

Relatório Gerencial

FII Via Parque
Shopping

FVPO11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

setembro23

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 00.332.266/0001-31

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo

Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO • 0,12% a.a. sobre o Patrimônio

Líquido

(Mín. Mensal R\$ 115.112,97 - data base 01/07/2023, reajustada

anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 537.658.259,98 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 3.962

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)

192,01

Dividend Yield
Anualizado*

11,99%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

120,13

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

336,38

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhares)

85,01

P/VP

0,63

NOI (A/A)**

3,12%

Receita de
Locação (A/A)***

-14,8%

Vacância

5,8%

Inadimplência Bruta

19,7%

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 na comparação com o mesmo mês do ano anterior.

Comentários

Desempenho do mês

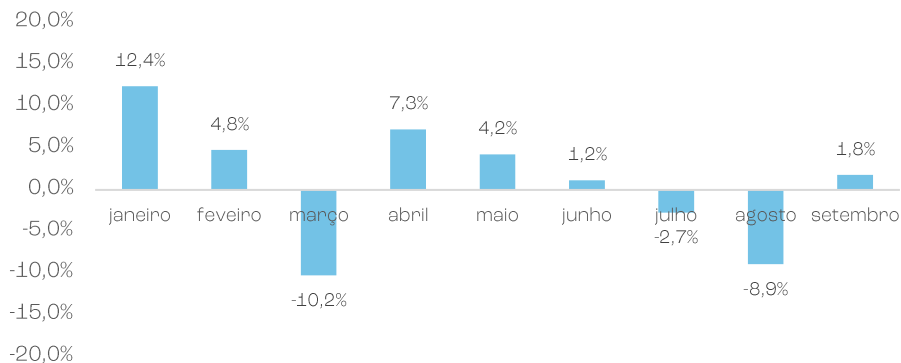
Em setembro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 1,23/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 1,20/cota.

Vendas

Em setembro o Via Parque Shopping apurou um patamar de R\$31,0MM em vendas, alta de 1,8% frente a setembro do ano passado e também apresenta alta no acumulado do ano, de 0,7%. Assim como nos meses anteriores, as vendas estão fortemente impactadas devido a saída de lojas com alto giro, como as lojas Marisa e Leader.

Quando comparado com setembro do ano passado, o fluxo de pessoas marcou, alta de 9,7%, devido aos eventos realizados no Shopping, como a inauguração da Black Entertainment e a pista de Patinação, além do ótimo público da casa de Show, a Qualistage, que contou com mais de 28 mil pessoas ao todo. No acumulado do ano, o fluxo de pessoas marca queda de 2,0% e o fluxo de veículos queda de 1,3%, porém, os indicadores vêm mostrando uma constante melhora.

Vendas - Variação



Receitas de locação, Despesas, Inadimplência e NOI

Em setembro o Shopping apresentou um patamar de aluguel faturado de R\$3,1MM, com destaque positivo para o aluguel variável, que, apesar de apresentar queda em relação ao mesmo período do ano anterior, de 1,9%, apresenta expressiva alta no acumulado do ano, de 33,2%.

O aluguel faturado total acentuou a queda para -1,8%, devido, principalmente pela redução dos alugueis variáveis que, em um momento de IGP-M negativo, vem se destacando em relação ao aluguel mínimo que, no acumulado do ano, tem redução de 3,2%.

Comentários

Receitas de locação, Despesas, Inadimplência e NOI

Este patamar de aluguel faturado total é reflexo da perda de lojas âncoras relevantes, bem como o patamar de vacância marginalmente maior do que o apresentado no ano anterior. A linha de inadimplência bruta e descontos apresentou um patamar de R\$611 mil marcando alta anual de 18,6% no acumulado do ano.

A recuperação de inadimplência, que impacta a linha de outras receitas, voltou a apresentar um bom patamar, registrando uma recuperação de 486 mil. As recuperações tiveram um salto nos meses de junho e julho, registrando R\$991 mil e R\$713 mil, devido a ganhos de processos importantes, porém este não deverá ser o patamar normalizado desta rubrica.

A equipe de administração do Shopping vem trabalhando de forma intensificada na recuperação de inadimplência, e conta com aproximadamente 21% de toda a inadimplência sendo tratada diretamente com a equipe jurídica, o que acelera a recuperação de aluguéis. Com este alto patamar de recuperação, a rubrica Outras Receitas, apresenta alta de 12,5% no acumulado do ano.

As despesas operacionais apresentaram um patamar de R\$1,6 milhões, queda de 9,2% no acumulado do ano. Vale destacar que a compra de inadimplência do condomínio, valor negativo nesta rubrica, ocorreu neste mês e impactou as despesas em aproximadamente R\$ 353 mil. Do total orçado para o ano de R\$5,1 milhões, foram efetuados até o momento, aproximadamente R\$800 mil.

A vacância do Shopping reduziu de 6,2% para 5,8%, devido a assinatura do contrato da loja Vivo, entre outras movimentações. O resultado do estacionamento apresentou valor positivo, marcando R\$1,4 milhões acima da média móvel anual. O resultado apresentou alta de 24,6% versus setembro do ano passado, e acumula alta de 21,4%. O resultado acumulado se deve principalmente aos impactos positivos das férias escolares em mês de lançamento no cinema de filmes de sucesso como a Barbie e Oppenheimer, da boa performance da Qualistage, a casa de shows, além da realização de eventos demandados pelo público como Museu das Ilusões e o Cirque Mar. O NOI do shopping atingiu patamar de R\$2,8 milhões marcando alta de 21,2% no acumulado do ano.

Resultados e rendimentos

Dados do fundo

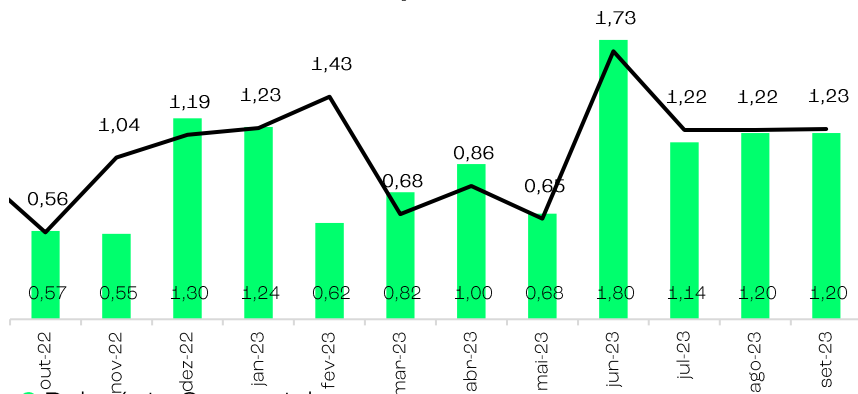
	set/23	dez/22	set/22
Valor da Cota	R\$ 120,13	R\$ 110,00	R\$ 118,38
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 336.381.899	R\$ 308.016.390	R\$ 331.481.639

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.700.141,73	R\$ 9.455.979,05	R\$ 11.970.650,57
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 85.007,09	R\$ 50.297,76	R\$ 47.882,60
Giro (% de cotas negociadas)	0,49%	3,12%	3,95%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Resultado e Distribuição (R\$/cota)

Distribuição Resultado



Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 3.500.000,00	R\$ 27.118.173,00	R\$ 38.304.507,76
Receita Financeira	R\$ 53.964,06	R\$ 579.908,37	R\$ 762.110,91
Despesas	-R\$ 120.742,76	R\$ 995.372,05	R\$ 467.768,36
Resultado	R\$ 3.433.221,30	R\$ 28.693.453,42	R\$ 39.534.387,03
Rendimentos distribuídos	R\$ 3.360.178,80	R\$ 27.161.445,30	R\$ 36.583.946,69
Resultado por cota	R\$ 1,23	R\$ 10,25	R\$ 14,01
Rendimento por cota	R\$ 1,20	R\$ 9,70	R\$ 13,07

A alínea de despesas operacionais do mês de junho considera R\$ 2,4 milhões referentes a uma recuperação de despesas por parte do Fundo.

Distribuição de rendimentos

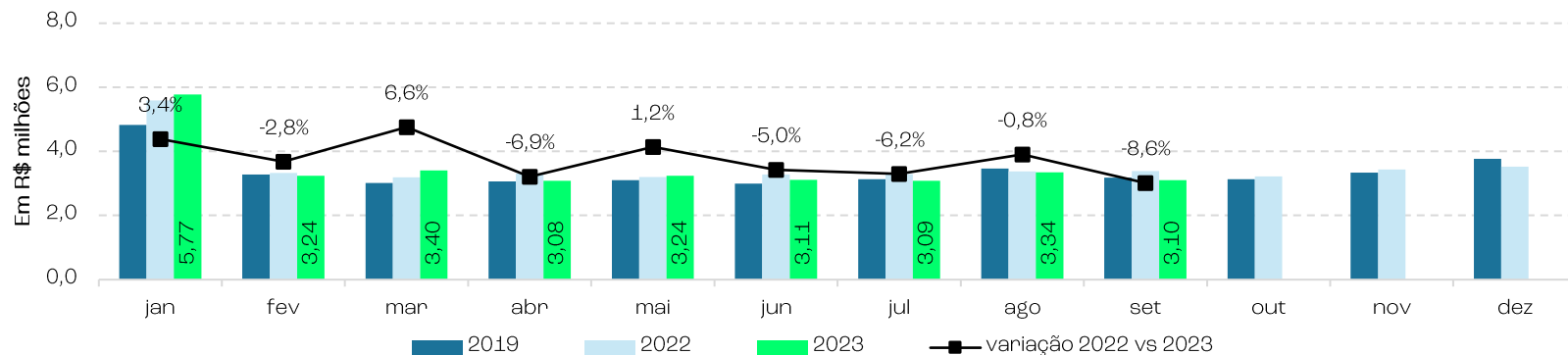
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,00	1,40	0,00	0,00	0,43	0,43	0,00	0,72	0,50	0,34	0,60	0,75
2022	1,04	0,72	0,82	0,70	0,75	0,75	0,72	0,52	0,95	0,57	0,55	1,30
2023	1,24	0,62	0,82	1,00	0,68	1,80	1,14	1,20	1,20			
Δ	19,2%	-13,9%	0,0%	42,9%	-9,3%	140,0%	58,3%	130,8%	26,3%			

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 administração 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.

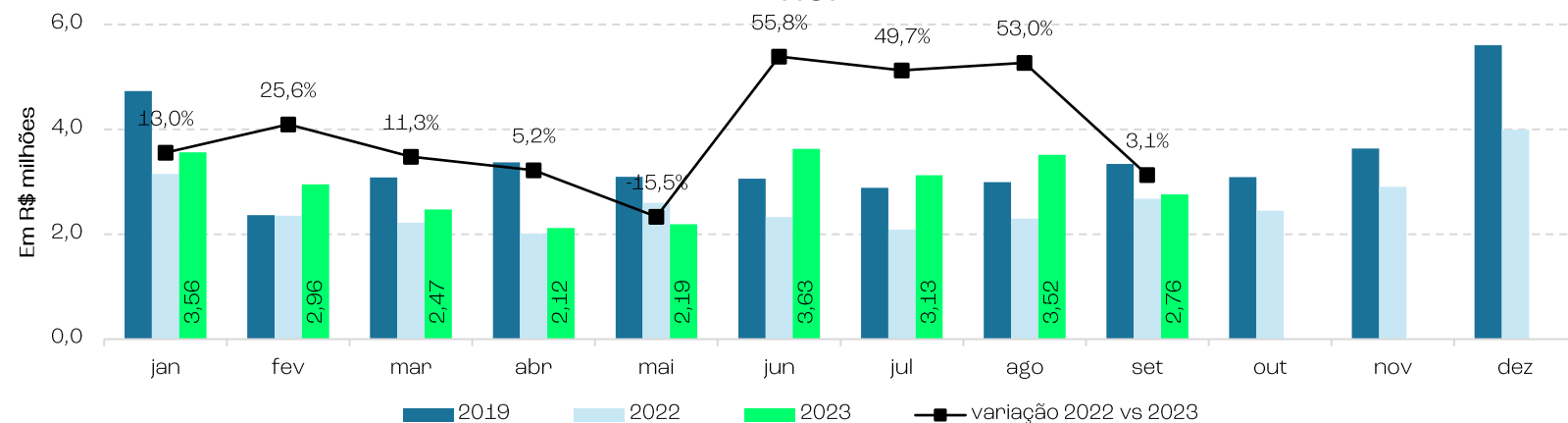
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 6º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Dados de aluguel e NOI

Aluguel Faturado

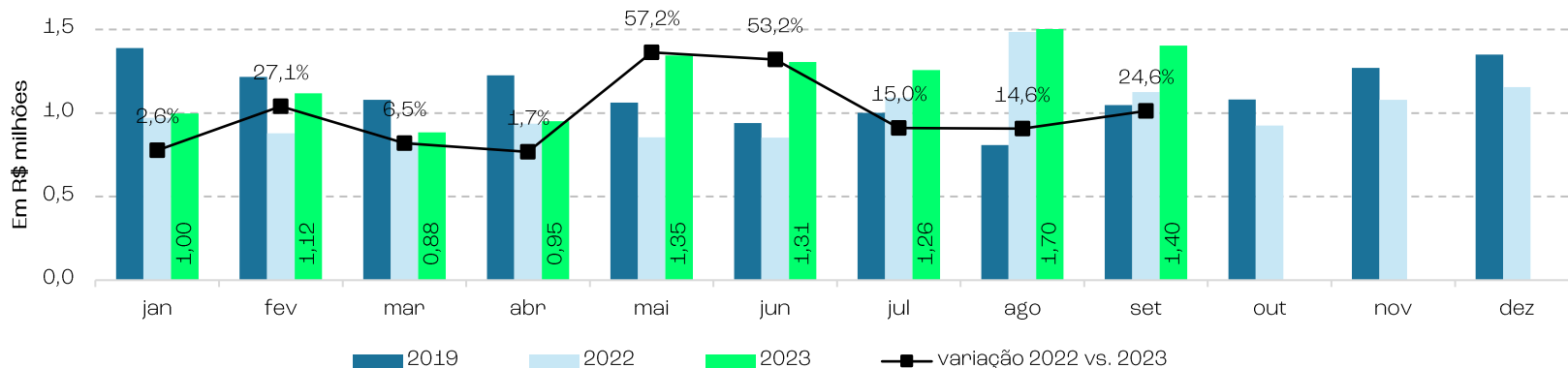


NOI

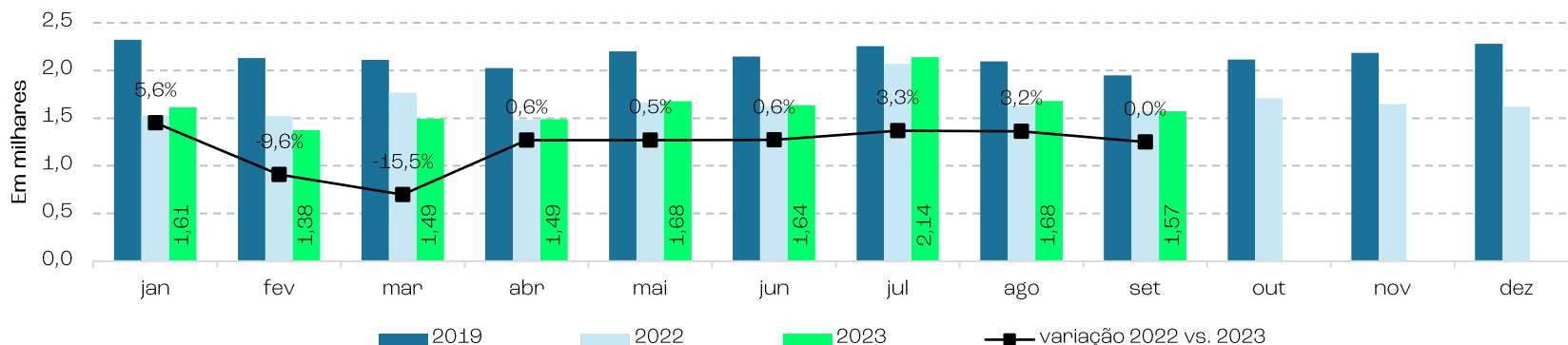
¹ Considera o NOI + Estacionamento.

Dados de estacionamento

Resultado do Estacionamento

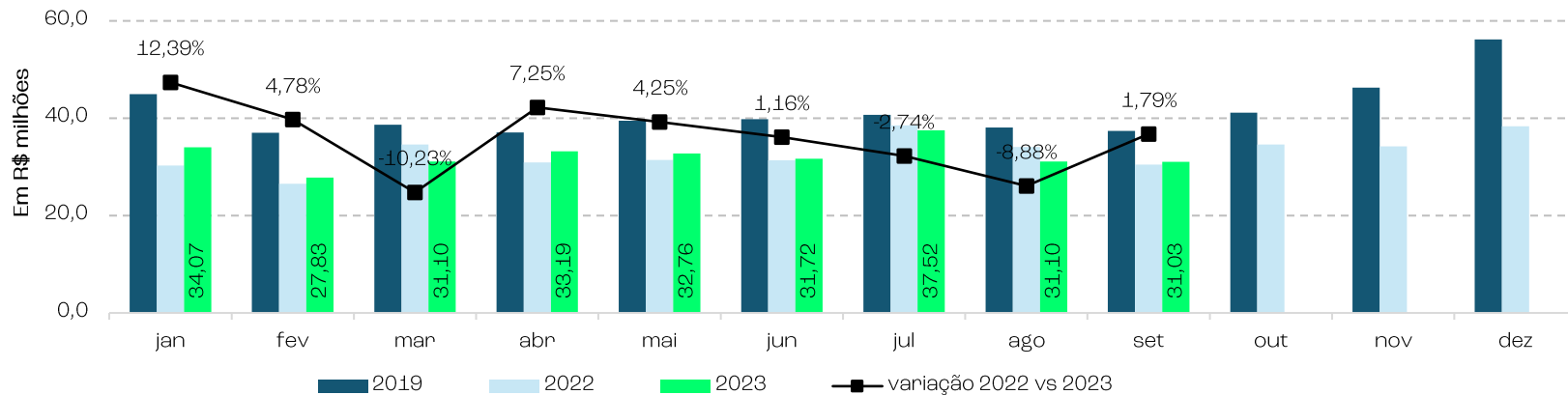


Fluxo do Estacionamento

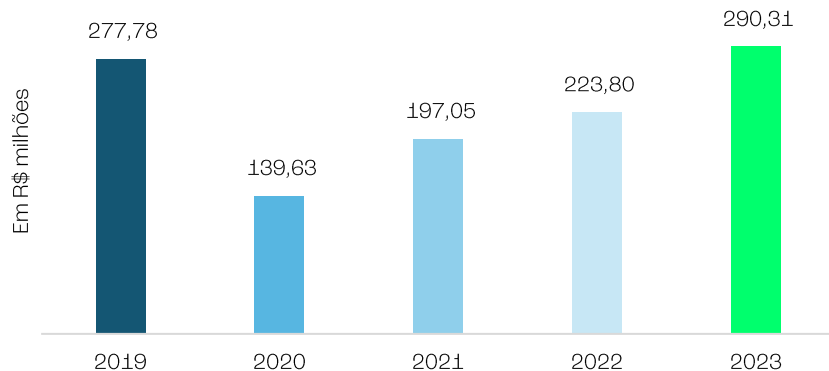


Dados de vendas e vacância

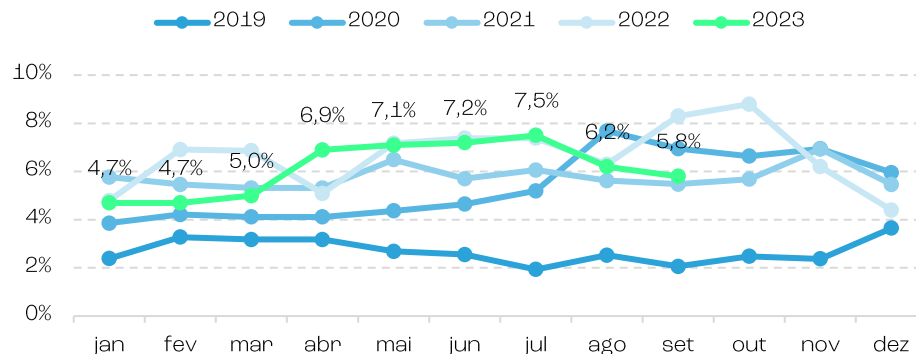
Vendas



Vendas no acumulado do ano

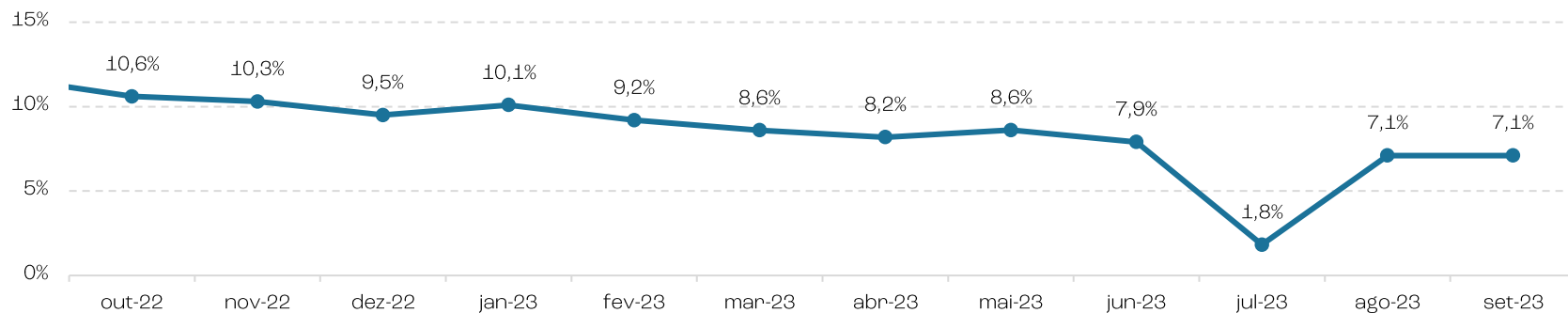


Evolução Vacância

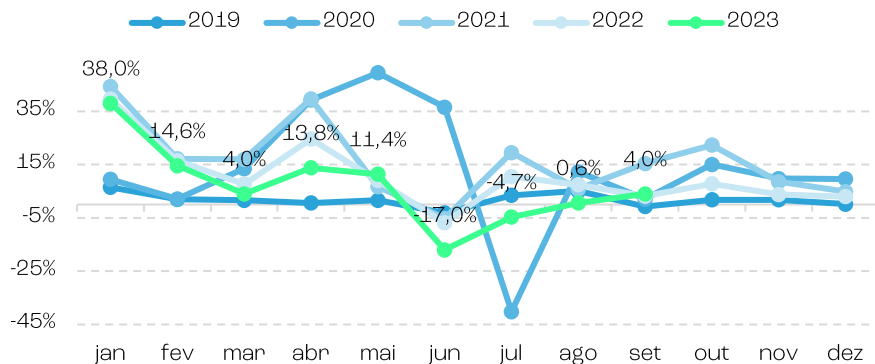


Dados de inadimplência

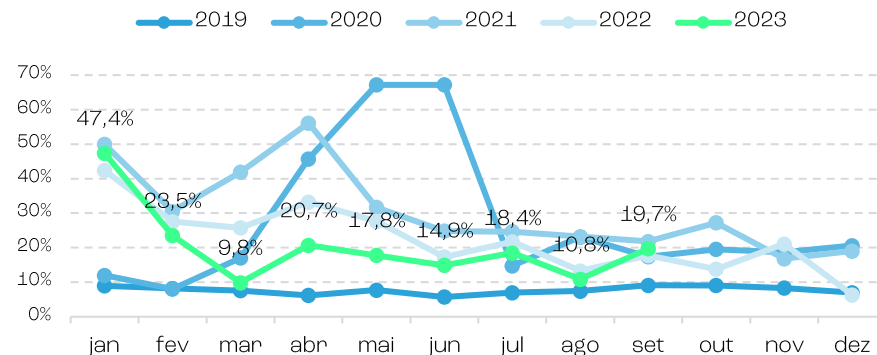
Evolução Inadimplência Líquida (Acumulado 12 meses)



Evolução Inadimplência Líquida



Evolução Inadimplência Bruta



Resultado operacional

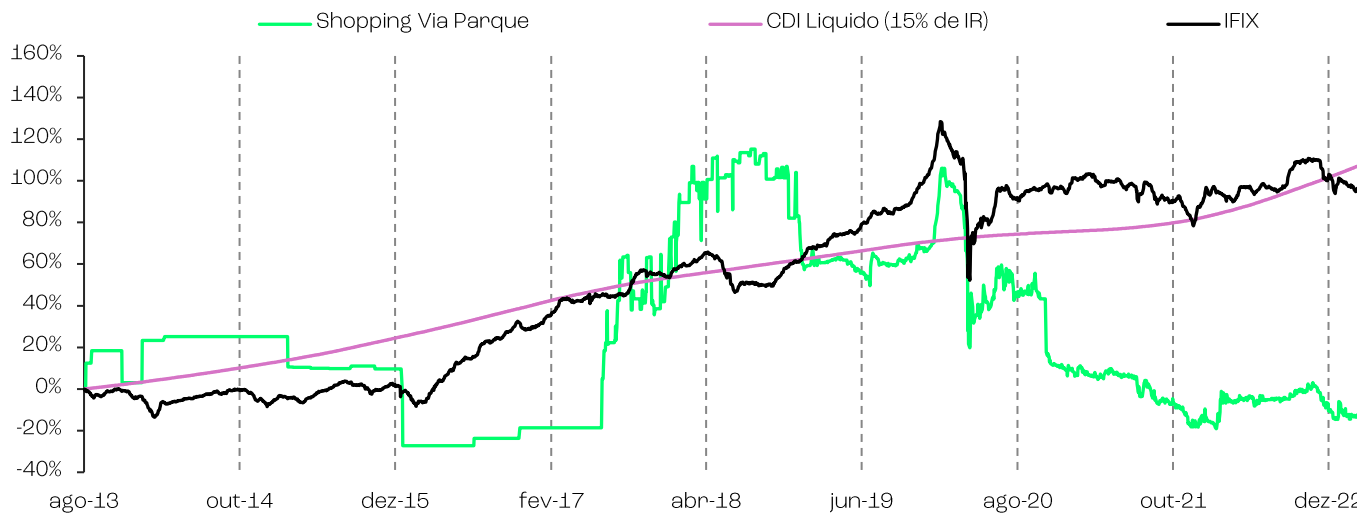
Valores em R\$ mil

Via Parque Shopping	set-19	set-22	set-23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2019	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2019	Δ 2022
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.510	R\$ 2.462	R\$ 2.314	-6,0%	R\$ 23.581	R\$ 25.123	R\$ 24.308	3,1%	-3,2%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 161	R\$ 229	R\$ 225	-1,9%	R\$ 2.131	R\$ 1.399	R\$ 1.863	-12,6%	33,2%
Outras Receitas de Aluguéis ¹	R\$ 511	R\$ 697	R\$ 447	-35,9%	R\$ 4.344	R\$ 5.412	R\$ 5.080	17,0%	-6,1%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.182	R\$ 3.388	R\$ 2.985	-11,9%	R\$ 30.056	R\$ 31.934	R\$ 31.251	4,0%	-2,1%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 307	-R\$ 600	-R\$ 611	1,8%	-R\$ 2.494	-R\$ 8.646	-R\$ 7.036	182,1%	-18,6%
Receitas de Locação	R\$ 2.875	R\$ 2.788	R\$ 2.374	-14,8%	R\$ 27.562	R\$ 23.288	R\$ 24.216	-12,1%	4,0%
Outras Receitas ²	R\$ 229	R\$ 216	R\$ 447	106,3%	R\$ 1.270	R\$ 3.033	R\$ 3.414	168,9%	12,5%
Receita Operacional	R\$ 3.104	R\$ 3.005	R\$ 2.821	-6,1%	R\$ 28.832	R\$ 26.321	R\$ 27.629	-4,2%	5,0%
Despesa Operacional	-R\$ 811	-R\$ 1.451	-R\$ 1.573	8,4%	-R\$ 9.662	-R\$ 13.618	-R\$ 12.369	28,0%	-9,2%
NOI	R\$ 2.293	R\$ 1.553	R\$ 1.248	-19,6%	R\$ 19.169	R\$ 12.703	R\$ 15.260	-20,4%	20,1%
Estacionamento	R\$ 1.048	R\$ 1.127	R\$ 1.404	24,6%	R\$ 9.775	R\$ 9.033	R\$ 10.968	12,2%	21,4%
NOI + Estacionamento	R\$ 3.341	R\$ 2.680	R\$ 2.652	3,1%	R\$ 28.944	R\$ 21.737	R\$ 26.228	-9,4%	20,7%

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



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses
IFIX	0,20%	12,28%	7,64%
CDI líquido de IR (15%)	0,83%	8,44%	11,43%
FVPQ11	-4,48%	19,80%	13,34%

¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

Sobre o ativo



Localização: Av. Aynton Senna, 3000

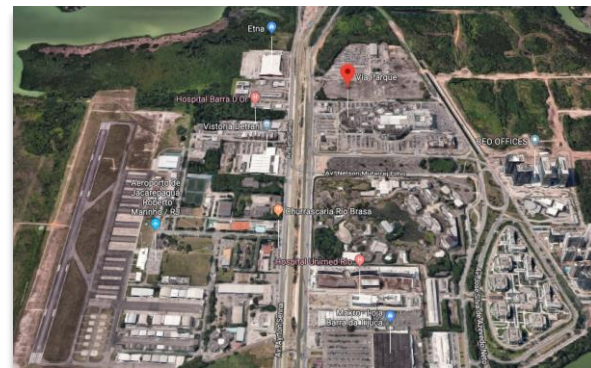
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

ABL: 56.509 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 12 lojas âncora, 6 salas de cinema, praça de alimentação, restaurantes, academia e 2.011 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, incremento 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

RI: +55 11 3509 6500 | ri@riobravo.com.br

Recepção: +55 11 3509 6600





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. · Este material tem um carácter 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.