

# Relatório Gerencial FVPQ11

FII Via Parque Shopping



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

**junho24**

# 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\$ 536.360.120,88 (ref. junho)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.800.149

**NÚMERO DE COTISTAS** • 4.216

## 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*
56.478	191,55	12,39%
Fechamento no Mês (R\$/cota)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhares)
74,60	208,89	149,07
P/VP	NOI (A/A)**	Receita de Locação (A/A)***
0,39	-68,3%	-24,5%
Vacância	Inadimplência Bruta	Número de Cotas
11,7%	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 junho, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,75/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,77/cota. No semestre foi distribuído 96,3% do resultado apurado no período.

## Vendas

Em junho o Via Parque Shopping apresentou R\$24,5MM em vendas, queda de 22,7% frente a junho do ano passado. 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.

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 34,9%, com as perdas das lojas citadas acima, além das quedas da Kalunga (-19%), Qualistage (-26%) e Ri Happy Brinquedos (-18%). Com a estreia do filme Divertidamente 2 o cinema Kinoplex apresentou uma boa performance anual, alta de 75%. A Lojas Americanas e Smartfit apresentaram boa performance no mês, com alta de 11% e 53% respectivamente.
- semiâncoras com queda de 4,5% refletindo principalmente a queda nas vendas da operação da Cobasi (-19%) e Outback (-8%). A Cobasi ainda está buscando implementar o serviço de banho e tosa, além da clínica, o que deve ajudar a melhorar os números de vendas.

- megalojas apresentou queda de 9,7% refletindo principalmente o fechamento da loja Sancho em setembro de 2023. Porém, a Galeteria apresentou bom resultado nas suas vendas, com alta de 22% com a implementação da operação de rodizio que, recentemente, também passou por redução no preço.
- satélites com queda de 15,5% refletindo principalmente quedas nos seguimentos de calçados (-48%) e vestuários (-32,5%). As vendas de Calçados foi impactada com as perdas das operações no início deste ano da Arezzo, Sonho dos Pés e Usaflex. Já o seguimento de vestuário também foi impactado com as saídas também no início deste ano das lojas Bebê Básico, Fábula, Maria Filó, Rock'n Roll e WQS.
- lazer: alta de 34,9% que conta com bons desempenhos da Black Entertainment;
- mall: apresenta alta de 10,7%. A alta se deve a reinauguração da Cidade Animason. O segmento representa o desempenho dos quiosques e eventos temporários.

## Receitas de locação, Despesas, Inadimplência e NOI

Em maio o Shopping apresentou um patamar de aluguel faturado de R\$2,7MM. No acumulado do ano, o aluguel mínimo apresenta queda de 8,8% e o aluguel variável apresenta alta de 25,6%.



# Comentários

## Receitas de locação, Despesas, Inadimplência e NOI

O aluguel faturado total marcou queda de 11,6% na comparação anual e queda de 6,8% 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 14,1%, a inadimplência líquida apresentou o terceiro pior resultado do ano. No acumulado do ano, a inadimplência líquida está em 14,4%. A inadimplência bruta foi de R\$ 750,8 mil, e as recuperações foram de R\$363 mil, segundo menor patamar de recuperação do ano.

As despesas operacionais apresentaram um patamar de R\$2,2 milhões, alta anual de 66,8%, e alta no acumulado do ano de 27,8%, 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.

A vacância em junho fechou em 11,7%, redução de 1,9 pontos percentuais com a saída da loja Masotti mas entrada das lojas Giolaser e O Amigão.

O resultado do estacionamento apresentou valor positivo, marcando R\$1,0 milhões. O resultado apresentou uma queda 20,2% versus junho do ano passado, refletindo o fechamento das lojas de maior volume de vendas, e no acumulado do ano apresenta queda de 2,0%. O NOI do shopping atingiu patamar elevado de R\$1,2 milhões marcando queda no acumulado do ano de 16,4%.



# Composição de resultados

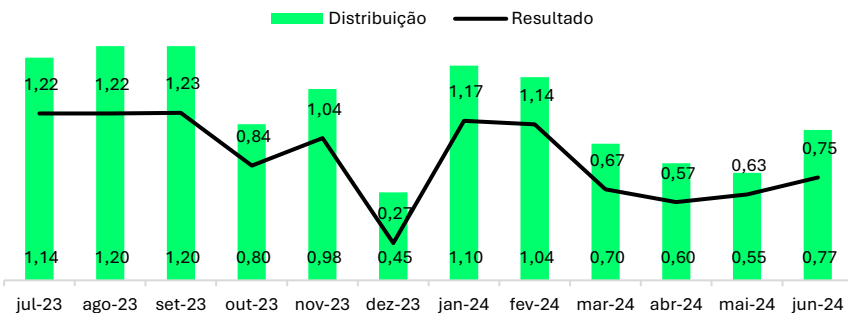
## Dados do fundo

	jun/24	dez/23	jun/23
<b>Valor da Cota</b>	R\$ 74,60	R\$ 114,00	R\$ 108,88
<b>Quantidade de Cotas</b>	2.800.149	2.800.149	2.800.149
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 208.891.115	R\$ 319.216.986	R\$ 304.880.223

## Liquidez

	mês	YTD	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	R\$ 2.981.488,86	R\$ 33.353.763,24	R\$ 42.027.596,42
<b>Volume Médio Diário Negociado</b>	R\$ 149.074,44	R\$ 268.981,96	R\$ 168.785,53
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	1,40%	12,63%	15,27%
<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\$	2.200.000,00	R\$	14.900.000,00	R\$	36.400.000,00
<b>Receita Financeira</b>	R\$	46.322,87	R\$	242.754,93	R\$	650.850,27
<b>Despesas</b>	-R\$	133.538,22	-R\$	1.335.687,14	-R\$	2.109.372,86
<b>Resultado</b>	R\$	2.112.784,65	R\$	13.807.067,79	R\$	34.941.477,41
<b>Rendimentos distribuídos</b>	R\$	2.156.114,73	R\$	13.328.709,24	R\$	34.525.837,17
<b>Resultado por cota</b>	R\$	0,75	R\$	4,93	R\$	12,48
<b>Rendimento por cota</b>	R\$	0,77	R\$	4,76	R\$	12,33

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

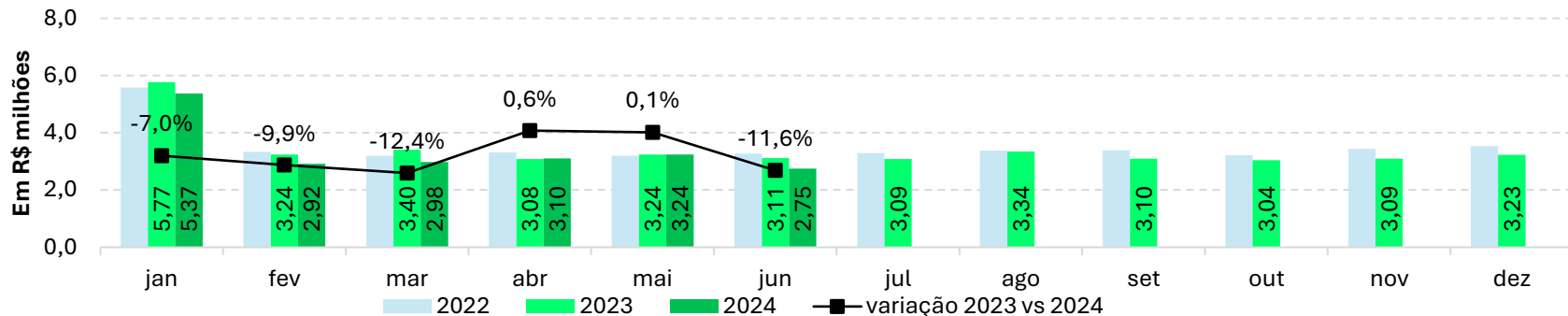
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	1,04	0,72	0,82	0,70	0,75	0,75	0,72	0,52	0,95	0,57	0,55	1,30
2023	1,24	0,62	0,82	1,00	0,68	1,80	1,14	1,20	1,20	0,80	0,98	0,45
2024	1,10	1,04	0,70	0,60	0,55	0,77						
<b>Δ</b>	<b>-11,3%</b>	<b>67,7%</b>	<b>-14,6%</b>	<b>-40,0%</b>	<b>-19,1%</b>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

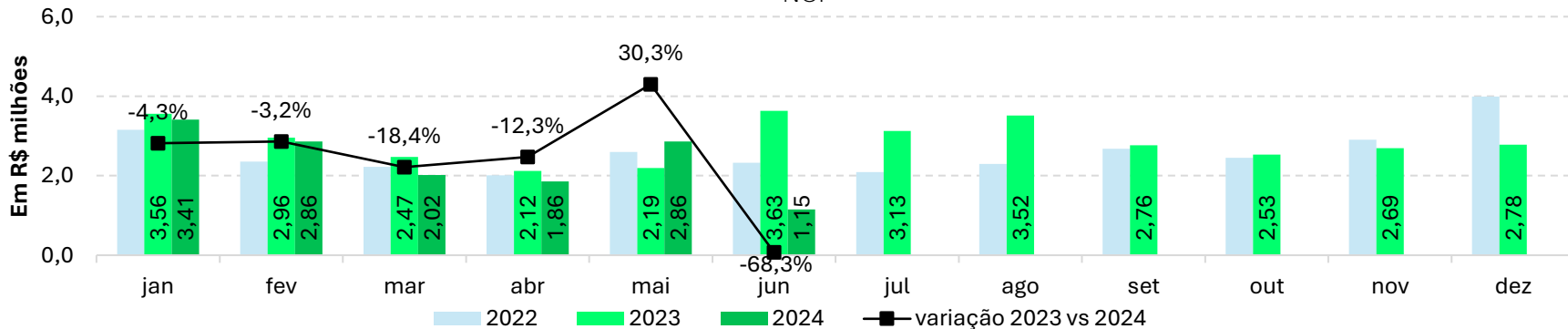
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 6º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

# Dados de aluguel e NOI

## Aluguel Faturado

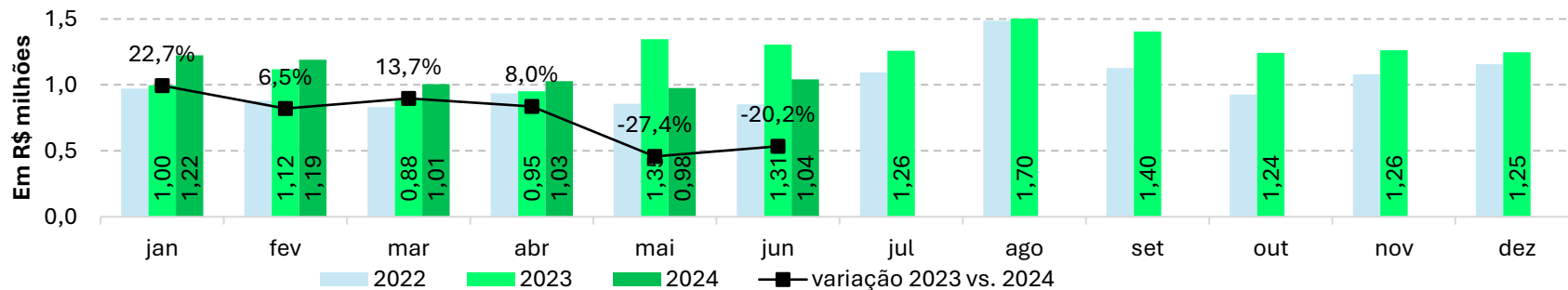


## NOI

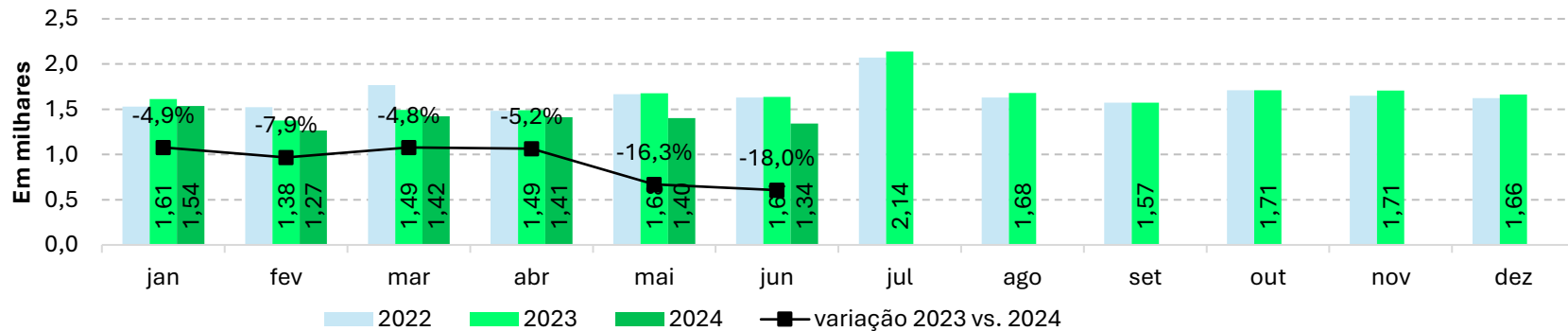


# Dados de estacionamento

## Resultado do Estacionamento

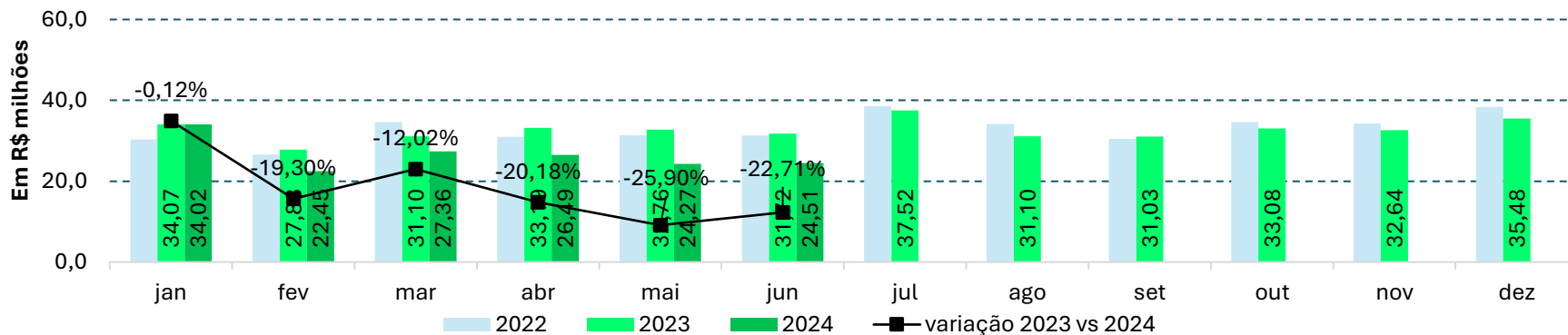


## Fluxo do Estacionamento

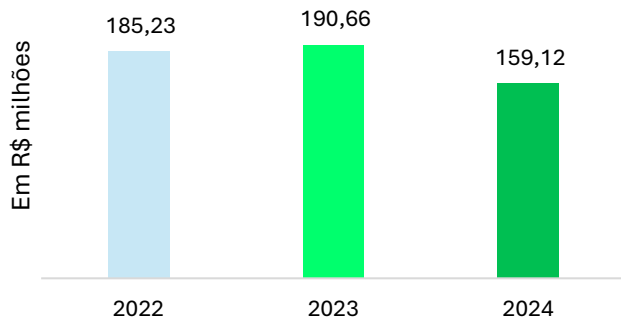


# Dados de vendas e vacância

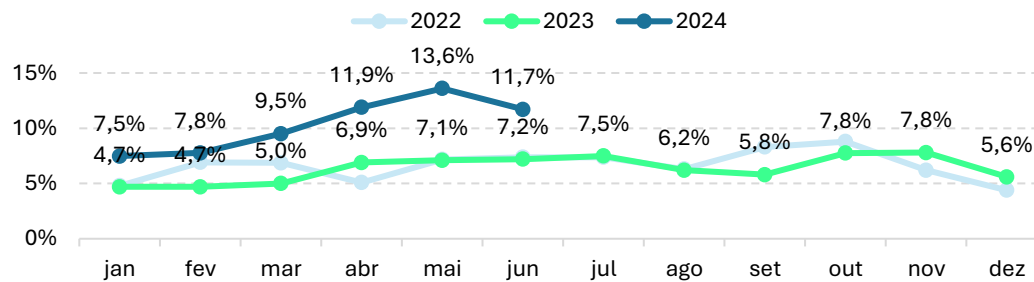
Vendas



Vendas no acumulado do ano

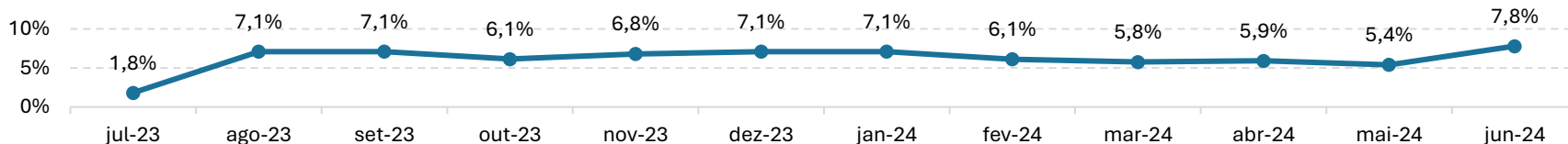


Evolução Vacância



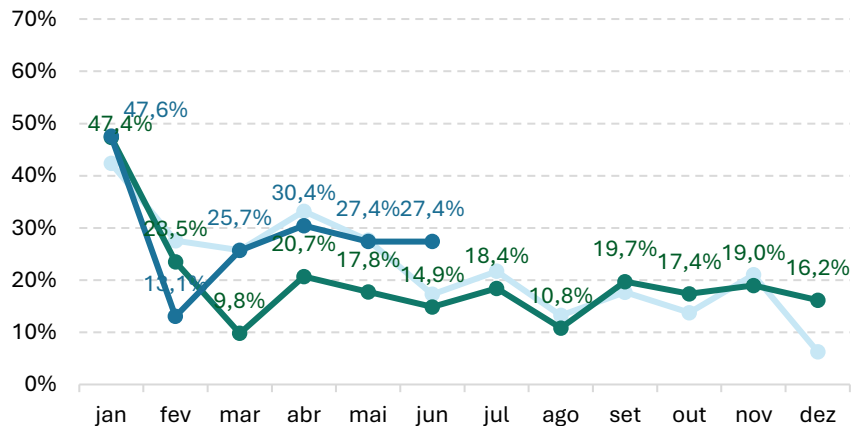
# Dados de inadimplência

Evolução Inadimplência Líquida  
(Acumulado 12 meses)



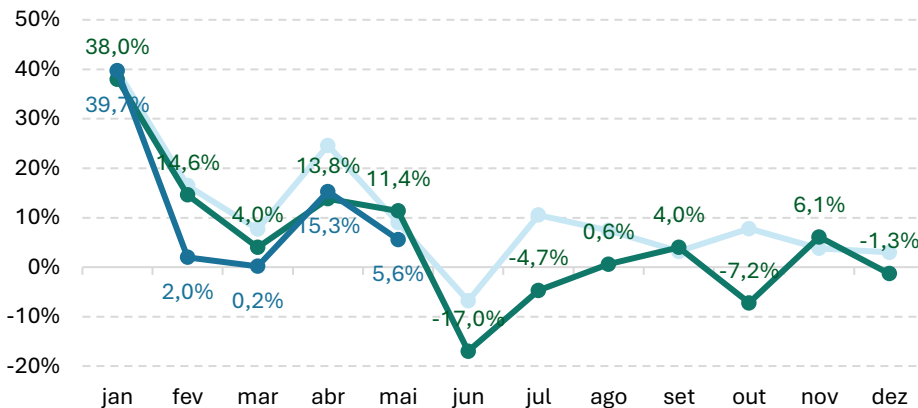
Evolução Inadimplência Bruta

— 2022 — 2023 — 2024



Evolução Inadimplência Líquida

— 2022 — 2023 — 2024



# Resultados operacional

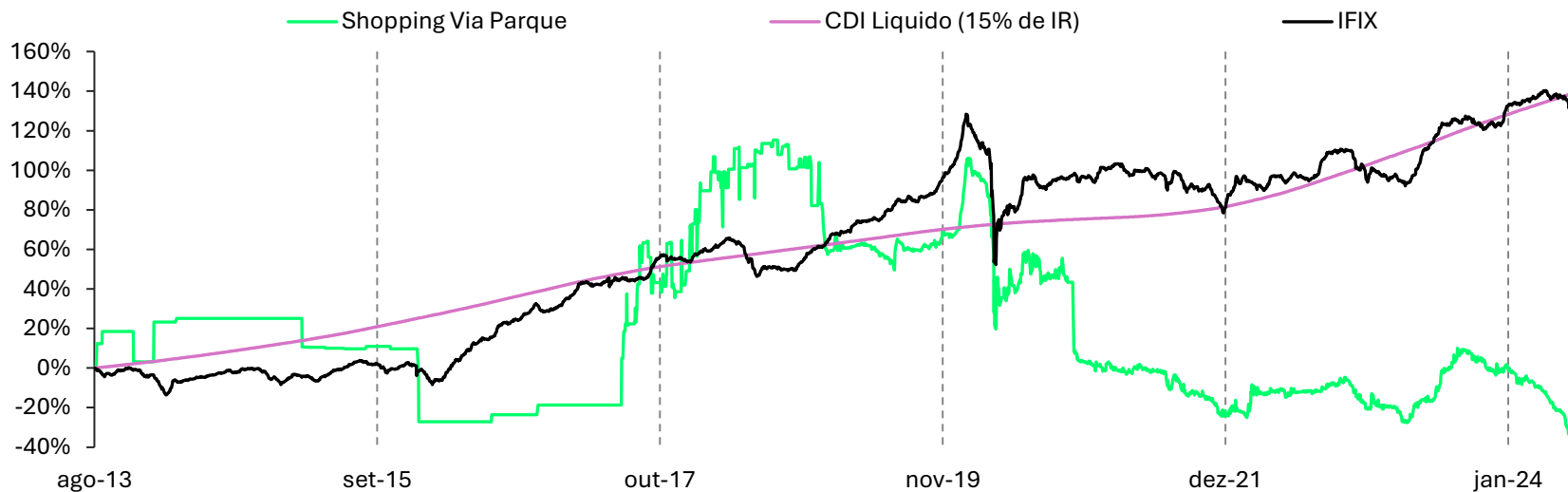
Via Parque Shopping	jun-23	jun-24	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2023	YTD 2024	Δ 2023
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.368	R\$ 2.039	-13,9%	R\$ 17.426	R\$ 15.897	-8,8%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 172	R\$ 194	13,2%	R\$ 1.082	R\$ 1.359	25,6%
Outras Receitas de Aluguéis <sup>1</sup>	R\$ 569	R\$ 516	-9,3%	R\$ 3.329	R\$ 3.099	-6,9%
<b>Total de Aluguel Faturado</b>	<b>R\$ 3.109</b>	<b>R\$ 2.750</b>	<b>-11,6%</b>	<b>R\$ 21.838</b>	<b>R\$ 20.356</b>	<b>-6,8%</b>
Inadimplência Bruta	-R\$ 462	-R\$ 751	62,4%	-R\$ 5.494	-R\$ 6.283	14,4%
<b>Receitas de Locação</b>	<b>R\$ 2.647</b>	<b>R\$ 1.999</b>	<b>-24,5%</b>	<b>R\$ 16.344</b>	<b>R\$ 14.073</b>	<b>-13,9%</b>
Recuperação de Inadimplência e Outras Receitas <sup>2</sup>	R\$ 1.015	R\$ 344	-66,1%	R\$ 1.857	R\$ 3.683	98,4%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 3.662</b>	<b>R\$ 2.343</b>	<b>-36,0%</b>	<b>R\$ 18.201</b>	<b>R\$ 17.756</b>	<b>-2,4%</b>
<b>Despesa Operacional</b>	<b>-R\$ 1.339</b>	<b>-R\$ 2.233</b>	<b>66,8%</b>	<b>-R\$ 7.872</b>	<b>-R\$ 10.063</b>	<b>27,8%</b>
<b>NOI</b>	<b>R\$ 2.323</b>	<b>R\$ 110</b>	<b>-95,3%</b>	<b>R\$ 10.328</b>	<b>R\$ 7.693</b>	<b>-25,5%</b>
Estacionamento	R\$ 1.306	R\$ 1.042	-20,2%	R\$ 6.604	R\$ 6.469	-2,0%
<b>NOI + Estacionamento</b>	<b>R\$ 3.629</b>	<b>R\$ 1.152</b>	<b>-68,3%</b>	<b>R\$ 16.932</b>	<b>R\$ 14.162</b>	<b>-16,4%</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
<b>IFIX</b>	-1,04%	1,08%	6,09%
<b>CDI líquido de IR (15%)</b>	0,67%	4,44%	9,94%
<b>FVPQ11</b>	-11,36%	-33,16%	-25,58%

<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

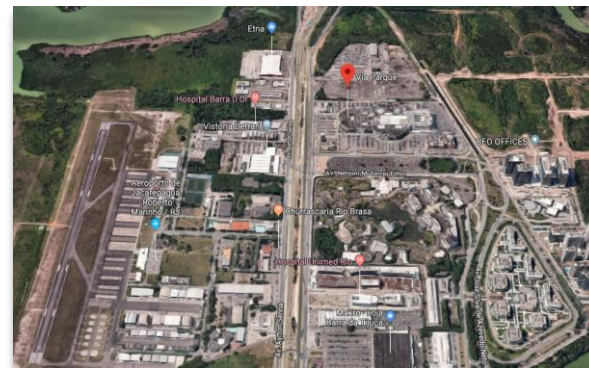
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

**ABL:** 56.478 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.