

# Relatório Gerencial

FII Via Parque  
Shopping

FVPO11

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



**RIO  
BRAVO**

abril24

# 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\$ 105.937,62 - data base 01/07/2023, reajustada  
anualmente pela variação positiva do IGP-M)

**TAXA DE PERFORMANCE** • Não há

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 535.966.991,44 (ref. abril)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.800.149

**NÚMERO DE COTISTAS** • 4.227

## 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>)

56.510

Patrimônio  
Líquido (R\$/cota)

191,41

Dividend Yield  
Anualizado\*

7,96%

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

90,50

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

253,41

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhares)

191,90

P/VP

0,47

NOI (A/A)\*\*

-12,3%

Receita de  
Locação (A/A)\*\*\*

-11,7%

Vacância

11,9%

Inadimplência Bruta

30,4%

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 abril, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,57/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,60/cota. Foram distribuídos até abril 95,17% do resultado apurado no 1º semestre de 2024.

## Vendas

Em abril, o Via Parque Shopping apresentou R\$ 26,5 milhões em vendas, uma queda de 20,2% em relação a abril do ano passado. A queda se deve principalmente à perda das lojas âncoras Leader, Marisa e Casas Bahia, que deixaram o shopping no segundo semestre do ano e possuíam um giro de produtos muito alto. Além disso, a Lojas Renner encerrou as atividades no primeiro piso e se manterá ativa no segundo piso, de modo que seguirá ocupando uma área de 1.455 m<sup>2</sup>, ante os 2.380 m<sup>2</sup> anteriores, impactando as vendas de forma negativa em aproximadamente R\$ 750 mil. Como o contrato ainda não foi encerrado, o nível de vacância não reflete essa desmobilização.

Renner saiu em 1º de maio – para o cliente Supermarket – contrato assinado em abril, porém a área está locada para a C&C – fluxo pode melhorar.

Pelo lado positivo, podemos citar o bom patamar de vendas, de R\$ 4 milhões, da Qualistage, apresentando alta anual de 15% com shows do Thiaguinho, Lulu Santos, Martinho da Vila, Bruce Dickinson, entre outros. Outro destaque vai para a boa performance da Smartfit, que apresentou alta de 47% na comparação anual. Ambas as lojas se enquadram no segmento âncoras.

De forma geral, todos os segmentos apresentam quedas nas vendas na comparação anual, com exceção do segmento de lazer: âncoras com queda de 26,7%, com as perdas das lojas citadas acima, além das quedas das Lojas Americanas (-46%); semiâncoras com queda de 6,2%, refletindo principalmente a queda nas vendas do Outback (-11%); megalojas com queda de 12%, refletindo o fechamento da loja Sancho em setembro de 2023; satélites com queda de 16,9%, refletindo principalmente quedas nos segmentos de alimentação, puxadas pelo fechamento do Rigoletto e Starbucks em julho de 2023, além da queda do segmento de joias e relógios, dada a saída da CL Joias em abril.

## Receitas de locação, Despesas, Inadimplência e NOI

Em abril, o Shopping apresentou um patamar de aluguel faturado de R\$3,1 milhões, com destaque positivo para o aluguel variável, que seguiu apresentando uma alta expressiva na comparação anual de 1,5%, e no acumulado do ano, alta de 37,5%. O aluguel faturado total marcou alta de 3,9% na comparação anual e queda de 7,3% no acumulado do ano. Essa 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.

# Comentários

## Receitas de locação, Despesas, Inadimplência e NOI

A inadimplência foi o principal ofensor do resultado deste mês. Marcando um patamar de 15,3%, a inadimplência líquida ficou um pouco acima da registrada no mesmo período do ano passado, de 13,8%. A inadimplência bruta foi de 943 mil reais, e as recuperações foram de 469 mil reais. Ainda assim, a inadimplência líquida acumulada é de 18,4%, abaixo do acumulado no mesmo período de 2023 e 2022, de 20,7% e 18,4%.

As despesas operacionais apresentaram um patamar de R\$1,8 milhões, alta anual de 34,4%, e alta no acumulado do ano de 24,1%, impactada pelos custos de áreas vagas. Vale ressaltar que a compra de inadimplência do mês corrente foi retomada e, por isso, a rubrica deverá apresentar alta em comparação com o ano passado.

A vacância em abril fechou em 11,9% com a saída da Sô de Queijo (33 m<sup>2</sup>), Usaflex (59,52m<sup>2</sup>) e principalmente a Exposição do Corpo Humano (1.264,5m<sup>2</sup>). Esta última já possui negociação avançada para locação.

Foi assinado neste mês o contrato de locação do Supermarket, um supermercadista que atuará na área atualmente da C&C. A troca de inquilino não ensejará em aumento de vacância. A vigência do contrato se inicia em julho e a previsão para a inauguração é no final de outubro deste ano. A troca trará um impacto no aluguel, uma vez que o novo patamar de locação está abaixo do patamar pago atualmente pela C&C, porém, trará diversos benefícios como o aumento expressivo do fluxo e um serviço importantíssimo na construção de um mix importante para o shopping.

O resultado do estacionamento apresentou valor positivo, marcando R\$1,0 milhão. O resultado apresentou crescimento de 8,0% versus abril do ano passado e, no acumulado do ano, apresenta alta de 12,6%, e se deve principalmente ao maior patamar do ticket de estacionamento. O NOI do shopping atingiu patamar de R\$1,9 milhões, marcando queda anual de -12,3% e queda no acumulado do ano de 8,6%.



# Resultados e rendimentos

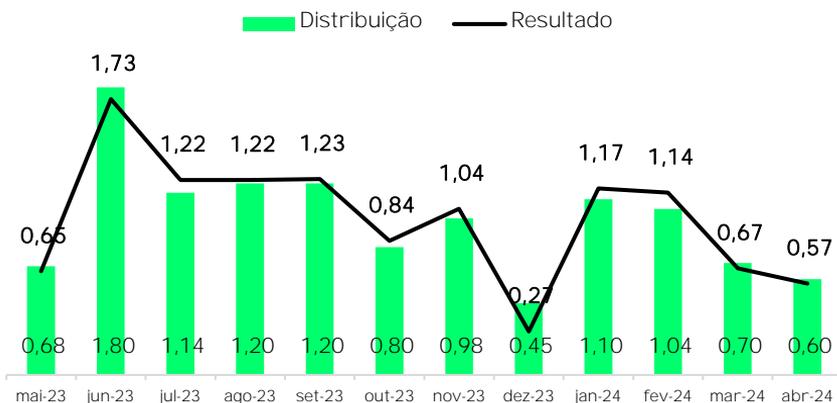
## Dados do fundo

	abr/24	dez/23	abr/23
Valor da Cota	R\$ 90,50	R\$ 114,00	R\$ 99,00
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 253.413.485	R\$ 319.216.986	R\$ 277.214.751

## Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 4.221.723,31	R\$ 22.563.864,75	R\$ 32.965.178,74
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 191.896,51	R\$ 271.853,79	R\$ 131.335,37
Giro (% de cotas negociadas)	1,61%	8,00%	11,24%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## Resultado e Distribuição (R\$/cota)



## Demonstração de Resultados

	mês		ano	12 meses	
Receita Imobiliária	R\$ 1.700.000,00	R\$ 10.800.000,00	R\$ 36.800.000,00		
Receita Financeira	R\$ 43.977,05	R\$ 168.646,74	R\$ 678.044,24		
Despesas	-R\$ 142.010,47	-R\$ 1.034.549,33	-R\$ 2.189.161,97		
Resultado	R\$ 1.601.966,58	R\$ 9.934.097,41	R\$ 35.288.882,27		
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.680.089,40	R\$ 9.632.512,56	R\$ 35.533.890,81		
Resultado por cota	R\$ 0,57	R\$ 3,55	R\$ 12,60		
Rendimento por cota	R\$ 0,60	R\$ 3,44	R\$ 12,69		

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

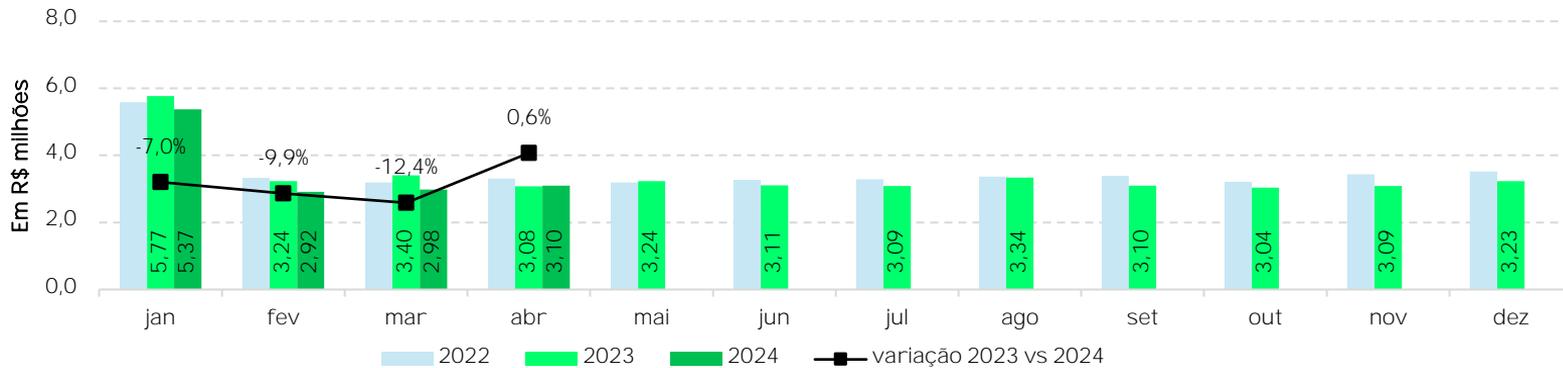
## Distribuição de rendimentos

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	1,04	0,70	0,60								
Δ	-11,3%	67,7%	-14,6	-40,0%								

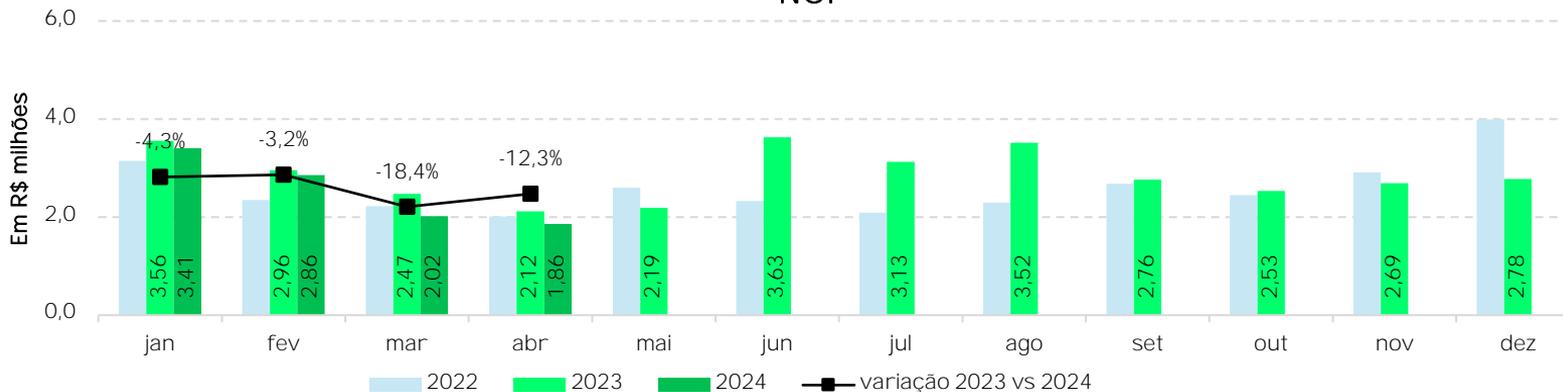
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode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



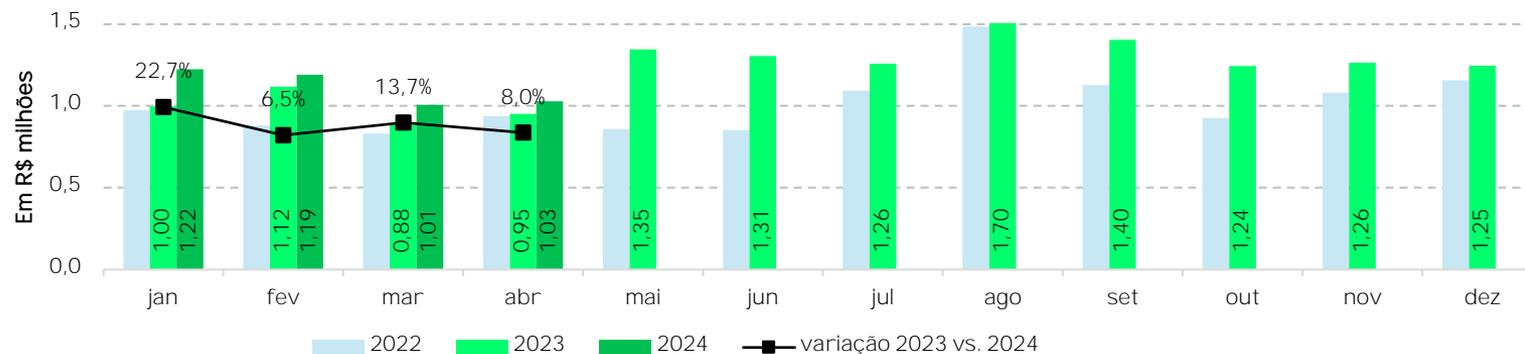
## NOI



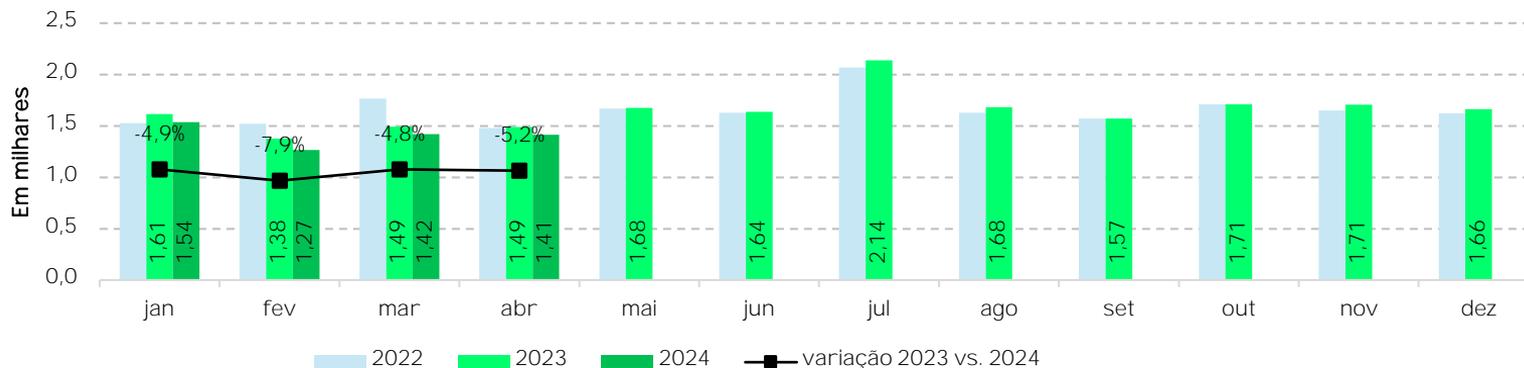
<sup>1</sup> Considera o NOI + Estacionamento.

## Dados de estacionamento

## Resultado do Estacionamento



## Fluxo do Estacionamento

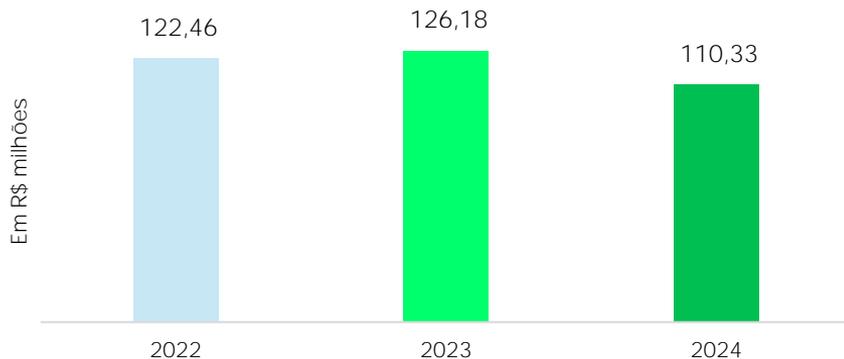


# Dados de vendas e vacância

## Vendas



## Vendas no acumulado do ano

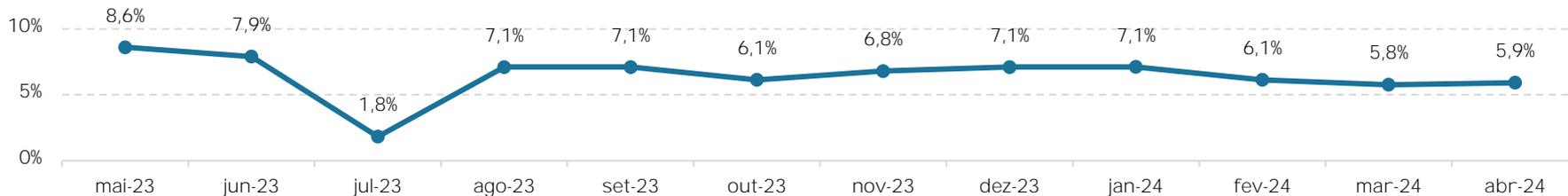


## Evolução Vacância

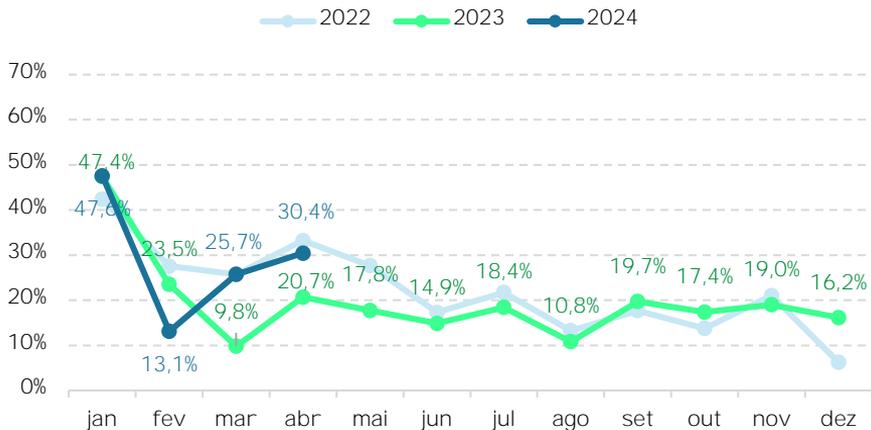


# Dados de inadimplência

## Evolução Inadimplência Líquida (Acumulado 12 meses)



## Evolução Inadimplência Bruta



## Evolução Inadimplência Líquida



## Resultado operacional

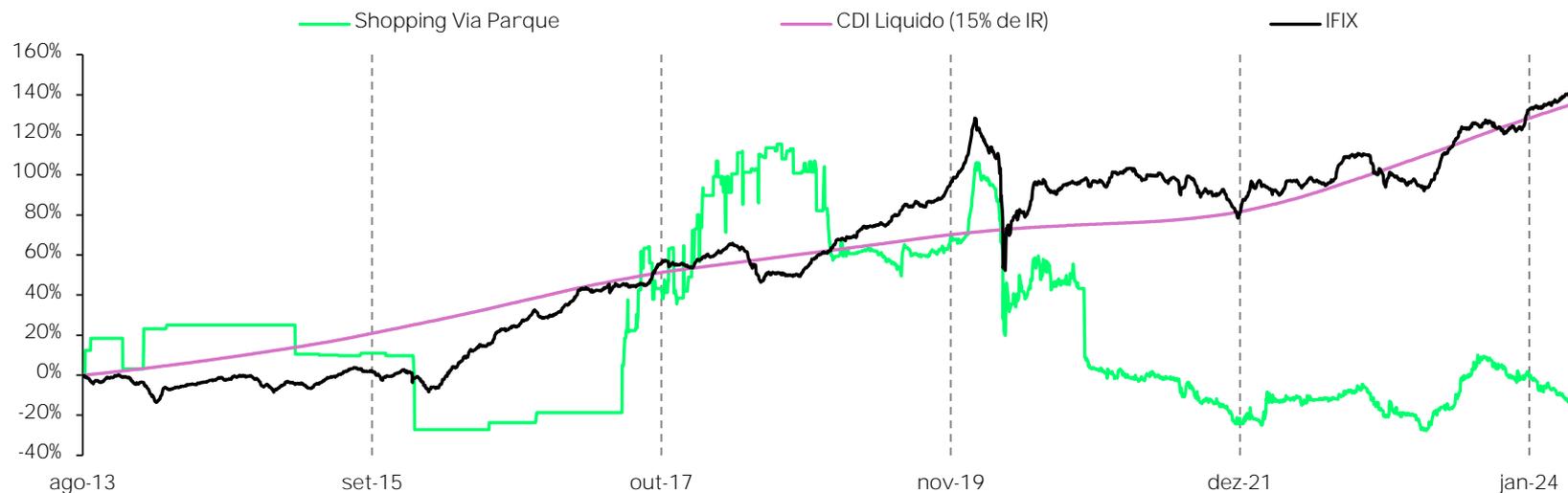
Valores em R\$ mil

Via Parque Shopping	abr-23	abr-24	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2023	YTD 2024	Δ 2023
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.394	R\$ 2.502	4,5%	R\$ 12.656	R\$ 11.375	-10,1%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 170	R\$ 172	1,5%	R\$ 702	R\$ 966	37,5%
Outras Receitas de Aluguéis <sup>1</sup>	R\$ 515	R\$ 424	-17,6%	R\$ 2.134	R\$ 2.026	-5,1%
<b>Total de Aluguel Faturado</b>	<b>R\$ 3.079</b>	<b>R\$ 3.099</b>	<b>0,6%</b>	<b>R\$ 15.493</b>	<b>R\$ 14.367</b>	<b>-7,3%</b>
Inadimplência Bruta	-R\$ 637	-R\$ 943	48,1%	-R\$ 4.458	-R\$ 4.644	4,2%
<b>Receitas de Locação</b>	<b>R\$ 2.442</b>	<b>R\$ 2.156</b>	<b>-11,7%</b>	<b>R\$ 11.036</b>	<b>R\$ 9.723</b>	<b>-11,9%</b>
Recuperação de Inadimplência e Outras Receitas <sup>2</sup>	R\$ 39	R\$ 441	1035,1%	R\$ 835	R\$ 1.826	118,7%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 2.481</b>	<b>R\$ 2.596</b>	<b>4,7%</b>	<b>R\$ 11.870</b>	<b>R\$ 11.548</b>	<b>-2,7%</b>
<b>Despesa Operacional</b>	<b>-R\$ 1.314</b>	<b>-R\$ 1.766</b>	<b>34,4%</b>	<b>-R\$ 4.714</b>	<b>-R\$ 5.849</b>	<b>24,1%</b>
<b>NOI</b>	<b>R\$ 1.167</b>	<b>R\$ 830</b>	<b>-28,8%</b>	<b>R\$ 7.156</b>	<b>R\$ 5.699</b>	<b>-20,4%</b>
Estacionamento	R\$ 952	R\$ 1.028	8,0%	R\$ 3.953	R\$ 4.450	12,6%
<b>NOI + Estacionamento</b>	<b>R\$ 2.119</b>	<b>R\$ 1.859</b>	<b>-12,3%</b>	<b>R\$ 11.108</b>	<b>R\$ 10.149</b>	<b>-8,6%</b>

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

<sup>2</sup> Recuperação de Inadimplência e Outras Receitas: considera os valores de recuperação de inadimplência de aluguel e os valores de atualização, juros e multas.

## Rentabilidade



rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses
IFIX	-0,77%	2,12%	18,32%
CDI líquido de IR (15%)	0,75%	3,01%	10,48%
FVPQ11	-8,92%	-18,61%	1,36%

<sup>1</sup> 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 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.



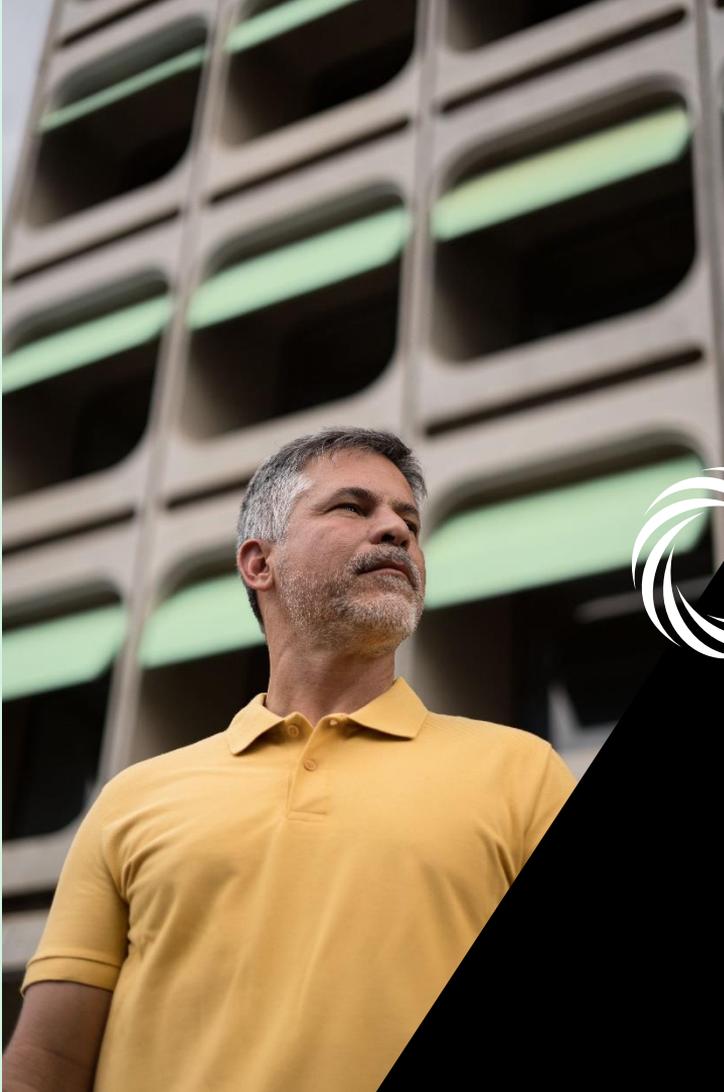
Representação gráfica utiliza a ferramenta Google Maps.



O Via Parque Shopping é um empreendimento localizado na Barra da Tijuca, inaugurado em 1993, que conta com 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](mailto: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.