

# Relatório Gerencial

FII Via Parque  
Shopping

FVPO11



**RIO  
BRAVO**

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

abril23

# 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\$ 57.680,70 - data base 01/07/2016, reajustada  
anualmente pela variação positiva do IGP-M)

**TAXA DE PERFORMANCE** • Não há

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 537.595.812,30 (ref. abril)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.800.149

**NÚMERO DE COTISTAS** • 3.935

## 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>)

57.239

Patrimônio  
Líquido (R\$/cota)

192,02

Dividend Yield  
Anualizado\*

12,12%

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

99,00

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

277,21

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhares)

22,65

P/VP

0,52

NOI (A/A)\*\*

5,2%

Receita de  
Locação (A/A)\*\*\*

10,5%

Vacância

6,9%

Inadimplência Bruta

20,7%

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 no período.

# Comentários

## Desempenho do mês

Em abril, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,73/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 1,00/cota que corresponde a 136,7% do resultado apurado no período.

## Vendas

Em abril o Via Parque Shopping apurou um patamar de R\$33,19 milhões em vendas, representando uma alta de 7,3% frente a abril do ano passado, e sinalizando uma alta de 3,0% no acumulado do ano frente ao ano passado. O destaque para abril seguiu sendo as vendas da casa de Show, a Qualistage, que somou aproximadamente R\$4,0 milhões. O mês comportou um montante expressivo de eventos, um total de 19, e contou com artistas de grande relevância.

O fluxo de pessoas surpreendeu positivamente, apresentando alta de 11,7% na comparação anual, e reduzindo a queda no acumulado do ano, de 8,2% para 3,7%. O Shopping reportou uma vacância mais elevada que a apresentada no mês passado, tendo o índice alcançado 6,9%. O índice foi impactado pela saída da loja Líder, que contava com, aproximadamente 1.300m<sup>2</sup>.

## Despesas e Inadimplência

Em abril o Shopping apresentou receitas de locação de, aproximadamente R\$2,44 milhões, alta de 10,5%.

Dentre os maiores defensores do NOI neste mês, podemos citar o bom resultado da recuperação de alugueis, que trouxe a inadimplência líquida acumulada dos últimos 12 meses para o patamar de 8,2%, um dos menores patamares do ano. Sem o efeito não recorrente reconhecido no mês anterior, a inadimplência líquida no mês foi de 13,8%. Outro ponto que foi benéfico para o NOI foi a redução das despesas operacionais, que caíram 19%, frente ao mês passado, e no acumulado do ano caem 8,2%. Dentre os principais ofensores, podemos citar o menor patamar de aluguel mínimo, que apresentou queda de 14,6% frente ao mês passado, mas ainda apresenta alta de 0,7% no acumulado do ano. O aluguel mínimo foi impactado, entre outros fatores, por conta da saída da Líder.

## NOI

O estacionamento apresentou bom desempenho, reportando alta de 7,6% frente ao mês anterior, e alta de 9,2% no acumulado do ano, refletindo o bom público captado pelos eventos realizados e o aumento tarifário. O NOI fechou abril em, aproximadamente, R\$2,12 milhões, representando alta de 14,0% no acumulado do ano.



# Resultados e rendimentos

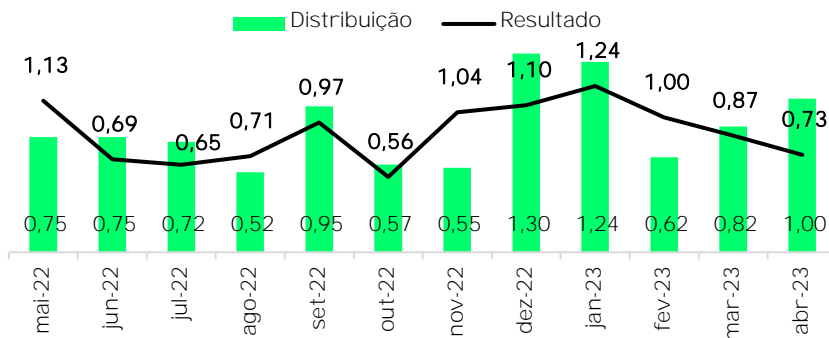
## Dados do fundo

	abr/23	dez/22	abr/22
Valor da Cota	R\$ 99,00	R\$ 110,00	R\$ 118,80
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 277.214.751	R\$ 308.016.390	R\$ 332.657.701

## Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 407.630,27	R\$ 3.392.720,29	R\$ 17.958.672,41
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 22.646,13	R\$ 41.885,44	R\$ 71.548,50
Giro (% de cotas negociadas)	0,16%	1,25%	5,80%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



## Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.121.798,45	R\$ 11.019.900,25	R\$ 29.862.931,37
Receita Financeira	R\$ 55.088,00	R\$ 263.088,94	R\$ 637.522,70
Despesas	-R\$ 129.276,65	-R\$ 527.793,40	-R\$ 1.545.053,29
Resultado	R\$ 2.047.609,80	R\$ 10.755.195,79	R\$ 28.955.400,78
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.800.149,00	R\$ 10.304.548,32	R\$ 27.399.457,97
Resultado por cota	R\$ 0,73	R\$ 3,84	R\$ 10,69
Rendimento por cota	R\$ 1,00	R\$ 3,68	R\$ 9,79

## Distribuição de rendimentos

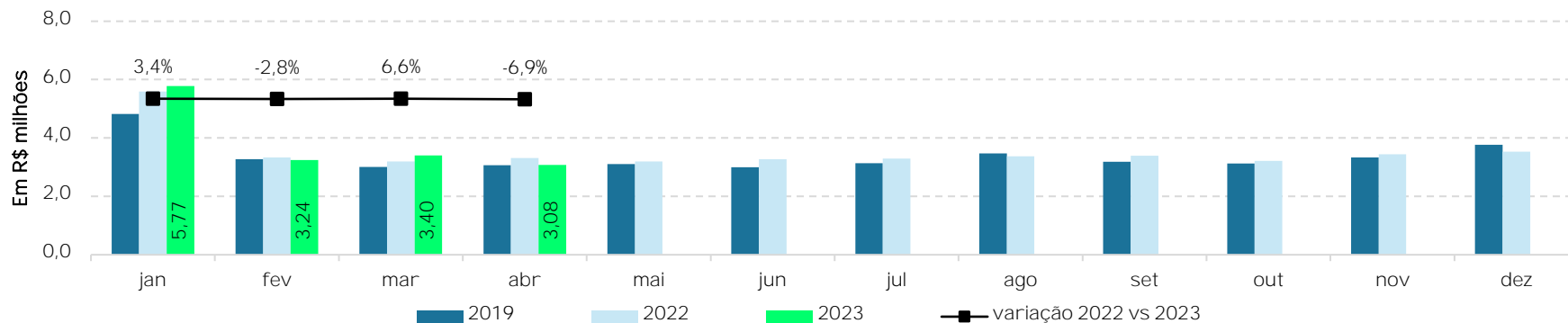
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,00	1,40	0,00	0,00	0,43	0,43	0,00	0,72	0,50	0,34	0,60	0,75
2022	1,04	0,72	0,82	0,70	0,75	0,75	0,72	0,52	0,95	0,57	0,55	1,30
2023	1,24	0,62	0,82	1,00								
<b>Δ</b>	<b>19,2%</b>	<b>-13,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>42,9%</b>								

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.

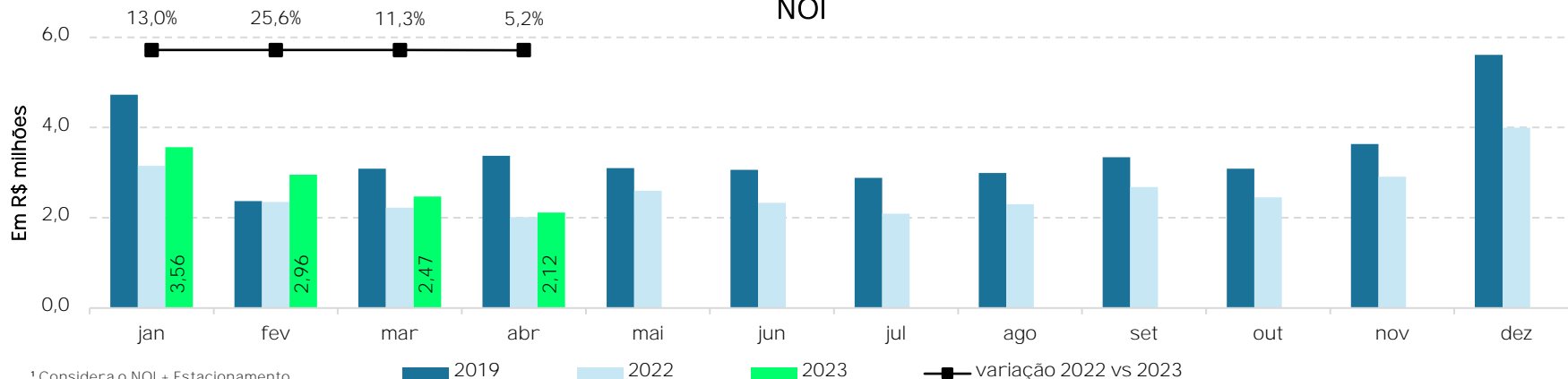
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

# Dados de aluguel e NOI

## Aluguel Faturado



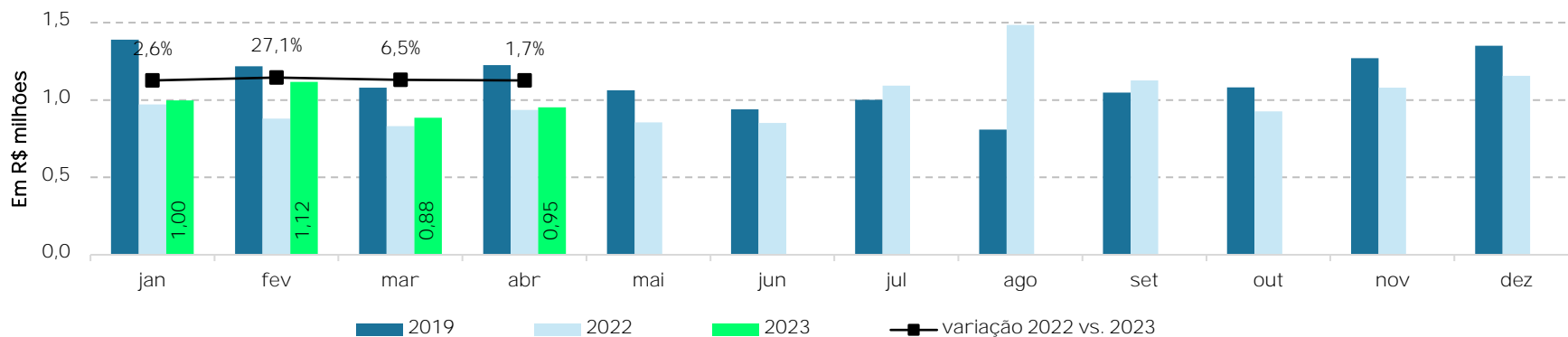
## NOI



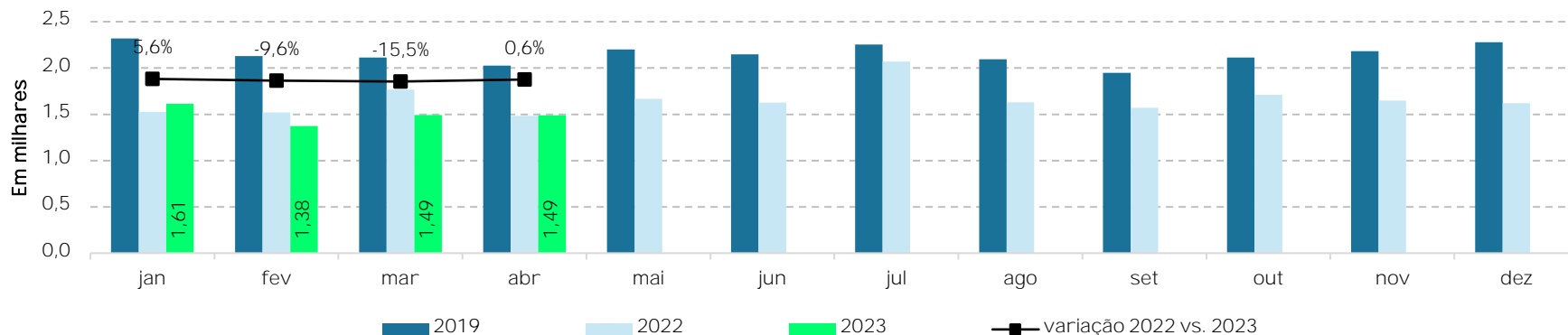
<sup>1</sup> Considera o NOI + Estacionamento.

## Dados de estacionamento

## Resultado do Estacionamento

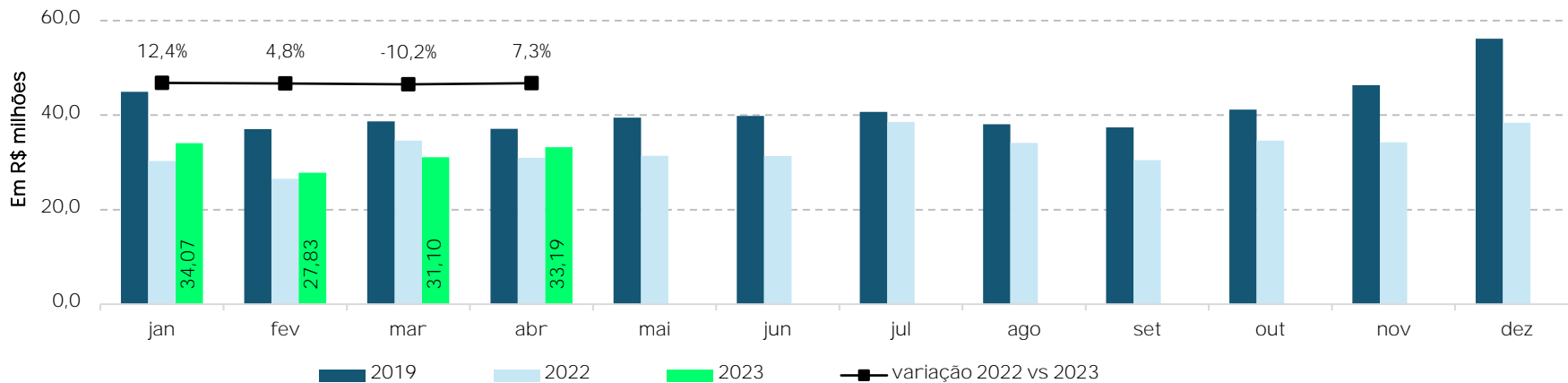


## Fluxo do Estacionamento

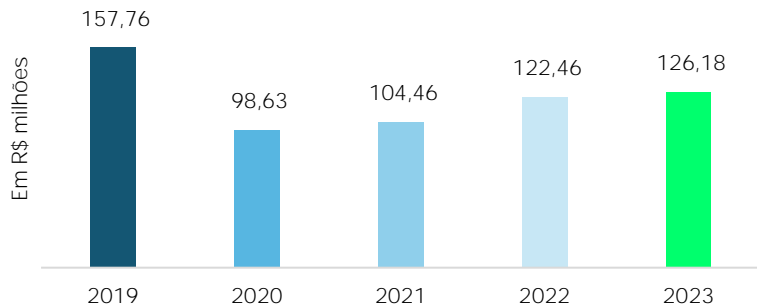


# Dados de vendas e vacância

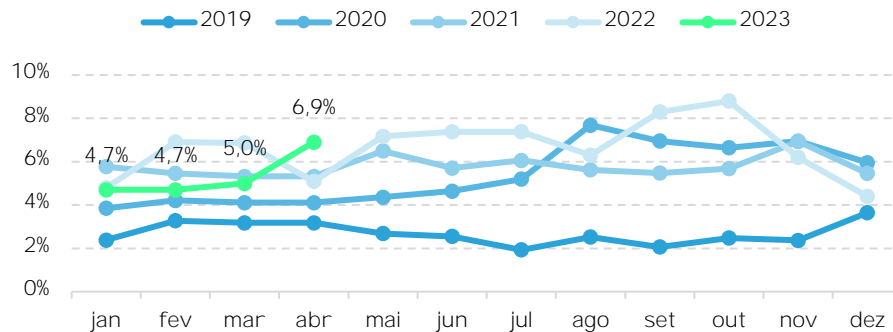
## Vendas



## Vendas no acumulado do ano



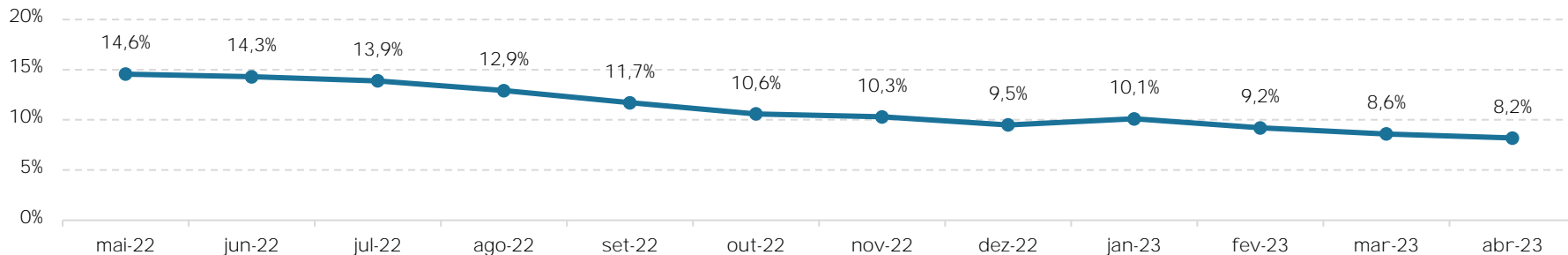
## Evolução Vacância



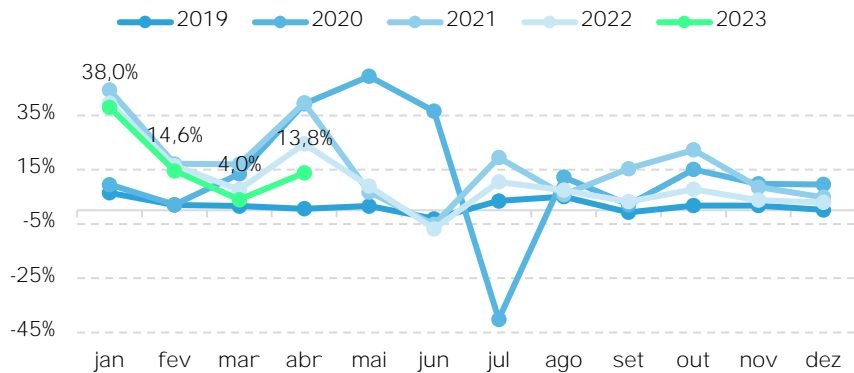


# Dados de inadimplência

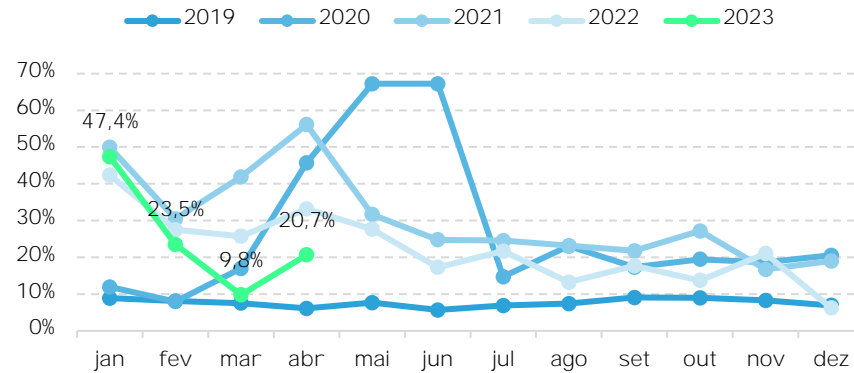
## Evolução Inadimplência Líquida (Acumulado 12 meses)



## Evolução Inadimplência Líquida



## Evolução Inadimplência Bruta





## Resultado operacional

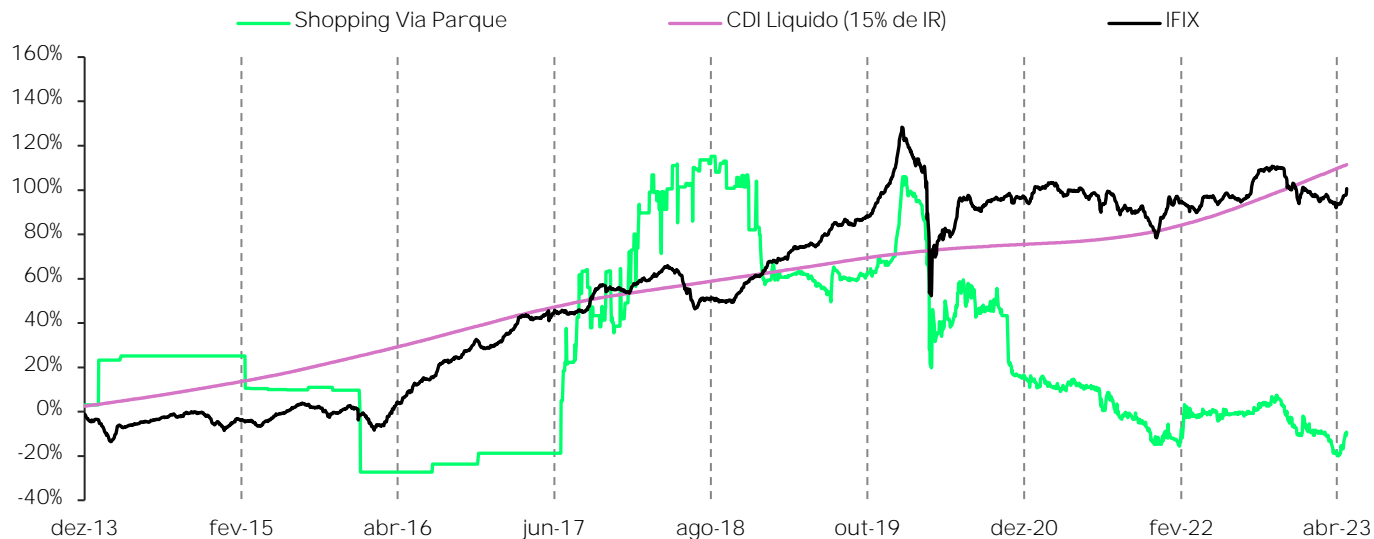
Valores em R\$ mil

Via Parque Shopping	abr-19	abr-22	abr-23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2019	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2019	Δ 2022
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.402	R\$ 2.602	R\$ 2.394	-8,0%	R\$ 11.286	R\$ 12.570	R\$ 12.656	12,1%	0,7%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 161	R\$ 125	R\$ 170	36,2%	R\$ 1.046	R\$ 561	R\$ 702	-32,8%	25,3%
Outras Receitas de Aluguéis <sup>1</sup>	R\$ 501	R\$ 581	R\$ 515	-11,3%	R\$ 1.841	R\$ 2.285	R\$ 2.134	15,9%	-6,6%
<b>Total de Aluguel Faturado</b>	<b>R\$ 3.065</b>	<b>R\$ 3.308</b>	<b>R\$ 3.079</b>	<b>-6,9%</b>	<b>R\$ 14.173</b>	<b>R\$ 15.415</b>	<b>R\$ 15.493</b>	<b>9,3%</b>	<b>0,5%</b>
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 196	-R\$ 1.099	-R\$ 637	-42,0%	-R\$ 1.274	-R\$ 5.229	-R\$ 4.458	249,9%	-14,7%
<b>Recargas de Locação</b>	<b>R\$ 2.869</b>	<b>R\$ 2.209</b>	<b>R\$ 2.442</b>	<b>10,5%</b>	<b>R\$ 12.899</b>	<b>R\$ 10.187</b>	<b>R\$ 11.036</b>	<b>-14,4%</b>	<b>8,3%</b>
Outras Receitas <sup>2</sup>	R\$ 143	R\$ 230	R\$ 39	-83,1%	R\$ 591	R\$ 1.068	R\$ 835	41,2%	-21,9%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 3.012</b>	<b>R\$ 2.439</b>	<b>R\$ 2.481</b>	<b>1,7%</b>	<b>R\$ 13.490</b>	<b>R\$ 11.255</b>	<b>R\$ 11.870</b>	<b>-12,0%</b>	<b>5,5%</b>
<b>Despesa Operacional</b>	<b>-R\$ 866</b>	<b>-R\$ 1.362</b>	<b>-R\$ 1.314</b>	<b>-3,6%</b>	<b>-R\$ 4.845</b>	<b>-R\$ 5.135</b>	<b>-R\$ 4.714</b>	<b>-2,7%</b>	<b>-8,2%</b>
<b>NOI</b>	<b>R\$ 2.146</b>	<b>R\$ 1.077</b>	<b>R\$ 1.167</b>	<b>8,3%</b>	<b>R\$ 8.645</b>	<b>R\$ 6.120</b>	<b>R\$ 7.156</b>	<b>-17,2%</b>	<b>16,9%</b>
Estacionamento	R\$ 1.225	R\$ 936	R\$ 952	1,7%	R\$ 4.913	R\$ 3.620	R\$ 3.953	-19,5%	9,2%
<b>NOI + Estacionamento</b>	<b>R\$ 3.371</b>	<b>R\$ 2.013</b>	<b>R\$ 2.119</b>	<b>5,2%</b>	<b>R\$ 13.558</b>	<b>R\$ 9.740</b>	<b>R\$ 11.108</b>	<b>-18,1%</b>	<b>14,0%</b>

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

<sup>2</sup> 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	3,52%	-0,31%	1,61%
CDI líquido de IR (15%)	0,78%	3,57%	11,37%
FVPQ11	9,89%	-8,14%	-10,81%

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

# Sobre o ativo



**Localização:** Av. Ayrton Senna, 3000  
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

**ABL:** 57.239 m<sup>2</sup>

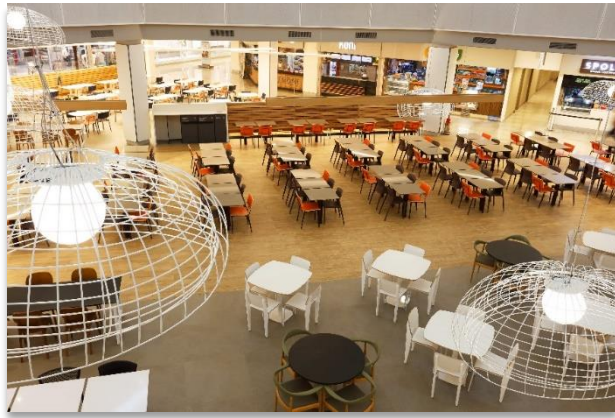
**Número de unidades/lojas:** 238

**Participação do FII:** 100%\*

\*participação do FII no *shopping center*, não contempla o complexo comercial anexo ao empreendimento.



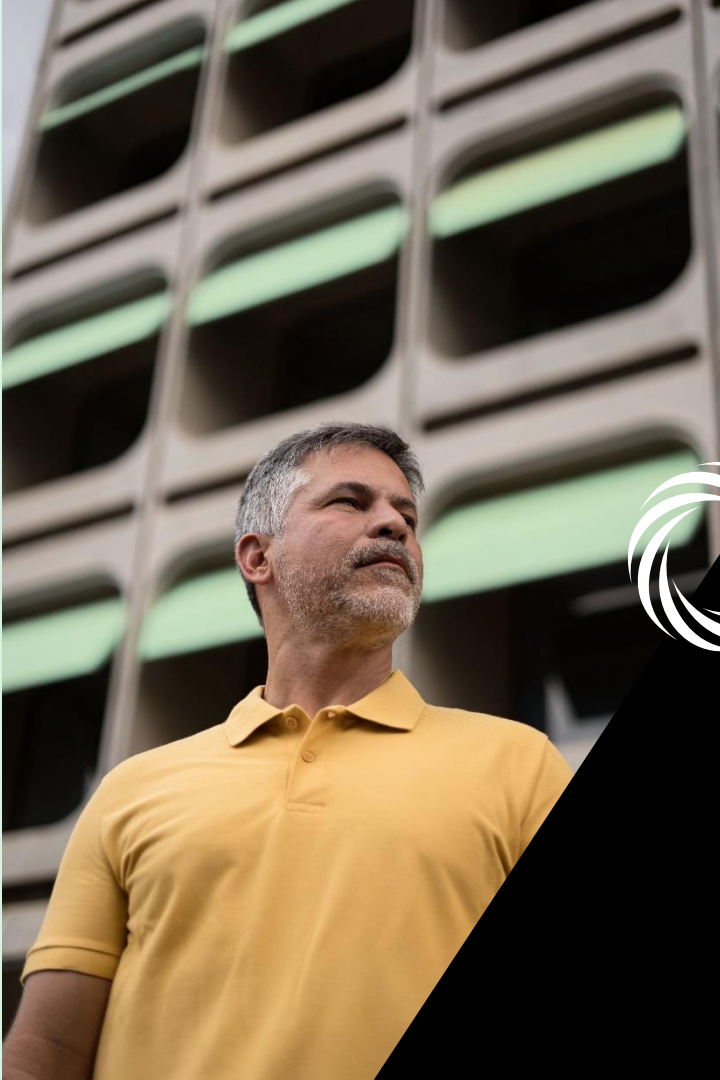
Representação gráfica utiliza a ferramenta Google Maps.



O Via Parque shopping é um empreendimento localizado na Barra da Tijuca, inaugurado em 1993, que conta com 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 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.