



Relatório Gerencial

FVPQ11

FII Via Parque Shopping

OUTUBRO 24



riobravo.com.br

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\$ 534.020.574,02 (ref. outubro)

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*
55.105	190,71	-
Fechamento no Mês (R\$/cota)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhares)
59,03	165,29	68,00
P/VP	NOI (A/A)**	Receita de Locação (A/A)***
0,31	-94,2%	-18,3%
Vacância	Inadimplência Bruta	Número de Cotas
12,8%	8,9%	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 outubro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,04/cota e não distribuiu rendimentos referente ao mês.

Consulta Formal

No início de novembro, o Fundo publicou consulta formal para a contratação da ALQIA ADMINISTRADORA DE CENTROS COMERCIAIS LTDA. para a prestação dos serviços de administração e comercialização do Via Parque Shopping, em substituição a atual administradora do empreendimento, a Allos S.A., a partir de 1º de fevereiro de 2025. Tal mudança se alinha com o objetivo de restaurar a relevância e o equilíbrio financeiro do empreendimento. O [Fato Relevante](#) e a [consulta formal](#) com todos os detalhes podem ser acessados clicando em seus respectivos links.

Vendas

Em outubro o Via Parque Shopping apresentou R\$23,3MM em vendas, queda de 29,7% frente a outubro do ano passado. No acumulado do ano versus o mesmo período do ano passado a queda é de 21%. 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 variação negativa no mês de -21,8%. No acumulado do ano, o SSS está negativo em 11,8%, 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 43%
- semiâncoras com queda de 14%
- mega lojas com queda de 12%
- satélites com queda de 26%
- mall: apresenta alta de 2%

Receitas de locação, Despesas, Inadimplência e NOI

Em outubro o Shopping apresentou um patamar de aluguel faturado de R\$2,3MM. No acumulado do ano, o aluguel mínimo apresenta queda de 10,1% e o aluguel variável apresenta queda de 2,1%. O aluguel faturado total marcou queda de 9,2% 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. Um dos principais pontos que prejudicou o desempenho desta rubrica foi a menor agenda de shows da Qualistage, que apresentou apenas 7 eventos, enquanto que no mesmo período do ano passado apresentou 16 eventos.



Comentários

Receitas de locação, Despesas, Inadimplência e NOI

A inadimplência foi o principal defensor do resultado deste mês. Marcando um patamar negativo de 9,6%, devido principalmente ao pagamento de valores em atraso da Qualistage e Bardana Cozinha Natural a inadimplência líquida apresentou um dos melhores resultados do ano. No entanto, no acumulado do ano a inadimplência líquida permanece em patamar elevado de 15,2%.

As despesas operacionais apresentaram um patamar de R\$3,3 milhões, alta no acumulado do ano de 49,8%, muito impactada pelos custos de áreas vagas. Neste mês tivemos outros impactos negativos importantes, como o aporte necessário ao Fundo de Promoção (157 mil) uma vez que, com a alta vacância, o Fundo de Promoção precisava se recompor, além do aumento programado de despesas devido a compra de inadimplência represada de valores referentes ao ano anterior, além da compra de inadimplência de valores do mês corrente.

A vacância em outubro fechou em 12,77%, diminuição marginal de 0,36 pontos percentuais devido a entrada da drogaria Drogasmil. No mês foi registrado a saída das lojas Vivo, Hering e Cia da Empada. No balanço do ano, ocorreram saídas de 33 lojas e entradas de 9 lojas, com destaque para O Amigão e o Supermarket.

O resultado do estacionamento apresentou valor de, aproximadamente, R\$1,1 milhões. O resultado do estacionamento apresentou uma queda 14,5% versus outubro do ano passado, refletindo o fechamento das lojas de maior volume de vendas, e no acumulado do ano apresenta queda de 10,9%. O NOI do shopping com estacionamento foi de R\$ 146,5 mil marcando queda no acumulado do ano de 41,9%, prejudicando assim a distribuição de proventos.



Composição de resultados

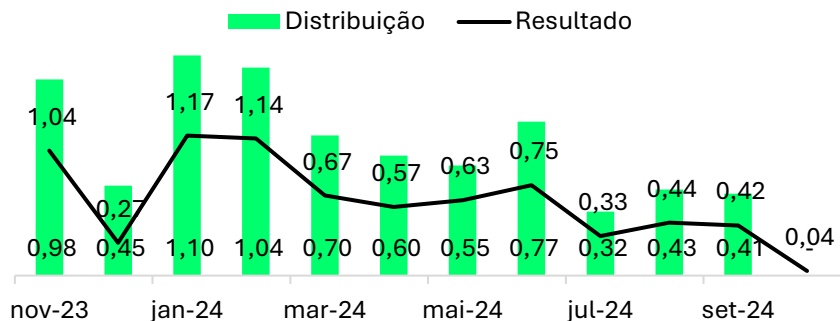
Dados do fundo

	out/24	dez/23	out/23
Valor da Cota	R\$ 59,03	R\$ 114,00	R\$ 116,85
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 165.292.795	R\$ 319.216.986	R\$ 327.197.411

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.564.112,98	R\$ 40.590.792,44	R\$ 43.541.218,32
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 68.004,91	R\$ 190.567,10	R\$ 172.099,68
Giro (% de cotas negociadas)	0,93%	16,40%	17,35%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Resultado e Distribuição (R\$/cota)



Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 200.000,00	R\$ 18.661.940,00	R\$ 27.161.940,00
Receita Financeira	R\$ 49.743,11	R\$ 440.267,67	R\$ 582.420,94
Despesas	-R\$ 142.086,85	-R\$ 1.854.848,23	-R\$ 4.469.715,17
Resultado	R\$ 107.656,26	R\$ 17.247.359,44	R\$ 23.274.645,77
Rendimentos distribuídos	R\$ -	R\$ 16.576.882,08	R\$ 22.821.214,35
Resultado por cota	R\$ 0,04	R\$ 6,16	R\$ 8,31
Rendimento por cota	R\$ -	R\$ 5,92	R\$ 8,15

Distribuição de rendimentos

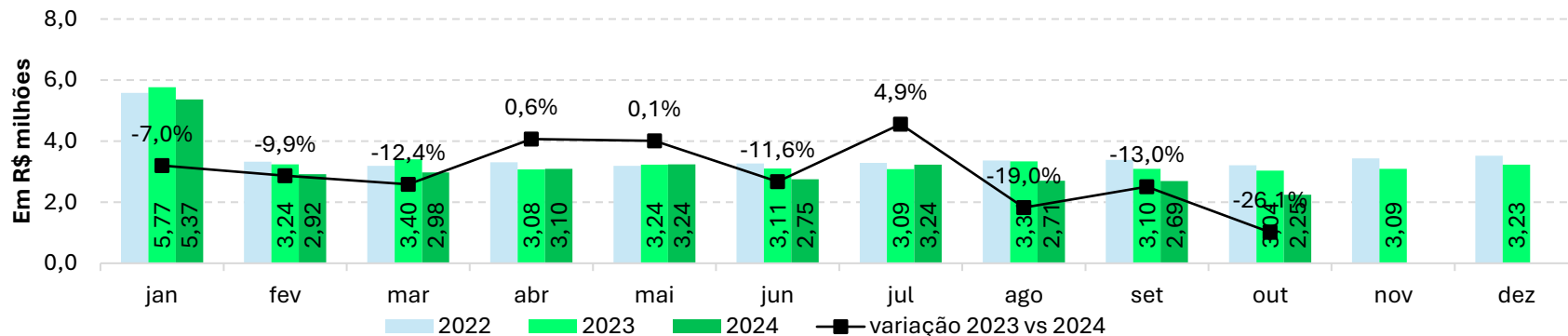
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	1,04	0,72	0,82	0,70	0,75	0,75	0,72	0,52	0,95	0,57	0,55	1,30
2023	1,24	0,62	0,82	1,00	0,68	1,80	1,14	1,20	1,20	0,80	0,98	0,45
2024	1,10	1,04	0,70	0,60	0,55	0,77	0,32	0,43	0,41	0,00		
Δ	-11,3%	67,7%	-14,6%	-40,0%	-19,1%	-57,2%	-71,9%	-64,2	-65,8%	-100%		

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.

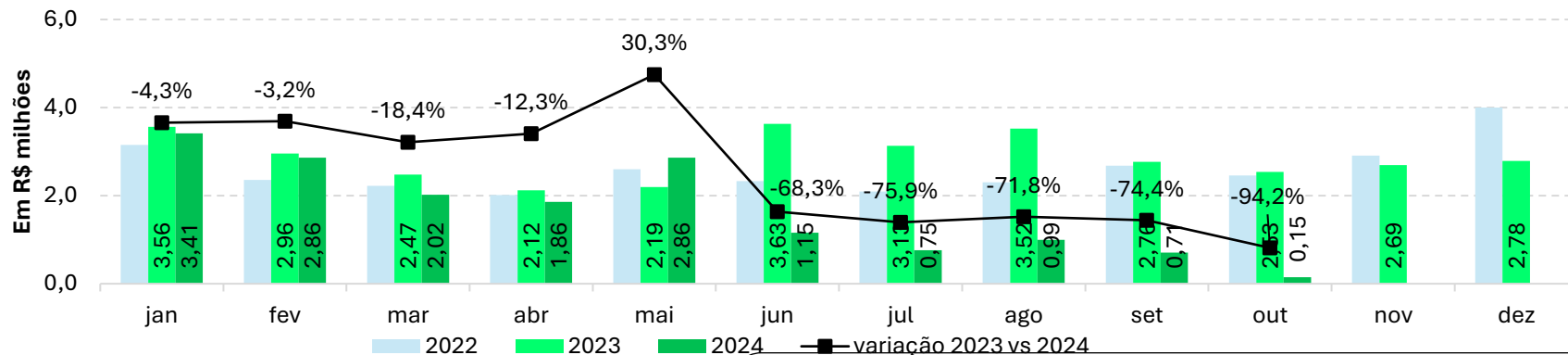
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 6º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Dados de aluguel e NOI

Aluguel Faturado

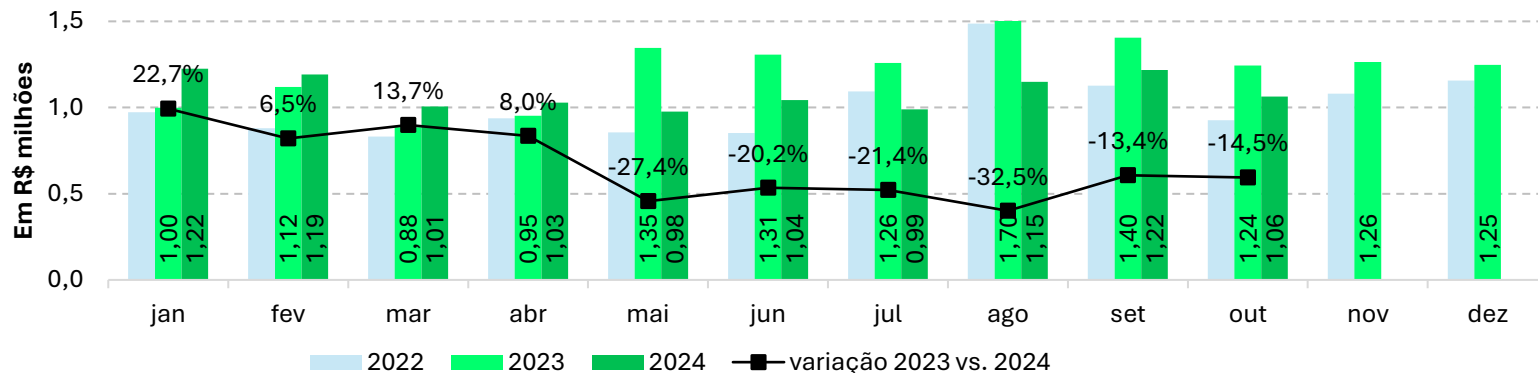


NOI + Estacionamento

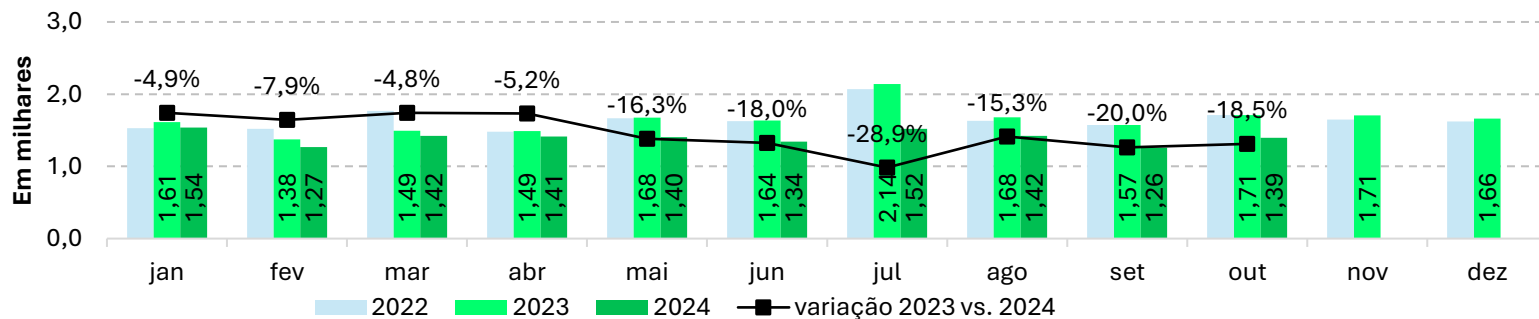


Dados de estacionamento

Resultado do Estacionamento

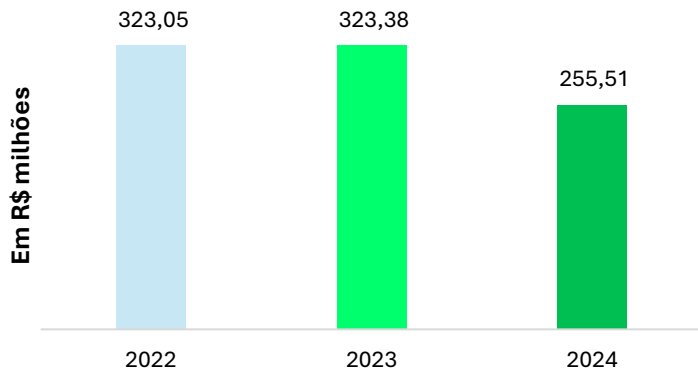
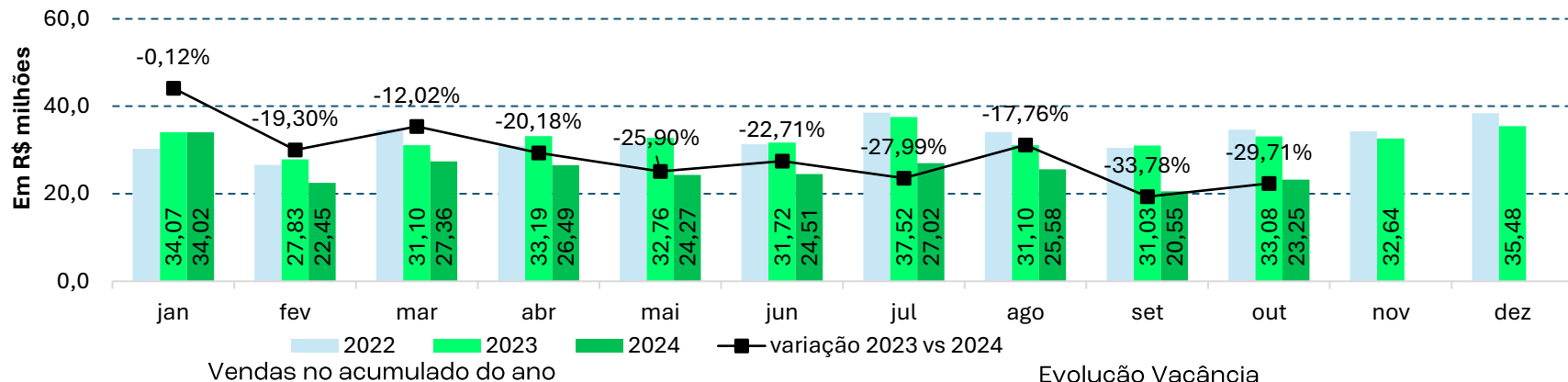


Fluxo do Estacionamento

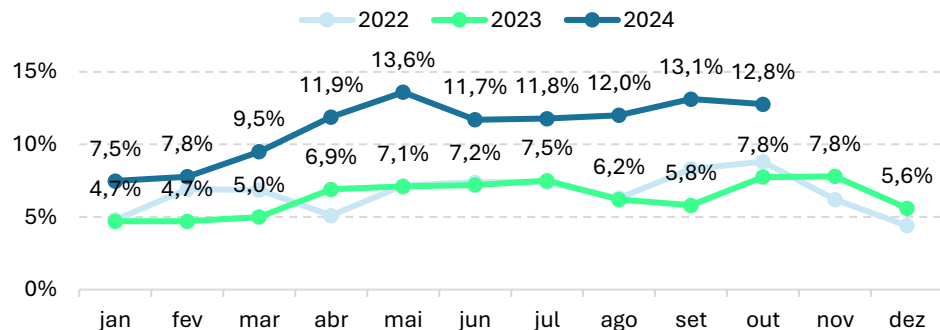


Dados de vendas e vacância

Vendas

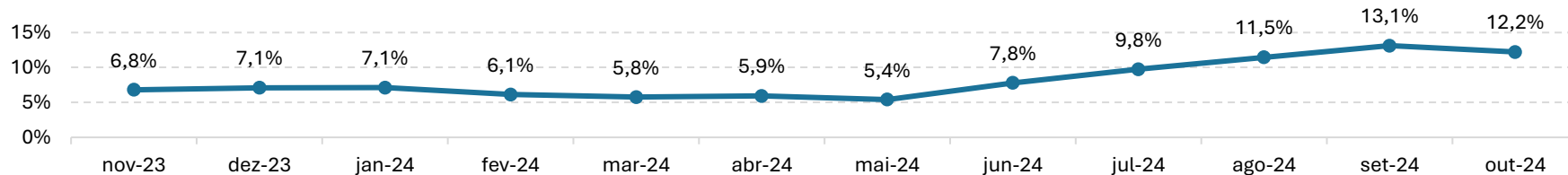


Evolução Vacância



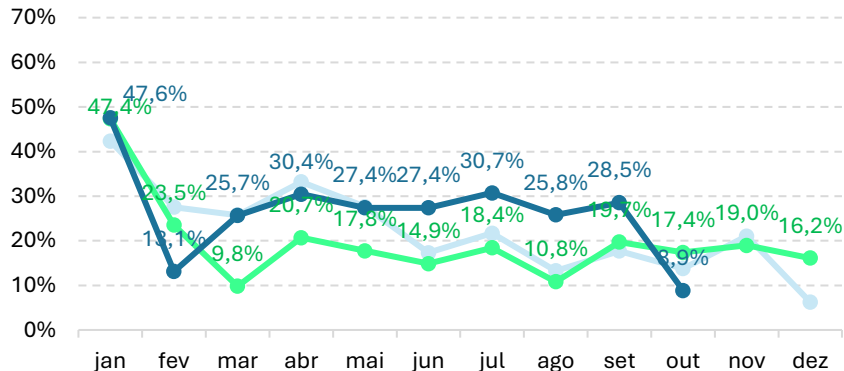
Dados de inadimplência

Evolução Inadimplência Líquida
(Acumulado 12 meses)



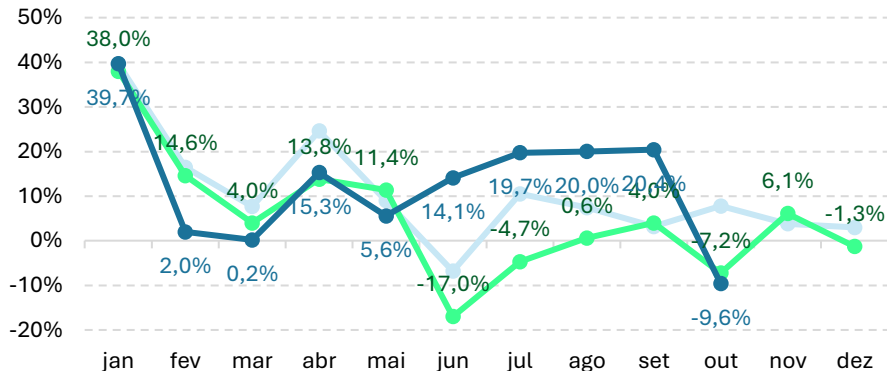
Evolução Inadimplência Bruta

2022 2023 2024



Evolução Inadimplência Líquida

2022 2023 2024



Resultados operacional

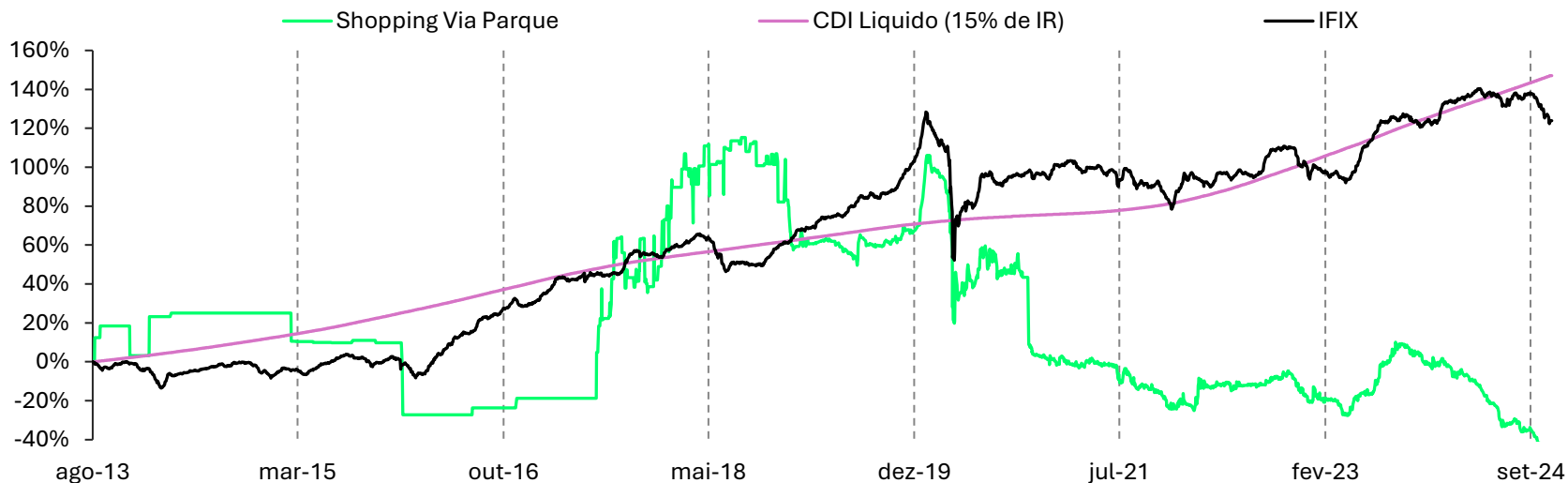
Via Parque Shopping	out-23	out-24	Δ jul-2024 vs. Jul-2023	YTD 2023	YTD 2024	Δ YTF 2024 vs YTD2023
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.238	R\$ 1.510	-32,5%	R\$ 26.546	R\$ 23.852	-10,1%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 228	R\$ 94	-58,8%	R\$ 2.092	R\$ 2.049	-2,1%
Outras Receitas de Aluguéis ¹	R\$ 570	R\$ 641	12,4%	R\$ 5.762	R\$ 5.338	-7,3%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.036	R\$ 2.245	-26,1%	R\$ 34.399	R\$ 31.239	-9,2%
Inadimplência Bruta	-R\$ 528	-R\$ 195	-63,1%	-R\$ 7.564	-R\$ 8.942	18,2%
Receitas de Locação	R\$ 2.509	R\$ 2.051	-18,3%	R\$ 26.836	R\$ 22.296	-16,9%
Recuperação de Inadimplência e Outras Receitas ²	R\$ 520	R\$ 377	-27,4%	R\$ 3.933	R\$ 4.716	19,9%
Receita Operacional	R\$ 3.028	R\$ 2.428	-19,8%	R\$ 30.769	R\$ 27.012	-12,2%
Despesa Operacional	-R\$ 1.739	-R\$ 3.344	92,3%	-R\$ 14.107	-R\$ 21.137	49,8%
NOI	R\$ 1.290	-R\$ 916	-171,0%	R\$ 16.661	R\$ 5.875	-64,7%
Estacionamento	R\$ 1.243	R\$ 1.063	-14,5%	R\$ 12.211	R\$ 10.885	-10,9%
NOI + Estacionamento	R\$ 2.533	R\$ 147	-94,2%	R\$ 28.872	R\$ 16.761	-41,9%

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	-3,51%	-3,67%	1,08%
CDI líquido de IR (15%)	0,69%	7,53%	9,22%
FVPQ11	-5,23%	-46,56%	-47,05%

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.