

Relatório Gerencial FVPQ11

FII Via Parque Shopping



riobravo.com.br

setembro24

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\$ 536.375.789,79 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 4.180

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	191,55	7,85%
Fechamento no Mês (R\$/cota)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhares)
62,70	175,57	88,38
P/VP	NOI (A/A)**	Receita de Locação (A/A)***
0,33	-74,4%	-22,7%
Vacância	Inadimplência Bruta	Número de Cotas
13,1%	28,5%	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 setembro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,42/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,41/cota. No semestre foi distribuído 96,6% do resultado apurado no período.

Vendas

Em setembro o Via Parque Shopping apresentou R\$20,0MM em vendas, queda de 33,8% frente a setembro do ano passado. No acumulado do ano versus o mesmo período do ano passado a queda é de 20%. A queda se deve principalmente pela 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, tivemos a troca da C&C pelo Supermarket que deverá ser inaugurado em novembro, ocupando uma área relevante de 5.300 m². Sendo assim, as vendas deverão continuar pressionadas até a inauguração do Supermarket e o Amigão. O indicador SSS (vendas mesmas lojas) apresentou um dos menores patamares do ano, em -23,2%, corroborando com o cenário mais desafiador.

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 com queda de 49%
- semiâncoras com queda de 19%
- mega lojas com queda de 20%
- satélites com queda de 29%
- mall: apresenta alta de 23%

Receitas de locação, Despesas, Inadimplência e NOI

Em agosto o Shopping apresentou um patamar de aluguel faturado de R\$2,7MM. No acumulado do ano, o aluguel mínimo apresenta queda de 8,1% e o aluguel variável apresenta alta de 4,9%.

O aluguel faturado total marcou queda de 7,6% 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 a vacância em patamar maior do que o apresentado no ano anterior.

A inadimplência foi o principal ofensor do resultado deste mês. Marcando um patamar de 20,4%, a inadimplência líquida continua apresentando um dos piores resultados do ano, abaixo apenas do patamar de janeiro, que conta com impacto sazonal devido a cobrança do aluguel dobrado.

A inadimplência bruta foi de R\$ 772 mil, a recuperação de inadimplência foi de apenas R\$219 mil. Com isso, o impacto negativo da inadimplência líquida no NOI foi de, aproximadamente, R\$550 mil. Os principais ofensores da inadimplência foram Rio Decor, Bel Air Móveis, Tim, Galeteria Continental, Físico e Forma e Universo Kids.

As despesas operacionais apresentaram um patamar de R\$2,6 milhões, alta no acumulado do ano de 43,9%, muito impactada 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.



Comentários

Receitas de locação, Despesas, Inadimplência e NOI

A vacância em setembro fechou em 13,3%, aumento marginal de 1,13 pontos percentuais devido a saída das lojas Black Entertainment e Multicoisas. No mês anterior o Shopping fechou a locação do restaurante Montana Grill. Em relação ao Supermarket, que deverá inaugurar em dezembro, há diversas campanhas publicitárias anunciando a abertura do novo supermercado no Shopping, figurando inclusive em ônibus que operam na região. É esperado que as vendas do supermercado sejam de, aproximadamente, R\$6 milhões e possam atingir até R\$ 10 milhões mensais quando já maturada. Além disso, o Amigão, que deverá inaugurar também ao final do ano, é esperado que venda aproximadamente 1,5 milhões mensais. Estes são os principais triggers para a melhora dos indicadores.

O resultado do estacionamento apresentou valor R\$1,2 milhões. O resultado do estacionamento apresentou uma queda 13,4% versus setembro do ano passado, refletindo o fechamento das lojas de maior volume de vendas, e no acumulado do ano apresenta queda de 10,4%. O NOI do shopping com estacionamento foi de R\$ 706,7 mil marcando queda no acumulado do ano de 36,9%.

No mês de outubro o Fundo não anunciou distribuição de proventos devido ao resultado negativo apurado no mês. O resultado se deve, principalmente, aos impactos negativos relacionados a queda de receitas, de locação e de estacionamento, e aumento de despesas devido ao patamar de vacância do Shopping. Além disso, também houve efeito negativo no resultado devido a compra extraordinária de inadimplência acumulada de condomínio, (refere-se a despesas reconhecidas pelo shopping relacionadas à inadimplência de condomínio de locatários em períodos anteriores) aprovada em orçamento. Os números do mês de outubro estão sendo apurados junto a administração do shopping e serão divulgados no próximo relatório.



Composição de resultados

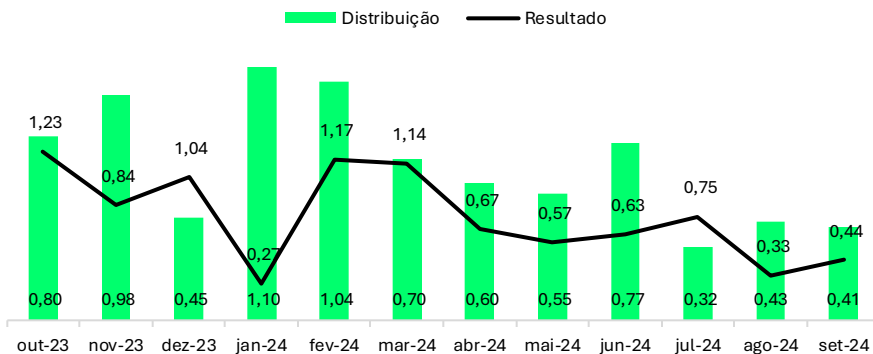
Dados do fundo

	set/24	dez/23	set/23
Valor da Cota	R\$ 62,70	R\$ 114,00	R\$ 120,13
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 175.569.342	R\$ 319.216.986	R\$ 336.381.899

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.855.894,90	R\$ 39.026.679,46	R\$ 43.364.734,69
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 88.375,95	R\$ 205.403,58	R\$ 172.767,87
Giro (% de cotas negociadas)	0,99%	15,47%	16,84%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Resultado e Distribuição (R\$/cota)



Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.242.051,00	R\$ 18.461.940,00	R\$ 26.961.940,00
Receita Financeira	R\$ 55.153,20	R\$ 390.524,56	R\$ 532.677,83
Despesas	-R\$ 124.355,28	-R\$ 1.712.761,38	-R\$ 4.327.628,32
Resultado	R\$ 1.172.848,92	R\$ 17.139.703,18	R\$ 23.166.989,51
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.148.061,09	R\$ 16.576.882,08	R\$ 22.821.214,35
Resultado por cota	R\$ 0,42	R\$ 6,12	R\$ 8,27
Rendimento por cota	R\$ 0,41	R\$ 5,92	R\$ 8,15

Distribuição de rendimentos

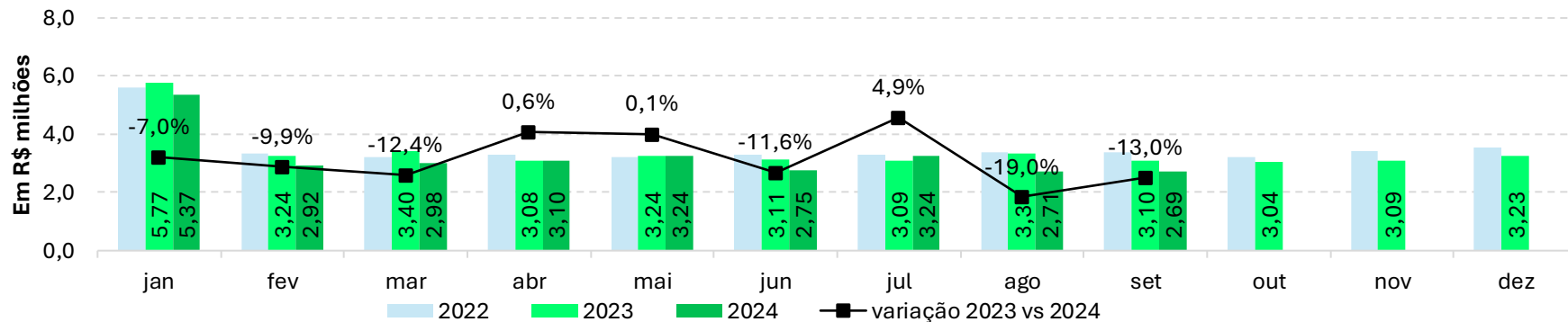
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	1,04	0,72	0,82	0,70	0,75	0,75	0,72	0,52	0,95	0,57	0,55	1,30
2023	1,24	0,62	0,82	1,00	0,68	1,80	1,14	1,20	1,20	0,80	0,98	0,45
2024	1,10	1,04	0,70	0,60	0,55	0,77	0,32	0,43	0,41			
Δ	-11,3%	67,7%	-14,6%	-40,0%	-19,1%	-57,2%	-71,9%	-64,2	-65,8%			

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.

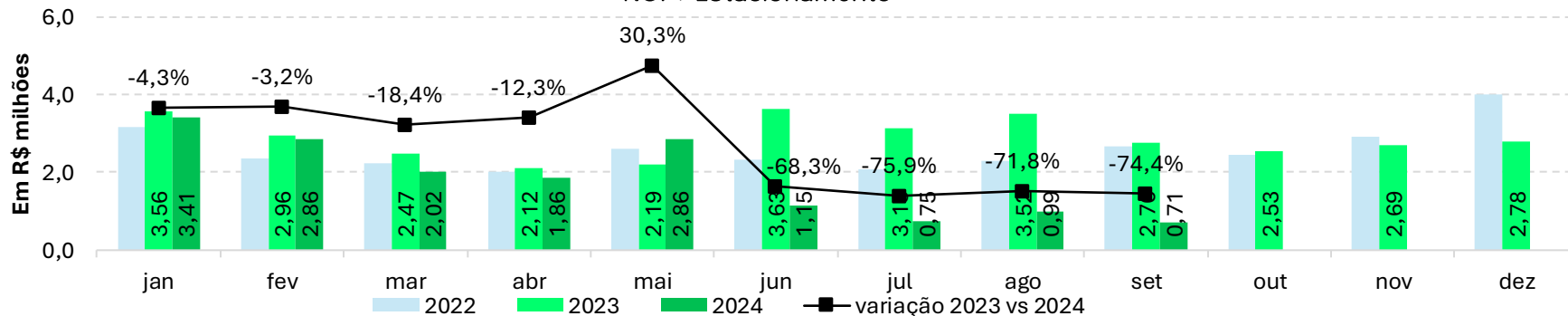
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 6º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação, da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Dados de aluguel e NOI

Aluguel Faturado

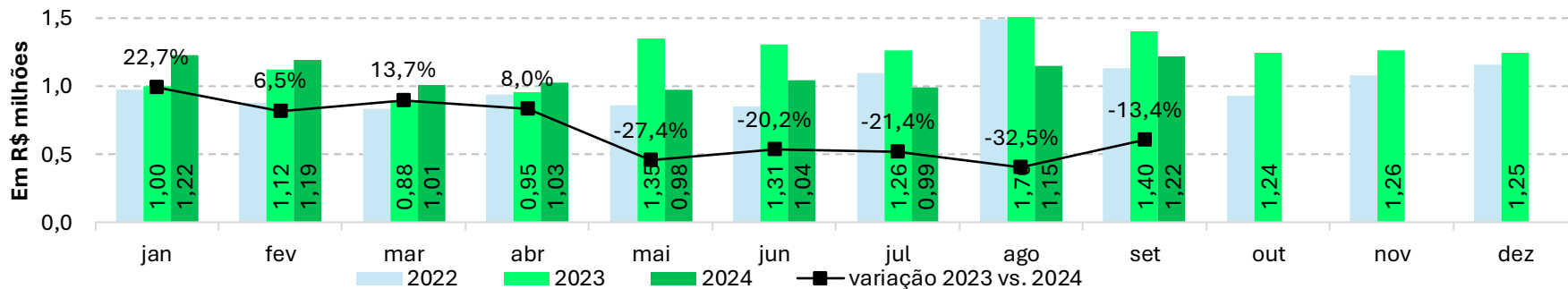


NOI + Estacionamento

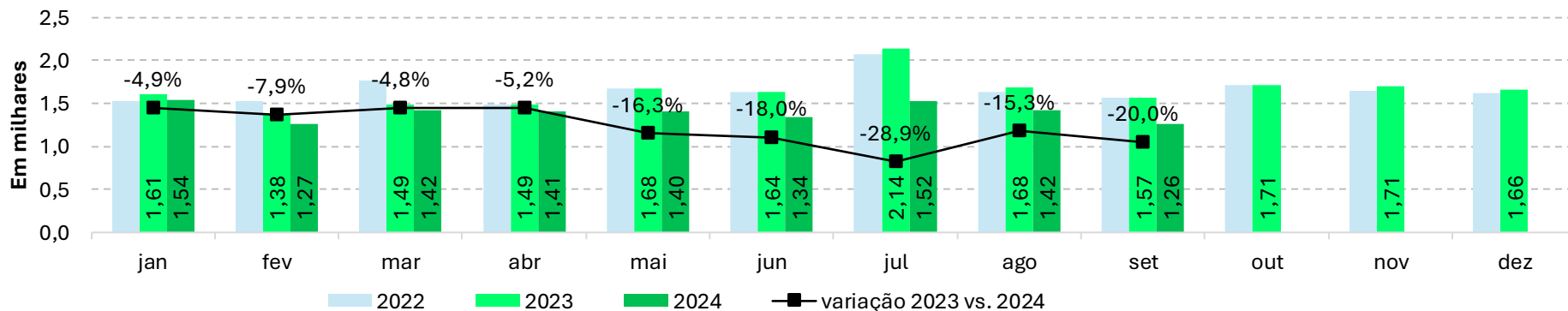


Dados de estacionamento

Resultado do Estacionamento

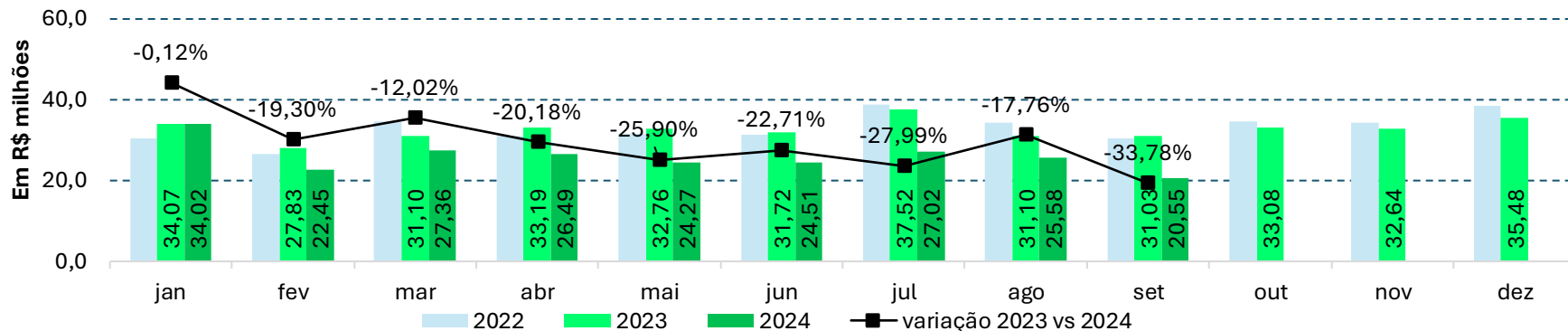


Fluxo do Estacionamento

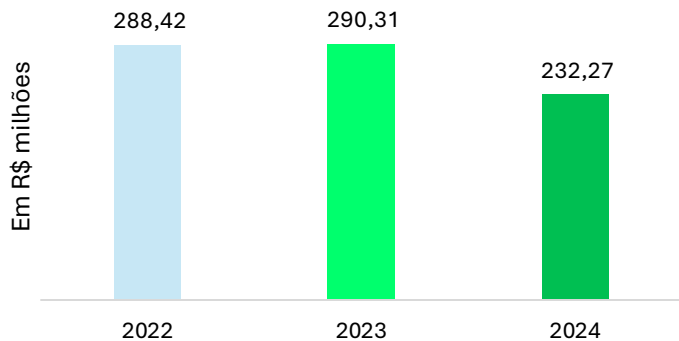


Dados de vendas e vacância

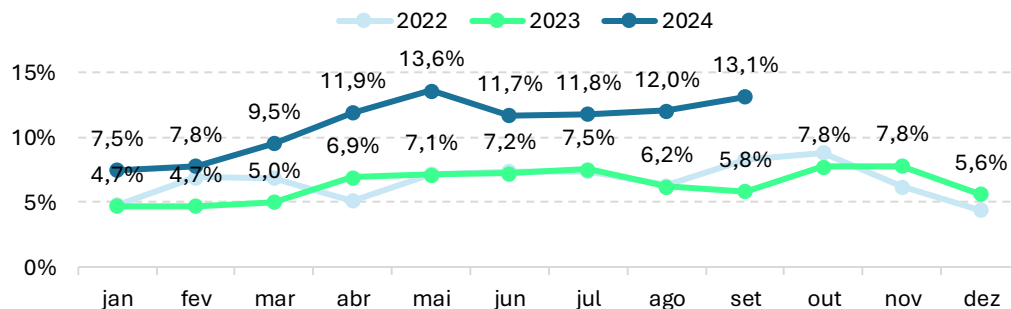
Vendas



Vendas no acumulado do ano

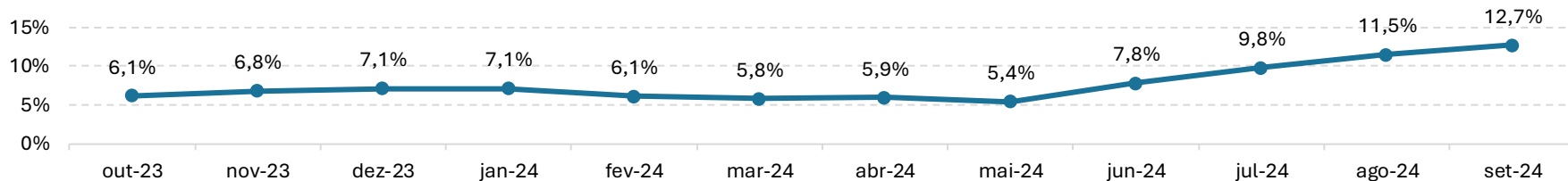


Evolução Vacância

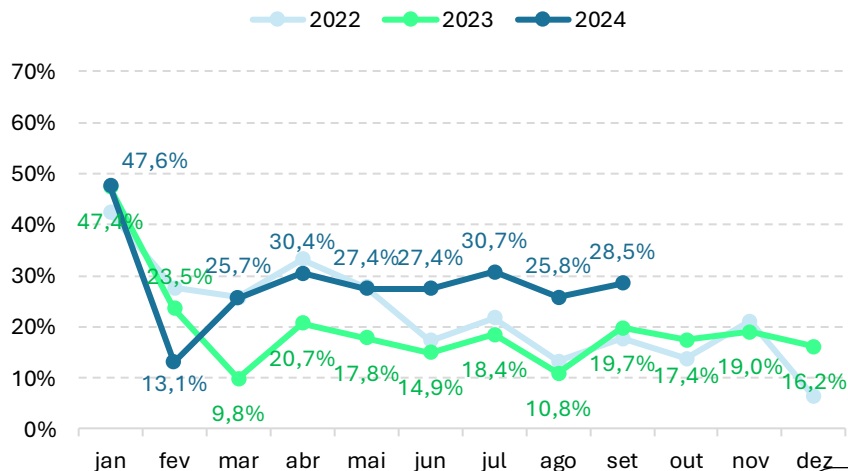


Dados de inadimplência

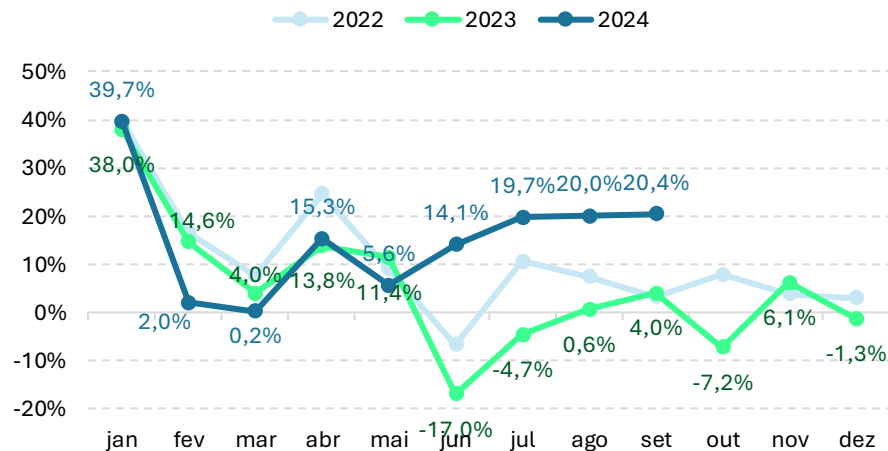
Evolução Inadimplência Líquida
(Acumulado 12 meses)



Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Inadimplência Líquida



Resultados operacional

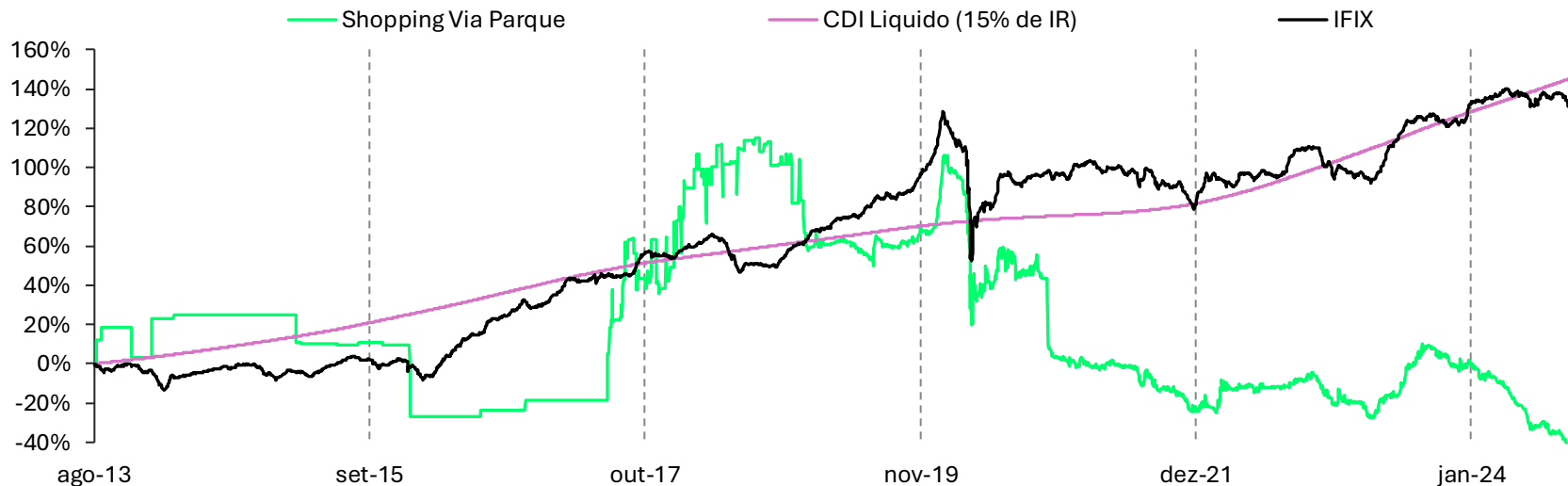
Via Parque Shopping	set-23	set-24	Δ jul-2024 vs. Jul-2023	YTD 2023	YTD 2024	Δ YTF 2024 vs YTD2023
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.314	R\$ 1.989	-14,0%	R\$ 24.308	R\$ 22.342	-8,1%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 225	R\$ 161	-28,2%	R\$ 1.863	R\$ 1.954	4,9%
Outras Receitas de Aluguéis ¹	R\$ 558	R\$ 543	-2,7%	R\$ 5.192	R\$ 4.697	-9,5%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.096	R\$ 2.693	-13,0%	R\$ 31.363	R\$ 28.994	-7,6%
Inadimplência Bruta	-R\$ 611	-R\$ 772	26,4%	-R\$ 7.036	-R\$ 8.748	24,3%
Receitas de Locação	R\$ 2.486	R\$ 1.921	-22,7%	R\$ 24.327	R\$ 20.246	-16,8%
Recuperação de Inadimplência e Outras Receitas ²	R\$ 447	R\$ 190	-57,5%	R\$ 3.414	R\$ 4.338	27,1%
Receita Operacional	R\$ 2.932	R\$ 2.111	-28,0%	R\$ 27.741	R\$ 24.584	-11,4%
Despesa Operacional	-R\$ 1.573	-R\$ 2.620	66,6%	-R\$ 12.369	-R\$ 17.793	43,9%
NOI	R\$ 1.360	-R\$ 510	-137,5%	R\$ 15.372	R\$ 6.791	-55,8%
Estacionamento	R\$ 1.404	R\$ 1.216	-13,4%	R\$ 10.968	R\$ 9.823	-10,4%
NOI + Estacionamento	R\$ 2.764	R\$ 707	-74,4%	R\$ 26.339	R\$ 16.614	-36,9%

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	-2,58%	-0,16%	2,69%
CDI líquido de IR (15%)	0,71%	6,79%	9,40%
FVPQ11	-13,57%	-43,61%	-45,10%

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: 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.