

Relatório Gerencial

FII Via Parque
Shopping

FVPO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

maio23

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\$ 536.352.498,00 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 3.932

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)

192,02

Dividend Yield
Anualizado*

8,00%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

102,00

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

285,62

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhares)

21,64

P/VP

0,53

NOI (A/A)**

-15,5%

Receita de
Locação (A/A)***

26,9%

Vacância

7,1%

Inadimplência Bruta

17,8%

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 maio, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,72/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,68/cota que corresponde a 95,6% do resultado apurado no período.

Vendas

Em maio, o Via Parque Shopping apurou um patamar de R\$32,76 milhões em vendas, representando uma alta de 4,25% frente a maio do ano passado, e sinalizando uma alta de 3,3% no acumulado do ano frente ao ano passado. Comparando apenas as vendas do Dia das Mães, o shopping reportou alta de 7% nas vendas quando comparado com 2022. Quando comparamos as vendas nas mesmas lojas, no acumulado do ano há uma queda de 6%, frente ao ano passado, e de 24% frente a 2019. Podemos perceber que o shopping está em recuperação em um cenário pós-pandemia, mas está inserido em um cenário de maior competição, quando comparado com os números de 2019.

No mês de maio, a casa de shows realizou um total de 6 apresentações, contra 8 apresentações realizadas no mesmo período do ano passado. Esta queda, entre outros fatores, ajudou a diminuir o fluxo de pessoas no shopping, que apresentou queda de 15,2% ano contra ano. O fluxo de veículos apresentou estabilidade comparado com maio do ano passado, alta de 0,5%.

No entanto, este dado apresenta queda no acumulado do ano, cerca de 4% abaixo. Apesar da queda, o resultado do estacionamento segue sendo umas das principais defensoras do resultado, apresentando uma alta de 18,4% no acumulado do ano. Isso se deve ao aumento de tarifa estabelecido em março. A elevação da vacância, de 6,9% para 7,1%, reflete a saída da Marisa, entre outras lojas.

Despesas e Inadimplência

Em maio, o Shopping apresentou receita de aluguéis de, aproximadamente R\$2,7 milhões, alta de 11,5% no acumulado do ano. Dentre os maiores defensores do NOI neste mês, podemos citar o crescimento do aluguel variável, que acumula alta de 98,7%, e o bom desempenho das linhas de inadimplência, descontos e carência, que acumula queda de 20,5% no ano. A inadimplência líquida segue apresentando bons resultado, reportando um patamar de 11,4% e reduzindo a inadimplência acumulada 12 meses para o patamar de 8,6%.

Um dos ofensores do NOI, podemos citar, é a queda do aluguel mínimo faturado, que sofre em relação ao baixo patamar do IGP-M, atualmente negativo, e pela saída de lojas como a Leader e a Marisa. O NOI fechou maio em, aproximadamente, R\$2,19 milhões, apresentando alta de 7,82% no acumulado do ano.



Resultados e rendimentos

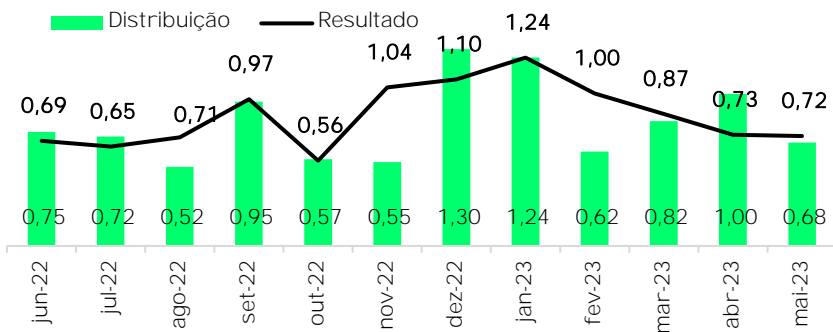
Dados do fundo

	mai/23	dez/22	mai/22
Valor da Cota	R\$ 102,00	R\$ 110,00	R\$ 117,33
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 285.615.198	R\$ 308.016.390	R\$ 328.541.482

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 476.180,49	R\$ 3.868.900,78	R\$ 17.132.813,45
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 21.644,57	R\$ 37.562,14	R\$ 68.258,22
Glro (% de cotas negociadas)	0,17%	1,42%	5,57%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Resultado e Distribuição (R\$/cota)



Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.194.861,48	R\$ 13.214.761,73	R\$ 28.777.622,91
Receita Financeira	R\$ 40.288,34	R\$ 303.377,28	R\$ 639.515,15
Despesas	-R\$ 211.850,27	-R\$ 739.643,67	-R\$ 1.599.834,89
Resultado	R\$ 2.023.299,55	R\$ 12.778.495,34	R\$ 27.817.303,17
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.904.101,32	R\$ 12.208.649,64	R\$ 27.203.447,54
Resultado por cota	R\$ 0,72	R\$ 4,56	R\$ 10,29
Rendimento por cota	R\$ 0,68	R\$ 4,36	R\$ 9,72

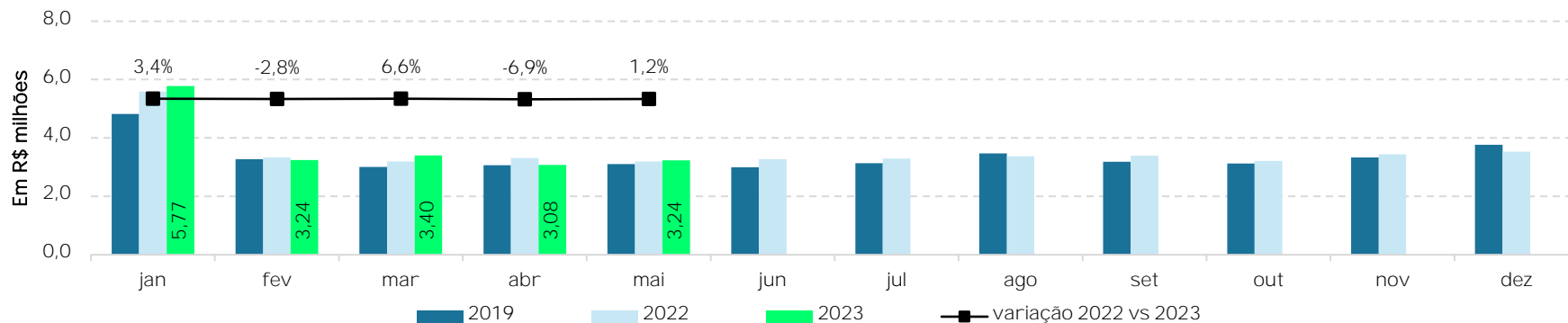
Distribuição de rendimentos

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							
Δ	19,2%	-13,9%	0,0%	42,9%	-9,3%							

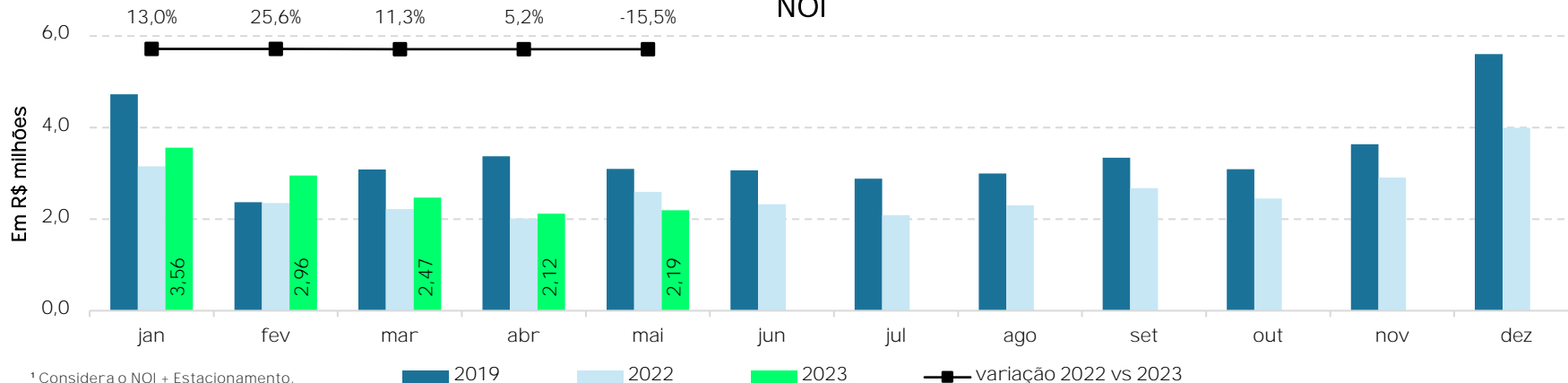
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

Aluguel Faturado



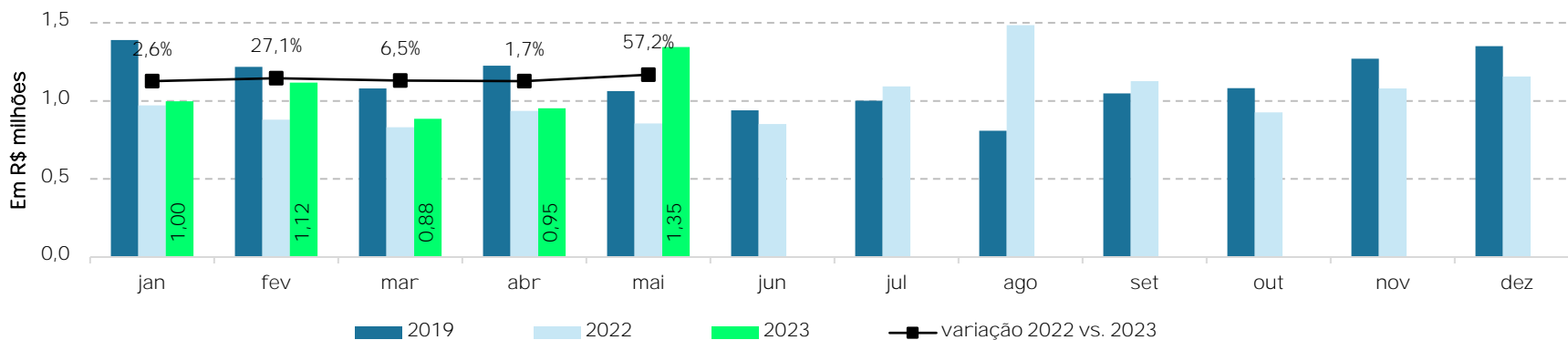
NOI



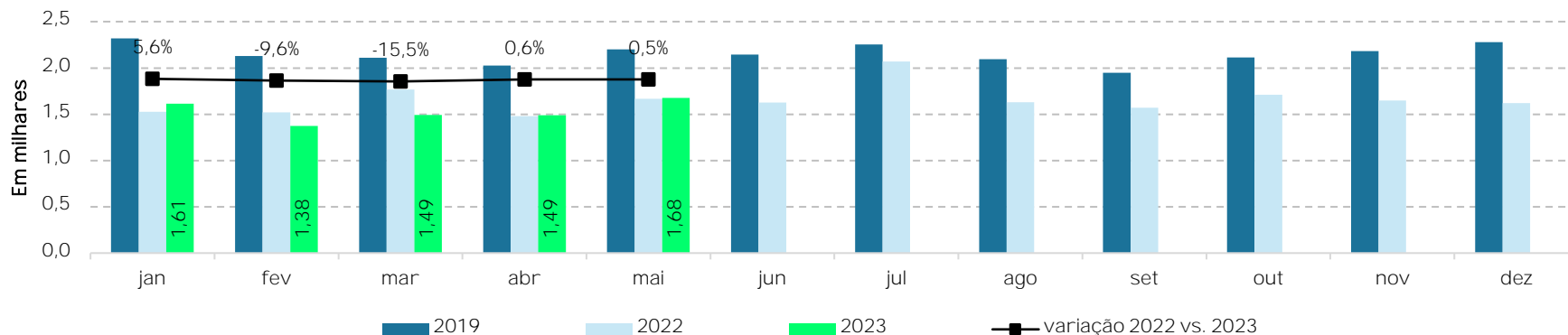
¹ Considera o NOI + Estacionamento.

Dados de estacionamento

Resultado do Estacionamento

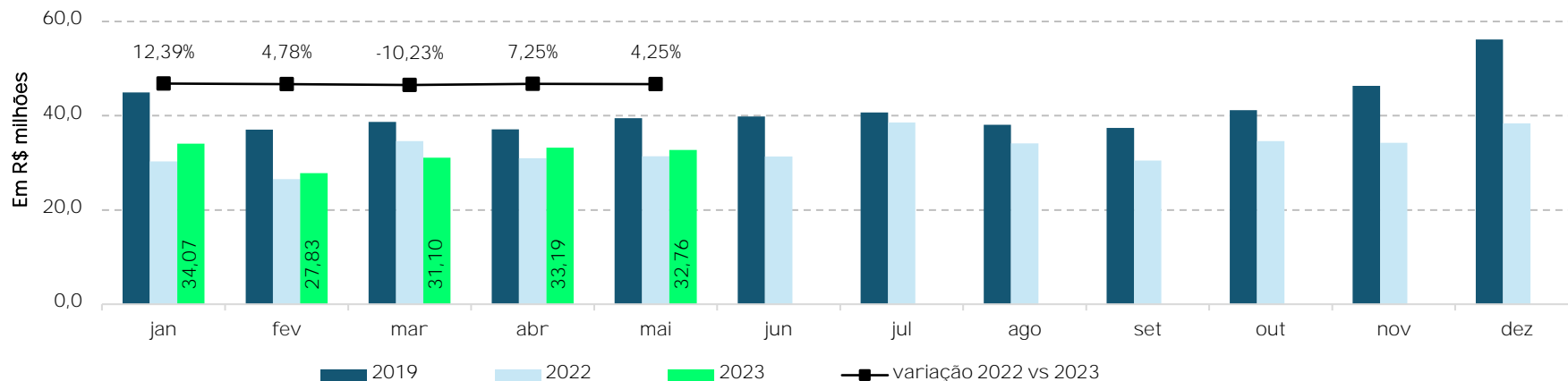


Fluxo do Estacionamento

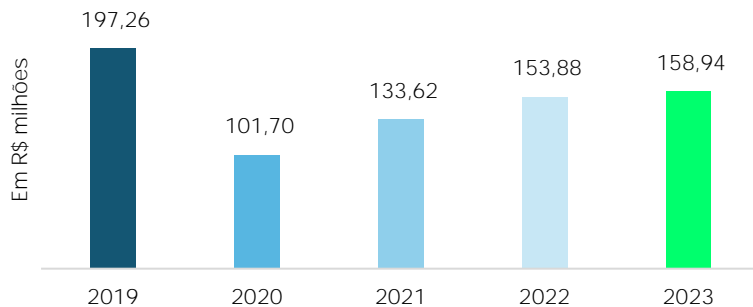


Dados de vendas e vacância

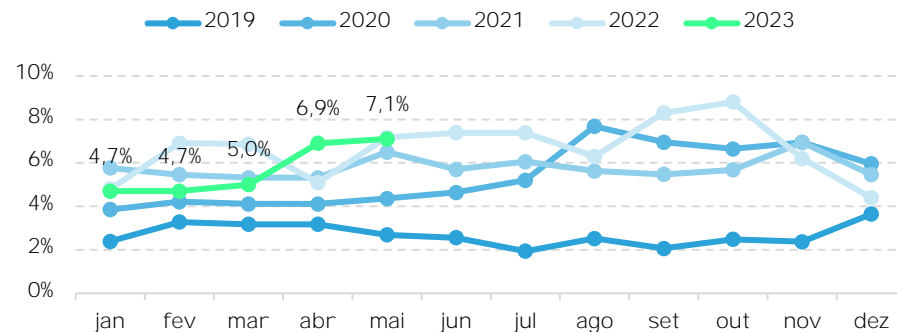
Vendas



Vendas no acumulado do ano

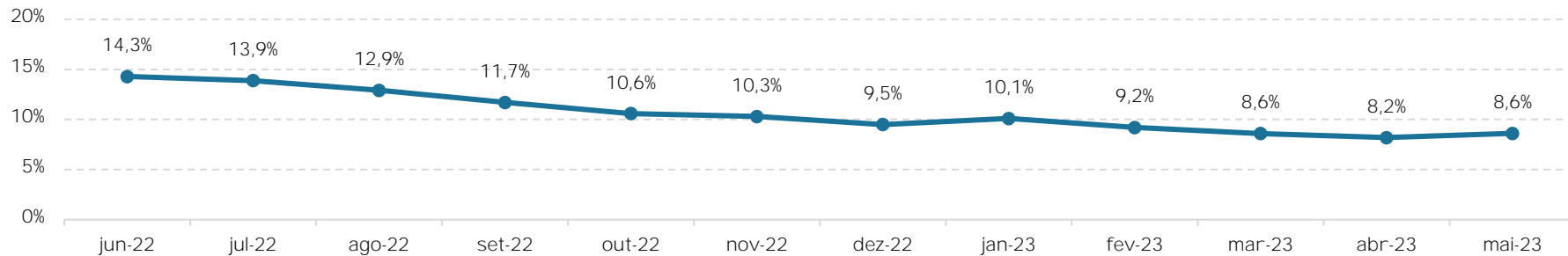


Evolução Vacância

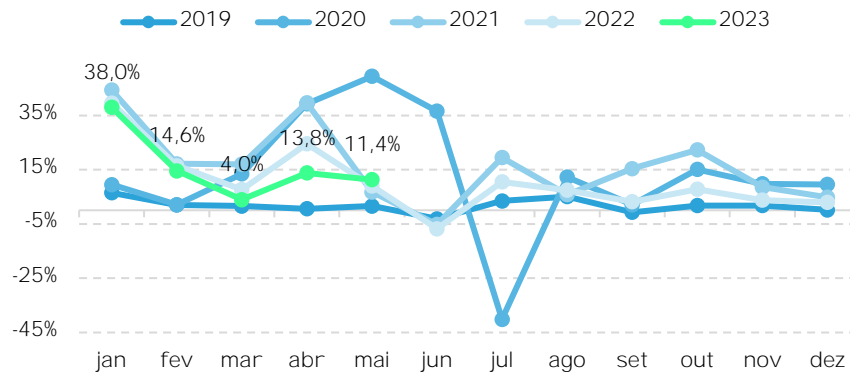


Dados de inadimplência

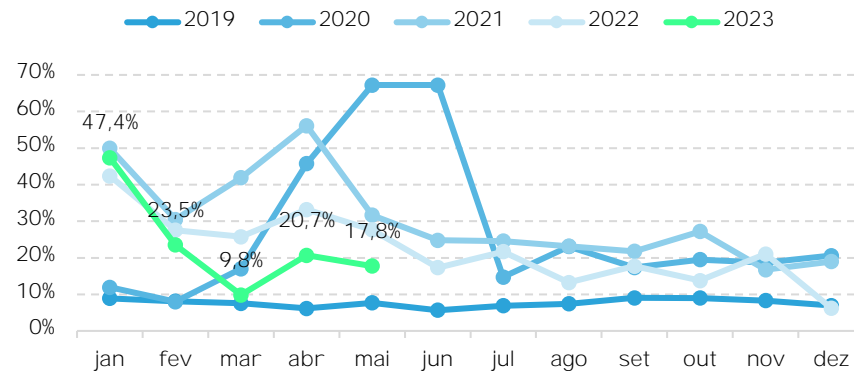
Evolução Inadimplência Líquida (Acumulado 12 meses)



Evolução Inadimplência Líquida



Evolução Inadimplência Bruta





Resultado operacional

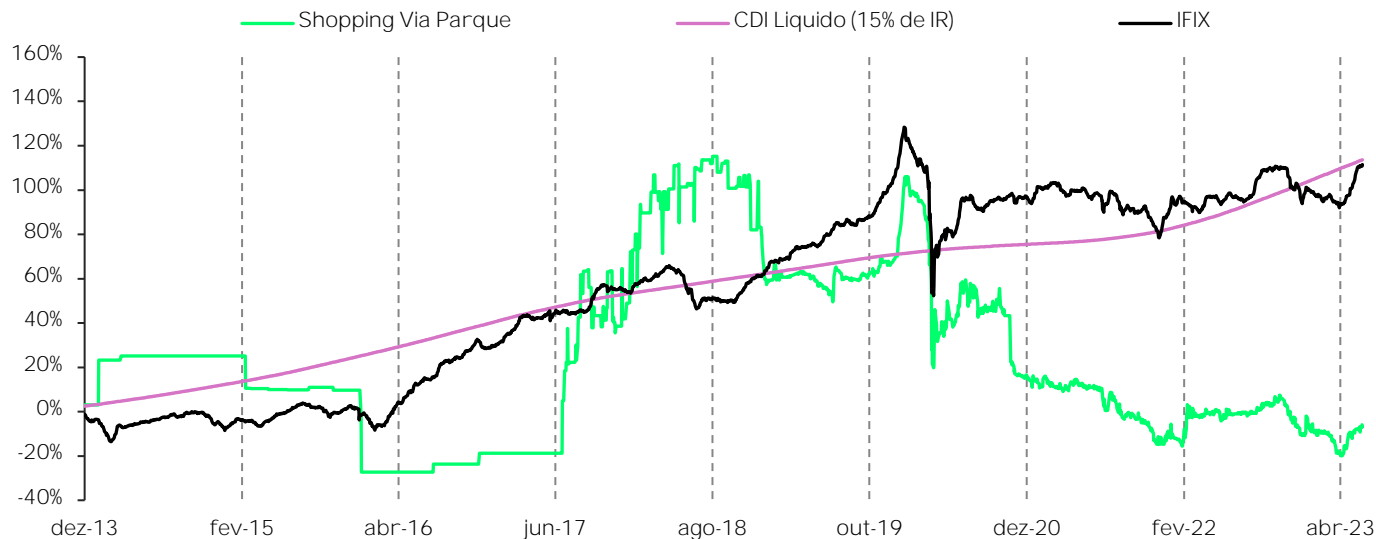
Valores em R\$ mil

Via Parque Shopping	mai-19	mai-22	mai-23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2019	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2019	Δ 2022
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.429	R\$ 2.542	R\$ 2.401	-5,5%	R\$ 13.716	R\$ 15.112	R\$ 15.058	9,8%	-0,4%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 175	R\$ 108	R\$ 626	481,3%	R\$ 1.221	R\$ 669	R\$ 1.329	8,9%	98,7%
Outras Receitas de Aluguéis ¹	R\$ 501	R\$ 547	R\$ 208	-61,9%	R\$ 2.342	R\$ 2.832	R\$ 2.343	0,0%	-17,3%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.105	R\$ 3.196	R\$ 3.236	1,2%	R\$ 17.279	R\$ 18.612	R\$ 18.729	8,4%	0,6%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 254	-R\$ 1.099	-R\$ 574	-47,8%	-R\$ 1.528	-R\$ 6.328	-R\$ 5.032	229,2%	-20,5%
Recetas de Locação	R\$ 2.851	R\$ 2.097	R\$ 2.662	26,9%	R\$ 15.750	R\$ 12.284	R\$ 13.697	-13,0%	11,5%
Outras Receitas ²	R\$ 186	R\$ 683	R\$ 7	-99,0%	R\$ 777	R\$ 1.752	R\$ 842	8,4%	-52,0%
Receita Operacional	R\$ 3.037	R\$ 2.780	R\$ 2.669	-4,0%	R\$ 16.527	R\$ 14.036	R\$ 14.539	-12,0%	3,6%
Despesa Operacional	-R\$ 1.000	-R\$ 1.038	-R\$ 1.819	75,2%	-R\$ 5.845	-R\$ 6.173	-R\$ 6.533	11,8%	5,8%
NOI	R\$ 2.037	R\$ 1.742	R\$ 850	-51,2%	R\$ 10.682	R\$ 7.863	R\$ 8.005	-25,1%	1,8%
Estacionamento	R\$ 1.063	R\$ 856	R\$ 1.345	57,2%	R\$ 5.976	R\$ 4.476	R\$ 5.298	-11,3%	18,4%
NOI + Estacionamento	R\$ 3.100	R\$ 2.598	R\$ 2.195	-15,5%	R\$ 16.658	R\$ 12.338	R\$ 13.303	-20,1%	7,8%

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	5,43%	5,10%	6,84%
CDI líquido de IR (15%)	0,95%	4,56%	11,46%
FVPQ11	3,39%	-5,03%	-7,18%

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

Sobre o ativo



Localização: Av. Ayrton Senna, 3000

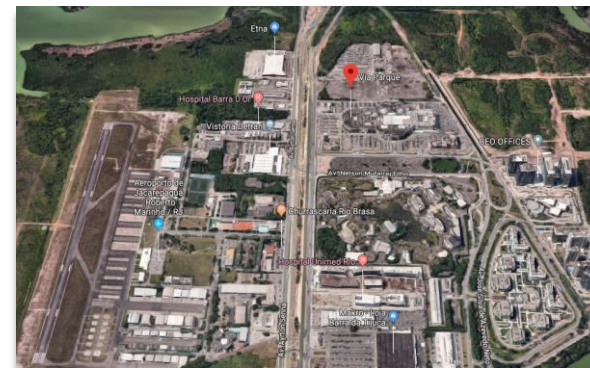
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

ABL: 57.239 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 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.