

# Relatório Gerencial

FII Via Parque  
Shopping

FVPO11

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



**RIO  
BRAVO**

julho23

# 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\$ 538.683.307,17 (ref. julho)

**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\*

11,68%

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

117,14

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

328,01

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhares)

58,42

P/VP

0,61

NOI (A/A)\*\*

49,7%

Receita de  
Locação (A/A)\*\*\*

-2,0%

Vacância

7,5%

Inadimplência Bruta

18,4%

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.

## Desempenho do mês

Em julho, o Fundo apresentou resultado de R\$ 1,22/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 1,14/cota que corresponde a, aproximadamente, 93% do resultado apurado no período.

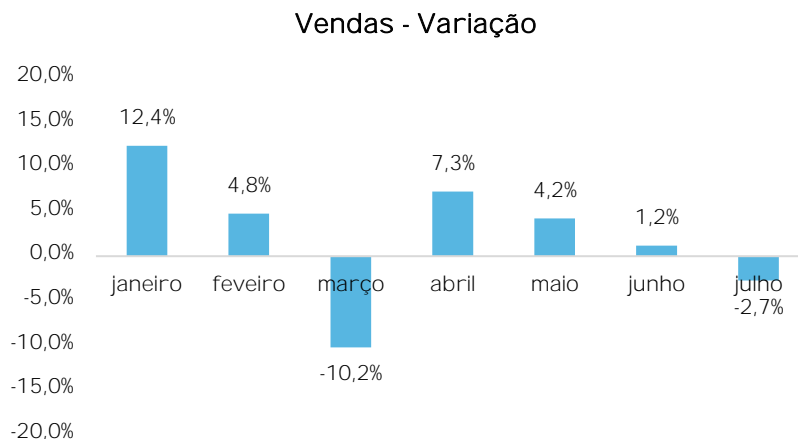
## Vendas

No mês, o Via Parque Shopping apurou um patamar de R\$ 37,5 milhões em vendas, queda de 2,7% frente a julho do ano passado, mas apresentando alta no acumulado do ano de 2,0%. As vendas deste mês foram impactadas positivamente pelos diversos eventos realizados pelo Shopping, que incluem Festa Julina, Circo, Museu das Ilusões, e Animason.

As vendas também reagiram bem devido às férias escolares e ao sucesso do filme Barbie, melhorando significativamente o fluxo de pessoas e veículos no shopping, marcando alta de 22,9% e 30,6% respectivamente. Porém, o volume total de vendas ainda veio abaixo de julho de 2022, devido à perda de lojas âncoras importantes, como a Leader e Marisa, que giravam num patamar de vendas relevante. De forma mais ampla, as lojas âncoras vêm enfrentando diminuição de vendas.

A Qualistage novamente teve uma boa performance, com vendas que atingiram R\$4 milhões, representando 10,6% das vendas totais do mês, com apresentações de artistas como Marco Luque e Daniel.

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



# Comentários

## Receitas de locação, Despesas, Inadimplência e NOI

Em julho, o Shopping apresentou um patamar de aluguel faturado de R\$3,1 milhões, com destaque positivo para o aluguel variável, que apresenta alta na comparação anual de 85,8%, e conta com alta de 45,3% no acumulado do ano.

O aluguel faturado total apresentou queda de 6,2% frente a julho do ano passado, e queda de 1% no acumulado do ano. Este patamar é reflexo da perda de lojas âncoras relevantes, bem como o patamar de vacância marginalmente maior do que o apresentado no ano anterior. Vale destacar que, neste momento, o patamar negativo do IGP-M dificulta a elevação do aluguel mínimo. A linha de inadimplência bruta e descontos apresentou o bom patamar de R\$570 mil, marcando queda de 20,2% no acumulado do ano, reflexo do melhor ambiente de negócios e vendas.

A recuperação de inadimplência, que impacta a linha de outras receitas, novamente se destacou como um dos defensores do NOI de julho. Foram recuperados aproximadamente R\$713 mil reais de lojas como Ridecor, What Girl e Lojas Marisa. A equipe de administração do Shopping vem trabalhando de forma intensificada na recuperação de inadimplência, e conta com aproximadamente 21% de toda a inadimplência sendo tratada diretamente com a equipe jurídica, o que acelera a recuperação de aluguéis.

Com este alto patamar de recuperação, a rubrica de outras receitas, apresenta alta de 1,7% no acumulado do ano.

As despesas operacionais apresentaram um patamar de R\$1,5 milhão, queda de 5,4% no acumulado do ano. Vale destacar que a compra de inadimplência do condomínio, valor negativo nesta rubrica, não ocorreu neste mês, tendo ocorrido apenas em maio deste ano, o que auxiliou um melhor resultado. Do total orçado como compra de inadimplência para o ano, R\$5,1 milhões, foram efetuados até o momento, aproximadamente, R\$ 450 mil.

A vacância do Shopping teve uma elevação marginal, para 7,5%, sem movimentações relevantes. No mês foram inaugurados, sem impacto na vacância, o Museu das Ilusões, com 1,6 mil m<sup>2</sup> e a unidade Som La em Casa de 59 m<sup>2</sup>.

O resultado do estacionamento veio positivo, marcando R\$1,3 milhão, alta de 15% na base anual e 22,4% no acumulado do ano. Grande parte do efeito positivo do mês, o maior fluxo de veículos devido ao sucesso dos filmes lançados no cinema, será sentido no próximo mês, devido ao efeito caixa. O NOI do shopping atingiu patamar de R\$3,1 milhões marcando alta de 19,7% no acumulado do ano e 12,7% acima do orçado.

# Resultados e rendimentos

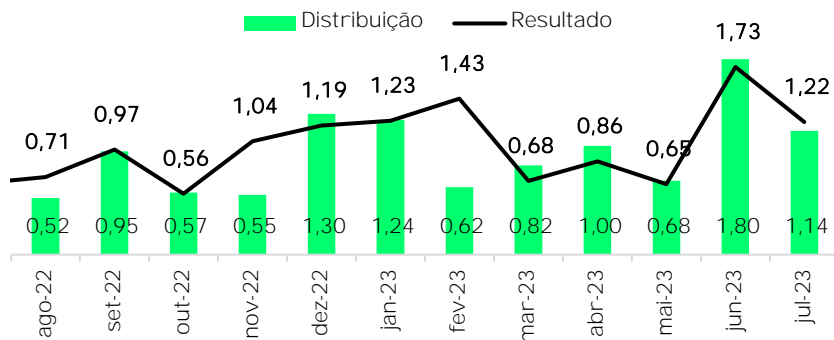
## Dados do fundo

	jul/23	dez/22	jul/22
Valor da Cota	R\$ 117,14	R\$ 110,00	R\$ 114,71
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 328.009.454	R\$ 308.016.390	R\$ 321.205.092

## Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.226.823,64	R\$ 6.347.024,74	R\$ 16.036.792,15
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 58.420,17	R\$ 43.772,58	R\$ 63.891,60
Giro (% de cotas negociadas)	0,38%	2,22%	5,27%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



## Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 3.500.000,00	R\$ 20.118.173,00	R\$ 33.550.800,68
Receita Financeira	R\$ 63.948,84	R\$ 458.837,34	R\$ 689.624,97
Despesas	-R\$ 144.499,82	R\$ 1.265.673,40	R\$ 619.555,81
Resultado	R\$ 3.419.449,02	R\$ 21.842.683,74	R\$ 34.859.981,46
Rendimentos distribuídos	R\$ 3.192.169,86	R\$ 20.441.087,70	R\$ 31.319.666,57
Resultado por cota	R\$ 1,22	R\$ 7,80	R\$ 12,27
Rendimento por cota	R\$ 1,14	R\$ 7,30	R\$ 11,19

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

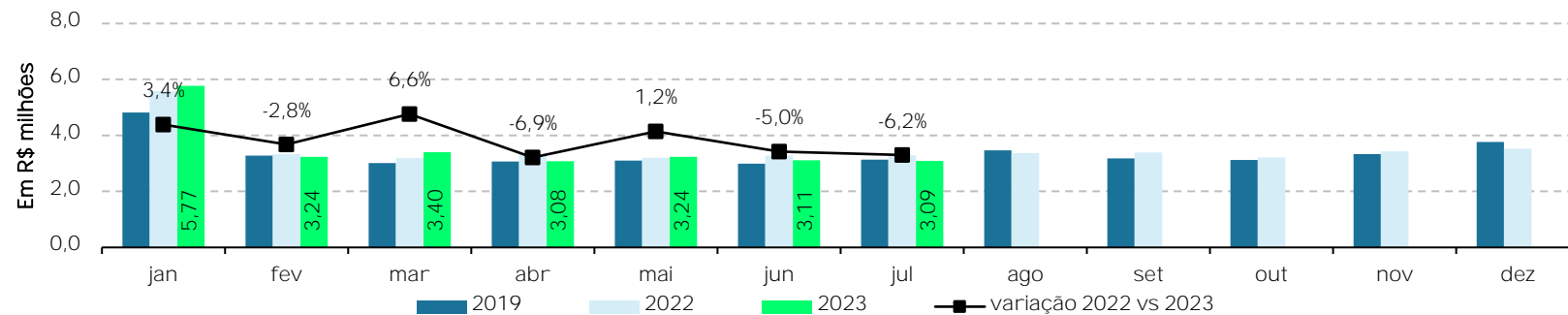
## Distribuição de rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	1,14					
<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>	<b>58,3%</b>					

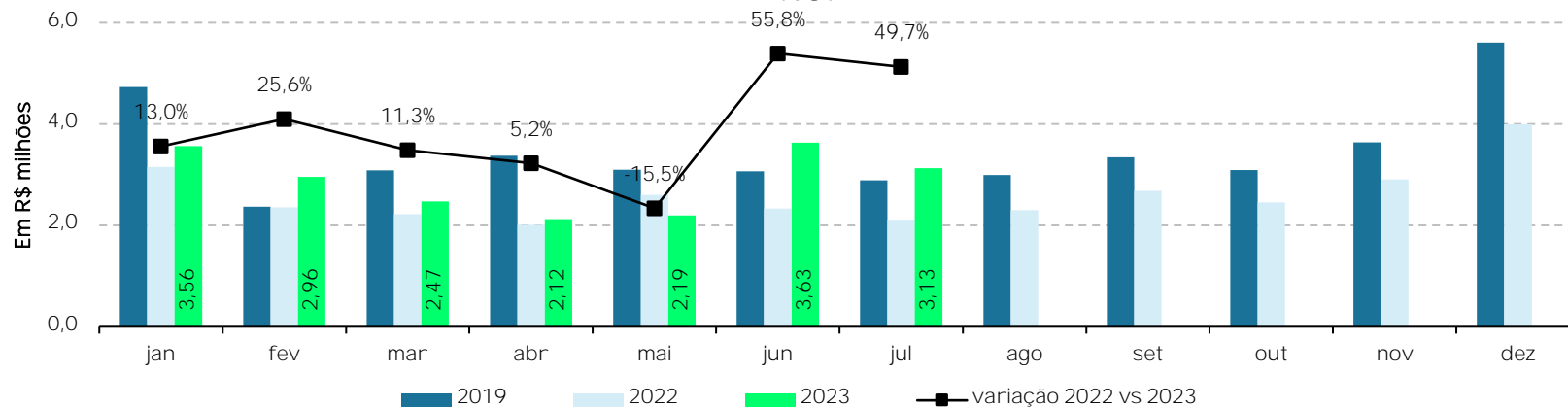
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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



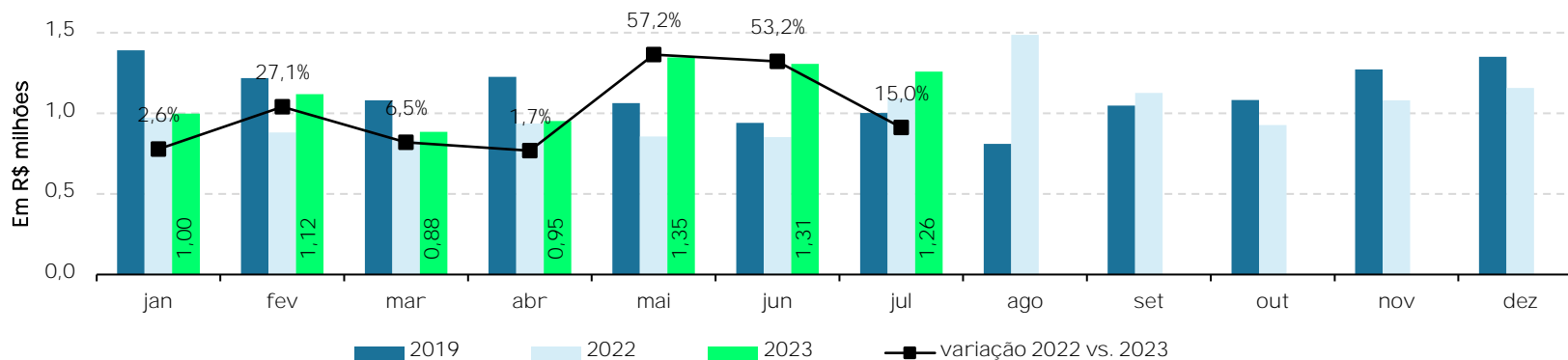
## NOI



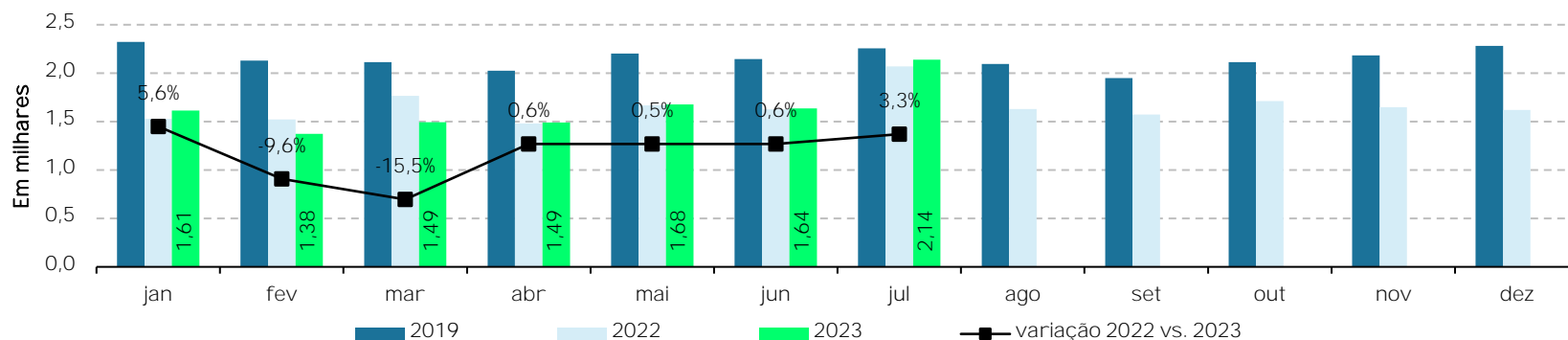
<sup>1</sup> Considera o NOI + Estacionamento.

## Dados de estacionamento

## Resultado do Estacionamento



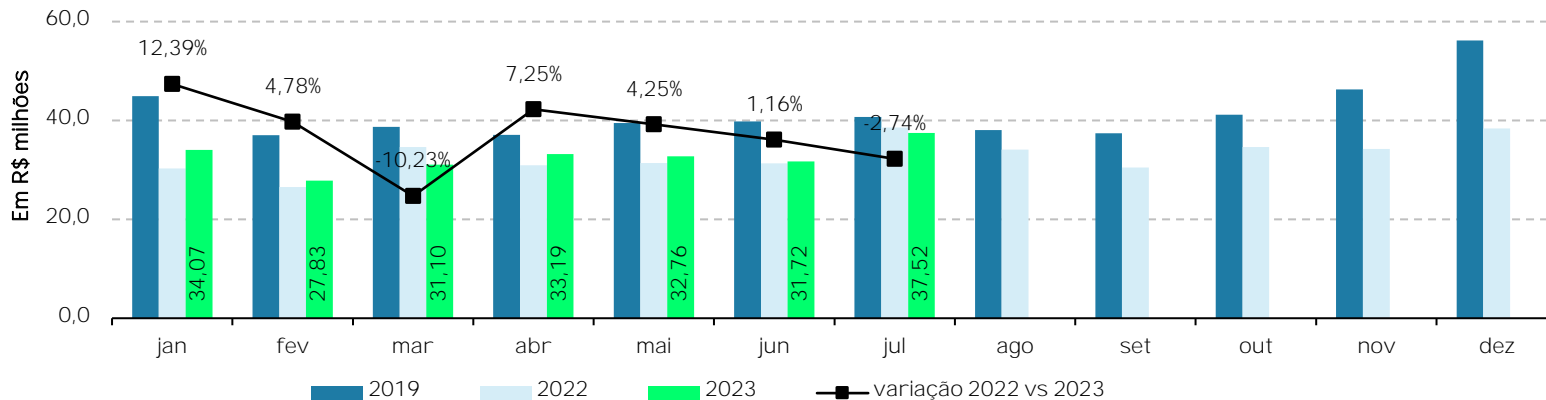
## Fluxo do Estacionamento



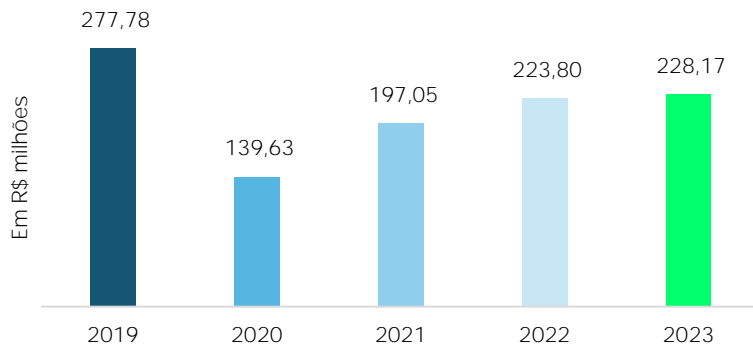


# Dados de vendas e vacância

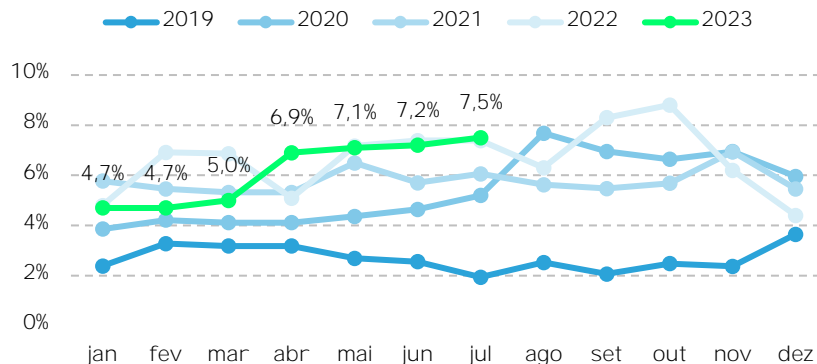
## Vendas



## Vendas no acumulado do ano

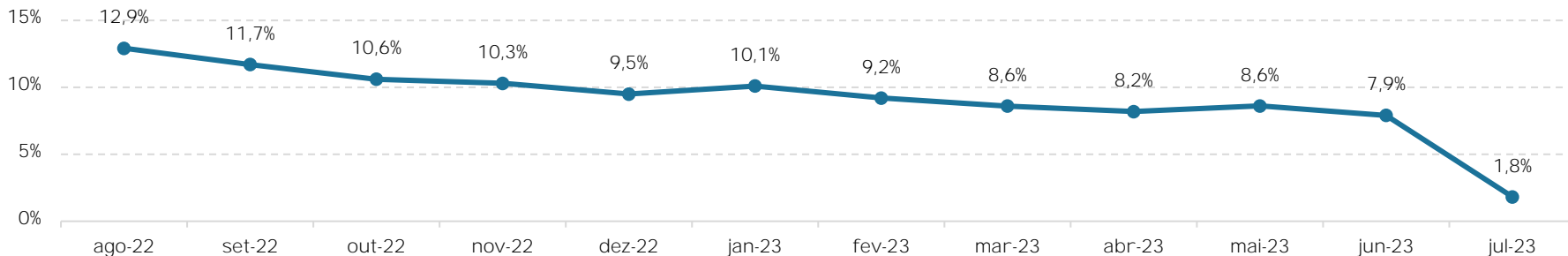


## Evolução Vacância

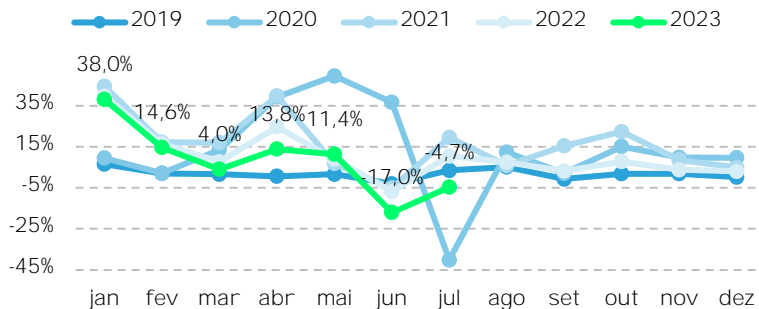


# Dados de inadimplência

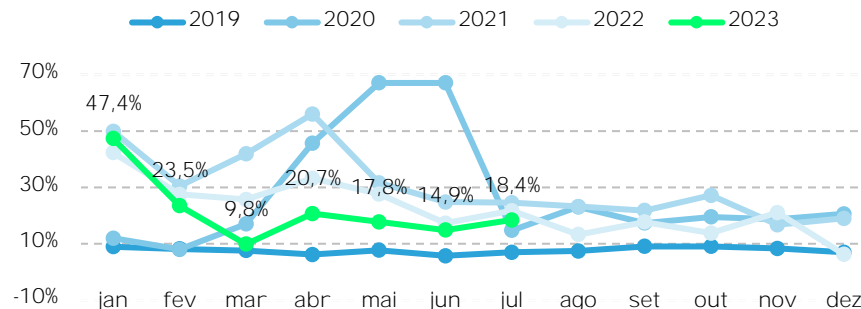
## Evolução Inadimplência Líquida (Acumulado 12 meses)



## Evolução Inadimplência Líquida



## Evolução Inadimplência Bruta



## Resultado operacional

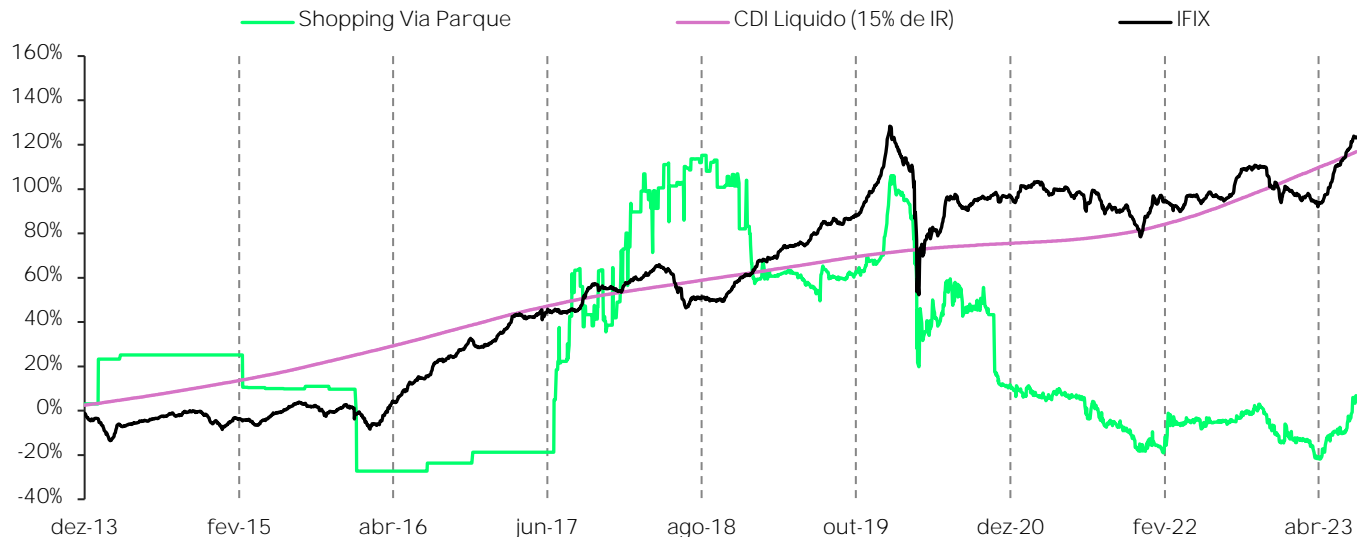
Valores em R\$ mil

Via Parque Shopping	Jul-19	Jul-22	Jul-23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2019	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2019	Δ 2022
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.445	R\$ 2.525	R\$ 2.235	-11,5%	R\$ 18.578	R\$ 20.097	R\$ 19.661	5,8%	-2,2%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 152	R\$ 102	R\$ 190	85,8%	R\$ 1.528	R\$ 876	R\$ 1.273	-16,7%	45,3%
Outras Receitas de Aluguéis <sup>1</sup>	R\$ 538	R\$ 661	R\$ 661	0,0%	R\$ 3.300	R\$ 4.201	R\$ 3.990	20,9%	-5,0%
<b>Total de Aluguel Faturado</b>	<b>R\$ 3.135</b>	<b>R\$ 3.288</b>	<b>R\$ 3.086</b>	<b>-6,2%</b>	<b>R\$ 23.406</b>	<b>R\$ 25.174</b>	<b>R\$ 24.924</b>	<b>6,5%</b>	<b>-1,0%</b>
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 218	-R\$ 719	-R\$ 569	-20,9%	-R\$ 1.927	-R\$ 7.599	-R\$ 6.063	214,7%	-20,2%
<b>Receitas de Locação</b>	<b>R\$ 2.917</b>	<b>R\$ 2.569</b>	<b>R\$ 2.517</b>	<b>-2,0%</b>	<b>R\$ 21.480</b>	<b>R\$ 17.575</b>	<b>R\$ 18.861</b>	<b>-12,2%</b>	<b>7,3%</b>
Outras Receitas <sup>2</sup>	R\$ 95	R\$ 247	R\$ 867	251,2%	R\$ 1.085	R\$ 2.678	R\$ 2.724	151,0%	1,7%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 3.013</b>	<b>R\$ 2.816</b>	<b>R\$ 3.384</b>	<b>20,2%</b>	<b>R\$ 22.565</b>	<b>R\$ 20.254</b>	<b>R\$ 21.585</b>	<b>-4,3%</b>	<b>6,6%</b>
<b>Despesa Operacional</b>	<b>-R\$ 1.128</b>	<b>-R\$ 1.820</b>	<b>-R\$ 1.514</b>	<b>-16,8%</b>	<b>-R\$ 7.874</b>	<b>-R\$ 9.917</b>	<b>-R\$ 9.387</b>	<b>19,2%</b>	<b>-5,4%</b>
<b>NOI</b>	<b>R\$ 1.885</b>	<b>R\$ 996</b>	<b>R\$ 1.870</b>	<b>87,7%</b>	<b>R\$ 14.691</b>	<b>R\$ 10.336</b>	<b>R\$ 12.198</b>	<b>-17,0%</b>	<b>18,0%</b>
Estacionamento	R\$ 1.002	R\$ 1.093	R\$ 1.258	15,0%	R\$ 7.917	R\$ 6.421	R\$ 7.862	-0,7%	22,4%
<b>NOI + Estacionamento</b>	<b>R\$ 2.886</b>	<b>R\$ 2.090</b>	<b>R\$ 3.127</b>	<b>49,7%</b>	<b>R\$ 22.609</b>	<b>R\$ 16.758</b>	<b>R\$ 20.060</b>	<b>-11,3%</b>	<b>19,7%</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	0,91%	11,05%	13,15%
CDI líquido de IR (15%)	0,43%	5,98%	11,01%
FVPQ11	8,33%	13,47%	11,98%

<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

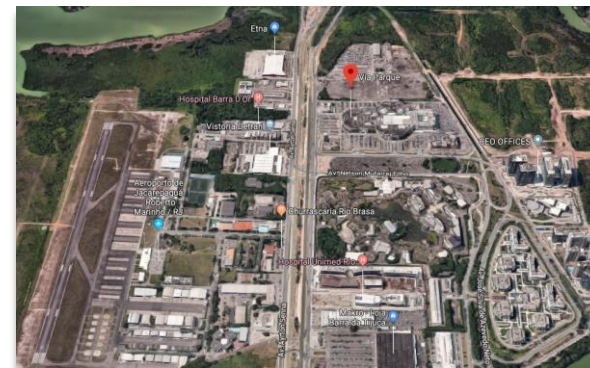
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

**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.



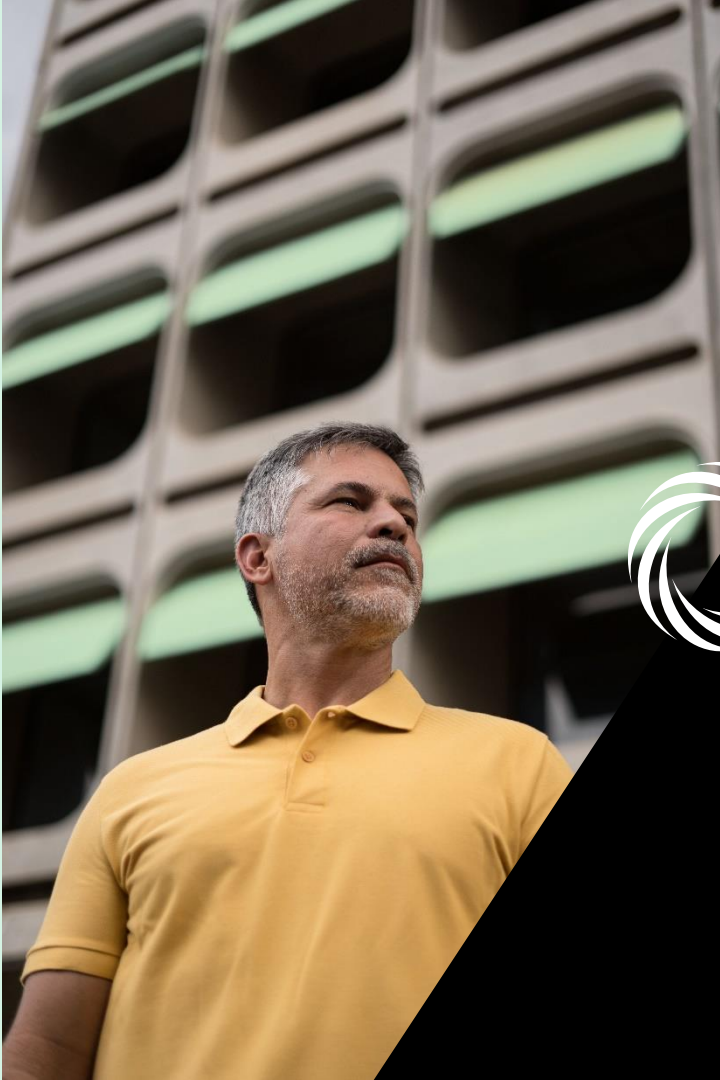
Representação gráfica utiliza a ferramenta Google Maps.



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.