

# Relatório Gerencial

FII Via Parque  
Shopping

FVPO11

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



**RIO  
BRAVO**

junho23

# 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\$ 539.280.198,21 (ref. junho)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.800.149

**NÚMERO DE COTISTAS** • 3.885

## 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)

192,59

Dividend Yield  
Anualizado\*

19,84%

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

108,88

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

304,88

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhares)

59,59

P/VP

0,57

NOI (A/A)\*\*

55,8%

Receita de  
Locação (A/A)\*\*\*

-2,8%

Vacância

7,2%

Inadimplência Bruta

14,9%

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

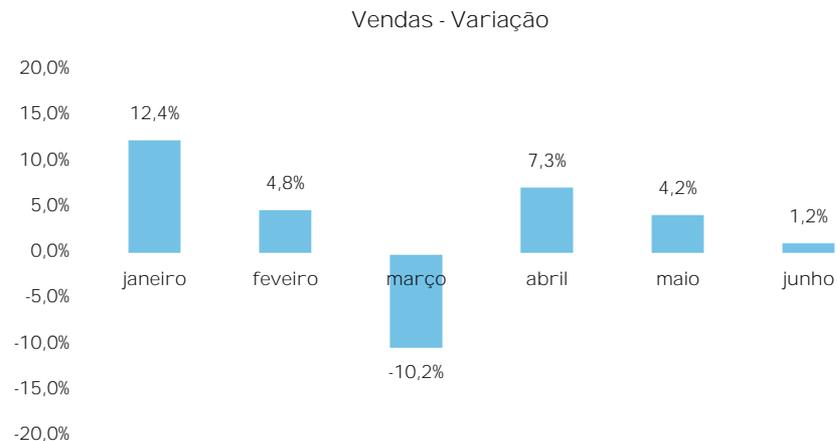
Em junho, o Fundo apresentou resultado de R\$ 1,85/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 1,80/cota, o que corresponde a 96% do resultado apurado no primeiro semestre do ano.

## Vendas

Em junho, o Via Parque Shopping apurou um patamar de R\$31,7 milhões em vendas, representando uma alta de 1,2% frente ao mesmo período do ano passado, e sinalizando uma alta de 2,9% no acumulado do ano frente ao ano passado.

Neste mês, novamente a Qualistage mostrou uma ótima performance, apresentando vendas de, aproximadamente, R\$ 5,4 milhões, representando 17% das vendas totais. Em junho a casa de shows chegou levar mais de 50 mil espectadores para cerca de 14 eventos realizados. As apresentações que se destacaram em número de público foram Gil e Família, Festa Pablo Vittar e Thiago Iorc.

Abaixo as variações das vendas mês a mês, versus ano passado:



Uma das grandes forças do empreendimento é ser reconhecido como um shopping que promove diversos eventos para as famílias, e neste ponto o Shopping se destaca. Em junho o Shopping promoveu eventos para o dia dos Namorados, Arraiá, ArtRio e o Disney 100 anos.

## Receitas de locação, Despesas, Inadimplência e NOI

No mês, o Shopping apresentou receitas líquidas de locação de, aproximadamente R\$2,7 milhões, representando alta de 8,9% no acumulado do ano. Esta alta é positiva, visto que com o IGP-M no campo negativo, os aluguéis permanecem sem reajuste. O principal fator então do aumento desta rubrica é a inadimplência bruta/descontos e carência, que apresentam uma queda expressiva neste ano de 20,1%.

No mês de junho, a recuperação de inadimplência foi relevante, alcançando o maior patamar do ano, aproximadamente R\$1 milhão. As recuperações mais expressivas fora da South, Rio Decor, Ri Happy e Taco. Porém, a linha de Outras Receitas, no acumulado ainda apresenta queda de 23,6% versus 2022 devido ao patamar elevado de recuperação ocorrido no ano anterior.

As despesas operacionais apresentaram um patamar de R\$1,3 milhões, queda de 30,4% quando comparado com o mês anterior e queda de 2,8% no acumulado do ano.

Vale destacar que, ao contrário do mês de maio, o mês de junho não contou com a compra de inadimplência do condomínio, o que favoreceu esta rubrica.

O resultado do estacionamento seguiu em um patamar elevado, marcando 1,3 milhões, alta de 23,9% no acumulado do ano. Com estes fatores o Shopping apresentou NOI de R\$3,6 milhões, alta de 15,4% no acumulado do ano e expressivo avanço de 55,8% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O shopping apresentou uma vacância estabilizada em 7,2% sem nenhuma movimentação expressiva em relação ao mês anterior. Vale ressaltar que as lojas Sô que Queijo (33m<sup>2</sup>) inaugurou neste mês sua operação. Para os próximos meses, as lojas Black Entreteniment (205,3m<sup>2</sup>) e Felipe Nascimento Hair (96m<sup>2</sup>) devem ser inauguradas – com previsão para início das operações em agosto – ambas com contratos já assinados em períodos anteriores e, por isso, não apresentarão impacto na vacância.

# Resultados e rendimentos

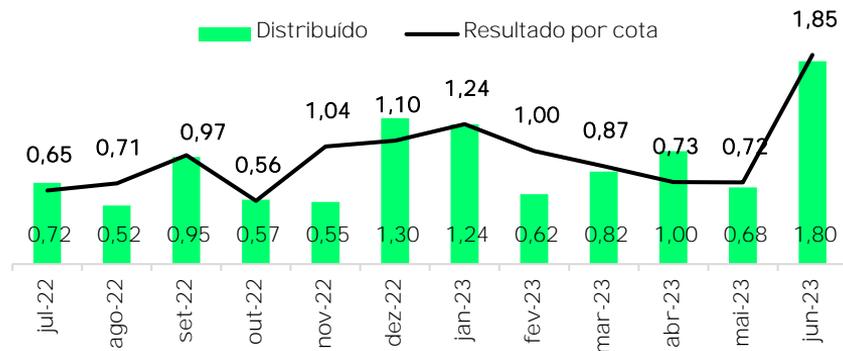
## Dados do fundo

	jun/23	dez/22	jun/22
Valor da Cota	R\$ 108,88	R\$ 110,00	R\$ 115,34
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 304.880.223	R\$ 308.016.390	R\$ 322.969.186

## Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.251.300,32	R\$ 5.120.201,10	R\$ 16.675.925,42
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 59.585,73	R\$ 41.291,94	R\$ 66.437,95
Glro (% de cotas negociadas)	0,43%	1,85%	5,47%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



## Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receta Imobiliária	R\$ 2.837.165,07	R\$ 16.041.801,80	R\$ 29.607.289,35
Receta Financeira	R\$ 80.153,75	R\$ 383.531,03	R\$ 664.335,28
Despesas	R\$ 2.274.482,39	R\$ 1.534.838,72	R\$ 792.004,46
Resultado	R\$ 5.191.801,21	R\$ 17.960.171,55	R\$ 31.063.629,09
Rendimentos distribuídos	R\$ 5.040.268,20	R\$ 17.248.917,84	R\$ 30.143.603,99
Resultado por cota	R\$ 1,85	R\$ 6,41	R\$ 11,45
Rendimento por cota	R\$ 1,80	R\$ 6,16	R\$ 10,77

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

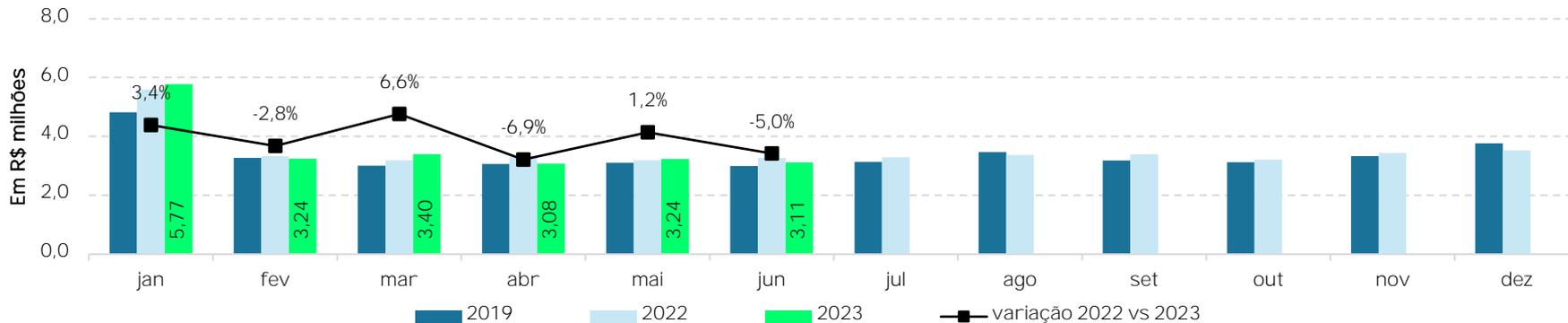
## Distribuição de rendimentos

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						
<b>Δ</b>	<b>19,2%</b>	<b>-13,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>42,9%</b>	<b>-9,3%</b>	<b>140,0%</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 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



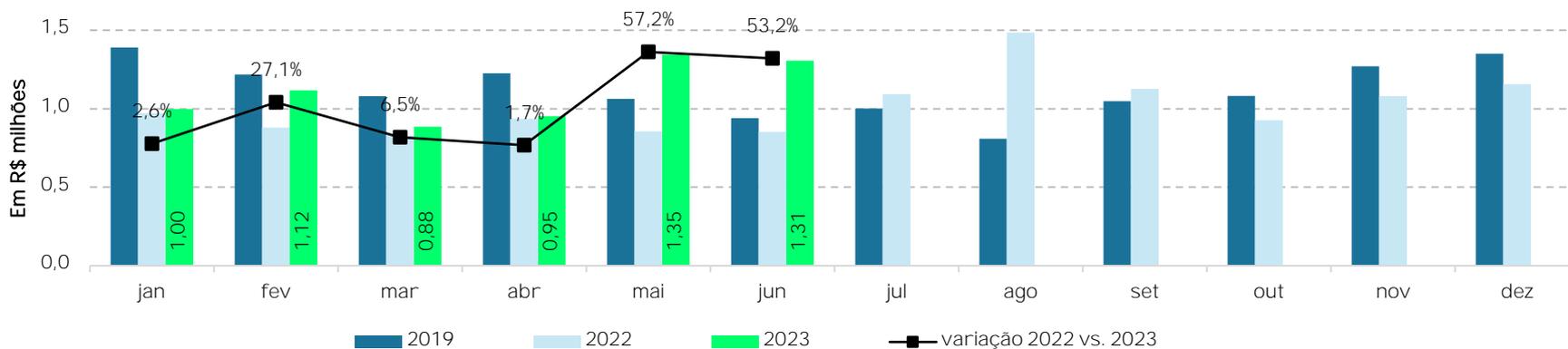
## NOI



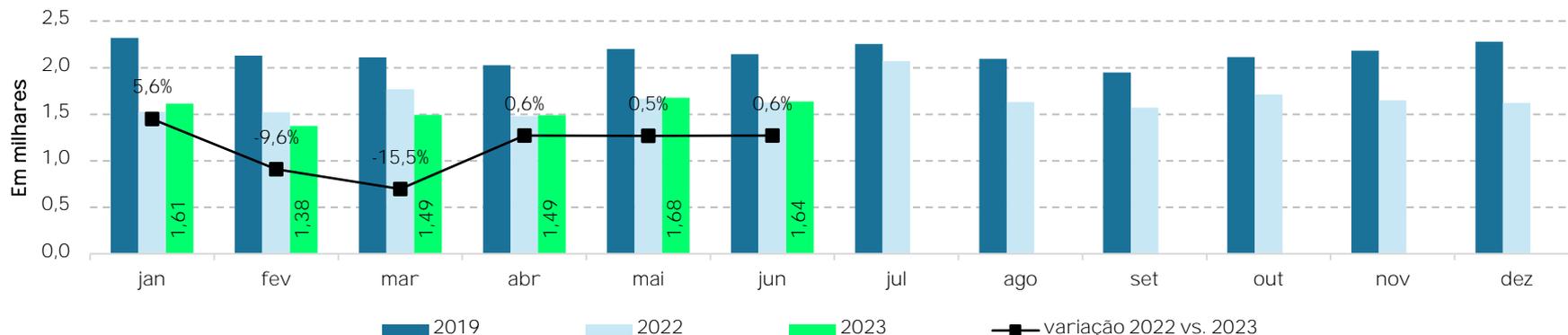
<sup>1</sup> Considera o NOI + Estacionamento.

# Dados de estacionamento

## Resultado do Estacionamento

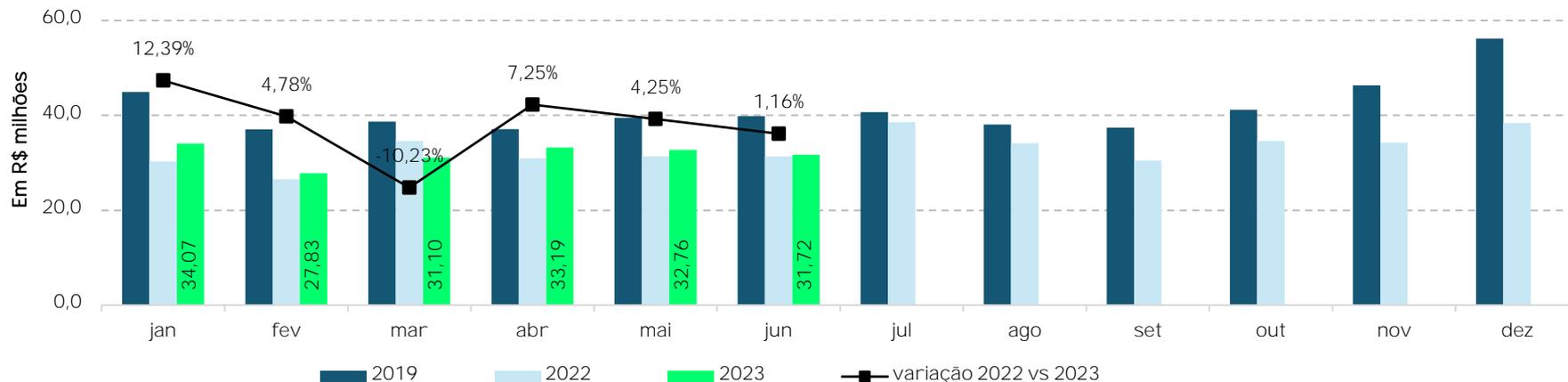


## Fluxo do Estacionamento

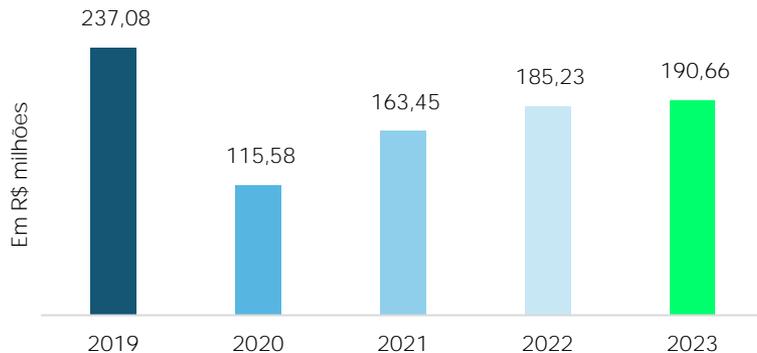


# Dados de vendas e vacância

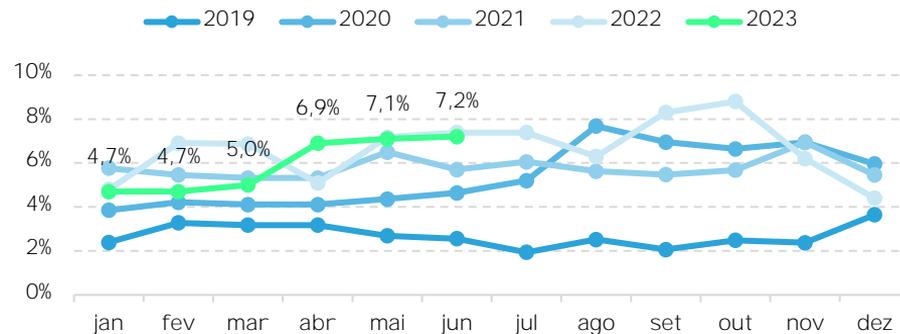
## Vendas



## Vendas no acumulado do ano

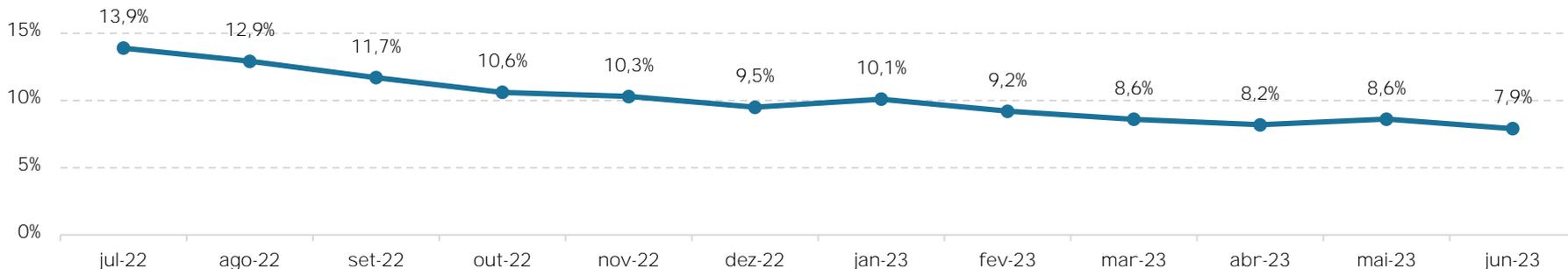


## Evolução Vacância

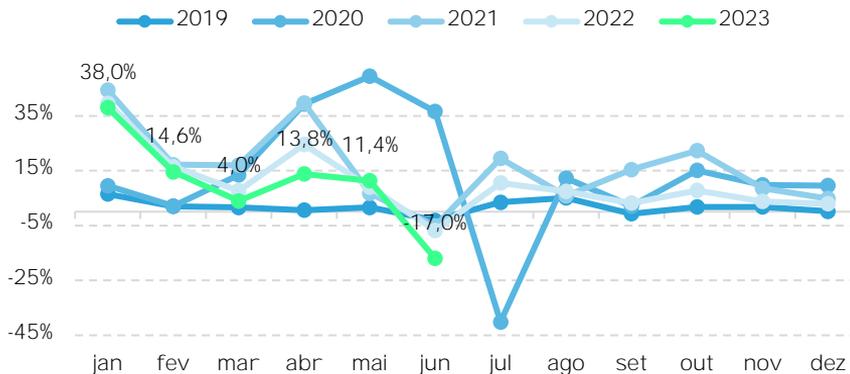


# Dados de inadimplência

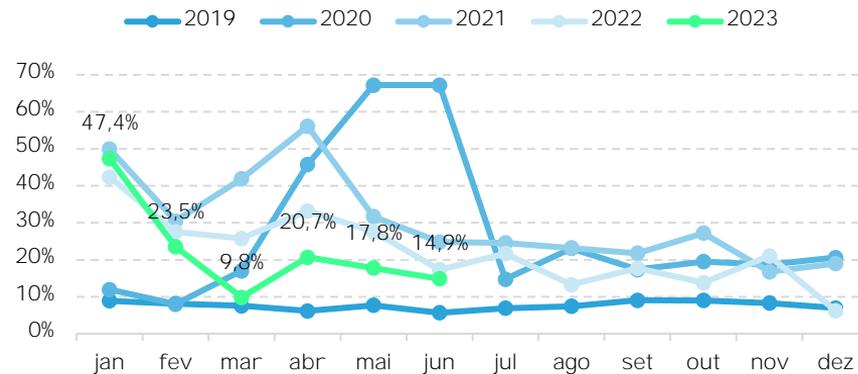
## Evolução Inadimplência Líquida (Acumulado 12 meses)



## Evolução Inadimplência Líquida



## Evolução Inadimplência Bruta





## Resultado operacional

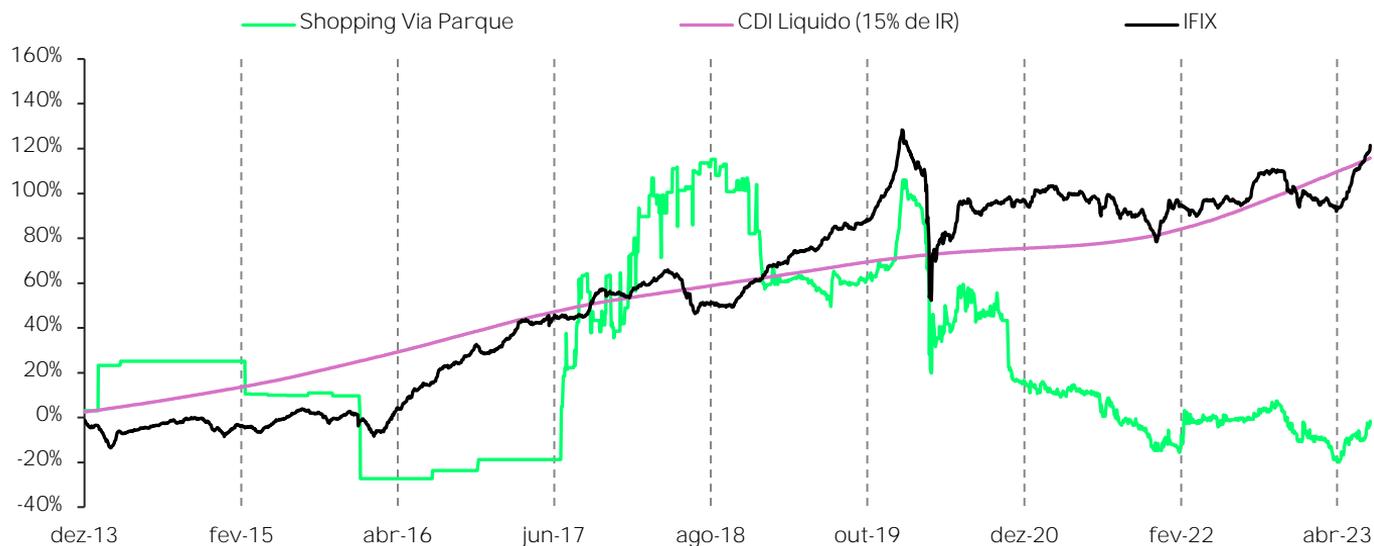
Valores em R\$ mil

Via Parque Shopping	Jun-19	Jun-22	Jun-23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2019	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2019	Δ 2022
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.417	R\$ 2.460	R\$ 2.368	-3,7%	R\$ 16.132	R\$ 17.572	R\$ 17.426	8,0%	-0,8%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 156	R\$ 105	R\$ 172	63,3%	R\$ 1.376	R\$ 774	R\$ 1.082	-21,3%	39,9%
Outras Receitas de Aluguéis <sup>1</sup>	R\$ 420	R\$ 709	R\$ 569	-19,8%	R\$ 2.763	R\$ 3.541	R\$ 3.329	20,5%	-6,0%
<b>Total de Aluguel Faturado</b>	<b>R\$ 2.993</b>	<b>R\$ 3.274</b>	<b>R\$ 3.109</b>	<b>-5,0%</b>	<b>R\$ 20.272</b>	<b>R\$ 21.886</b>	<b>R\$ 21.838</b>	<b>7,7%</b>	<b>-0,2%</b>
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 181	-R\$ 552	-R\$ 462	-16,2%	-R\$ 1.709	-R\$ 6.880	-R\$ 5.494	221,5%	-20,1%
<b>Receitas de Locação</b>	<b>R\$ 2.812</b>	<b>R\$ 2.722</b>	<b>R\$ 2.647</b>	<b>-2,8%</b>	<b>R\$ 18.562</b>	<b>R\$ 15.006</b>	<b>R\$ 16.344</b>	<b>-12,0%</b>	<b>8,9%</b>
Outras Receitas <sup>2</sup>	R\$ 213	R\$ 680	R\$ 1.015	49,4%	R\$ 990	R\$ 2.431	R\$ 1.857	87,6%	-23,6%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 3.025</b>	<b>R\$ 3.402</b>	<b>R\$ 3.662</b>	<b>7,6%</b>	<b>R\$ 19.552</b>	<b>R\$ 17.437</b>	<b>R\$ 18.201</b>	<b>-6,9%</b>	<b>4,4%</b>
<b>Despesa Operacional</b>	<b>-R\$ 901</b>	<b>-R\$ 1.924</b>	<b>-R\$ 1.339</b>	<b>-30,4%</b>	<b>-R\$ 6.746</b>	<b>-R\$ 8.097</b>	<b>-R\$ 7.872</b>	<b>16,7%</b>	<b>-2,8%</b>
<b>NOI</b>	<b>R\$ 2.125</b>	<b>R\$ 1.477</b>	<b>R\$ 2.323</b>	<b>57,2%</b>	<b>R\$ 12.806</b>	<b>R\$ 9.340</b>	<b>R\$ 10.328</b>	<b>-19,4%</b>	<b>10,6%</b>
Estacionamento	R\$ 940	R\$ 852	R\$ 1.306	53,2%	R\$ 6.916	R\$ 5.328	R\$ 6.604	-4,5%	23,9%
<b>NOI + Estacionamento</b>	<b>R\$ 3.064</b>	<b>R\$ 2.330</b>	<b>R\$ 3.629</b>	<b>55,8%</b>	<b>R\$ 19.722</b>	<b>R\$ 14.668</b>	<b>R\$ 16.932</b>	<b>-14,1%</b>	<b>15,4%</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	4,71%	10,05%	12,87%
CDI líquido de IR (15%)	0,91%	5,52%	11,51%
FVPQ11	5,68%	0,37%	-0,85%

<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:** 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.



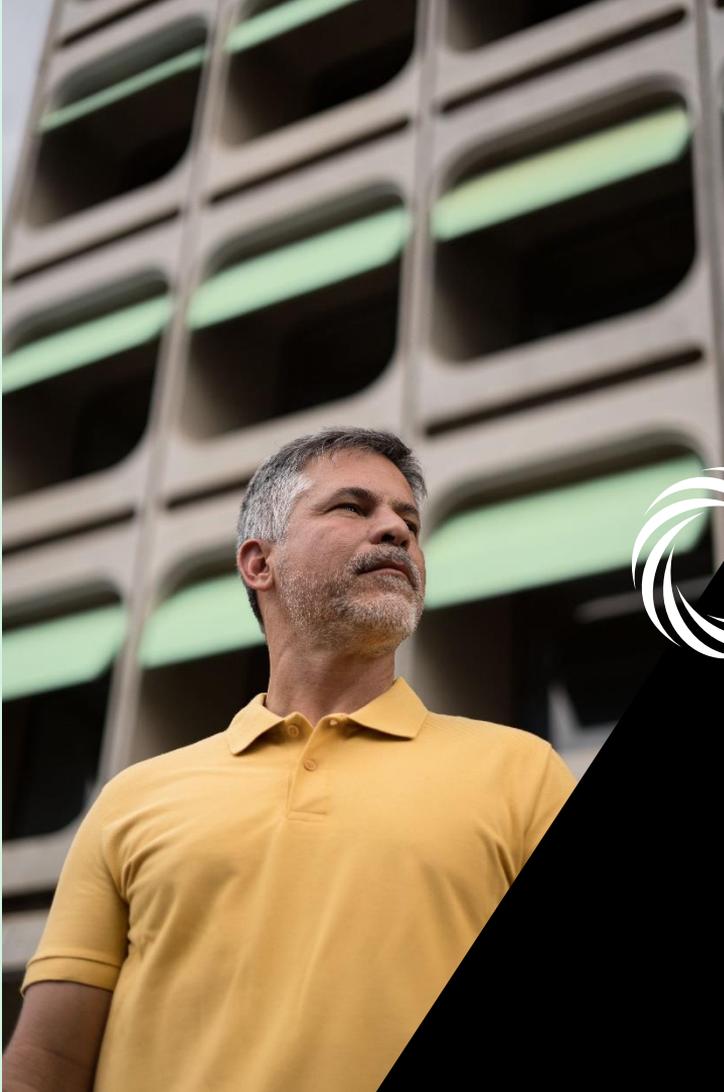
Representação gráfica utiliza a ferramenta Google Maps.



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.