



Relatório Gerencial

FVPQ11

FII Via Parque Shopping

Abril 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\$ 489.277.761,70 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 24/11/1994

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 4.056

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

AVALIE ESTE RELATÓRIO

Dê seu feedback sobre o relatório, a opinião dos cotistas é extremamente importante para nós.

AVALIE

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:



Principais Números

ABL (m²)

55.105

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

53,74

P/VP

0,31

Vacância

10,5%

Patrimônio Líquido
(R\$/cota)

174,73

Valor de Mercado (R\$
milhões)

150,48

NOI (A/A)**

21,9%

Inadimplência Líquida

9,1%

Dividend Yield
Anualizado*

11,16%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhares)

90,42

Receita de Locação
(A/A)***

-23,2%

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 abril, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,65/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.

Perspectivas Comerciais

Em abril houve avanços importantes em negociações com novos lojistas. A movimentação mais relevante ocorrida no início do mês foi a assinatura do contrato de locação com a Rede D'or para a instalação de um centro médico dentro do Shopping, no segundo pavimento. O centro médico ocupará uma área relevante de 1.308 m², impactando positivamente o indicador de vacância que diminuirá em 2.32%. O centro médico fornecerá no local consultas médicas e exames com mais de 20 especialidades. A ideia da instalação desta operação é descongestionar o hospital Barra D'or, localizado ao lado do Shopping Via Parque, ou seja, o centro médico recebe o paciente e realiza exames, enquanto o hospital focará a operação em internações e quadros mais complexos.

A locação contará com carência para período de obras e deverá impactar positivamente o NOI apenas no final do segundo semestre do ano.

Esta locação é de suma importância para o empreendimento na medida em que inaugura e promove um novo segmento que trará uma oxigenação no mix do Shopping. Outras lojas que possuam correlação neste ecossistema começam a ser prospectadas como clínicas de exame, drogarias e outros.

Outros lojistas nos segmentos de Cartório de Registro de Imóveis, operações de moda esportiva e grandes operações de experiência imersiva estão em etapas avançadas de negociações, com impacto estimado na vacância de aproximadamente 3% no total.

Há diversas outras negociações em andamento com foco em novas âncoras, principalmente para a ocupação do segundo pavimento. Há também negociações para trazer novamente ao Shopping lojistas que já estavam no empreendimento mais saíram devido ao momento mais desafiador.



Comentários

Vendas

Em abril o Via Parque Shopping apresentou patamar de vendas de R\$ 26,4 milhões, marcando leve queda anual de 0,5%. Como destaques podemos citar as vendas das Lojas Americanas, que atingiu patamar de 1,4 milhões, alta anual de 50% e as lojas Cacau Show e Copenhagen, com vendas no patamar de R\$ 350 e R\$ 300 mil respectivamente e com variações anuais acima de 100%. Estas lojas tiveram impacto positivo em suas vendas devido ao descasamento com a Páscoa, visto que no ano anterior a Páscoa ocorreu em março. Neste ano a Páscoa ocorreu em abril, afetando as comparações dos indicadores. Outros destaques segue sendo a Qualistage, que vendeu R\$3,7 milhões no mês, e a loja O Amigão, com venda de aproximadamente R\$ 1 milhão.

Receitas de Locação, Despesas e Inadimplência e NOI

Em abril o Shopping apresentou um patamar de aluguel faturado de R\$2,4 milhões, queda de 23,2% na comparação anual. O aluguel mínimo apresentou queda de 15,5% enquanto o aluguel variável apresentou queda de 34%, ambos na comparação anual. As quedas se devem, em grande medida por descontos contratuais e por um menor patamar de venda, o que prejudica a apuração do aluguel variável. 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:

A inadimplência líquida marcou patamar de 9,1% devido principalmente a um pacote de inadimplência composto por diversas lojas, entre elas a Galeteria Continental, Werner Coiffeur (despejo efetivado), Esquillo's, Físico e Forma (despejo em andamento) e Universo Kids (distrato já assinado) entre outras. Como recuperação de inadimplência tivemos a Qualistage, Chinellos, Tim antena e Bel Air, perfazendo um total de, aproximadamente, R\$271 mil.

O grande destaque está para as despesas operacionais que apresentaram um patamar de, aproximadamente, R\$1,0 milhão, queda de 41,8% quando comparado com o mesmo período anterior, devido a menores aportes condominiais, através de maior eficiência nas linhas de despesas, como serviços de manutenção e estrutura administrativa. A vacância em abril fechou em 10,5%, queda de aproximadamente 1,9 pontos percentuais, devido a, principalmente, locação da clínica Rede D'or.

O resultado do estacionamento apresentou valor de, aproximadamente, R\$2,0 milhões. O resultado do estacionamento apresentou alta de 94,6% versus abril do ano passado. No acumulado do ano o estacionamento apresenta alta de 12,7%. Esta alta extraordinária se deve ao recebimento de CDU na contratação de nova operadora de estacionamento, que passou a ser a Brasil Park. O CDU total será de R\$1,0 milhão, com recebimento de R\$500 mil no mês de abril.

Desta forma o NOI do shopping com estacionamento foi positivo em R\$ 3,0 milhões marcando alta anual de 62,1%, e queda no acumulado do ano de 15,6%.



Comentários

Eventos ocorridos no mês

Uma super exposição interativa que mistura nostalgia com diversão. O Super Games disponibiliza videogames clássicos e modernos para o público. A ação 360° inclui abordagem geek com concurso de fantasias, campeonato de FIFA e Just Dance e ações promocionais com lojistas.

No evento imersivo Super Mario Nintendo, os participantes puderam explorar diversos títulos do encanador mais famoso do mundo. Além dos consoles disponíveis para jogar, a experiência contou com jogo da memória, totem interativo, painel 3D para fotos e a possibilidade de se inscrever para tirar fotos com os personagens do Mario e Luigi.



Composição de resultados

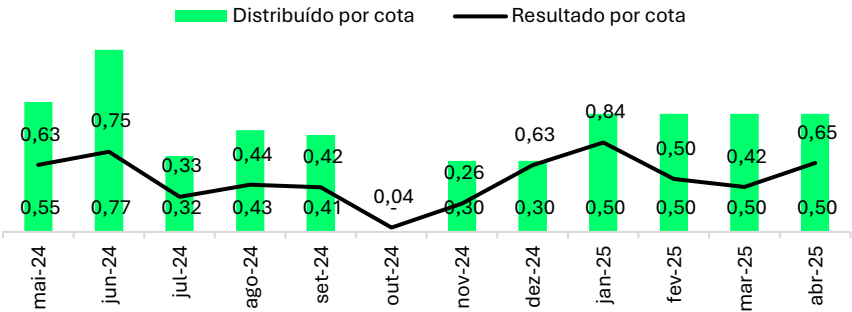
Dados do fundo

	abr/25	dez/24	abr/24
Valor da Cota	R\$ 53,74	R\$ 42,08	R\$ 114,00
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 150.480.007	R\$ 117.830.270	R\$ 319.216.986

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.808.323,40	R\$ 8.255.707,44	R\$ 30.458.758,58
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 90.416,17	R\$ 101.922,31	R\$ 120.868,09
Giro (% de cotas negociadas)	1,25%	6,24%	17,87%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Resultado e Distribuição (R\$/cota)



Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.045.173,09	R\$ 7.331.931,11	R\$ 17.948.687,52
Receita Financeira	R\$ 38.302,60	R\$ 147.451,86	R\$ 477.247,76
Despesas	-R\$ 270.178,16	-R\$ 736.410,47	-R\$ 1.872.855,02
Resultado	R\$ 1.813.297,53	R\$ 6.742.972,50	R\$ 16.553.080,26
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.400.074,50	R\$ 5.600.298,00	R\$ 14.224.756,92
Resultado por cota	R\$ 0,65	R\$ 2,41	R\$ 5,91
Rendimento por cota	R\$ 0,50	R\$ 2,00	R\$ 5,08

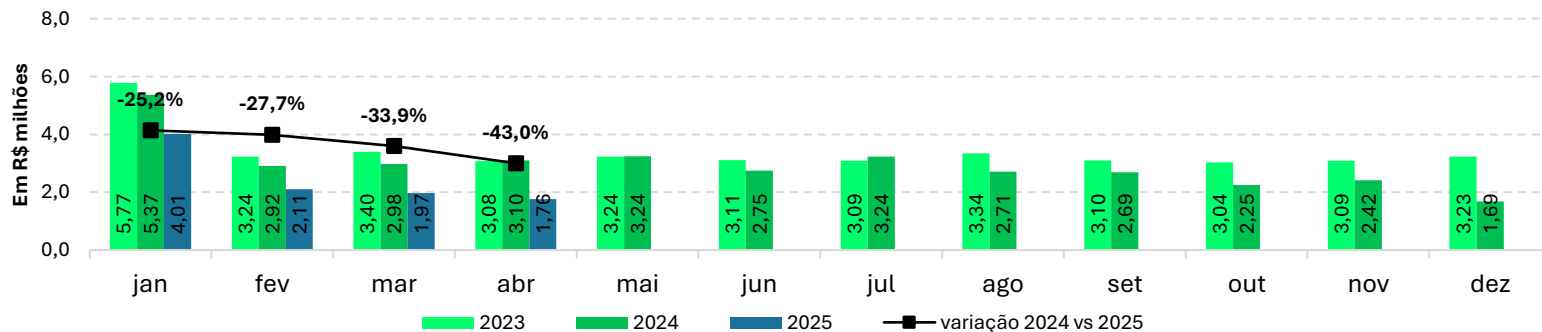
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	1,24	0,62	0,82	1,00	0,68	1,80	1,14	1,20	1,20	0,80	0,98	0,45
2024	1,10	1,04	0,70	0,60	0,55	0,77	0,32	0,43	0,41	0,00	0,30	0,30
2025	0,50	0,50	0,50	0,50								
Δ	-54,5%	-51,9%	-28,6%	-16,9%								

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.

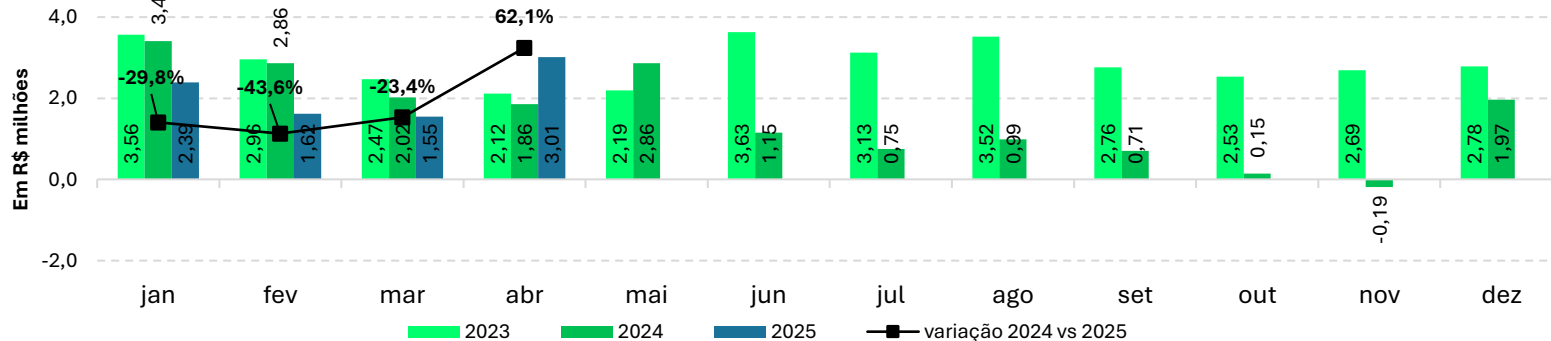
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 6º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Dados de aluguel e NOI

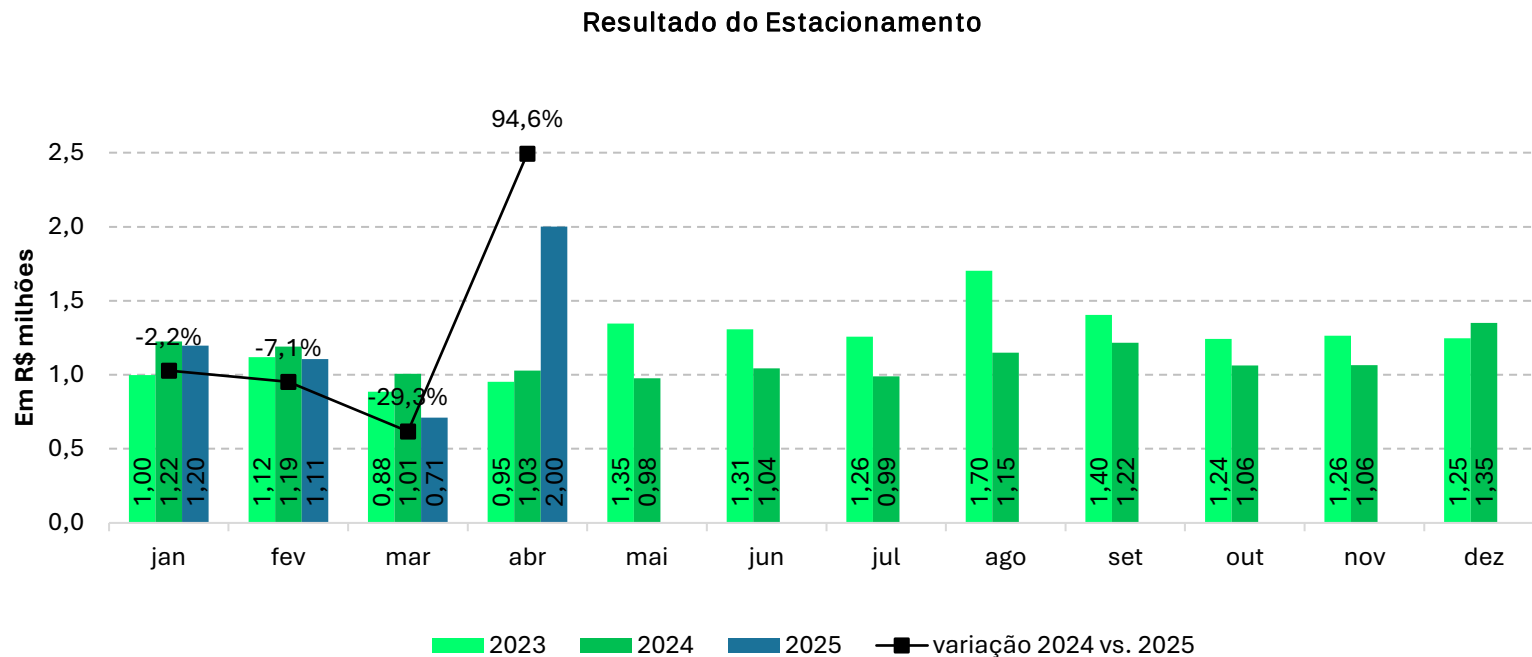
Aluguel Faturado



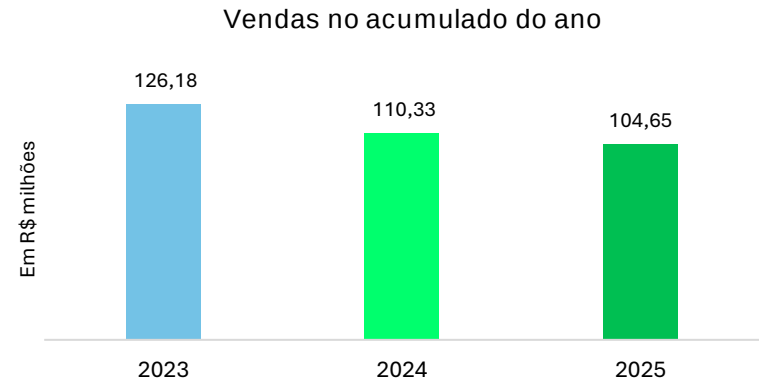
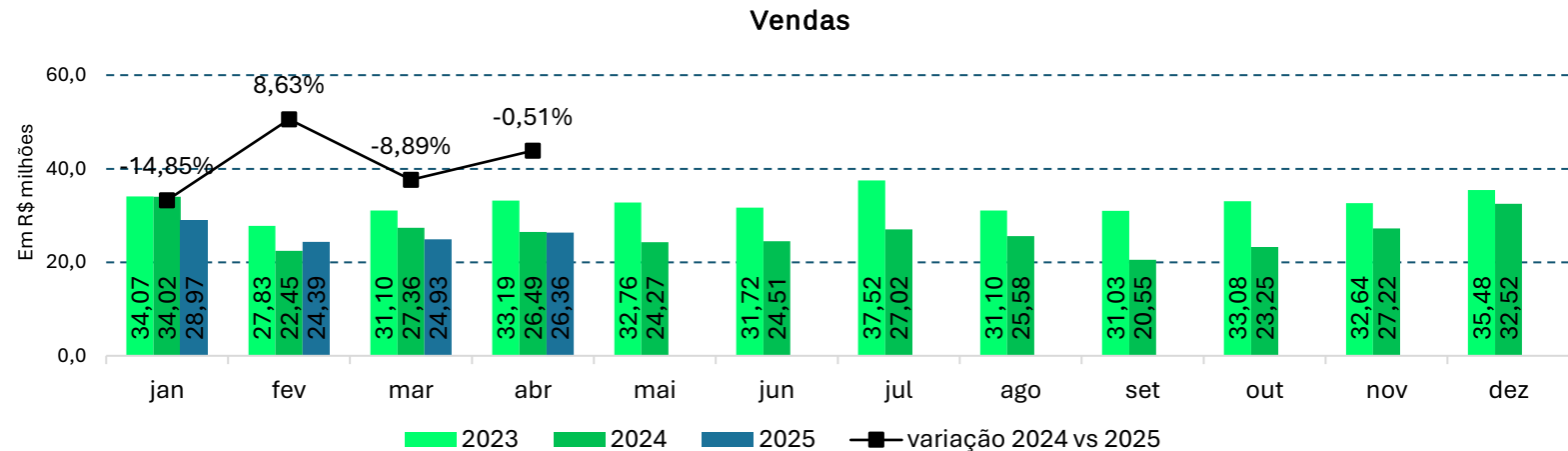
NOI + Estacionamento



Dados de estacionamento

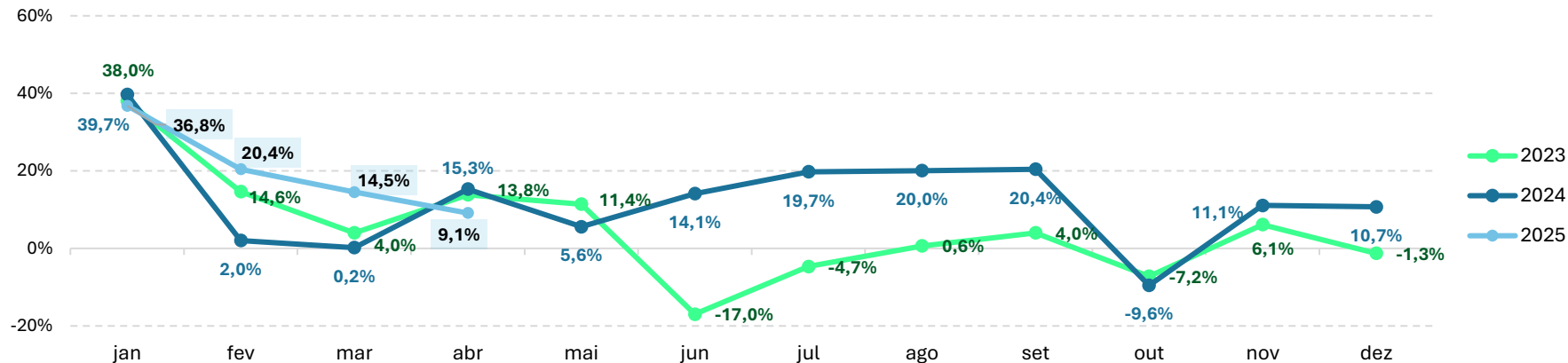


Dados de vendas

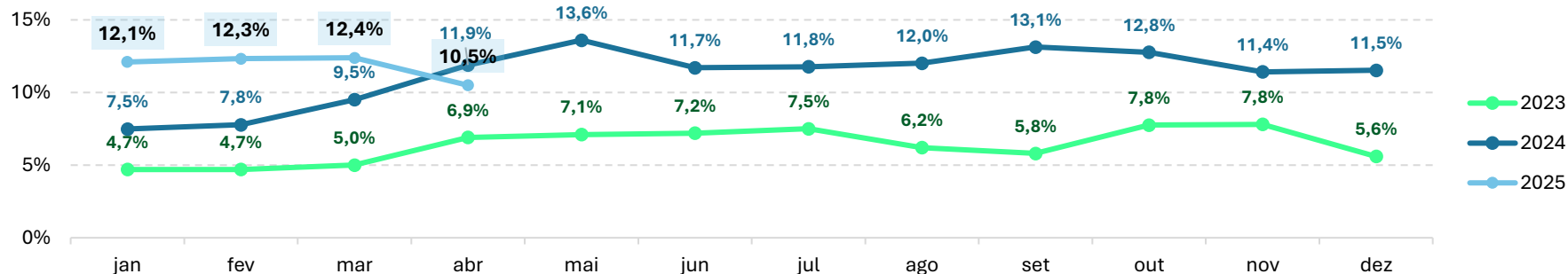


Dados de inadimplência e vacância

Evolução Inadimplência Líquida



Evolução Vacância



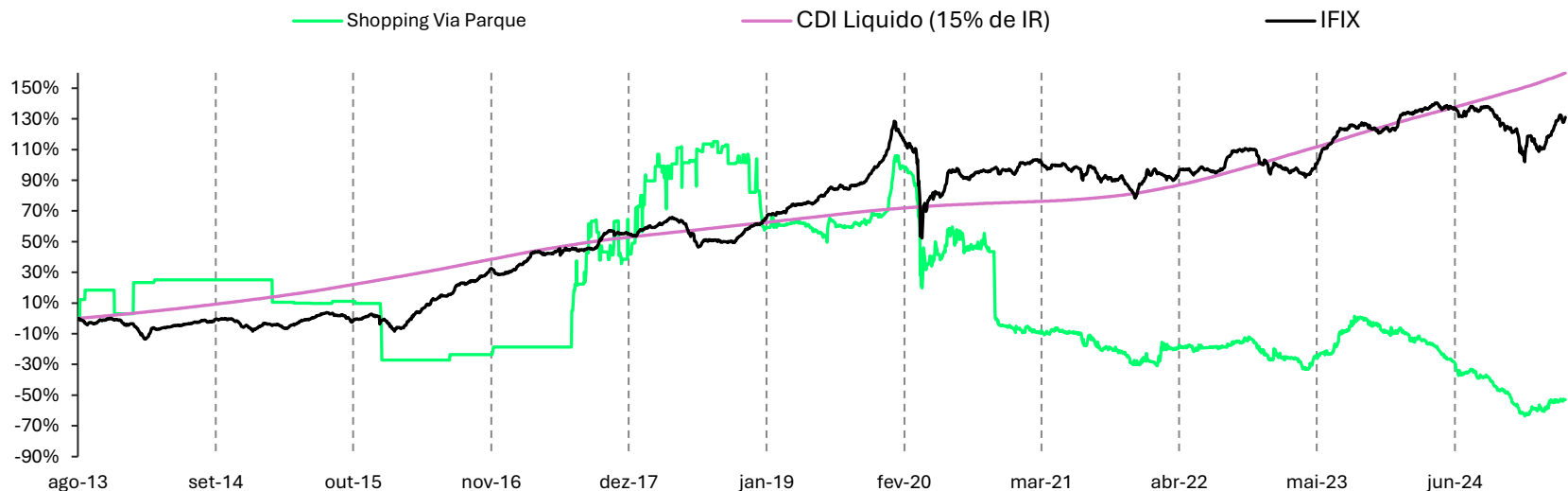
Resultados operacional

Via Parque Shopping	abr-24	abr-25	Δ 2025 vs. 2024	YTD 2024	YTD 2025	Δ YTD 2025 vs YTD2024
Aluguel Mínimo Mensal	R\$ 2.502	R\$ 1.765	-29,5%	R\$ 11.375	R\$ 9.860	-13,3%
Aluguel Variável	R\$ 172	R\$ 90	-47,9%	R\$ 966	R\$ 383	-60,4%
Mall & Mídia	R\$ 424	R\$ 527	24,1%	R\$ 2.026	R\$ 1.966	-3,0%
Aluguel Total	R\$ 3.099	R\$ 2.381	-23,2%	R\$ 14.367	R\$ 12.208	-15,0%
Inadimplência Líquida/Descontos e Outras Receitas	-R\$ 503	-R\$ 374	-25,6%	-R\$ 2.819	-R\$ 3.225	14,4%
Despesa Operacional	-R\$ 1.766	-R\$ 995	-43,7%	-R\$ 5.849	-R\$ 5.369	-8,2%
NOI	R\$ 830	R\$ 1.012	21,9%	R\$ 5.699	R\$ 3.614	-36,6%
Estacionamento	R\$ 1.028	R\$ 2.002	94,6%	R\$ 4.450	R\$ 5.017	12,7%
NOI + Estacionamento	R\$ 1.859	R\$ 3.014	62,2%	R\$ 10.149	R\$ 8.631	-15,0%

Valores em Milhares



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses
IFIX	3,01%	9,51%	0,91%
CDI líquido de IR (15%)	0,90%	3,46%	9,73%
FVPQ11	5,37%	33,54%	-34,94%

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 agosto/2013 até último dia útil de abril/2025.

Sobre o Ativo



Localização: Av. Ayrton Senna, 3000

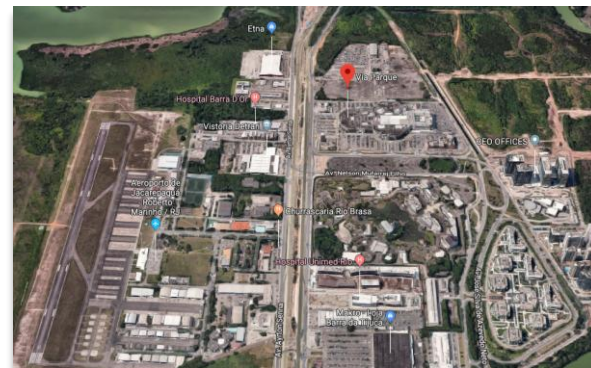
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

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.