

Relatório Gerencial

FII Via Parque
Shopping

FVPO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

março23

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\$ 537.674.165,97 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 3.962

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)

192,02

Dividend Yield
Anualizado*

10,93%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

90,00

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

252,01

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhares)

41,20

P/VP

0,47

NOI (A/A)**

11,3%

Receita de
Locação (A/A)***

29,5%

Vacância

5,0%

Inadimplência Bruta

9,8%

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 março, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,87/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,82/cota que corresponde a 86% do resultado apurado no período.

Vendas

Em março o Via Parque Shopping apurou um patamar de R\$ 31,1 milhões em vendas, representando uma queda de 10,23% frente a março do ano passado, porém, um aumento de 1,6% no acumulado do ano. O destaque para março foram as vendas da casa de Show, a Qualistage, que somou aproximadamente R\$3,8 milhões na realização de 6 shows, sendo o de maior público a atração internacional Paramore.

As vendas das lojas continuam sentindo o reflexo do menor fluxo de pessoas e veículos. No acumulado do ano o fluxo de veículos recua 6,9% enquanto o fluxo de pessoas cai 8,2%. O Shopping reportou uma vacância de 5%, e teve como principal movimentação a saída da loja South, de vestuário Surfwear. Vale destacar que em abril ocorrerá a inauguração da loja Cobasi.

Despesas e Inadimplência

Em março o Shopping apresentou receita de aluguéis de, aproximadamente R\$ 3,1 milhões, alta de 29,5% frente a março do ano passado, e sustentando uma alta de 7,7% no acumulado do ano.

Neste mês foi um efeito não recorrente referente ao ganho da ação de renovatória contra a Marisa, elevando as receitas de locação em, aproximadamente, R\$480 mil. Como destaque, tivemos uma redução forte da inadimplência líquida, saindo de 14,6% em fevereiro para 4% em março, e trazendo a inadimplência líquida acumulada para um dos menores patamares pós-pandemia, de 8,6%, resultado do esforço da equipe financeira e comercial, que ainda sente os efeitos da inadimplência do aluguel dobrado aplicado no final do ano passado.

Pelo lado das despesas, os principais ofensores estão ligados ao pagamento de IPTU que começou a ser realizado, de maneira parcelada, em março deste ano. Além disso, despesas jurídicas também se elevaram. As despesas operacionais tiveram uma alta de 1,1% comparado com março do ano passado, mas se reduziram em 9,9% no acumulado do ano

NOI

O estacionamento apresentou uma alta de 6,5% frente a março do ano passado, e alta de 11,8% no acumulado do ano. Mesmo com a queda no fluxo, o resultado do estacionamento tem sido positivo nas comparações anuais devido ao aumento de tarifas cobradas. O NOI somado ao estacionamento fechou março em, aproximadamente, R\$2,5 milhões representando alta de 11,3% frente a março do ano passado e alta de 16,34% no acumulado do ano

Resultados e rendimentos

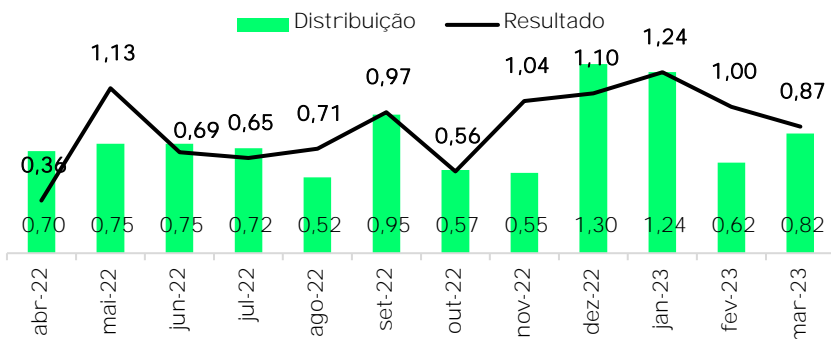
Dados do fundo

	mar/23	dez/22	mar/22
Valor da Cota	R\$ 90,00	R\$ 110,00	R\$ 117,38
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 252.013.410	R\$ 308.016.390	R\$ 328.681.490

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 947.589,94	R\$ 2.985.090,02	R\$ 18.507.064,21
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 41.199,56	R\$ 47.382,38	R\$ 73.440,73
Giro (% de cotas negociadas)	0,36%	1,09%	5,94%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Resultado e Distribuição (R\$/cota)



Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.467.298,05	R\$ 8.898.101,80	R\$ 28.831.447,69
Receita Financeira	R\$ 86.392,62	R\$ 208.000,94	R\$ 614.349,22
Despesas	-R\$ 125.000,59	-R\$ 398.516,75	-R\$ 1.524.920,23
Resultado	R\$ 2.428.690,08	R\$ 8.707.585,99	R\$ 27.920.876,68
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.296.122,18	R\$ 7.504.399,32	R\$ 26.559.413,27
Resultado por cota	R\$ 0,87	R\$ 3,11	R\$ 10,32
Rendimento por cota	R\$ 0,82	R\$ 2,68	R\$ 9,49

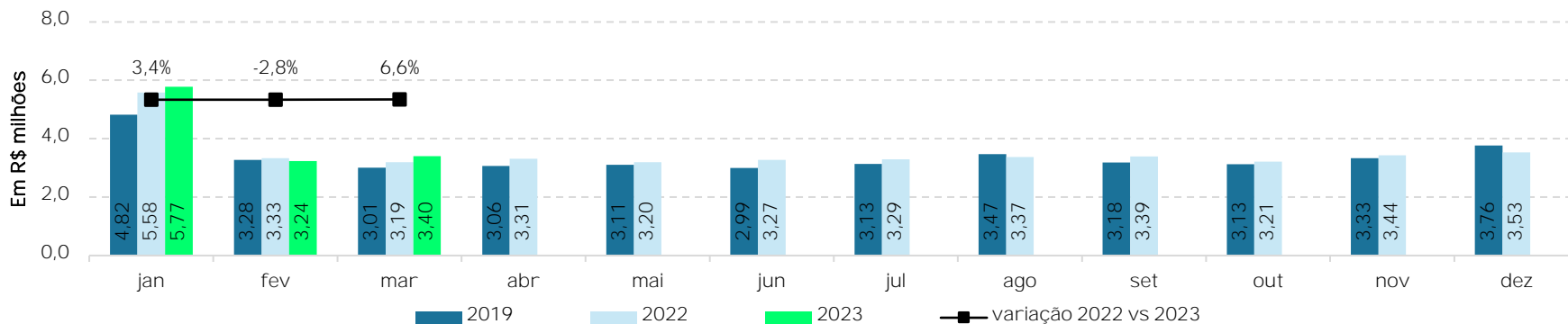
Distribuição de rendimentos

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	0,82									
Δ	19,2%	-13,9%	0,0%									

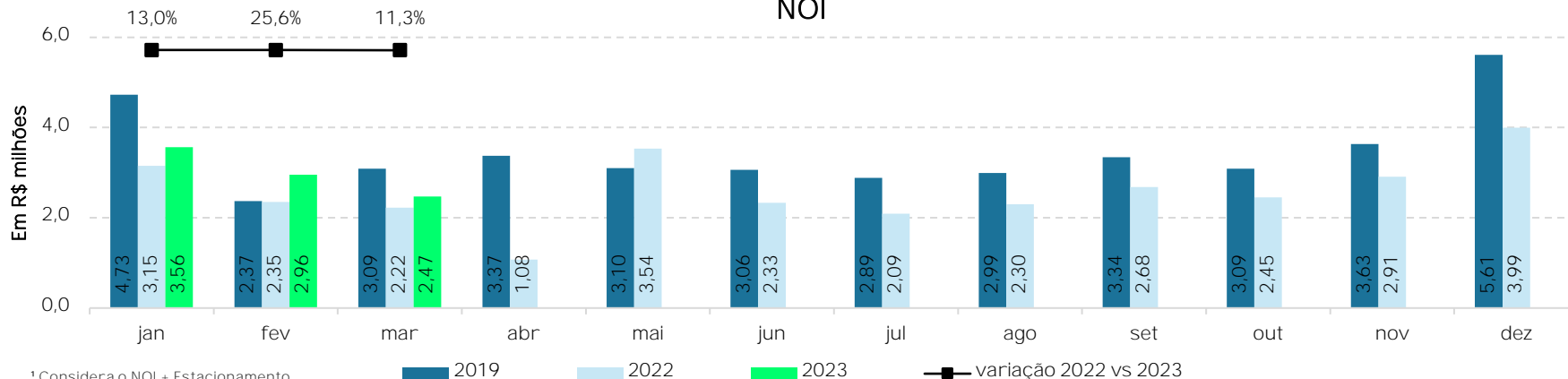
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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.

Aluguel



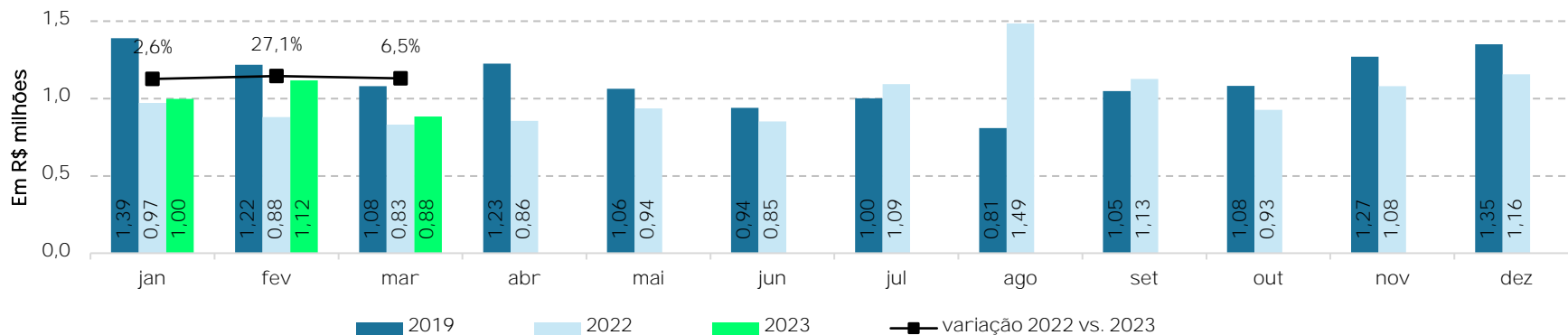
NOI



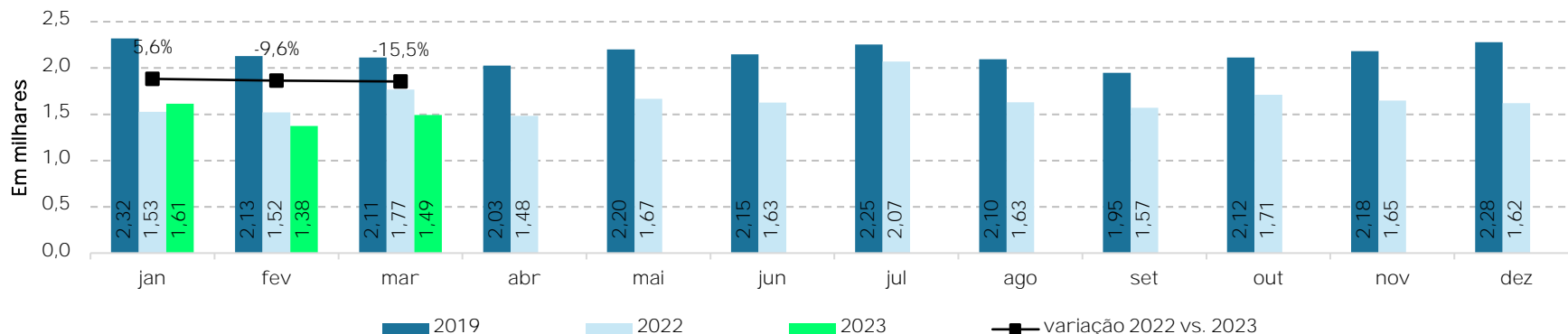
¹ Considera o NOI + Estacionamento.

Dados de estacionamento

Resultado do Estacionamento

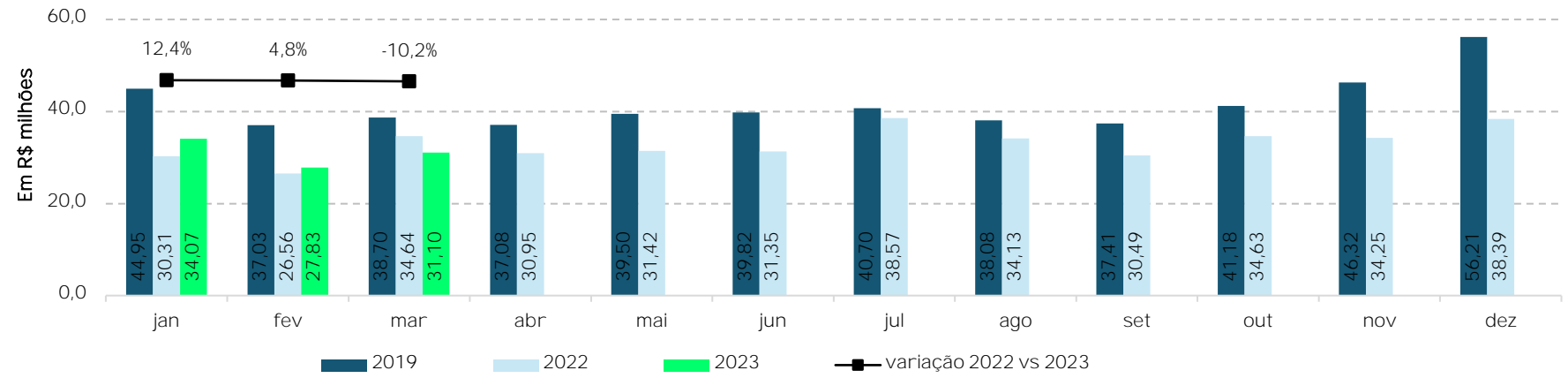


Fluxo do Estacionamento

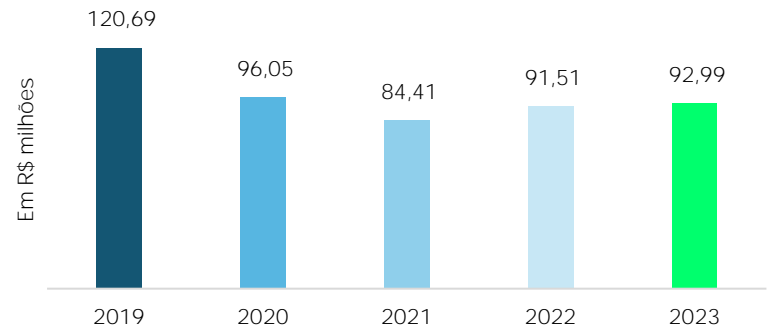


Dados de vendas e vacância

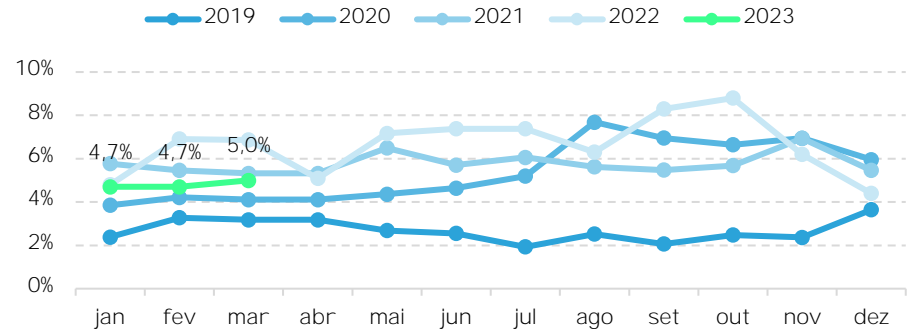
Vendas



Vendas no acumulado do ano

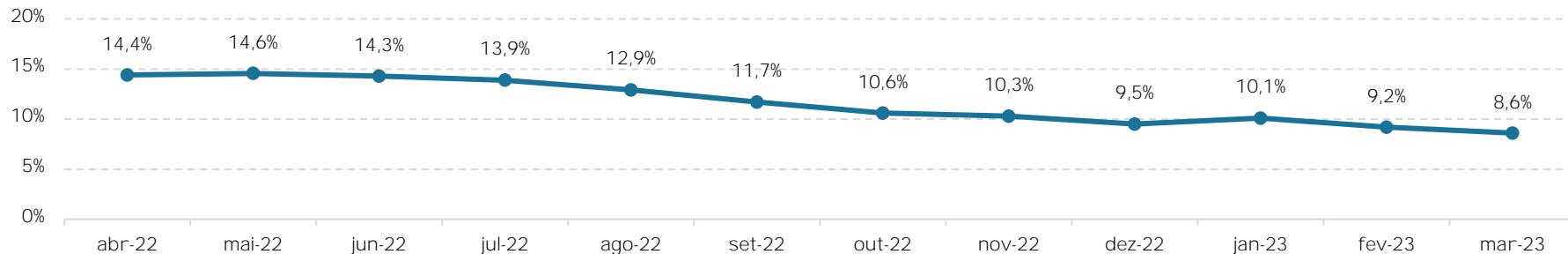


Evolução Vacância

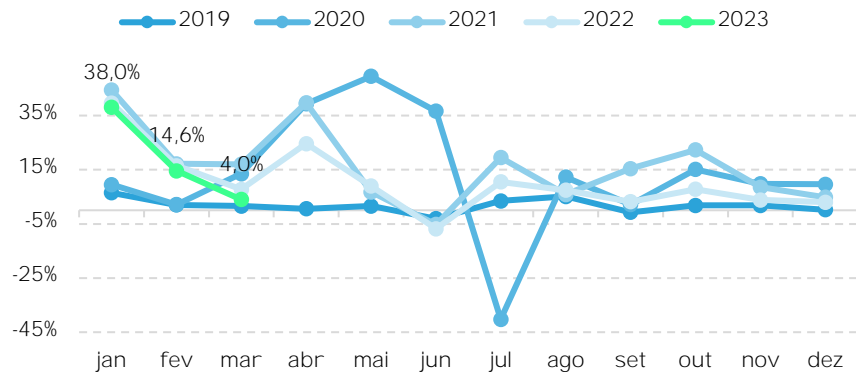


Dados de inadimplência

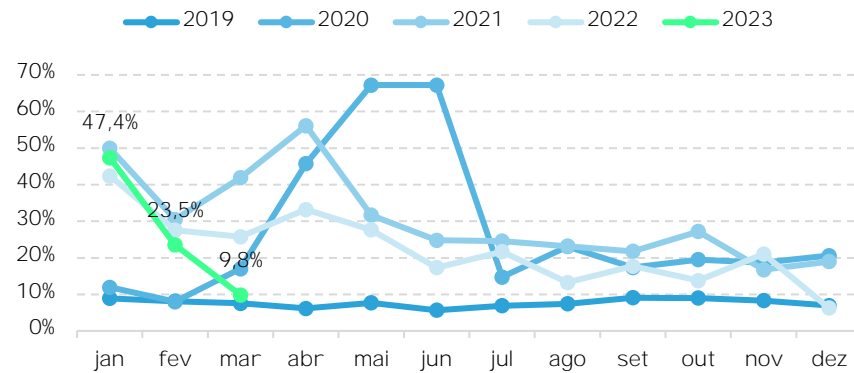
Evolução Inadimplência Líquida (Acumulado 12 meses)



Evolução Inadimplência Líquida



Evolução Inadimplência Bruta



Resultado operacional

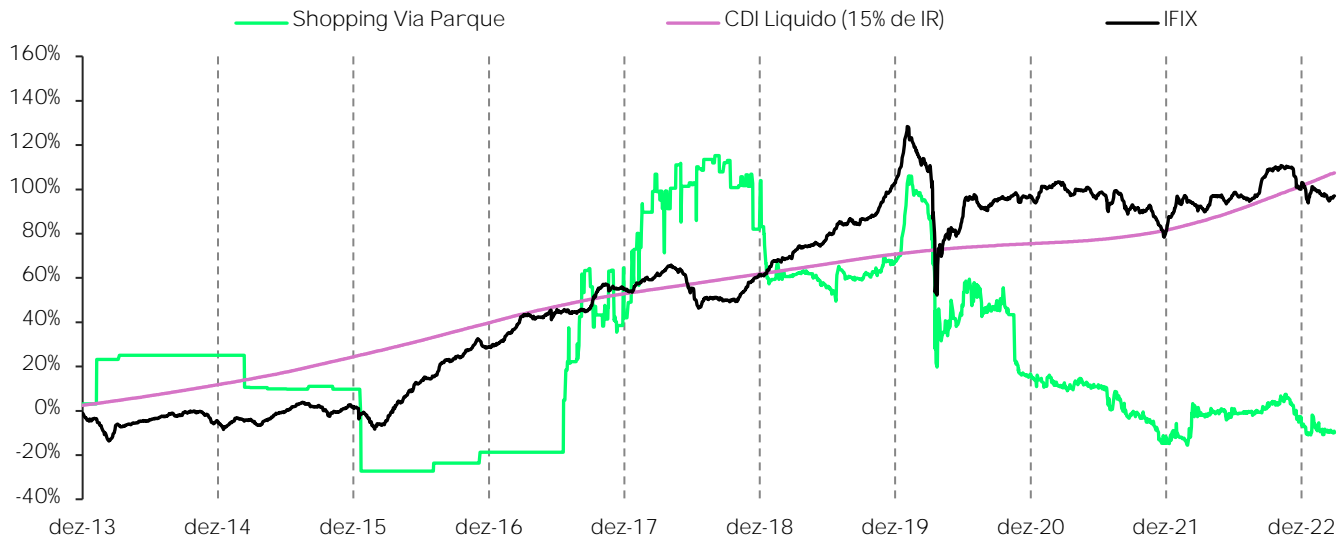
Valores em R\$ mil

Via Parque Shopping	mar-19	mar-22	mar-23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2019	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2019	Δ 2022
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.439	R\$ 2.540	R\$ 2.803	10,4%	R\$ 8.884	R\$ 9.967	R\$ 10.262	15,5%	3,0%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 124	R\$ 77	R\$ 114	49,1%	R\$ 885	R\$ 436	R\$ 533	-39,8%	22,1%
Outras Receitas de Aluguéis ¹	R\$ 446	R\$ 575	R\$ 486	-15,5%	R\$ 1.340	R\$ 1.704	R\$ 1.619	20,9%	-5,0%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.009	R\$ 3.192	R\$ 3.404	6,6%	R\$ 11.109	R\$ 12.108	R\$ 12.414	11,8%	2,5%
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 265	-R\$ 822	-R\$ 336	-59,1%	-R\$ 1.078	-R\$ 4.130	-R\$ 3.821	254,3%	-7,5%
Receitas de Locação	R\$ 2.744	R\$ 2.369	R\$ 3.067	29,5%	R\$ 10.030	R\$ 7.978	R\$ 8.594	-14,3%	7,7%
Outras Receitas ²	R\$ 205	R\$ 624	R\$ 141	-77,3%	R\$ 448	R\$ 838	R\$ 796	77,8%	-5,0%
Receita Operacional	R\$ 2.949	R\$ 2.994	R\$ 3.209	7,2%	R\$ 10.478	R\$ 8.816	R\$ 9.390	-10,4%	6,5%
Despesa Operacional	-R\$ 941	-R\$ 1.603	-R\$ 1.621	1,1%	-R\$ 3.979	-R\$ 3.772	-R\$ 3.401	-14,5%	-9,9%
NOI	R\$ 2.007	R\$ 1.391	R\$ 1.588	14,2%	R\$ 6.499	R\$ 5.043	R\$ 5.989	-7,9%	18,7%
Estacionamento	R\$ 1.080	R\$ 831	R\$ 885	6,5%	R\$ 3.687	R\$ 2.684	R\$ 3.001	-18,6%	11,8%
NOI + Estacionamento	R\$ 3.087	R\$ 2.222	R\$ 2.472	11,3%	R\$ 10.187	R\$ 7.727	R\$ 8.989	-11,8%	16,3%

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	-1,69%	-3,70%	-0,68%
CDI líquido de IR (15%)	1,00%	2,76%	11,29%
FVPQ11	-9,10%	-16,41%	-17,27%

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

Sobre o ativo



Localização: Av. Ayrton Senna, 3000

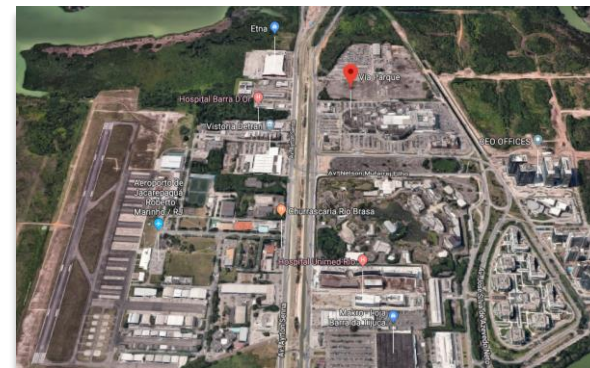
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

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.



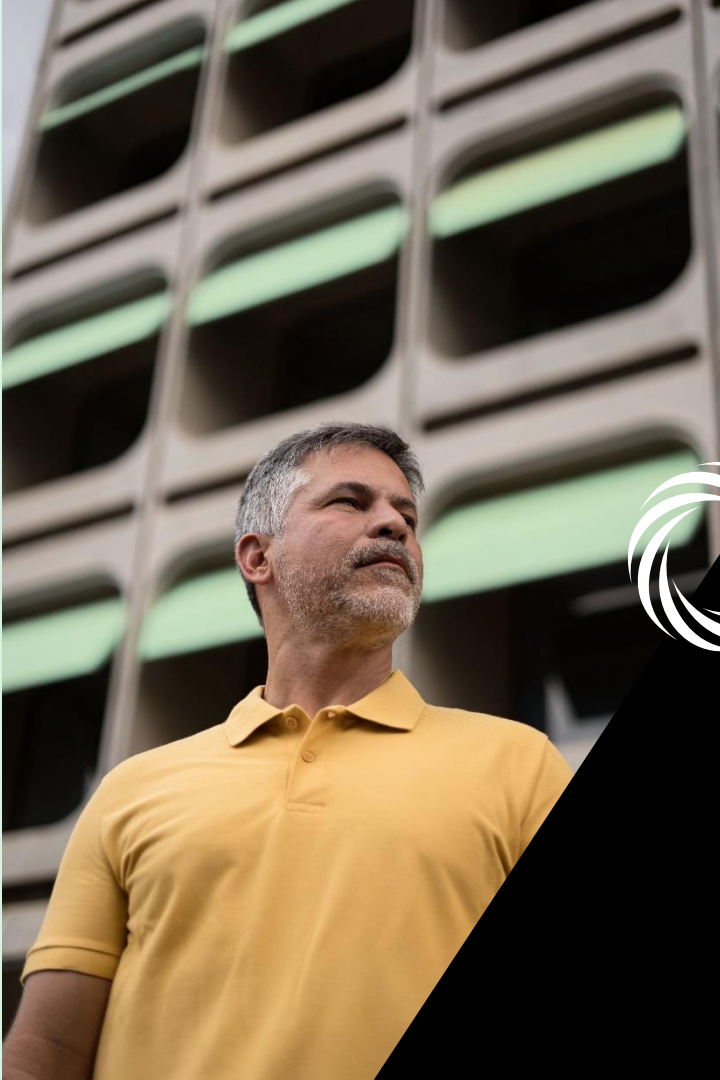
Representação gráfica utiliza a ferramenta Google Maps.



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.