

Relatório Gerencial FVPQ11

FII Via Parque Shopping



riobravo.com.br

julho24

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\$ 536.551.534,22 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 4.253

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 ²)	Patrimônio Líquido (R\$/cota)	Dividend Yield Anualizado*
56.478	191,62	5,10%
Fechamento no Mês (R\$/cota)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhares)
75,35	210,99	83,89
P/VP	NOI (A/A)**	Receita de Locação (A/A)***
0,39	-75,9%	-10,9%
Vacância	Inadimplência Bruta	Número de Cotas
11,8%	30,7%	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 julho, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,33/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,32/cota. No semestre foi distribuído 97,04% do resultado apurado no período.

Vendas

Em julho, o Via Parque Shopping apresentou R\$27,0 milhões em vendas, uma queda de 28,0% em relação a julho do ano passado. A diminuição deve-se principalmente à perda das lojas âncoras Leader, Marisa e Casas Bahia, além da perda parcial da loja Renner, que deixaram o shopping no segundo semestre do ano e possuíam um giro de produtos muito alto. Além disso, houve a troca da C&C pelo Supermarket, que deverá ser inaugurado em novembro, ocupando uma área relevante de 5.300 m². Portanto, as vendas deverão apresentar patamar abaixo do realizado no ano anterior.

Abaixo, apresentamos o desempenho na comparação anual das vendas por segmento, sendo que o critério adotado na classificação das lojas por segmento se deve exclusivamente pelo tamanho (ABL) da loja:

•**Âncoras:** queda de 36,8%, tendo como principais ofensores a perda das lojas citadas acima, bem como o desempenho abaixo do esperado da Qualistage, que, apesar de apresentar uma agenda de eventos parecida com julho do ano anterior, reportou R\$600 mil a menos na comparação anual.

•**Semiâncoras:** queda de 24,7%. O segmento continua apresentando piora em seus números. A queda deste mês foi reflexo das operações da Cobasi, que apresentou queda de 30%, e do Outback, que apresentou queda de 31%, ambas na comparação anual.

•**Megalojas:** queda de 27,4%, refletindo principalmente o fechamento da loja Sancho em setembro de 2023. Também apresentaram quedas expressivas as lojas McDonald's (-27%) e Leitura (-20%).

•**Satélites:** queda de 19,7%, refletindo principalmente quedas nos segmentos de alimentação (-25,3%), vestuário (-32,3%) e artigos do lar (-27,7%). Devido à sua representatividade, o segmento de alimentação foi o principal ofensor no resultado das vendas das lojas satélites. A queda anual de aproximadamente R\$1,3 milhão em vendas refletiu as quedas nas operações do Rigoletto, Sô de Queijo, Le Parc Café e Bar do Adão.

•**Mall:** apresentou queda de 22,1%, mesmo com a boa performance da Animasom pós-reforma (+52%). As demais operações continuam apresentando quedas expressivas, como a Magic Games (-60%).

Receitas de locação, Despesas, Inadimplência e NOI

Em julho, o shopping apresentou um patamar de aluguel faturado de R\$2,5 milhões. No acumulado do ano, o aluguel mínimo apresenta queda de 6,3% e o aluguel variável apresenta alta de 20,3%. O aluguel faturado total marcou queda de 5,3% no acumulado do ano. Esta redução é reflexo da perda de lojas âncoras relevantes que contavam com contratos em patamares elevados de locação, bem como da 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 19,7%, a inadimplência líquida apresentou o pior resultado do ano, excluindo o mês de janeiro, que conta com impacto sazonal devido à cobrança do aluguel dobrado. O patamar apresentado em julho está acima do índice apresentado no mesmo período de 2022 (10,5%) e 2023 (-4,7%). No acumulado do ano, a inadimplência líquida está em 16,4%. A inadimplência bruta foi de R\$994 mil, e as recuperações foram de R\$420 mil. O principal ofensor da inadimplência foi a Qualistage, com impacto de R\$451 mil. Outras inadimplências, como o Safári Diversão, Bel Air Móveis, Galeteria Continental e Universo Kids, completam a lista das inadimplências do mês. Para a dívida da Qualistage, já foi pactuado um acordo para pagamento em parcelas iguais até dezembro de 2024.

As despesas operacionais apresentaram um patamar de R\$2,8 milhões, com alta no acumulado do ano de 37,0%, impactadas 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 julho fechou em 11,8%, com aumento marginal de 0,10 pontos percentuais devido à saída da loja Chinellos.

O resultado do estacionamento apresentou valor positivo, marcando aproximadamente R\$990 mil. No entanto, o resultado do estacionamento apresentou uma queda de 21,4% em relação a julho do ano passado, refletindo o fechamento das lojas de maior volume de vendas, e no acumulado do ano apresenta queda de 5,1%. O NOI do shopping, com estacionamento, foi de R\$755 mil, marcando queda no acumulado do ano de 25,6%.



Composição de resultados

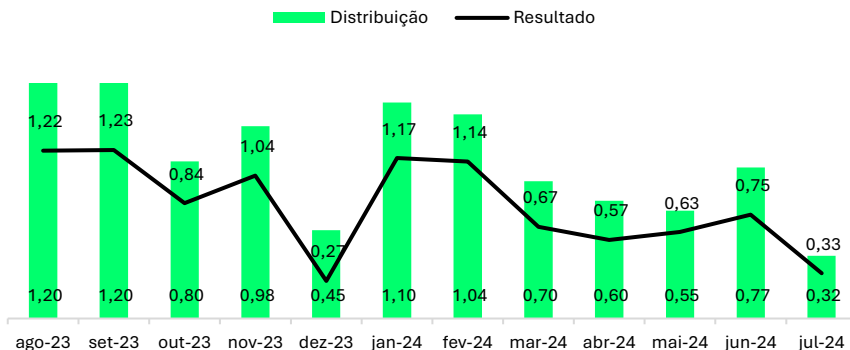
Dados do fundo

	jul/24	dez/23	jul/23
Valor da Cota	R\$ 75,35	R\$ 114,00	R\$ 117,14
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 210.991.227	R\$ 319.216.986	R\$ 328.009.454

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.931.531,32	R\$ 35.285.294,56	R\$ 42.732.304,10
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 83.979,62	R\$ 240.036,02	R\$ 170.248,22
Giro (% de cotas negociadas)	0,91%	13,54%	15,80%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Resultado e Distribuição (R\$/cota)



Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.000.000,00	R\$ 15.900.000,00	R\$ 34.900.000,00
Receita Financeira	R\$ 48.400,61	R\$ 291.155,54	R\$ 618.328,68
Despesas	-R\$ 124.990,80	-R\$ 1.460.677,94	-R\$ 4.490.346,05
Resultado	R\$ 923.409,81	R\$ 14.730.477,60	R\$ 31.027.982,63
Rendimentos distribuídos	R\$ 896.047,68	R\$ 14.224.756,92	R\$ 30.381.616,65
Resultado por cota	R\$ 0,33	R\$ 5,26	R\$ 11,08
Rendimento por cota	R\$ 0,32	R\$ 5,08	R\$ 10,85

Distribuição de rendimentos

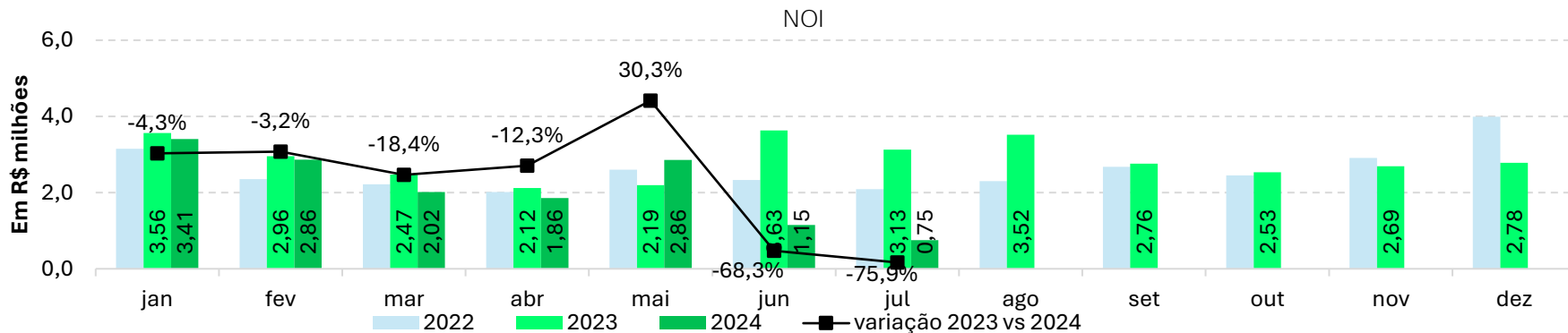
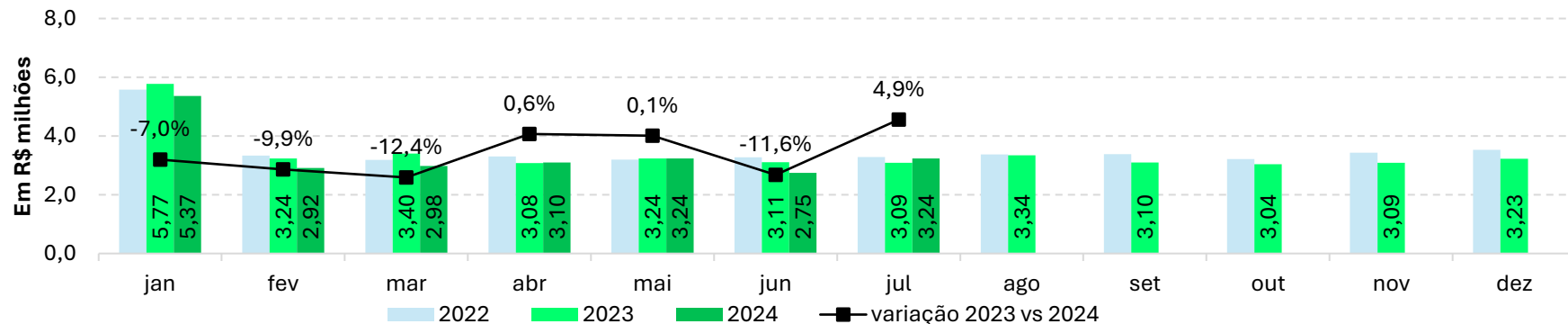
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	1,04	0,72	0,82	0,70	0,75	0,75	0,72	0,52	0,95	0,57	0,55	1,30
2023	1,24	0,62	0,82	1,00	0,68	1,80	1,14	1,20	1,20	0,80	0,98	0,45
2024	1,10	1,04	0,70	0,60	0,55	0,77	0,32					
Δ	-11,3%	67,7%	-14,6%	-40,0%	-19,1%	-57,2%	-71,9%					

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 na 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.

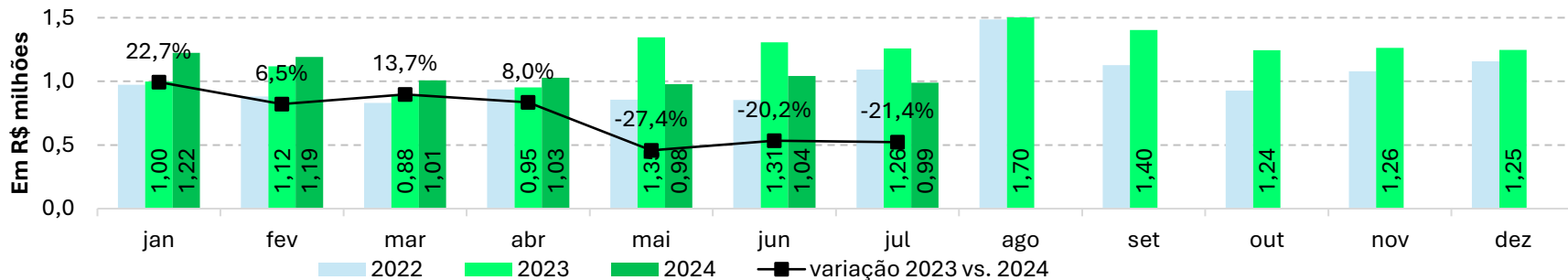
Dados de aluguel e NOI

Aluguel Faturado

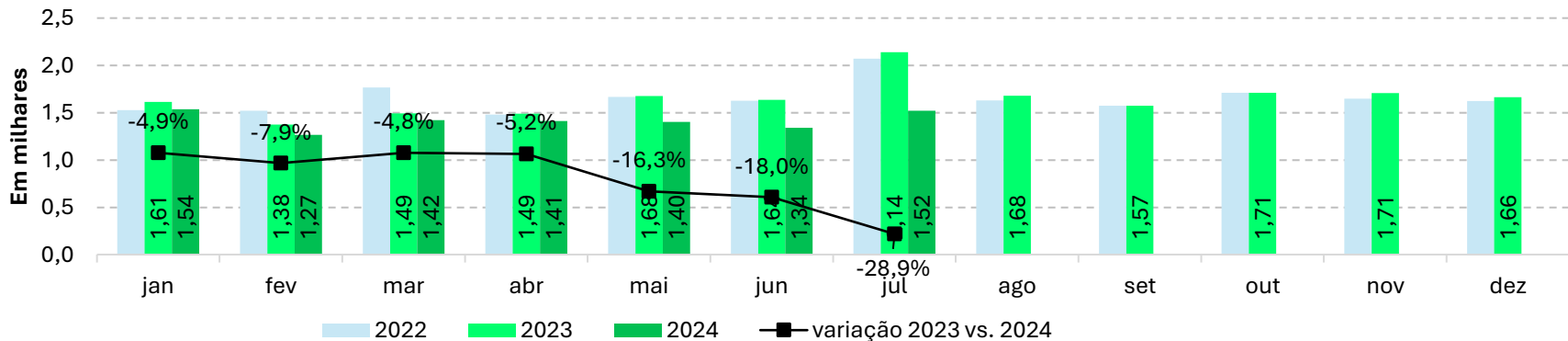


Dados de estacionamento

Resultado do Estacionamento

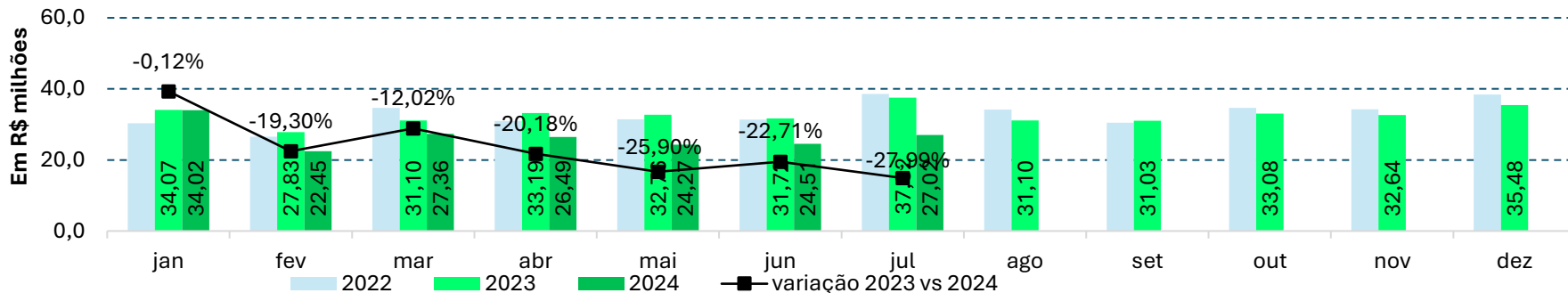


Fluxo do Estacionamento

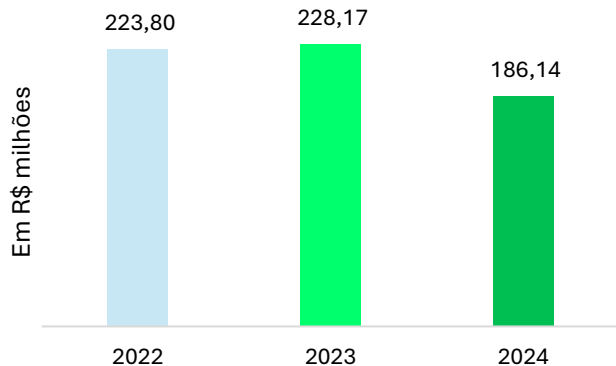


Dados de vendas e vacância

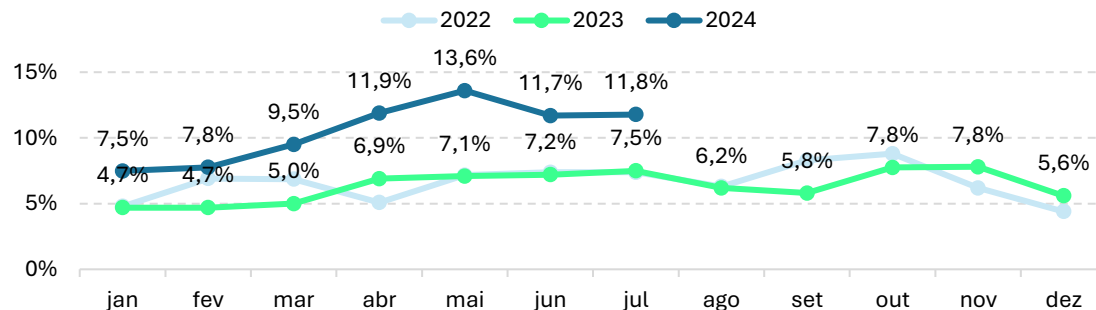
Vendas



Vendas no acumulado do ano

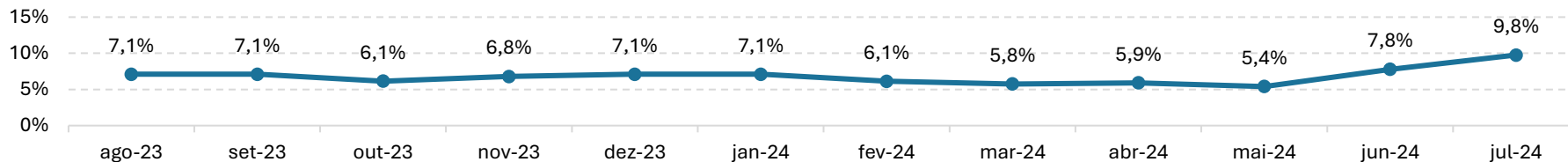


Evolução Vacância

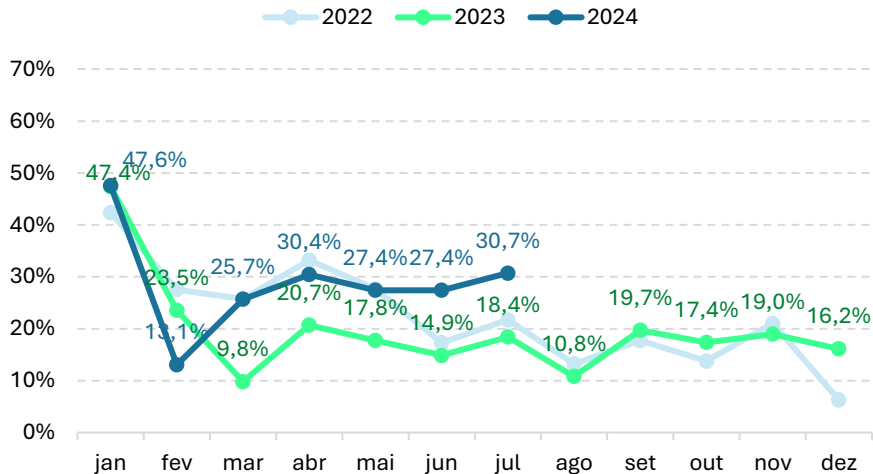


Dados de inadimplência

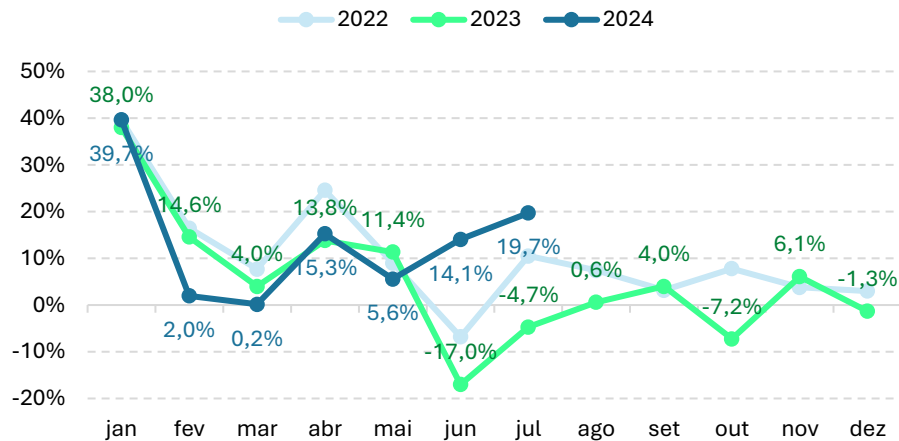
Evolução Inadimplência Líquida
(Acumulado 12 meses)



Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Inadimplência Líquida



Resultados operacional

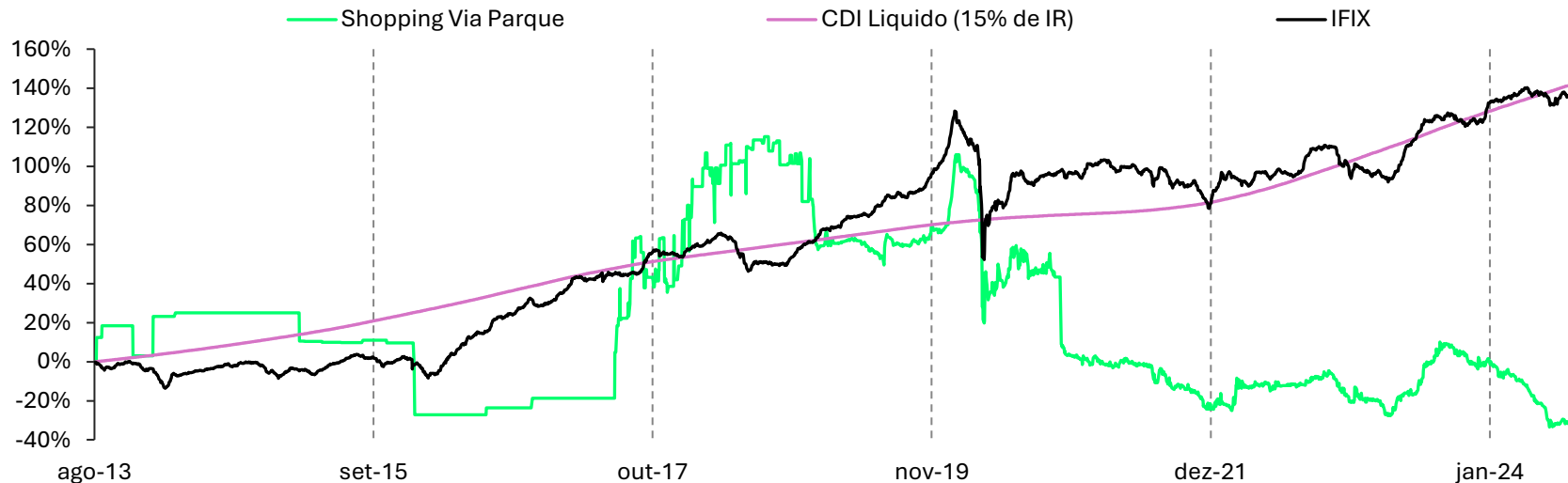
Via Parque Shopping	jul-24	jul-23	Δ jul-2024 vs. Jul-2023	YTD 2024	YTD 2023	Δ YTF 2024 vs YTD2023
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.516	R\$ 2.235	12,6%	R\$ 18.413	R\$ 19.661	-6,3%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 171	R\$ 190	-9,9%	R\$ 1.531	R\$ 1.273	20,3%
Outras Receitas de Aluguéis ¹	R\$ 550	R\$ 661	-16,8%	R\$ 3.649	R\$ 3.990	-8,6%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.237	R\$ 3.086	4,9%	R\$ 23.593	R\$ 24.924	-5,3%
Inadimplência Bruta	-R\$ 994	-R\$ 569	74,8%	-R\$ 7.277	-R\$ 6.063	20,0%
Receitas de Locação	R\$ 2.243	R\$ 2.517	-10,9%	R\$ 16.315	R\$ 18.861	-13,5%
Recuperação de Inadimplência e Outras Receitas ²	R\$ 324	R\$ 867	-62,7%	R\$ 4.007	R\$ 2.724	47,1%
Receita Operacional	R\$ 2.566	R\$ 3.384	-24,2%	R\$ 20.322	R\$ 21.585	-5,9%
Despesa Operacional	-R\$ 2.800	-R\$ 1.514	84,9%	-R\$ 12.864	-R\$ 9.387	37,0%
NOI	-R\$ 234	R\$ 1.870	-112,5%	R\$ 7.459	R\$ 12.198	-38,9%
Estacionamento	R\$ 989	R\$ 1.258	-21,4%	R\$ 7.458	R\$ 7.862	-5,1%
NOI + Estacionamento	R\$ 755	R\$ 3.127	-75,9%	R\$ 14.916	R\$ 20.060	-25,6%

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

² 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 ¹	mês	ano	12 meses
IFIX	0,52%	1,61%	5,24%
CDI líquido de IR (15%)	0,77%	5,25%	9,78%
FVPQ11	1,63%	-32,07%	-30,86%

¹ 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: 56.478 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 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



RIO BRAVO



riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 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 caráter 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 expresso 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.