



Relatório Gerencial

FVPQ11

FII Via Parque Shopping

Fevereiro 25



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\$ 486.967.695,09 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 4.091

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)

55.105

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

50,50

P/VP

0,29

Vacância

12,3%

Patrimônio Líquido
(R\$/cota)

173,91

Valor de Mercado (R\$
milhões)

141,41

NOI (A/A)**

-69,5%

Inadimplência Líquida

20,4%

Dividend Yield
Anualizado*

11,88%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhares)

147,23

Receita de Locação
(A/A)***

-4,9%

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 na comparação com o mesmo mês do ano anterior.



Comentários

Desempenho do mês

Em fevereiro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,50/cota e distribuiu R\$ 0,50/cota em dividendos. Para o primeiro semestre e com o intuito de diminuição da volatilidade do patamar de dividendos, o Fundo linearizará o resultado em R\$0,50/cota, respeitando o patamar regulatório de distribuição mínima de 95% do resultado caixa semestral. Contudo, caso em qualquer mês entre fevereiro e junho o resultado distribuído acumulado no semestre ultrapasse 100% do resultado gerado, o Fundo reduzirá a distribuição de forma a readequar este percentual para 95% ~ 100% no semestre.

Transição Alqia

No início de dezembro de 2024 o Fundo publicou o resultado da Consulta formal nº 03/2024 aprovando a contratação da ALQIA ADMINISTRADORA DE CENTROS COMERCIAIS LTDA para a administração e comercialização do Via Parque Shopping. O sumário de decisão poderá ser visto na íntegra neste [neste link](#). Ao final do mês de janeiro de 2025, a transição foi completada conforme planejado, com toda a integração dos sistemas de pagamentos, pessoal e fornecedores 100% convertida. A Alqia assumiu o empreendimento e já atua com as equipes financeira, gerencial e comercial definitivas. A transição ocorreu de forma efetiva e rápida, não causando nenhum impacto para o cliente frequentador do shopping ou para os lojistas.

Perspectivas Comerciais

Neste início do ano, há perspectivas positivas para negociação com lojistas importantes. O empreendimento, apesar de ter uma vocação histórica para o público infantil e familiar, possui

hoje uma importante avenida de crescimento devido ao novo prédio hospitalar Barra D'or, inaugurado recentemente ao lado do Shopping. Com isso em vista, há uma expectativa de novas locações para clínicas, inclusive da própria Rede D'or como ponto de apoio ao hospital. Outras clínicas podem compor esta oferta de serviço aos clientes do Via Parque. Esta estratégia poderia ser muito bem alocada no segundo piso, atualmente o piso com maior vacância, transformando-o em um piso voltado a serviços. Outros serviços estão sendo sondados para este andar, como escolas, cursos e faculdades, que são tomadores de grandes áreas. Isso poderia gerar uma escassez de ABL no Shopping e com isso melhorar comercialmente as negociações para o primeiro piso, onde estão as lojas varejistas. Atualmente há negociações em aberto com C&A, Casa & Vídeo e Madeiro. É importante destacar que nenhuma destas negociações está concluída.

Orçamento 2025

O orçamento de 2025 considerando as expectativas para as linhas de receitas, despesas e investimentos do empreendimento, está sendo discutido no detalhe com a nova administradora. A expectativa é que seja apresentado aos cotistas entre março e início de abril.

Vendas

Em fevereiro o Via Parque Shopping apresentou patamar de vendas de 24,4 milhões, marcando alta anual de 8,6% de devido principalmente a abertura do Supermarket e O Amigão.



Comentários

A inauguração do Supermarket ocorreu no início de dezembro ocupando uma área relevante de 5.300 m². Esta inauguração marca um momento importante, onde a reancoragem do shopping deverá aumentar de forma relevante o fluxo de pessoas e veículos, impactando positivamente as demais linhas.



Receitas de locação, Despesas e Inadimplência e NOI

Em janeiro, o Shopping apresentou um patamar de aluguel faturado de R\$4,6MM, queda de 14,2% na comparação anual. O aluguel mínimo apresentou queda de 11,2% enquanto o aluguel variável apresentou queda de 79%, ambos na comparação anual.

É importante lembrar que neste período inicial do ano há efeitos como 13º aluguel que são benéficos para as linhas de receita. No entanto, as receitas de locação devem permanecer pressionadas devido a perda de lojas relevantes ocorridas no último ano.

A medida em que as novas lojas como Supermarket e Amigão ajudem na retomada do bom fluxo de pessoas no Shopping, a equipe da Alqia já está prospectando novas lojas principalmente em novos segmentos como o setor de saúde, visto que a inauguração do Barra D'or, Hospital gerenciado pela Rede D'or, ocorrida no início de fevereiro, estabelece um novo paradigma na região, trazendo um fluxo de pessoas relevante:



- Cerca de 2 mil colaboradores fixos;
- Estimativa de 30 mil pessoas em circulação por mês;
- 250 leitos, 14 salas de cirurgia, 38 leitos de UTIs, 20 quartos VIP.

A inadimplência líquida marcou patamar elevado, 20,4% devido principalmente aos efeitos do 13º aluguel. As despesas operacionais apresentaram um patamar de R\$1,6 milhões, alta de 49,9%, impactada principalmente pelas despesas de compra de inadimplência do condomínio corrente e pelos encargos de lojas vagas. A vacância em fevereiro fechou em 12,3%, sem alterações significativas.

O resultado do estacionamento apresentou valor de, aproximadamente, R\$1,1 milhão. O resultado do estacionamento apresentou queda de 7,1% versus fevereiro do ano passado. No acumulado do ano o estacionamento apresenta queda de 4,6%. Apesar da entrada do Supermarket, o estacionamento conta com desconto para clientes do mercado. Esta política incentiva o fluxo no Shopping e possui impacto indireto importante nas vendas.

O NOI do shopping com estacionamento foi positivo em R\$ 1,5 milhões marcando queda anual de 43,6%.



Composição de resultados

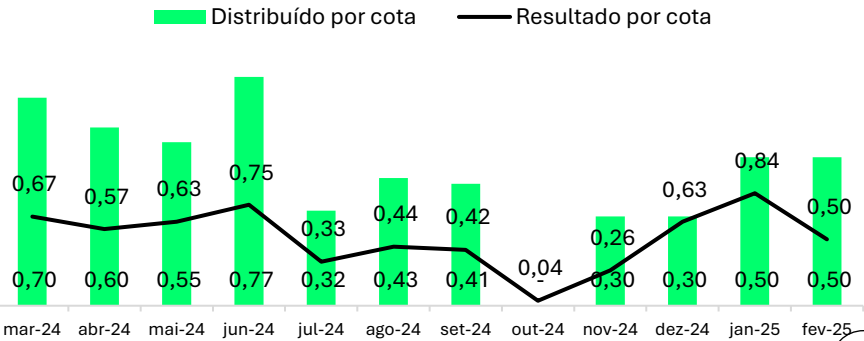
Dados do fundo

	fev/25	dez/24	fev/24
Valor da Cota	R\$ 50,50	R\$ 42,08	R\$ 114,00
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 141.407.525	R\$ 117.830.270	R\$ 319.216.986

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.944.629,87	R\$ 5.545.278,71	R\$ 39.125.541,77
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 147.231,49	R\$ 132.030,45	R\$ 153.433,50
Giro (% de cotas negociadas)	2,32%	4,35%	20,14%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Resultado e Distribuição (R\$/cota)



Demonstração de Resultados

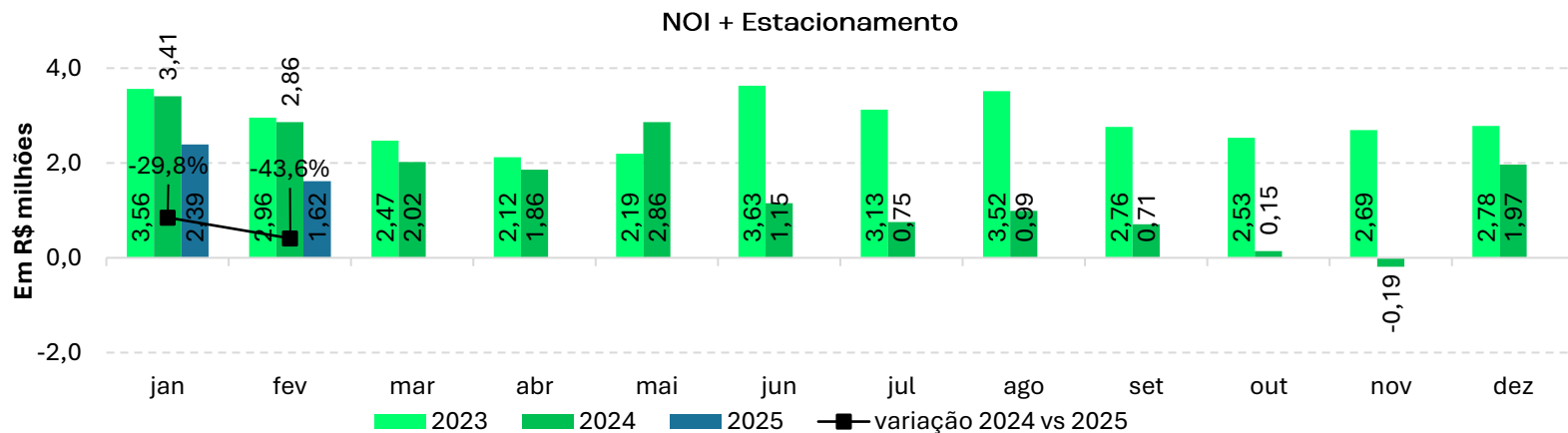
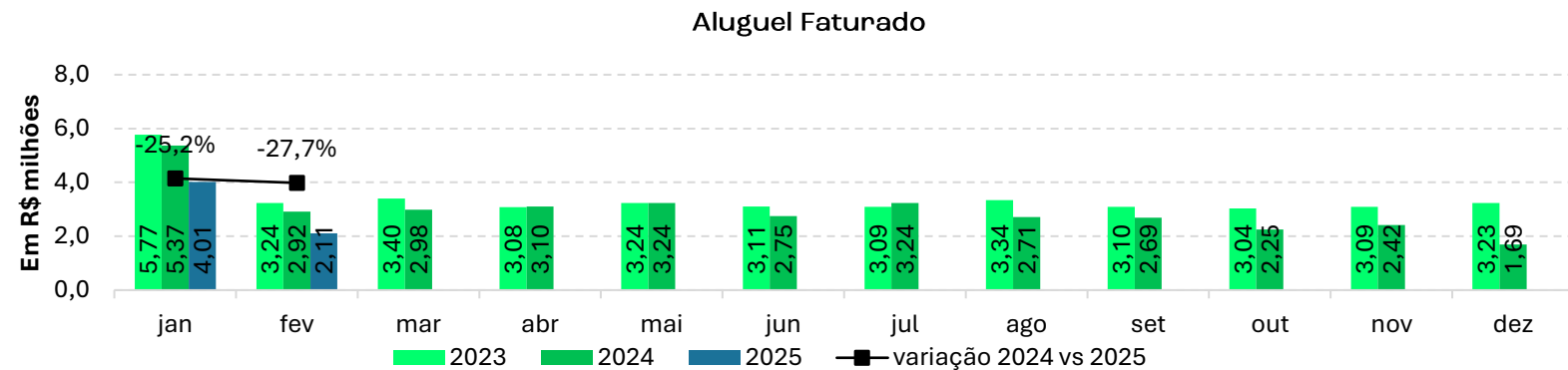
	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	1.520.753,85	R\$	4.020.753,85	R\$	22.037.510,26
Receita Financeira	R\$	38.386,41	R\$	71.438,12	R\$	522.762,87
Despesas	-R\$	166.302,67	-R\$	341.298,45	-R\$	2.332.766,83
Resultado	R\$	1.392.837,59	R\$	3.750.893,52	R\$	20.227.506,30
Rendimentos distribuídos	R\$	1.400.074,50	R\$	2.800.149,00	R\$	17.976.956,58
Resultado por cota	R\$	0,50	R\$	1,34	R\$	7,22
Rendimento por cota	R\$	0,50	R\$	1,00	R\$	6,42

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	0,30	0,30
2025	0,50	0,50										
Δ	-54,5%	-51,9%										

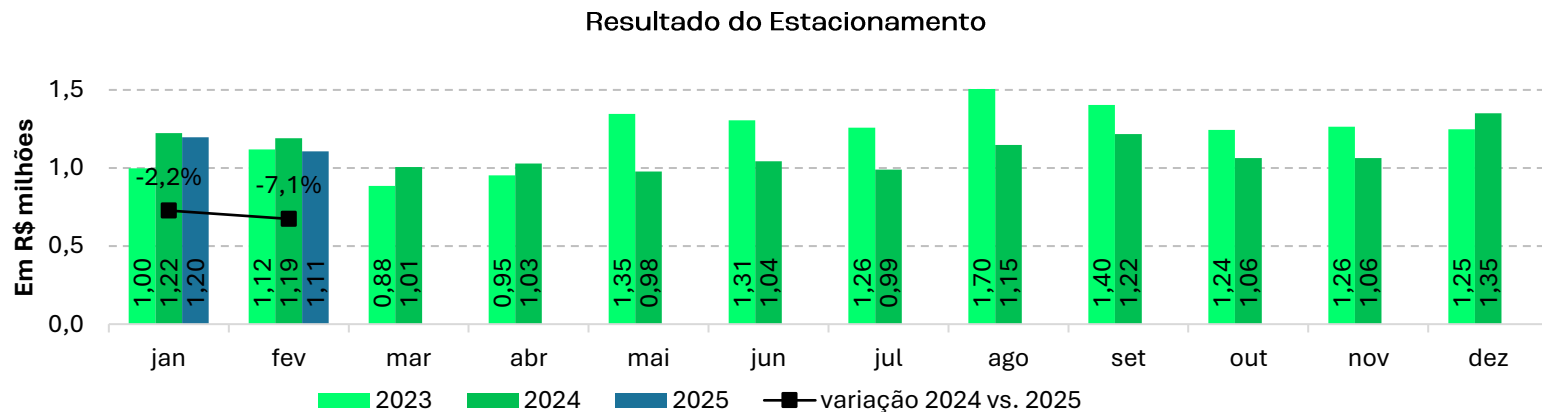
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode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

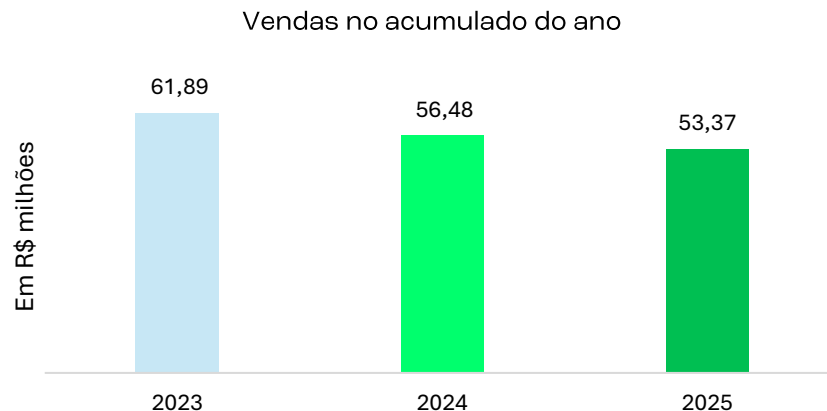
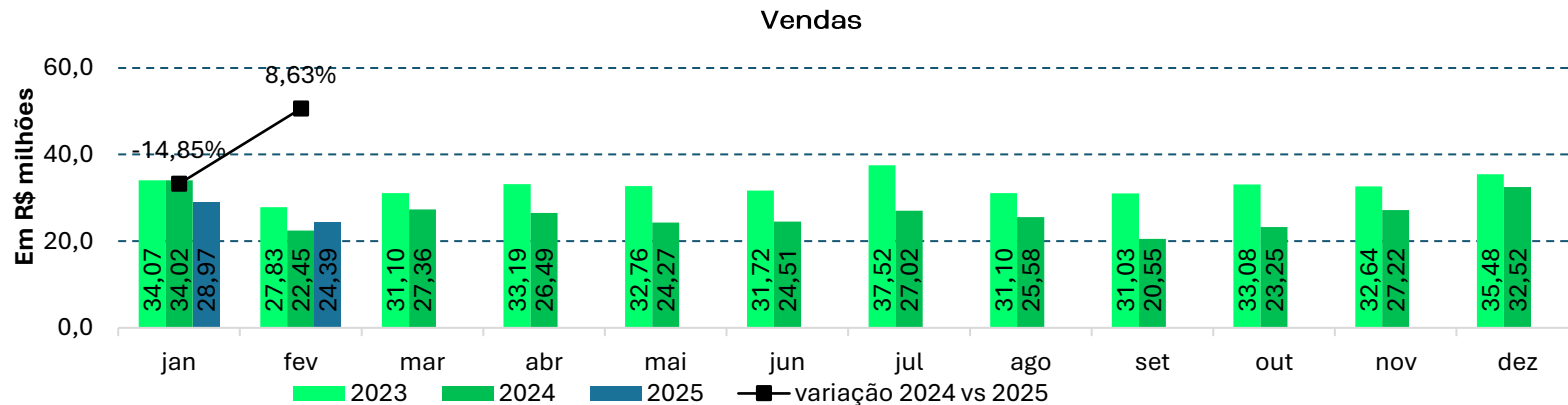
Dados de aluguel e NOI



Dados de estacionamento

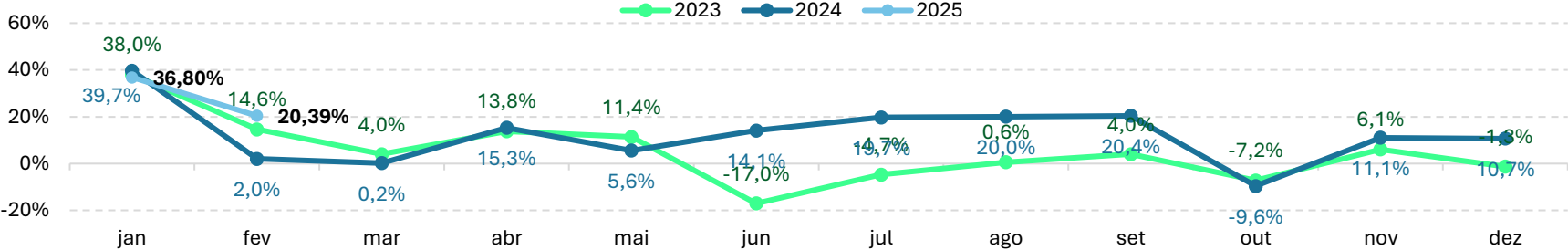


Dados de vendas

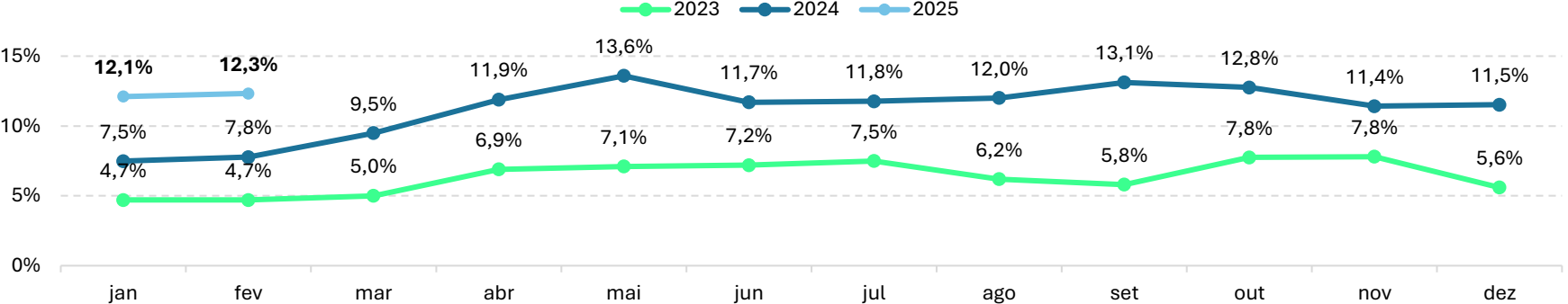


Dados de inadimplência e vacância

Evolução Inadimplência Líquida



Evolução Vacância



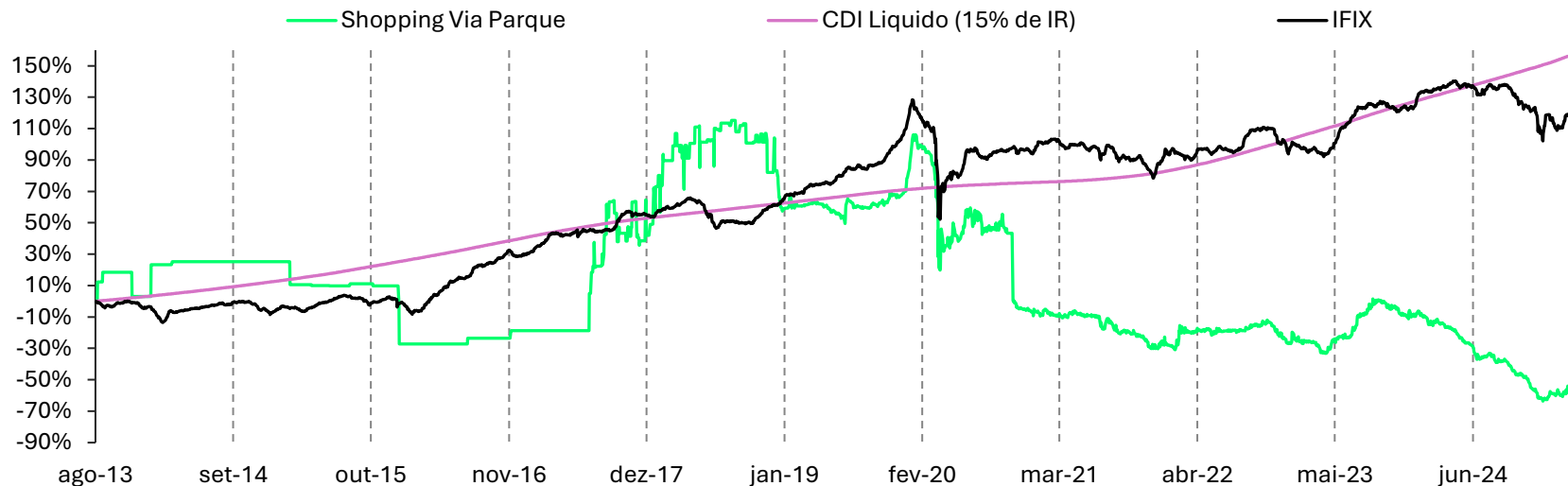
Resultados operacional

Via Parque Shopping	fev-24	fev-25	Δ jan-2025 vs. jan-2024	YTD 2024	YTD 2025	Δ YTF 2024 vs YTD2025
Aluguel Mínimo Mensal	R\$ 2.017	R\$ 2.108	4,5%	R\$ 6.538	R\$ 6.123	-6,3%
Aluguel Variável	R\$ 350	R\$ 139	-60,4%	R\$ 658	R\$ 203	-69,1%
Mall & Mídia	R\$ 549	R\$ 527	-4,1%	R\$ 1.091	R\$ 1.057	-3,0%
Aluguel Total	R\$ 2.916	R\$ 2.774	-4,9%	R\$ 8.286	R\$ 7.383	-10,9%
Inadimplência Líquida/Descontos e Outras Receitas	-R\$ 153	-R\$ 627	309,7%	-R\$ 2.261	-R\$ 2.384	5,5%
Despesa Operacional	-R\$ 1.093	-R\$ 1.638	49,9%	-R\$ 2.169	-R\$ 3.295	51,9%
NOI	R\$ 1.671	R\$ 509	-69,5%	R\$ 3.857	R\$ 1.704	-55,8%
Estacionamento	R\$ 1.191	R\$ 1.107	-7,1%	R\$ 2.415	R\$ 2.304	-4,6%
NOI + Estacionamento	R\$ 2.862	R\$ 1.615	-43,6%	R\$ 6.272	R\$ 4.008	-36,1%

Valores em Milhares



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses
IFIX	3,34%	0,17%	-7,10%
CDI líquido de IR (15%)	0,84%	1,70%	9,45%
FVPQ11	7,42%	23,04%	-46,55%

¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de ago/2013 até último dia útil de fev/2025.

Sobre o Ativo



Localização: Av. Ayrton Senna, 3000

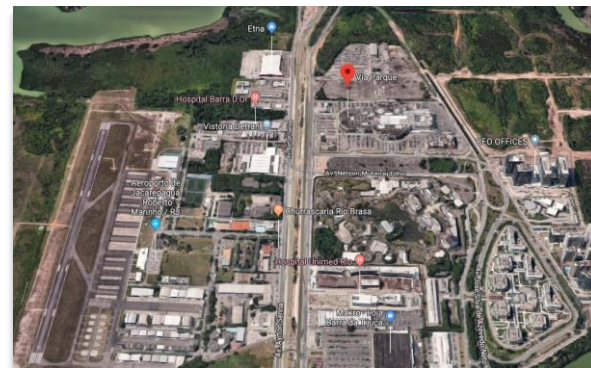
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

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



riobravo.com.br

Fale com o RI

ri@riobravo.com.br

riobravo.com.br/chat

3509-6500

Ouvidoria

ouvidoria@riobravo.com.br

0800-722-9910





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. • Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. • Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. • 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.