

# Relatório Gerencial FVPQ11

FII Via Parque Shopping



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

**maio24**

# 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\$ 537.049.137,45 (ref. maio)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.800.149

**NÚMERO DE COTISTAS** • 4.237

## 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> )	Patrimônio Líquido (R\$/cota)	Dividend Yield Anualizado*
56.510	191,79	7,87%
Fechamento no Mês (R\$/cota)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhares)
83,84	234,76	371,83
P/VP	NOI (A/A)**	Receita de Locação (A/A)***
0,44	30,3%	-11,7%
Vacância	Inadimplência Bruta	Número de Cotas
13,6%	27,4%	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 abril, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,63/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,55/cota.

## Vendas

Em maio, o Vía Parque Shopping apresentou R\$24,3 milhões em vendas, uma queda de 25,9% em relação a maio do ano passado. Essa redução deve-se principalmente à perda das lojas âncoras Leader, Marisa e Casas Bahia, que deixaram o shopping no segundo semestre do ano anterior e possuíam um giro de produtos muito alto. Além disso, a Lojas Renner encerrou suas atividades no primeiro piso e continuará ativa apenas no segundo piso, ocupando uma área de 1.455 m<sup>2</sup> em vez dos 2.380 m<sup>2</sup> anteriores, impactando negativamente as vendas em aproximadamente R\$750 mil. A vacância deste mês já foi impactada pela desmobilização da loja.

A seguir, apresentamos o desempenho das vendas por segmento. O critério adotado na classificação das lojas por segmento se baseia exclusivamente no tamanho (Área Bruta Locável, ABL) da loja:

- **Âncoras:** apresentaram uma queda de 41,7%, devido às perdas das lojas citadas anteriormente, além das quedas nas vendas das Lojas Americanas (-8%), Ri Happy (-7%) e SmartFit (-2%). Dentro deste segmento, a Qualistage continua mostrando bons resultados, com um aumento de 41%.

- **Semiâncoras:** registraram uma queda marginal de 1,2%, refletindo principalmente a saída da operação da Chaim da base de lojistas do ano passado e a queda nas vendas da Cobasi. Por outro lado, algumas lojas neste segmento mostraram crescimento, como Abra Casa (+35%), Outback (+9%) e Roller Patins (+134%).
- **Megalojas:** tiveram uma queda de 8,4%, principalmente devido ao fechamento da loja Sancho em setembro de 2023. No entanto, a Galeteria apresentou um bom desempenho nas vendas, com um aumento de 20% após o início da operação de rodízio.
- **Satélites:** registraram uma queda de 18,1%, refletindo principalmente as reduções nos segmentos de calçados, joias, relógios e bijuterias.
- **Lazer:** este segmento apresentou um aumento significativo de 61,1%, impulsionado pelos bons desempenhos da Black Entertainment, Bob Zoom e Circo de Brincar.
- **Mall:** apresentou uma queda de 10,1%. Este segmento representa o desempenho dos quiosques e eventos temporários.

## Receitas de locação, Despesas, Inadimplência e NOI

Em maio, o Shopping apresentou um total de R\$3,2 milhões em aluguéis faturados. No acumulado do ano, o aluguel mínimo registrou uma queda de 8%, enquanto o aluguel variável mostrou um aumento de 27,9%.



# Comentários

## Receitas de locação, Despesas, Inadimplência e NOI

O aluguel faturado total teve um aumento marginal de 0,1% na comparação anual, mas registrou uma queda de 6,0% no acumulado do ano. Essa redução se deve à perda de lojas âncoras importantes, que possuíam contratos de locação em patamares elevados, além de uma vacância maior do que a apresentada no ano anterior.

A inadimplência foi o principal fator negativo no resultado deste mês. A inadimplência líquida alcançou 5,6%, abaixo dos patamares registrados em 2023 e 2022, que foram de 11,4% e 9,0%, respectivamente. No acumulado do ano, a inadimplência líquida está em 11,6%. A inadimplência bruta foi de R\$887,9 mil, enquanto as recuperações totalizaram R\$707 mil, o segundo maior patamar de recuperação do ano. Esses valores recuperados incluíram montantes recebidos da C&C, Rio Decor, Knoplex e Euro Colchões.

As despesas operacionais totalizaram R\$2,0 milhões, representando um aumento anual de 8,9% e um crescimento de 19,8% no acumulado do ano, impactadas principalmente pelos custos de áreas vagas. Vale destacar que a compra de inadimplência do mês foi retomada, o que deverá elevar essa rubrica em comparação com o ano passado.

A vacância em fevereiro fechou em 13,6%, devido à saída da CL Joias, WQS, C&C e à redução da área ocupada pela Renner. Em contrapartida, foram assinados contratos de locação com o Supermarket, que ocupará a área anteriormente da C&C, e com a Royal Vistos. A locação do Supermarket terá início em julho, e a inauguração está prevista para o final de outubro deste ano. A substituição da C&C pelo Supermarket resultará em um impacto no aluguel, já que o novo patamar de locação é inferior ao anteriormente pago pela C&C. No entanto, espera-se que essa mudança traga diversos benefícios, como um aumento significativo no fluxo de clientes e a adição de um serviço essencial ao mix do shopping. Além disso, a saída da C&C resultou no pagamento de uma rescisão contratual de aproximadamente R\$800 mil, impactando positivamente a linha de outras receitas.

O resultado do estacionamento foi positivo, atingindo R\$1,0 milhão. Embora isso represente uma queda de 27,4% em relação a maio do ano passado, devido ao fechamento das lojas de maior volume de vendas, no acumulado do ano o resultado apresentou um aumento de 2,4%. O NOI do shopping atingiu um patamar elevado de R\$2,9 milhões, registrando um aumento anual de 30,3%, impulsionado principalmente pelo recebimento da rescisão da C&C. No entanto, no acumulado do ano, o NOI ainda apresenta uma queda de 2,2%.



# Composição de resultados

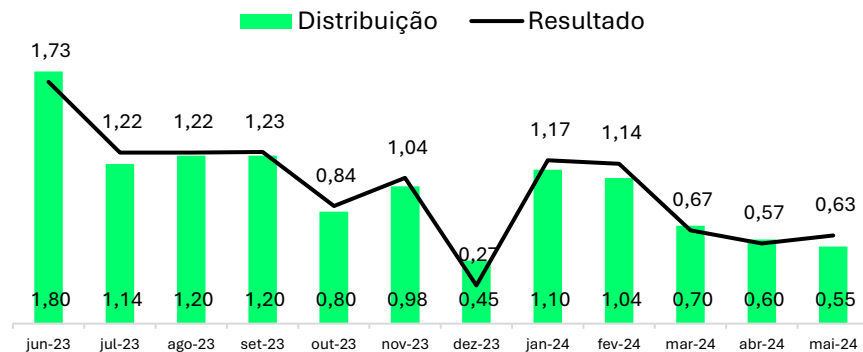
## Dados do fundo

	mai/24	dez/23	mai/23
<b>Valor da Cota</b>	R\$ 83,84	R\$ 114,00	R\$ 102,00
<b>Quantidade de Cotas</b>	2.800.149	2.800.149	2.800.149
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 234.764.492	R\$ 319.216.986	R\$ 285.615.198

## Liquidez

	mês	YTD	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	R\$ 7.808.409,63	R\$ 30.372.274,38	R\$ 40.297.407,88
<b>Volume Médio Diário Negociado</b>	R\$ 371.829,03	R\$ 292.041,10	R\$ 161.189,63
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	3,23%	11,23%	14,30%
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%	100%

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



## Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
<b>Receita Imobiliária</b>	R\$ 1.900.000,00	R\$ 12.700.000,00	R\$ 36.200.000,00
<b>Receita Financeira</b>	R\$ 27.785,32	R\$ 196.432,06	R\$ 649.517,90
<b>Despesas</b>	-R\$ 167.599,59	-R\$ 1.202.148,92	-R\$ 2.206.184,91
<b>Resultado</b>	R\$ 1.760.185,73	R\$ 11.694.283,14	R\$ 34.643.332,99
<b>Rendimentos distribuídos</b>	R\$ 1.540.081,95	R\$ 11.172.594,51	R\$ 34.273.823,76
<b>Resultado por cota</b>	R\$ 0,63	R\$ 4,18	R\$ 12,37
<b>Rendimento por cota</b>	R\$ 0,55	R\$ 3,99	R\$ 12,24

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

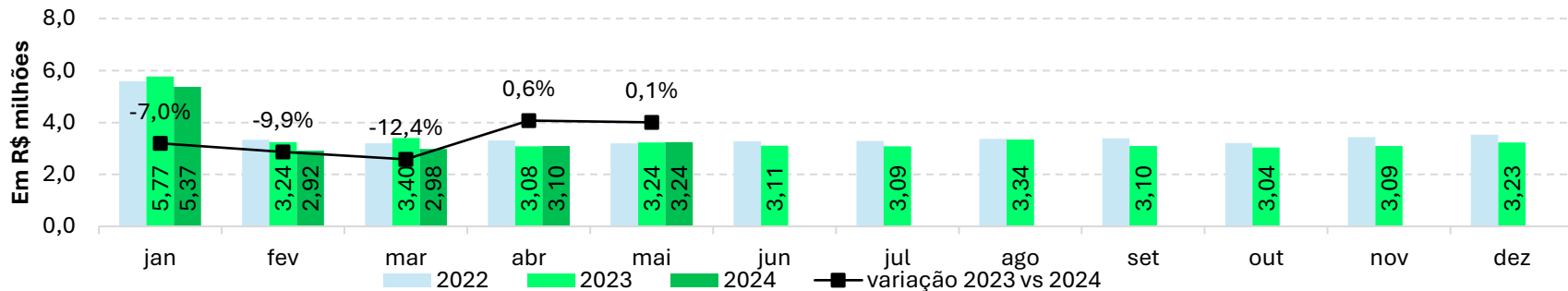
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	1,04	0,72	0,82	0,70	0,75	0,75	0,72	0,52	0,95	0,57	0,55	1,30
2023	1,24	0,62	0,82	1,00	0,68	1,80	1,14	1,20	1,20	0,80	0,98	0,45
2024	1,10	1,04	0,70	0,60	0,55							
<b>Δ</b>	<b>-11,3%</b>	<b>67,7%</b>	<b>-14,6%</b>	<b>-40,0%</b>	<b>-19,1%</b>							

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 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.

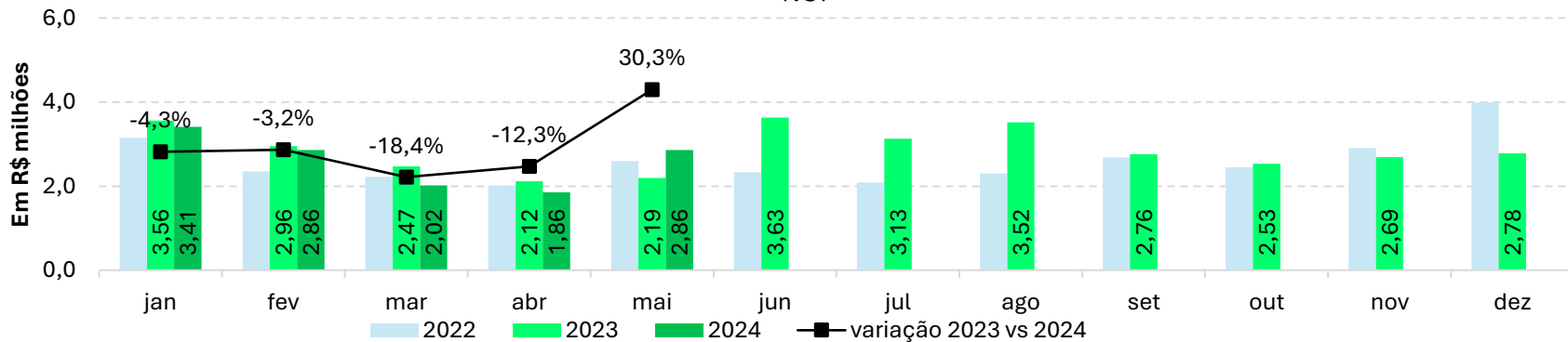
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 6º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

# Dados de aluguel e NOI

## Aluguel Faturado

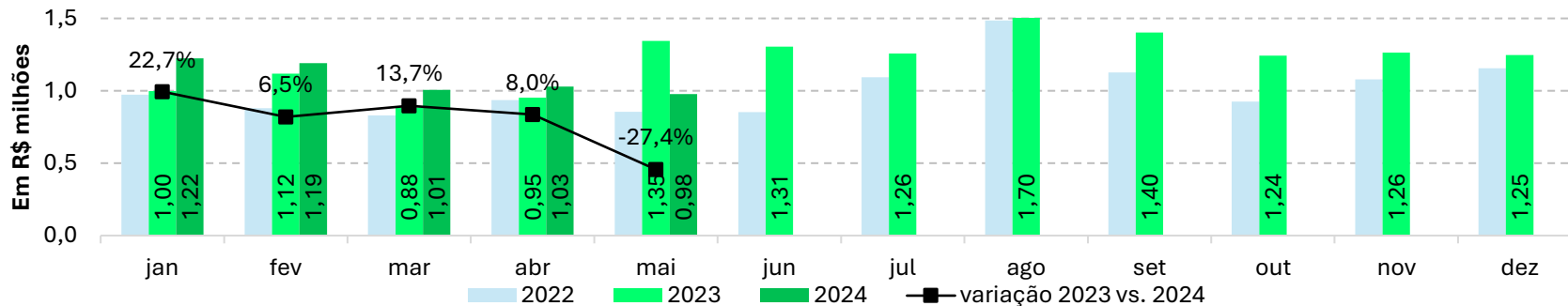


## NOI

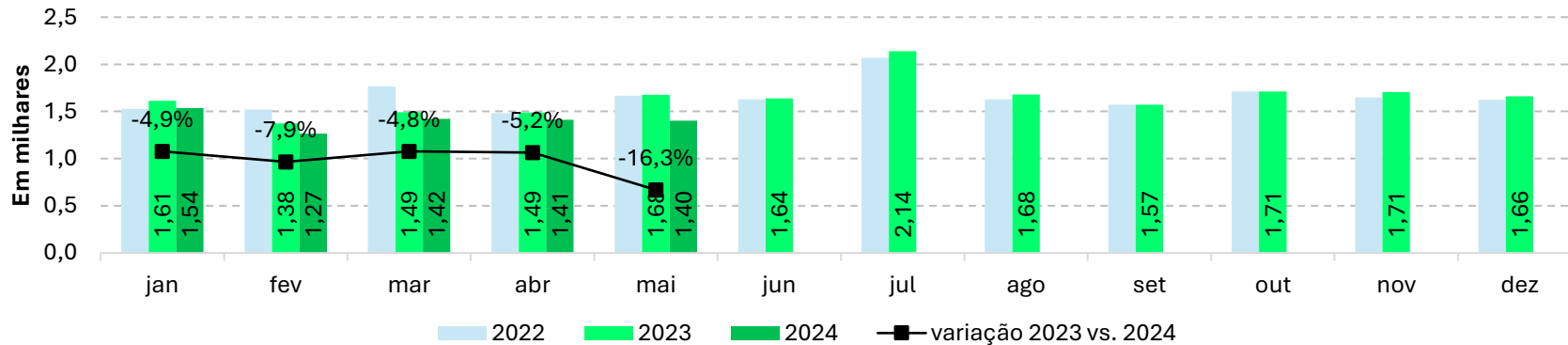


# Dados de estacionamento

## Resultado do Estacionamento

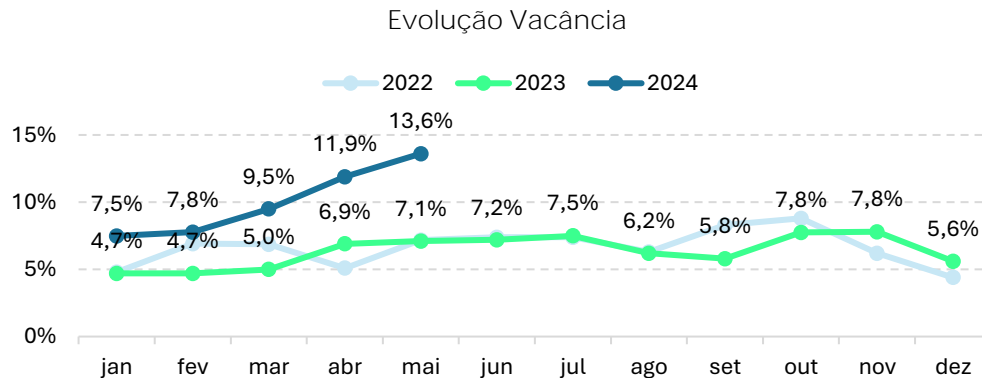
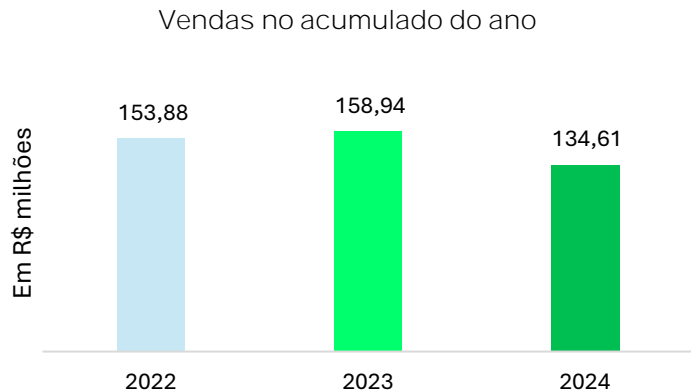
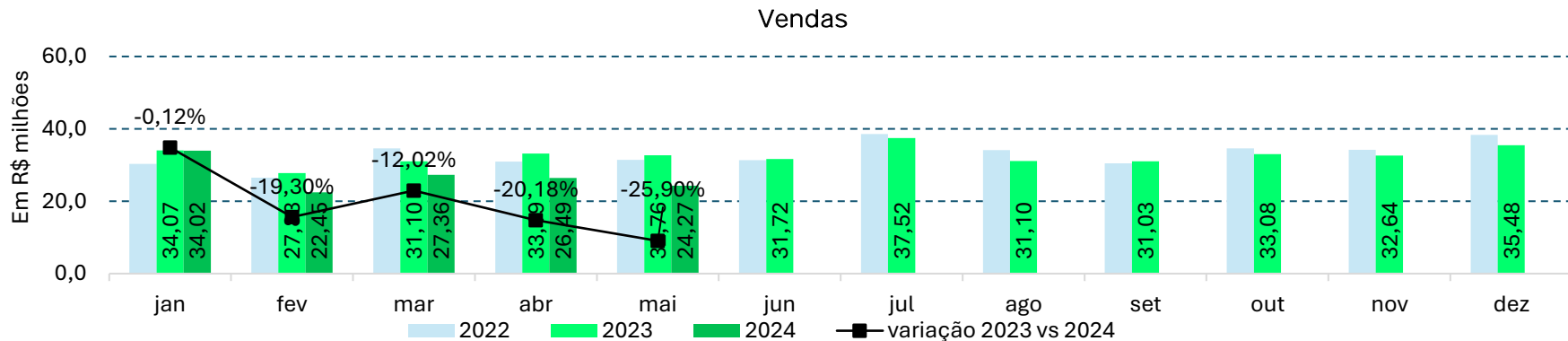


## Fluxo do Estacionamento



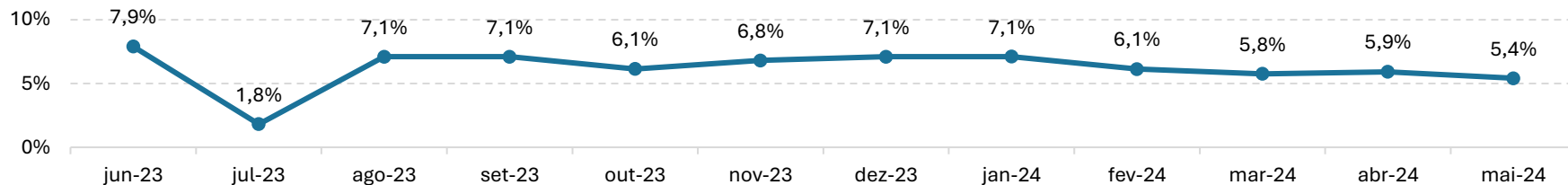


# Dados de vendas e vacância

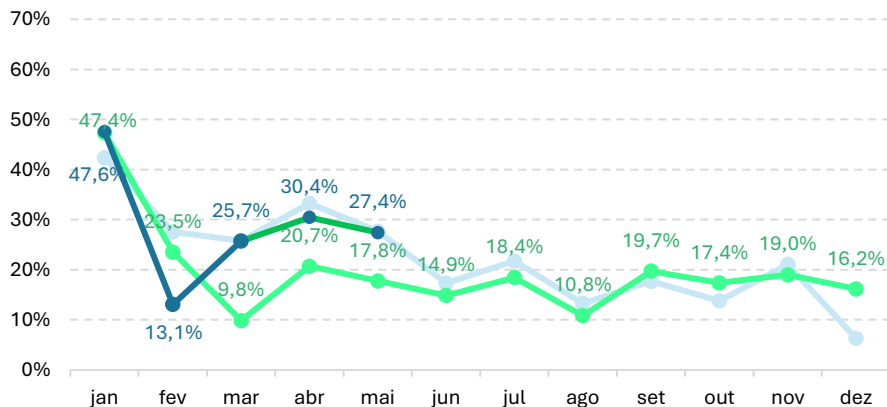


# Dados de inadimplência

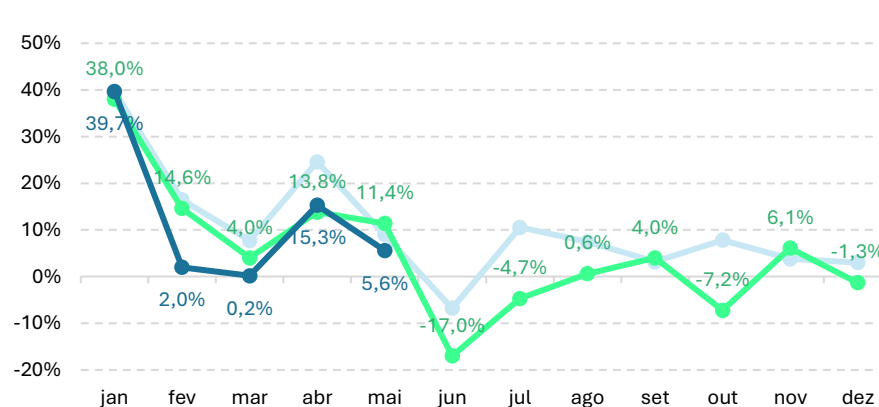
Evolução Inadimplência Líquida  
(Acumulado 12 meses)



Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Inadimplência Líquida



# Resultados operacional

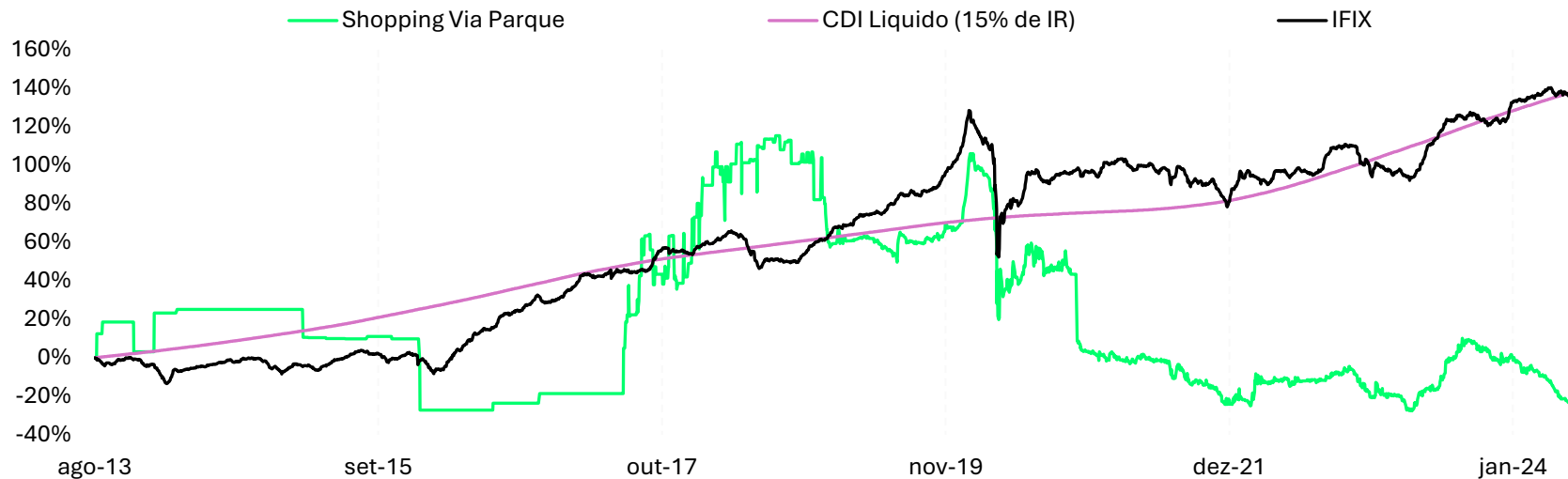
Via Parque Shopping	mai-23	mai-24	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2023	YTD 2024	Δ 2023
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.401	R\$ 2.483	3,4%	R\$ 15.058	R\$ 13.858	-8,0%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 208	R\$ 199	-4,5%	R\$ 911	R\$ 1.165	27,9%
Outras Receitas de Aluguéis <sup>1</sup>	R\$ 626	R\$ 557	-11,1%	R\$ 2.761	R\$ 2.583	-6,4%
<b>Total de Aluguel Faturado</b>	<b>R\$ 3.236</b>	<b>R\$ 3.239</b>	<b>0,1%</b>	<b>R\$ 18.729</b>	<b>R\$ 17.606</b>	<b>-6,0%</b>
Inadimplência Bruta	-R\$ 574	-R\$ 888	54,6%	-R\$ 5.032	-R\$ 5.532	9,9%
<b>Receitas de Locação</b>	<b>R\$ 2.662</b>	<b>R\$ 2.351</b>	<b>-11,7%</b>	<b>R\$ 13.697</b>	<b>R\$ 12.074</b>	<b>-11,9%</b>
Recuperação de Inadimplência e Outras Receitas <sup>2</sup>	R\$ 7	R\$ 1.513	22066,1%	R\$ 842	R\$ 3.339	296,8%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 2.669</b>	<b>R\$ 3.865</b>	<b>44,8%</b>	<b>R\$ 14.539</b>	<b>R\$ 15.413</b>	<b>6,0%</b>
<b>Despesa Operacional</b>	<b>-R\$ 1.819</b>	<b>-R\$ 1.981</b>	<b>8,9%</b>	<b>-R\$ 6.533</b>	<b>-R\$ 7.830</b>	<b>19,8%</b>
<b>NOI</b>	<b>R\$ 850</b>	<b>R\$ 1.884</b>	<b>121,7%</b>	<b>R\$ 8.005</b>	<b>R\$ 7.583</b>	<b>-5,3%</b>
Estacionamento	R\$ 1.345	R\$ 977	-27,4%	R\$ 5.298	R\$ 5.427	2,4%
<b>NOI + Estacionamento</b>	<b>R\$ 2.195</b>	<b>R\$ 2.860</b>	<b>30,3%</b>	<b>R\$ 13.303</b>	<b>R\$ 13.009</b>	<b>-2,2%</b>

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

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses
IFIX	0,02%	2,14%	12,24%
CDI líquido de IR (15%)	0,71%	3,74%	10,21%
FVPQ11	-7,35%	-24,59%	-9,78%

<sup>1</sup> 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:** 56.610 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



# RIO BRAVO



[riobravo.com.br](https://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.