

Relatório Gerencial

FII Via Parque
Shopping

FVPO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

fevereiro23

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\$ 57.680,70 - data base 01/07/2016, reajustada
anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 536.413.763,21 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 3.998

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 (m²)

57.239

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

191,57

Dividend Yield
Anualizado*

7,54%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

98,73

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

276,46

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhares)

42,91

P/VP

0,52

NOI (A/A)**

25,6%

Receita de
Locação (A/A)***

3,1%

Vacância

4,7%

Inadimplência Bruta

23,5%

Número de Cotas

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 no período.

Comentários

Desempenho do mês

Em fevereiro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 1,00/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,62/cota que corresponde a aproximadamente 83% do resultado apurado no semestre corrente.

Vendas

Em fevereiro, o Via Parque Shopping reportou R\$ 27,83 milhões em vendas, representando uma alta de 4,8% em relação a fevereiro de 2022 e alta de 8,8% no acumulado do ano. Entretanto, apresentam uma queda de 24,5% em relação ao acumulado de 2019.

Conforme mencionado nos relatórios anteriores, estes valores se devem ainda a um processo de retomada de fluxo aos shoppings, que está em processo em todo o setor além do ambiente mais competitivo enfrentada pelo Shopping, com a operação de dois novos players quando comparado com 2019, o Taquara Plaza e o Jacarepaguá. Vale ressaltar uma volta expressiva das vendas do Kinoplex. O cinema reportou vendas 58% acima de 2022, apontando uma retomada deste setor.

Apesar do menor fluxo, o estacionamento se destacou neste mês. A linha apresentou alta de 27,1% frente a fevereiro de 2022.

Inadimplência e vacância

Em fevereiro, o Shopping apresentou inadimplência líquida de 14,6% em linha com a média do indicador histórico de 2021 e 2022. Importante ressaltar que o Shopping tem direcionado esforços nas negociações com os locatários, como foco na melhoria do recebimento no mês e reforço nas negociações de parcelamento de curto prazo, alcançando um valor recuperado em torno de R\$ 290 mil. Em relação à vacância, o Shopping fechou o mês com 4,7% de ABL vaga.

No mês, o Shopping apresentou redução de despesas quando comparado a janeiro de 16,7%.

NOI

Em fevereiro, o Shopping apurou um NOI com estacionamento de R\$ 2,96 milhões. No acumulado do ano, a rubrica alcança uma alta de 18,4% frente a 2022 e redução de 8,2% frente a 2019. Vale ressaltar que os principais impactos, frente a 2022 foram, o melhor resultado do estacionamento, que se beneficia da operação da casa de shows, não operante no início de 2022; as receitas de recuperação de aluguel; e a menor despesa de compra de inadimplência de condomínio, que não foi realizada neste mês.



Resultados e rendimentos

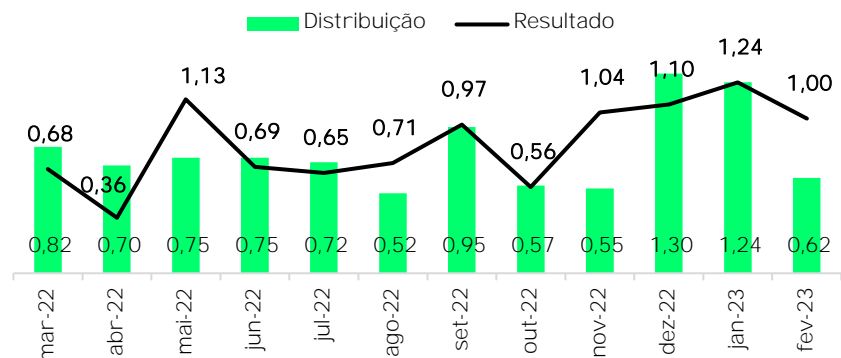
Dados do fundo

	fev/23	dez/22	fev/22
Valor da Cota	R\$ 98,73	R\$ 110,00	R\$ 121,00
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 276.458.711	R\$ 308.016.390	R\$ 338.818.029

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 772.361,89	R\$ 2.037.500,08	R\$ 18.809.645,07
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 42.908,99	R\$ 50.937,50	R\$ 74.938,82
Giro (% de cotas negociadas)	0,28%	0,72%	5,96%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Resultado e Distribuição (R\$/cota)



Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.913.803,47	R\$ 6.430.803,75	R\$ 28.370.711,20
Receita Financeira	R\$ 52.861,03	R\$ 121.608,32	R\$ 576.931,76
Despesas	-R\$ 156.099,80	-R\$ 273.516,16	-R\$ 1.563.420,74
Resultado	R\$ 2.810.564,70	R\$ 6.278.895,91	R\$ 27.384.222,22
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.736.092,38	R\$ 5.208.277,14	R\$ 26.559.413,27
Resultado por cota	R\$ 1,00	R\$ 2,24	R\$ 10,13
Rendimento por cota	R\$ 0,62	R\$ 1,86	R\$ 9,49

Distribuição de rendimentos

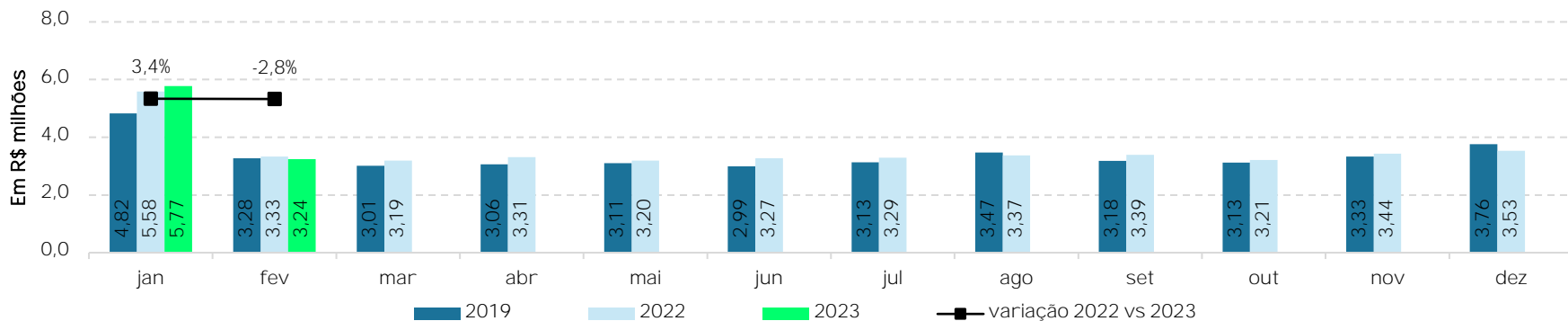
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,00	1,40	0,00	0,00	0,43	0,43	0,00	0,72	0,50	0,34	0,60	0,75
2022	1,04	0,72	0,82	0,70	0,75	0,75	0,72	0,52	0,95	0,57	0,55	1,30
2023	1,24	0,62										
Δ	19,2%	-13,9%										

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 no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão 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.

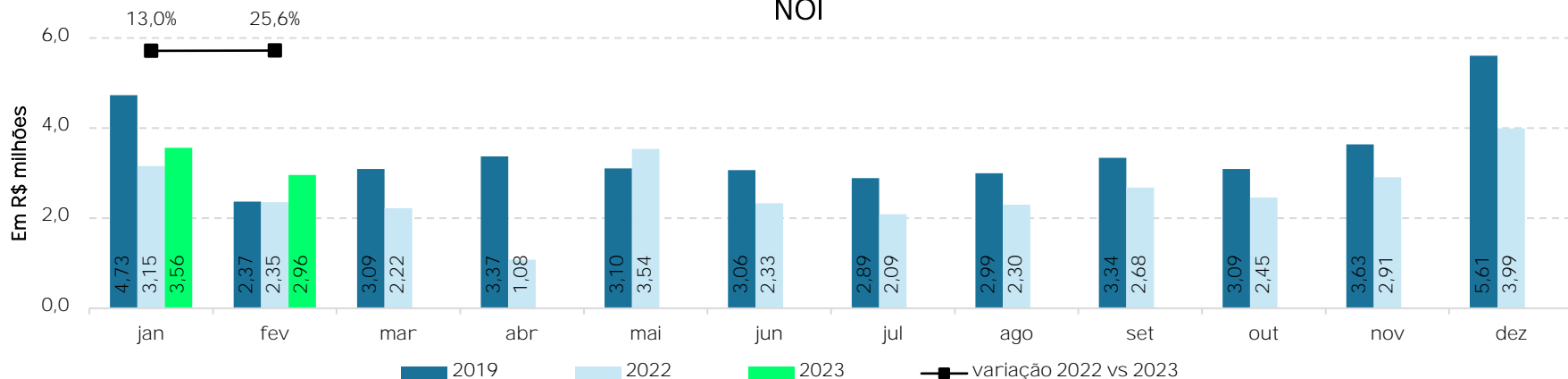
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Dados de aluguel e NOI

Aluguel



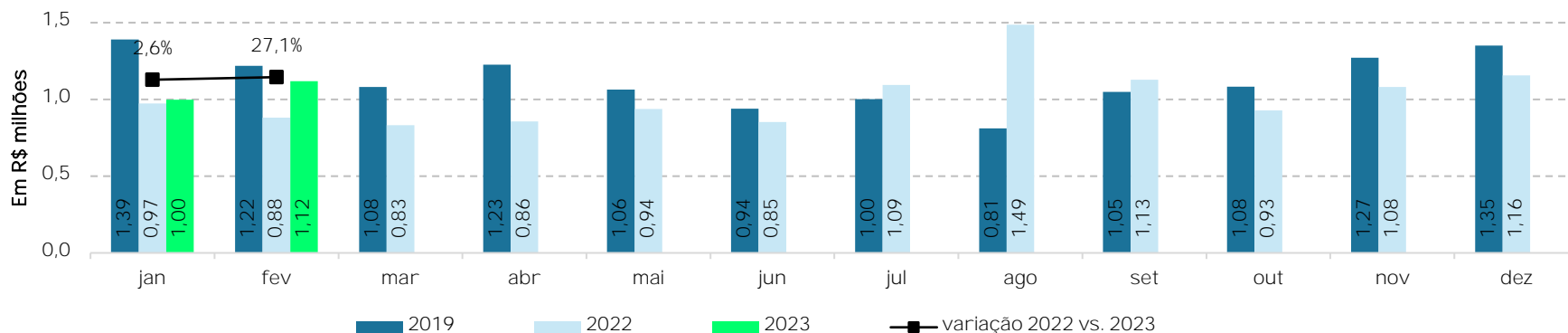
NOI



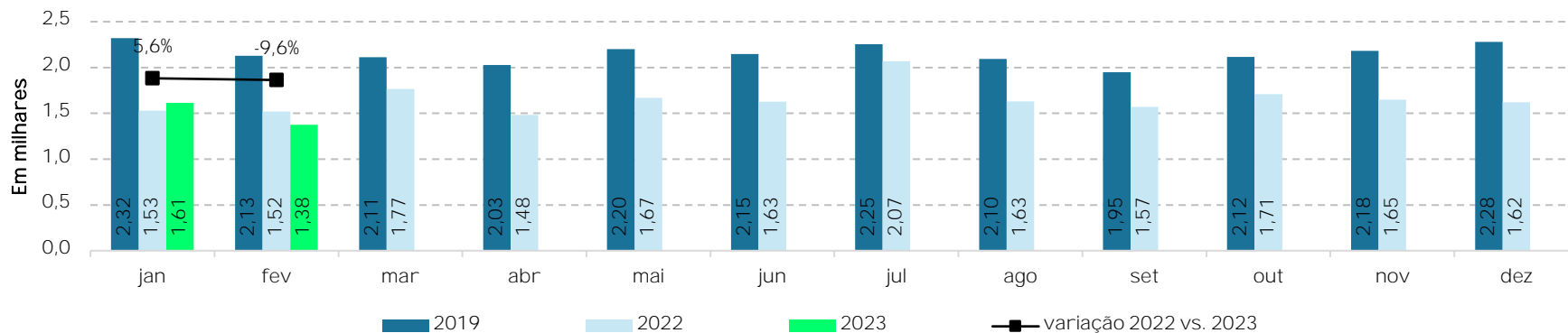
¹ Considera o NOI + Estacionamento.

Dados de estacionamento

Resultado do Estacionamento

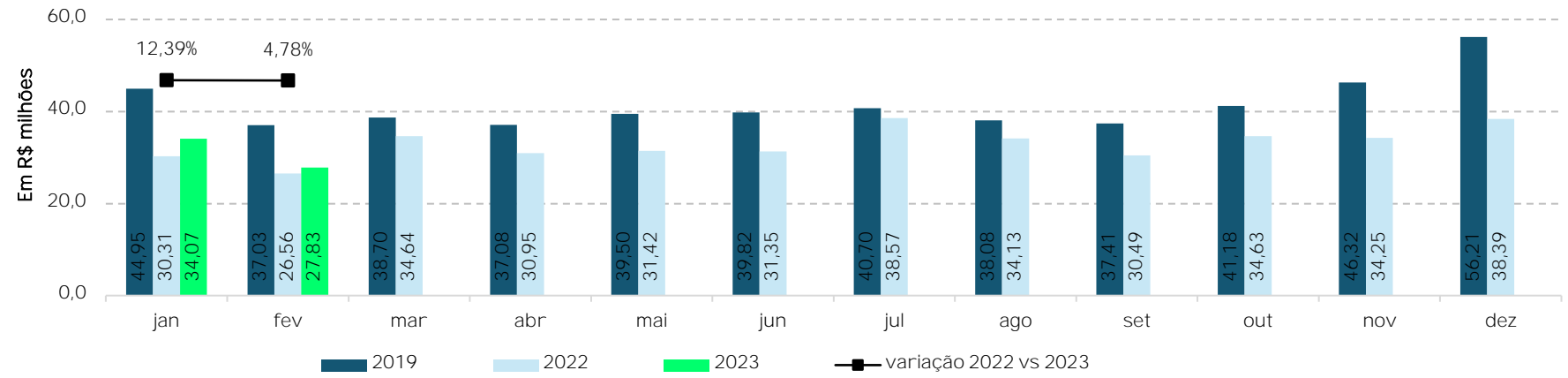


Fluxo do Estacionamento

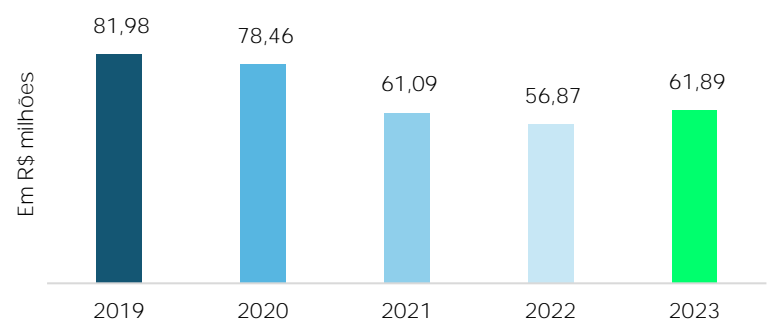


Dados de vendas e vacância

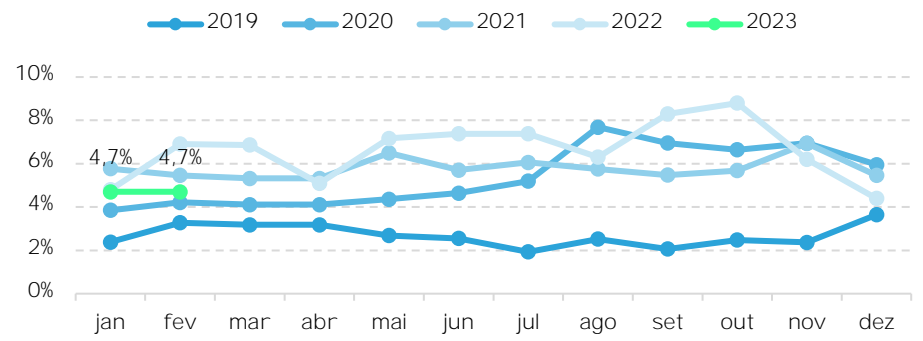
Vendas



Vendas no acumulado do ano

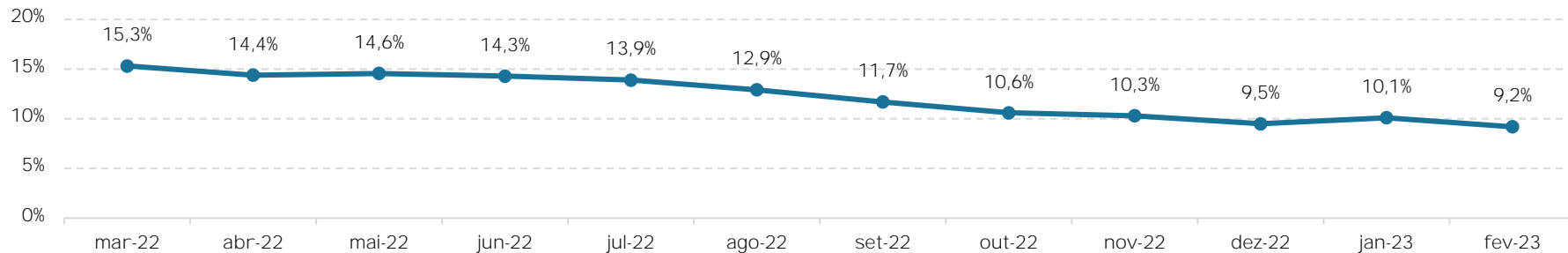


Evolução Vacância

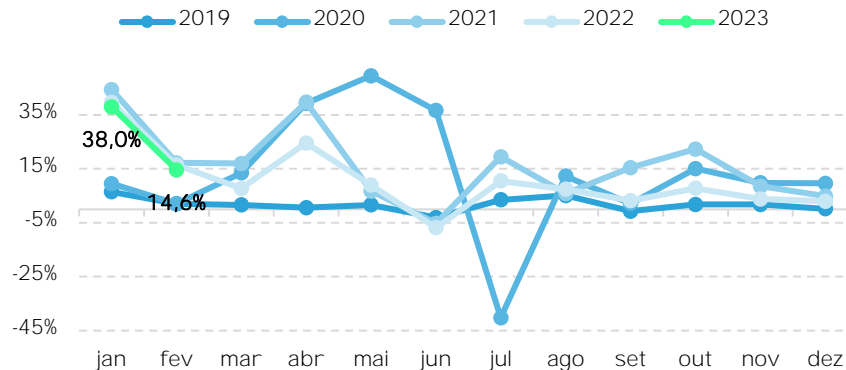


Dados de inadimplência

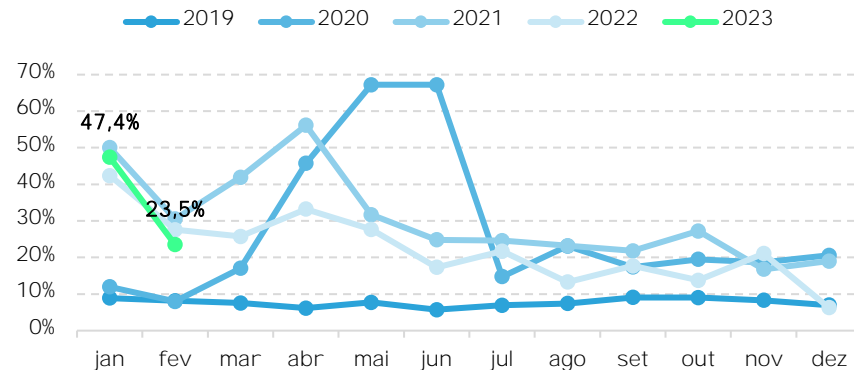
Evolução Inadimplência Líquida (Acumulado 12 meses)



Evolução Inadimplência Líquida



Evolução Inadimplência Bruta





Resultado operacional

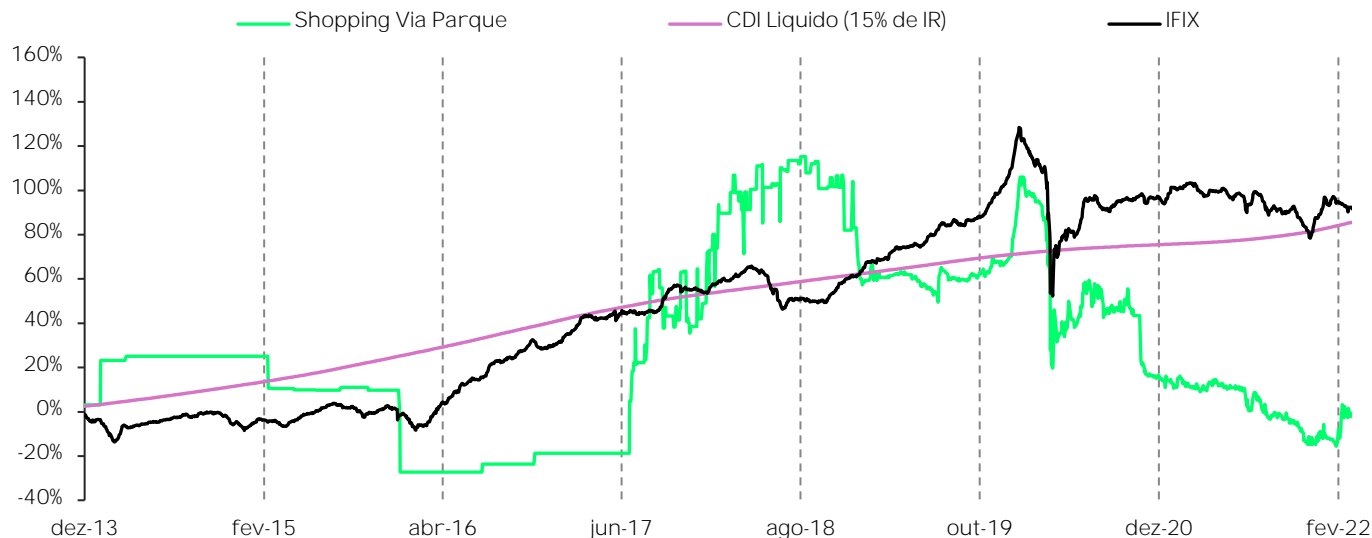
Valores em R\$ mil

Via Parque Shopping	fev-19	fev-22	fev-23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2019	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2019	Δ 2022
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.525	R\$ 2.655	R\$ 2.502	-5,8%	R\$ 6.446	R\$ 7.427	R\$ 7.459	15,7%	0,4%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 286	R\$ 98	R\$ 191	95,1%	R\$ 761	R\$ 360	R\$ 419	-45,0%	16,4%
Outras Receitas de Aluguéis ¹	R\$ 465	R\$ 578	R\$ 545	-5,8%	R\$ 893	R\$ 1.129	R\$ 1.133	26,8%	0,4%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.275	R\$ 3.331	R\$ 3.237	-2,8%	R\$ 8.100	R\$ 8.916	R\$ 9.011	11,2%	1,1%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 306	-R\$ 918	-R\$ 750	-18,3%	-R\$ 813	-R\$ 3.307	-R\$ 3.484	328,7%	5,3%
Recetas de Locação	R\$ 2.969	R\$ 2.413	R\$ 2.487	3,1%	R\$ 7.287	R\$ 5.608	R\$ 5.526	-24,2%	-1,5%
Outras Receitas ²	R\$ 163	R\$ 293	R\$ 158	-46,1%	R\$ 243	R\$ 214	R\$ 654	169,6%	205,9%
Receita Operacional	R\$ 3.133	R\$ 2.706	R\$ 2.646	-2,2%	R\$ 7.529	R\$ 5.822	R\$ 6.181	-17,9%	6,2%
Despesa Operacional	-R\$ 1.981	-R\$ 1.233	-R\$ 808	-34,4%	-R\$ 3.038	-R\$ 2.170	-R\$ 1.779	-41,4%	-18,0%
NOI	R\$ 1.152	R\$ 1.473	R\$ 1.837	24,7%	R\$ 4.492	R\$ 3.653	R\$ 4.401	-2,0%	20,5%
Estacionamento	R\$ 1.218	R\$ 880	R\$ 1.118	27,1%	R\$ 2.607	R\$ 1.853	R\$ 2.116	-18,9%	14,2%
NOI + Estacionamento	R\$ 2.369	R\$ 2.353	R\$ 2.955	25,6%	R\$ 7.099	R\$ 5.505	R\$ 6.517	-8,2%	18,4%

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

² 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	-0,45%	-2,05%	2,45%
CDI líquido de IR (15%)	0,78%	1,74%	11,05%
FVPQ11	-1,05%	-8,04%	-11,18%

¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FI.

Sobre o ativo



Localização: Av. Ayrton Senna, 3000

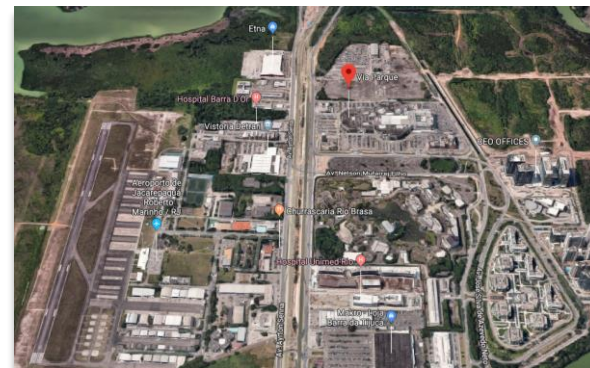
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

ABL: 57.239 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 10 lojas âncora, 6 salas de cinema, praça de alimentação, restaurantes, academia e 2.000 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, incrementando no mix de restaurantes e reforço nos espaços de lazer, com foco principalmente no público infantil.

*dados fornecidos pela operadora do shopping



riobravo.com.br



Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 /ri@riobravo.com.br





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. · Este material tem um carácter 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 expresse 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.