastores e 199 lojas satélites. O estacionamento do Pátio Belém possui, atualmente 851 vagas disponíveis.

Panorama da Situação dos Shoppings Centers

Apresentamos o primeiro relatório semestral de 2021 do **Fundo Imobiliário Railway Mall**, onde destacamos, dentre outros temas, a retomada do setor de shoppings após a segunda onda de Covid-19 no Brasil, como o **Shopping Pátio Belém** e, conseqüentemente, o Fundo performaram neste período.

Segundo o relatório da **ABRASCE**, de julho de 2021, a região de Belém permanece com flexibilizações e reclassificação de fases, sendo que os shoppings situados em regiões classificadas como “bandeira amarela” tiveram capacidade ampliada para 60%. O resultado de maio de 2021 mostrou uma queda de 23,4% em relação a maio de 2019. Em abril, a queda foi de 49,8%, demonstrando gradual recuperação do setor.

Outro relatório da **ABRASCE**, datado de maio de 2021, mostra que a expectativa de incertezas com a pandemia diminuiu significativamente em face da vacinação no segundo semestre do ano, fato este que deve impulsionar o setor de shoppings.

Há também a perspectiva de aprovação da **Reforma Tributária**, a qual encontra-se em pauta no Congresso Nacional, acompanhada de um novo REFIS (programa de renegociação de dívidas fiscais), trazendo alívio ao setor com a possibilidade de parcelamento e redução de multas e juros do passivo fiscal.

Performance do Fundo

Remessas e Repasses

No primeiro semestre de 2021, mesmo afetado pela segunda onda da Covid-19, as remessas do Shopping Pátio Belém enviadas ao Fundo totalizaram **R\$ 2.561.761,79**, evidenciando sinais de retomada do setor em relação ao mesmo período de 2020, onde o total recebido foi de **R\$ 2.091.472,29**, contabilizando um aumento de **22,49%**. No entanto, em comparação ao primeiro semestre de 2019, quando as remessas totalizaram **R\$ 3.427.522,50**, observa-se uma queda de **33,8%**, mostrando que o setor ainda está longe do seu nível de desempenho pré-pandemia.

Data	Valor Recebido	Valor Repassado
06/01/2021	R\$ 187.401,89	R\$ 178.031,80
14/01/2021	R\$ 699.220,19	R\$ 664.259,18
03/02/2021	R\$ 139.744,42	R\$ 132.757,20
08/03/2021	R\$ 102.992,33	R\$ 97.842,71
15/03/2021	R\$ 325.131,73	R\$ 308.875,14
13/04/2021	R\$ 59.824,15	R\$ 56.832,94
14/04/2021	R\$ 206.371,52	R\$ 196.052,94
04/05/2021	R\$ 79.857,17	R\$ 75.864,31
12/05/2021	R\$ 290.097,61	R\$ 275.592,72
02/06/2021	R\$ 161.006,29	R\$ 152.955,97
14/06/2021	R\$ 310.114,49	R\$ 294.608,76
Total	R\$ 2.561.761,79	R\$ 2.433.673,67

Performance do Fundo

Acompanhamento de Despesas do Fundo

Ao longo do semestre, foram debitadas despesas ordinárias e extraordinárias. Os pagamentos de taxas de administração, gestão e custódia são debitados mensalmente e as demais taxas de competência anual de fiscalização das entidades regulatórias (ANBIMA e CVM), bem como taxas SELIC e CETIP, diferidas ao longo de cada mês. As extraordinárias são aquelas que ocorrem uma vez ao ano ou de acordo com as demandas do fundo, como, por exemplo, auditorias e laudos de avaliação dos ativos imobiliários.

Data	Despesas	Extraordinárias	Descrição
Janeiro	R\$ 21.667,47	-	Nenhuma despesa extraordinária
Fevereiro	R\$ 29.698,82	R\$ 4.500,00	Laudos de avaliação C&W
Março	R\$ 46.544,19	-	Pendente de ajuste na carteira
Abril	R\$ 42.015,84	R\$ 18.500,00	Auditoria Externa - UHY Bendoraytes
Maior	R\$ 23.061,73	-	Nenhuma despesa extraordinária
Junho	R\$ 51.118,86	-	Pendente de ajuste na carteira

Performance do Fundo

Rentabilidade

No dia 31/12/2020, ocorreu a marcação a mercado (*Mark to Market*) do Shopping Pátio Belém na carteira do fundo. De acordo com o laudo de avaliação, elaborado pelo prestador independente EMBRAP/PRAXIS, o empreendimento provocou um impacto negativo na carteira do fundo devido à queda na avaliação do setor, em função da pandemia, como pode ser observado na tabela abaixo no mês de dezembro de 2020.

	2020	2021	6 meses	12 meses
Rentabilidade	-2,416%	3,591%	3,59%	-6,03%
Dividend Yield	5,506%	3,591%	3,59%	6,53%
Variação Mensal	-7,866%	0,002%	0,00%	-12,45%

Data base 30/06/2021

PL do fundo (R\$)	71.324.896,55
Total de cotas	230,69976
Valor da cota	309.167,62

Data	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20
Rentabilidade	5,939%	0,721%	0,617%	0,004%	-0,037%	-0,041%
Dividend Yield	1,161%	0,748%	0,620%	0,035%	0,000%	0,000%
Variação Mensal	4,724%	-0,027%	-0,004%	-0,031%	-0,037%	-0,041%

Data	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
Rentabilidade	0,054%	0,293%	0,470%	0,550%	0,601%	-11,589%
Dividend Yield	0,090%	0,312%	0,481%	0,557%	0,605%	0,896%
Variação Mensal	-0,036%	-0,019%	-0,011%	-0,007%	-0,004%	-12,374%

Data	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21
Rentabilidade	1,263%	0,721%	0,063%	0,313%	0,545%	0,685%
Dividend Yield	1,243%	0,195%	0,600%	0,373%	0,519%	0,661%
Variação Mensal	0,020%	0,525%	-0,534%	-0,060%	0,026%	0,025%



+55 11 3165-5500

www.zioninvest.com

contato@zioninvest.com

Avenida Horácio Lafer, 160 – 2º andar (conj. 21)
Itaim Bibi – São Paulo, SP – Brasil
CEP 04538-080