

Relatório Gerencial

FII Via Parque
Shopping

FVPQ11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

janeiro24

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\$ 105.112,97 - data base 01/07/2023, reajustada
anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 536.332.409,38 (ref. janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 3.982

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)

191,54

Dividend Yield
Anualizado*

12,79%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

103,20

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

288,98

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhares)

55,54

P/VP

0,54

NOI (A/A)**

-4,3%

Receita de
Locação (A/A)***

-7,3%

Vacância

4,7%

Inadimplência Bruta

47,4%

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 janeiro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 1,17/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 1,10/cota.

Vendas

Em janeiro o Via Parque Shopping apresentou R\$34MM em vendas, queda de 0,1% frente a janeiro do ano passado. Vale destacar que, no mesmo período em 2023 tínhamos as lojas Leader, Marisa e Casas Bahia. Caso expurgássemos estas lojas da comparação anual, teríamos um efeito positivo nas vendas, com alta de 2%.

Receitas de locação, Despesas, Inadimplência e NOI

Em janeiro o Shopping apresentou um patamar de aluguel faturado de R\$5,4MM, com destaque positivo para o aluguel variável, que seguiu apresentando uma alta expressiva na comparação anual de 35,4%. Estes números refletem as boas operações da Qualistage e do Museu das Ilusões. A casa de Show contou com o Festival do Humor, que teve apresentações do Fábio Rabin, Rafael Portugal, Leandro Hassum e outros.

O aluguel faturado total marcou queda de 7,0% na comparação anual. Esta redução é reflexo da perda de lojas âncoras relevantes que contavam com contratos em patamares elevados de locação, bem como a vacância em patamar maior do que o apresentado no ano anterior.

A equipe de administração do Shopping vem trabalhando de forma intensificada na recuperação de inadimplência. Em janeiro, foram recuperados R\$ 422 mil, em aluguéis atrasados das lojas Rio Decor, Sass Grill, Spoleto e Babalu. Desta forma, o Shopping fecha o ano com inadimplência líquida de 39,7%. Este patamar elevado é comum no começo do ano devido a prática do aluguel dobrado que é cobrado em dezembro e deve impactar o indicador de inadimplência líquida nos primeiros meses do ano.

As despesas operacionais apresentaram um patamar de R\$1,1 milhões, alta anual de 10,1%, impactada pelos custos de áreas vagas. Vale ressaltar que a compra de inadimplência foi normalizada e está ocorrendo normalmente.

O resultado do estacionamento apresentou valor positivo, marcando R\$1,2 milhões. O resultado apresentou crescimento de 22,7% versus janeiro do ano passado, e se deve principalmente, ao maior patamar do ticket de estacionamento. O NOI do shopping atingiu patamar de R\$3,4 milhões marcando queda anual de 4,3%.

Resultados e rendimentos

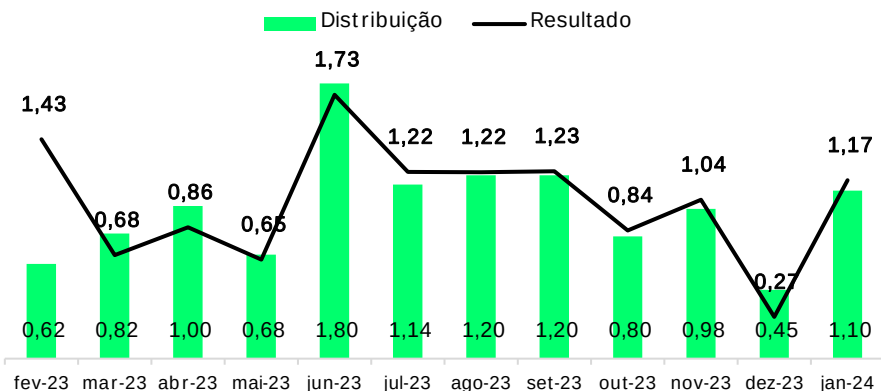
Dados do fundo

	jan/24	dez/23	jan/23
Valor da Cota	R\$ 103,20	R\$ 114,00	R\$ 101,02
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 288.975.377	R\$ 319.216.986	R\$ 282.871.052

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 111.070,36	R\$ 111.070,36	R\$ 12.639.966,45
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 55.535,18	R\$ 55.535,18	R\$ 55.196,36
Giro (% de cotas negociadas)	0,04%	0,04%	4,08%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Resultado e Distribuição (R\$/cota)



Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 3.400.000,00	R\$ 3.400.000,00	R\$ 39.018.173,00
Receita Financeira	R\$ 47.117,89	R\$ 47.117,89	R\$ 769.179,53
Despesas	-R\$ 179.525,49	-R\$ 179.525,49	-R\$ 1.799.020,38
Resultado	R\$ 3.267.592,40	R\$ 3.267.592,40	R\$ 37.988.332,15
Rendimentos distribuídos	R\$ 3.080.163,90	R\$ 3.080.163,90	R\$ 36.485.941,47
Resultado por cota	R\$ 1,17	R\$ 1,17	R\$ 13,57
Rendimento por cota	R\$ 1,10	R\$ 1,10	R\$ 13,03

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

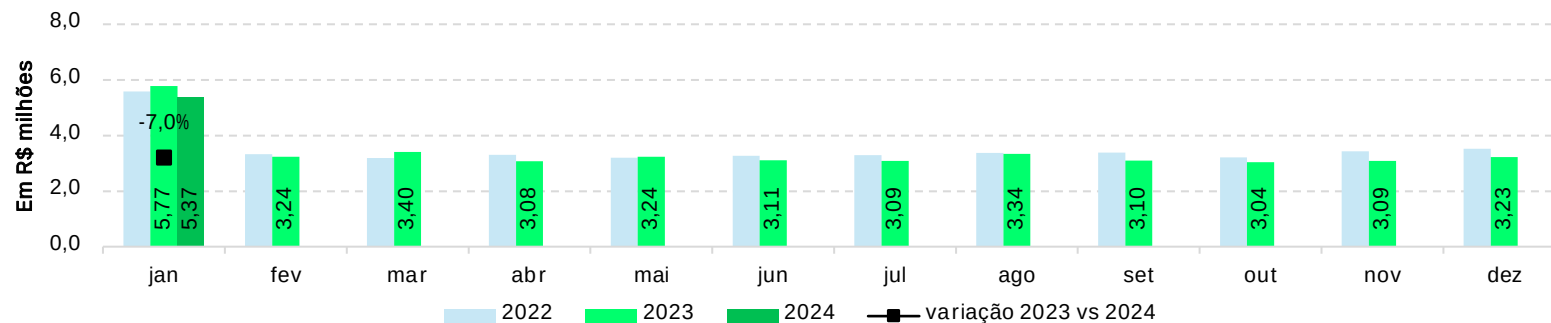
Distribuição de rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	0,80	0,98	0,45
2024	1,10											
Δ	-11,3%											

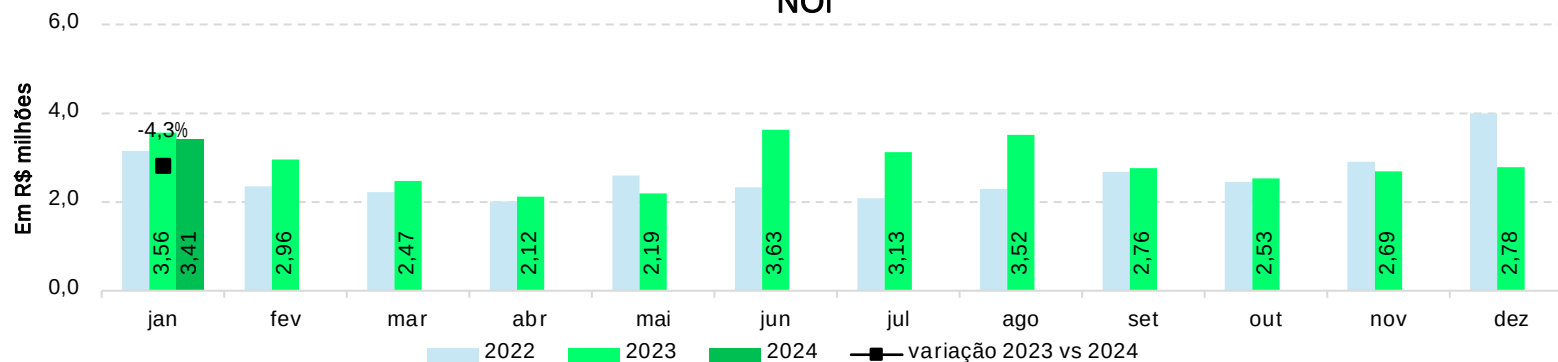
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode 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.

Aluguel Faturado

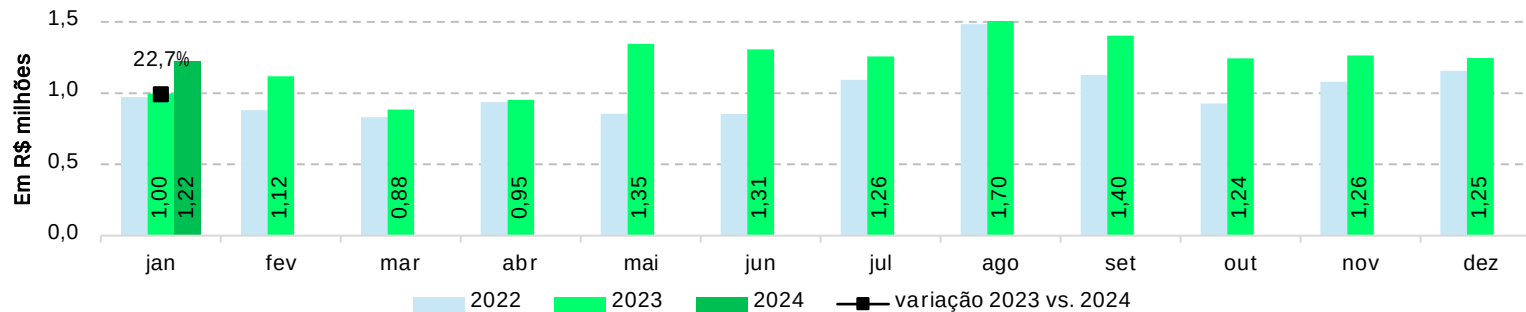


NOI

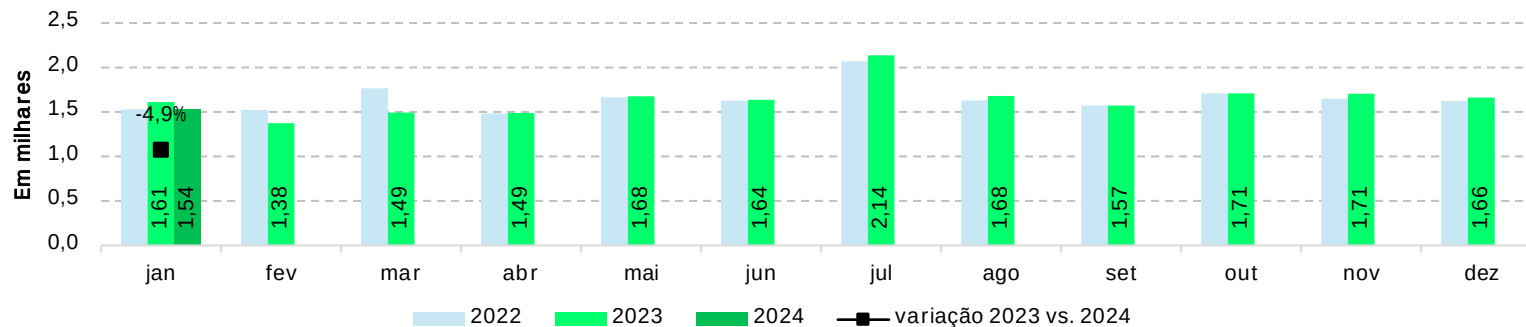
¹ Considera o NOI + Estacionamento.

Dados de estacionamento

Resultado do Estacionamento

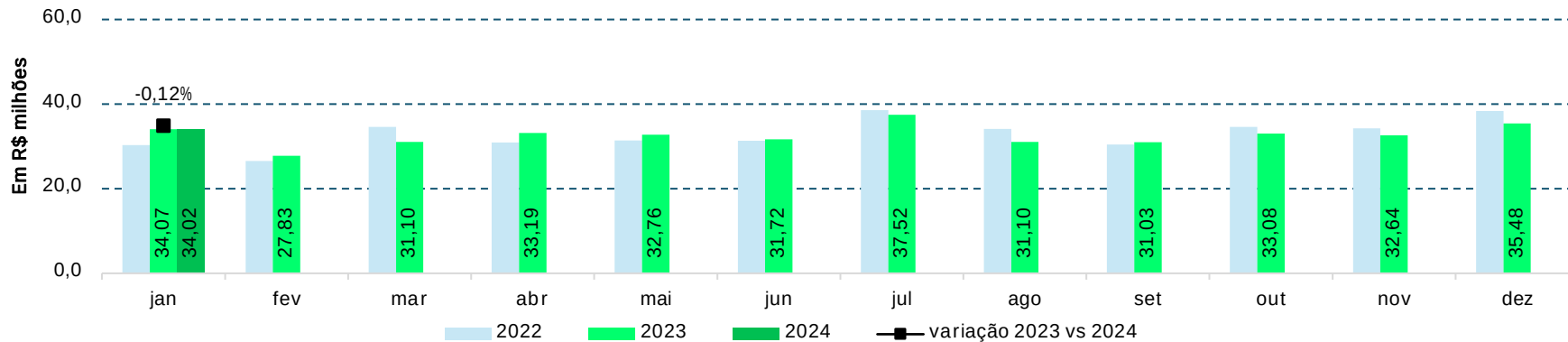


Fluxo do Estacionamento

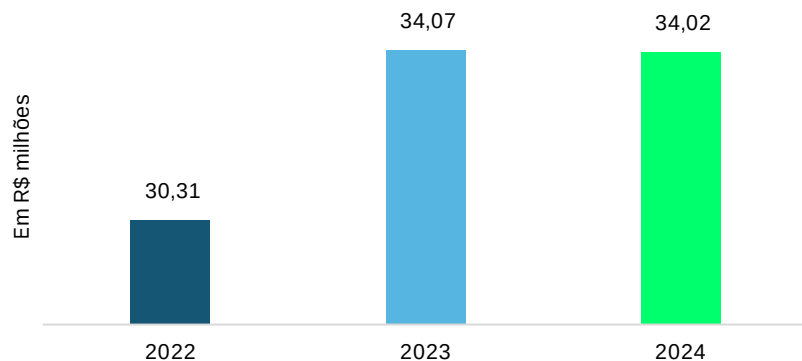


Dados de vendas e vacância

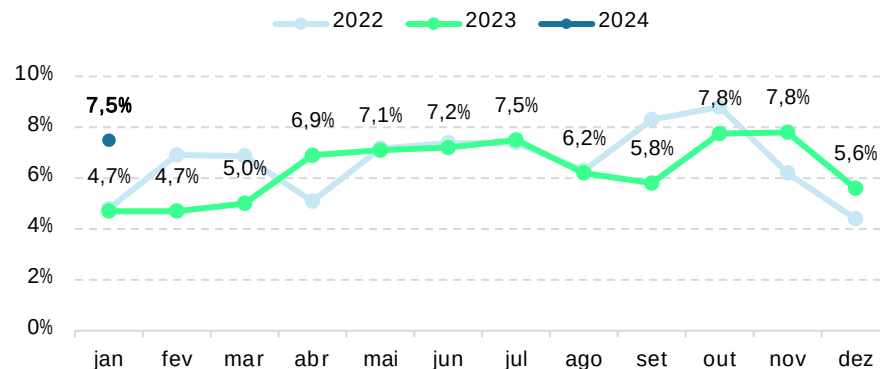
Vendas



Vendas no acumulado do ano (R\$ milhões)

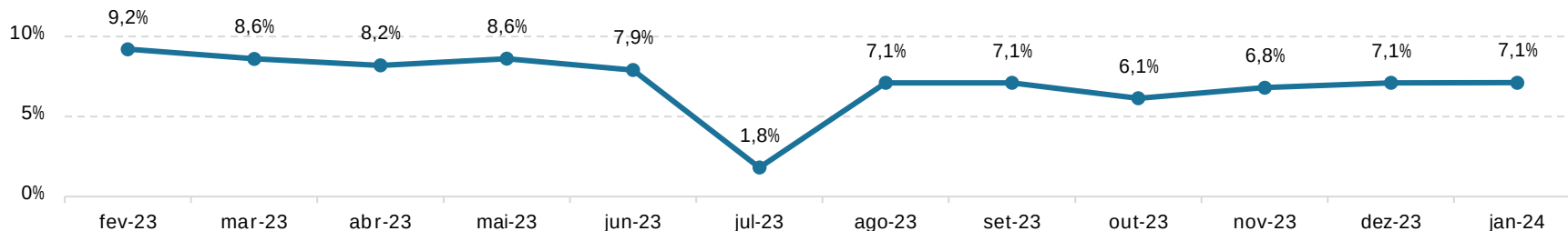


Evolução Vacância

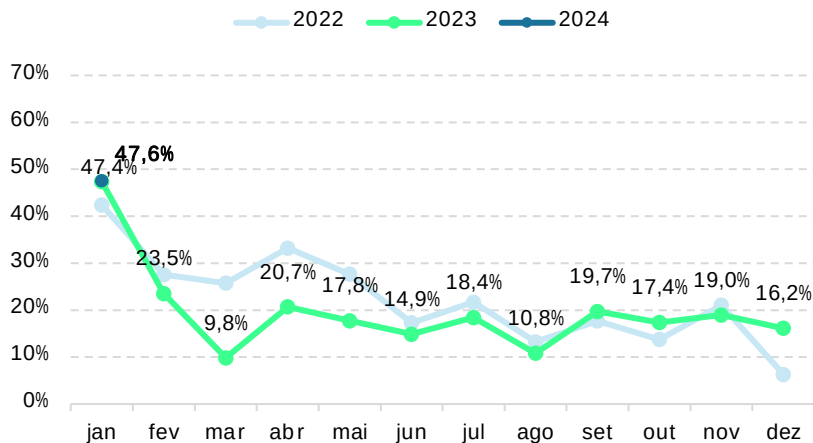


Dados de inadimplência

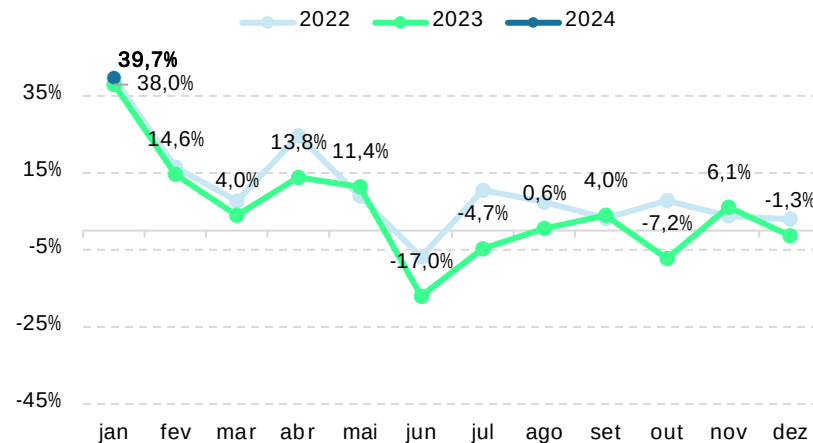
Evolução Inadimplência Líquida (Acumulado 12 meses)



Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Inadimplência Líquida



Resultado operacional

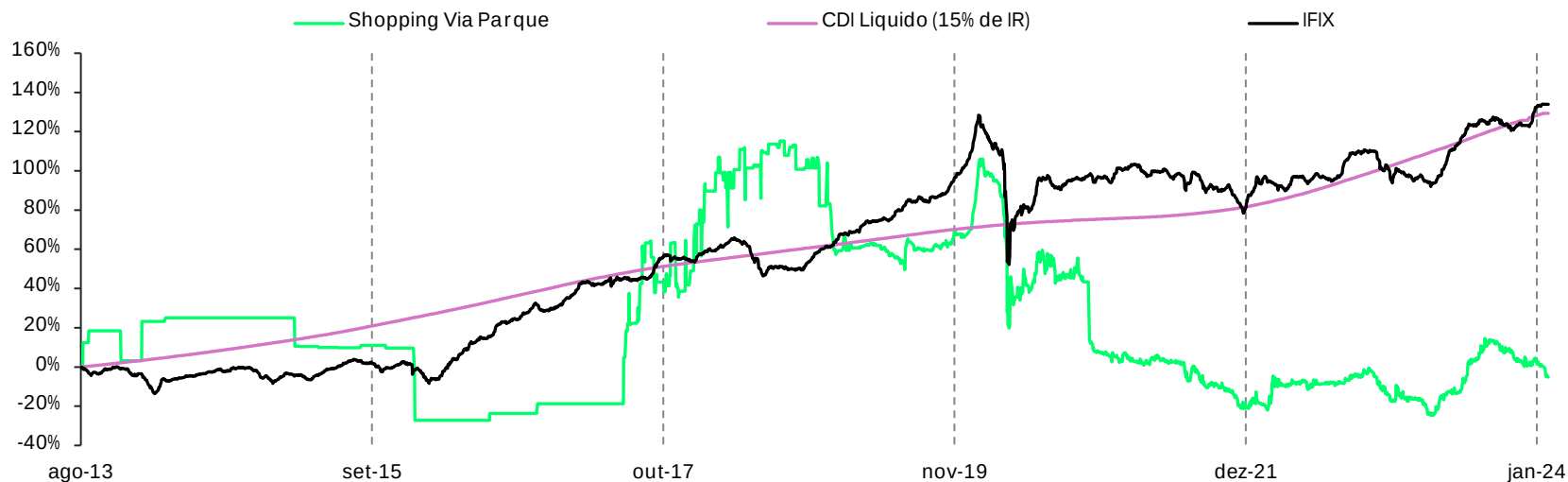
Valores em R\$ mil

Via Parque Shopping	jan/23	jan/24	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2023	YTD 2024	Δ 2023
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 4.957	R\$ 4.520	-8,8%	R\$ 4.957	R\$ 4.520	-8,8%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 228	R\$ 308	35,4%	R\$ 228	R\$ 308	35,4%
Outras Receitas de Aluguéis ¹	R\$ 588	R\$ 541	-8,0%	R\$ 588	R\$ 541	-8,0%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 5.773	R\$ 5.370	-7,0%	R\$ 5.773	R\$ 5.370	-7,0%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 2.734	-R\$ 2.554	-6,6%	-R\$ 2.734	-R\$ 2.554	-6,6%
Receitas de Locação	R\$ 3.039	R\$ 2.816	-7,3%	R\$ 3.039	R\$ 2.816	-7,3%
Outras Receitas ²	R\$ 496	R\$ 446	-10,0%	R\$ 496	R\$ 446	-10,0%
Receita Operacional	R\$ 3.535	R\$ 3.262	-7,7%	R\$ 3.535	R\$ 3.262	-7,7%
Despesa Operacional	-R\$ 971	-R\$ 1.076	10,9%	-R\$ 971	-R\$ 1.076	10,9%
NOI	R\$ 2.564	R\$ 2.186	-14,8%	R\$ 2.564	R\$ 2.186	-14,8%
Estacionamento	R\$ 998	R\$ 1.224	22,7%	R\$ 998	R\$ 1.224	22,7%
NOI + Estacionamento	R\$ 3.562	R\$ 3.410	-4,3%	R\$ 3.562	R\$ 3.410	-4,3%

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



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses
IFIX	0,64%	0,64%	18,13%
CDI líquido de IR (15%)	0,45%	0,45%	10,52%
FVPQ11	-9,11%	-9,11%	12,62%

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. Ayrton Senna, 3000

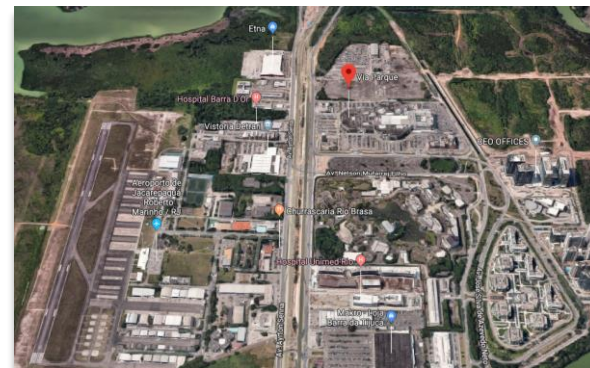
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

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.