

# Relatório Gerencial

FII Via Parque  
Shopping

FVPO11



**RIO  
BRAVO**

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

agosto23

# 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\$ 538.142.680,48 (ref. agosto)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.800.149

**NÚMERO DE COTISTAS** • 3.936

## 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>)

57.239

Patrimônio  
Líquido (R\$/cota)

192,18

Dividend Yield  
Anualizado\*

11,34%

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

126,96

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

355,51

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhares)

61,25

P/VP

0,66

NOI (A/A)\*\*

53,0%

Receita de  
Locação (A/A)\*\*\*

1,9%

Vacância

6,2%

Inadimplência Bruta

10,8%

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 na comparação com o mesmo mês do ano anterior.



## Desempenho do mês

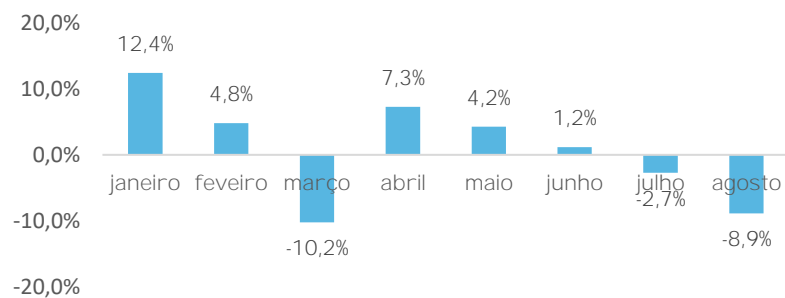
Em agosto, o Fundo apresentou resultado de R\$ 1,20/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 1,20/cota que corresponde a, aproximadamente, 96,7% do resultado apurado no acumulado do segundo semestre.

## Vendas

Em agosto o Via Parque Shopping apurou um patamar de R\$31,1MM em vendas, queda de 8,9% frente a agosto do ano passado, mas apresentando alta no acumulado do ano de 0,5%. Assim como nos meses anteriores, as vendas estão fortemente impactadas devido a saída de lojas com alto giro, como as lojas Marisa e Leader.

Devido às poucas opções de lojas voltadas para o público masculino no mês do Dia dos Pais, o Shopping acabou por não absorver todo o potencial de vendas que poderia ter alcançado por esta data, o que também colaborou para o impacto negativo nas vendas do mês. O fluxo de pessoas e veículos marcou no acumulado do ano, queda de 1,4% e 3,3%, porém, os indicadores vêm mostrando uma constante melhora.

## Vendas - Variação



## Receitas de locação, Despesas, Inadimplência e NOI

Em agosto o Shopping apresentou um patamar de aluguel faturado de R\$3,3MM, com destaque positivo para o aluguel variável, que apresenta mais uma alta na comparação anual de 24,7%, e conta com expressiva alta de 40,1% no acumulado do ano. O aluguel faturado total vem apresentando estabilidade, marcando queda de 0,8% no acumulado do ano.

Este patamar é reflexo da perda de lojas âncoras relevantes, bem como o patamar de vacância marginalmente maior do que o apresentado no ano anterior. Vale destacar que neste momento o patamar negativo do IGP-M dificulta a elevação do aluguel mínimo.

# Comentários

## Receitas de locação, Despesas, Inadimplência e NOI

A linha de inadimplência bruta e descontos apresentou um bom patamar, R\$362 mil, marcando queda de 18,9% no acumulado do ano, reflexo do melhor ambiente de negócios e vendas.

A recuperação de inadimplência, que impacta a linha de outras receitas, conforme esperado, veio abaixo dos patamares registrados nos últimos meses, em R\$341 mil. As recuperações tiveram um salto nos meses de junho e julho, registrando R\$991 mil e R\$713 mil, devido a ganhos de processos importantes, porém, este não deverá ser o patamar normalizado desta rubrica.

A equipe de administração do Shopping vem trabalhando de forma intensificada na recuperação de inadimplência, e conta com aproximadamente 21% de toda a inadimplência sendo tratada diretamente com a equipe jurídica, o que acelera a recuperação de aluguéis. Com este alto patamar de recuperação, a rubrica de outras receitas, apresenta alta de 5,3% no acumulado do ano.

As despesas operacionais apresentaram um patamar de R\$1,4 milhões, queda de 11,3% no acumulado do ano.

Vale destacar que a compra de inadimplência do condomínio, valor negativo nesta rubrica, não ocorreu neste mês, tendo ocorrido apenas em maio deste ano, o que auxiliou um melhor resultado. Do total orçado como compra de inadimplência para o ano, R\$5,1 milhões, foram efetuados até o momento, aproximadamente, R\$ 450 mil.

A vacância do Shopping teve uma queda expressiva, de 7,5% para 6,2%, porém esta queda se deve a um ajuste gerencial onde era considerado como vago a loja Chaim, restaurante temático. Apesar do contrato de locação da loja ter alcançado sua data de encerramento, o lojista ainda não entregou a loja, voltando então o imóvel para o conjunto de lojas locadas.

O resultado do estacionamento apresentou valor muito positivo, marcando R\$1,7milhões, maior patamar registrado no ano. O resultado apresentou alta de 14,6% versus agosto do ano passado, e acumula alta de 21%.

Este resultado se deve principalmente aos impactos positivos de julho, mês das férias escolares e mês de lançamento no cinema de filmes de sucesso como a Barbie e Oppenheimer, além de lojas/eventos demandados pelo público como Museu das Ilusões e o Cirque Mar. O NOI do shopping atingiu patamar de R\$3,5 milhões marcando alta de 23,7% no acumulado do ano.

# Resultados e rendimentos

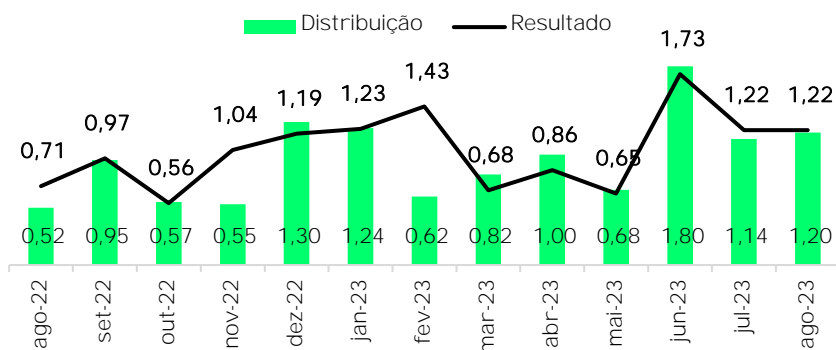
## Dados do fundo

	ago/23	dez/22	ago/22
Valor da Cota	R\$ 126,96	R\$ 110,00	R\$ 118,49
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 355.506.917	R\$ 308.016.390	R\$ 331.789.655

## Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.408.812,58	R\$ 7.755.837,32	R\$ 11.584.601,49
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 61.252,72	R\$ 46.165,70	R\$ 46.153,79
Giro (% de cotas negociadas)	0,41%	2,64%	3,86%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## Resultado e Distribuição (R\$/cota)



## Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$ 3.500.000,00	R\$ 23.618.173,00	R\$ 34.804.507,76			
Receita Financeira	R\$ 67.106,97	R\$ 525.944,31	R\$ 708.146,85			
Despesas	-R\$ 149.558,59	R\$ 1.116.114,81	R\$ 588.511,12			
Resultado	R\$ 3.417.548,38	R\$ 25.260.232,12	R\$ 36.101.165,73			
Rendimentos distribuídos	R\$ 3.360.178,80	R\$ 23.801.266,50	R\$ 33.223.767,89			
Resultado por cota	R\$ 1,22	R\$ 9,02	R\$ 12,78			
Rendimento por cota	R\$ 1,20	R\$ 8,50	R\$ 11,87			

A alínea de despesas operacionais do mês de junho considera R\$ 2,4 milhões referentes a uma recuperação de despesas por parte do Fundo.

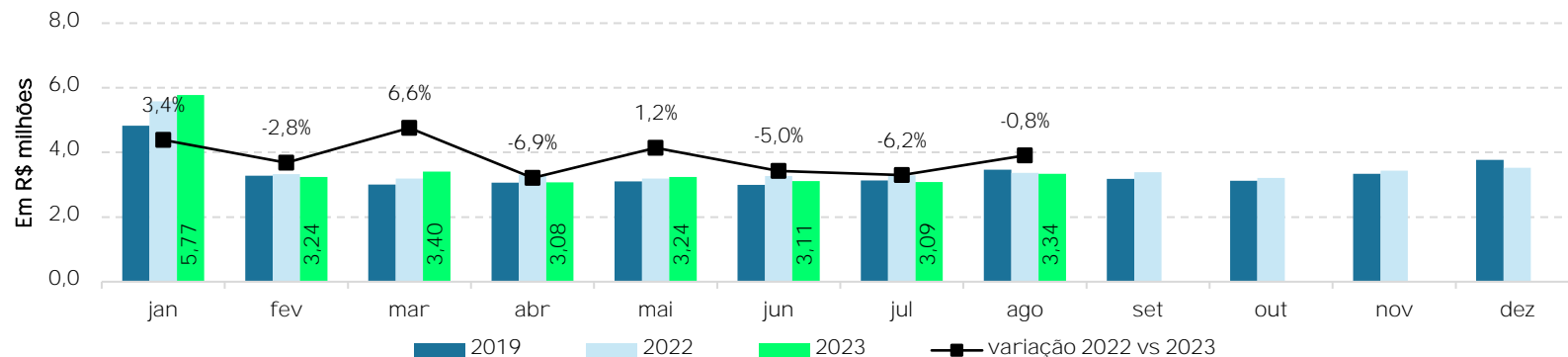
## Distribuição de rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	1,00	0,68	1,80	1,14	1,20				
Δ	19,2%	-13,9%	0,0%	42,9%	-9,3%	140,0%	58,3%	130,8%				

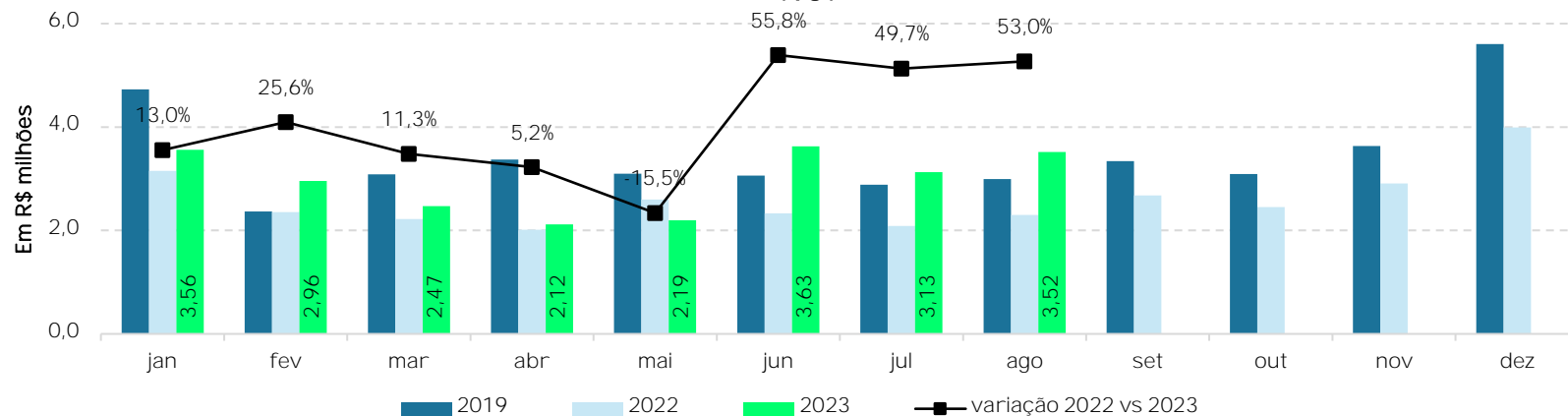
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode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

## Aluguel Faturado



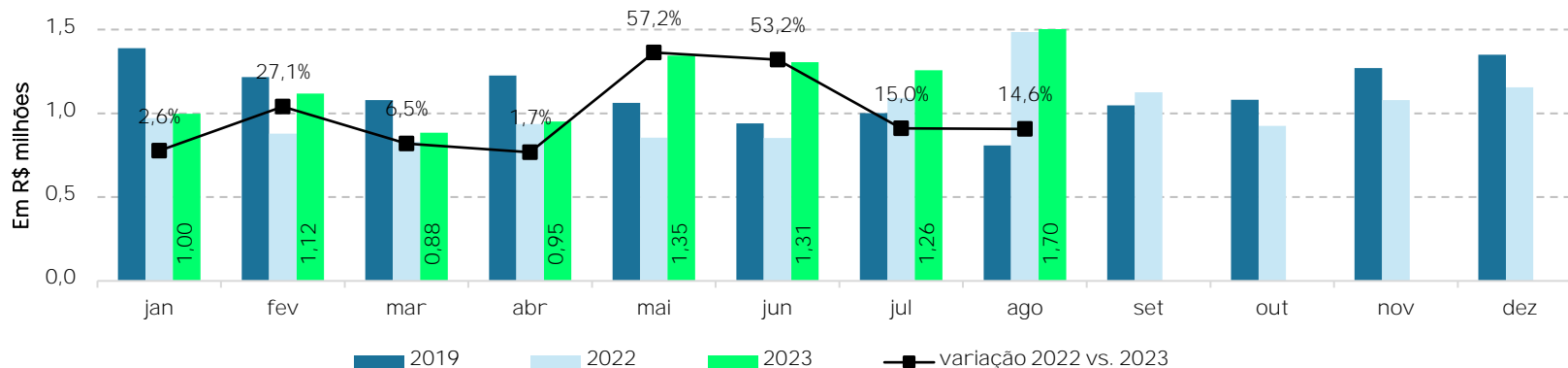
## NOI



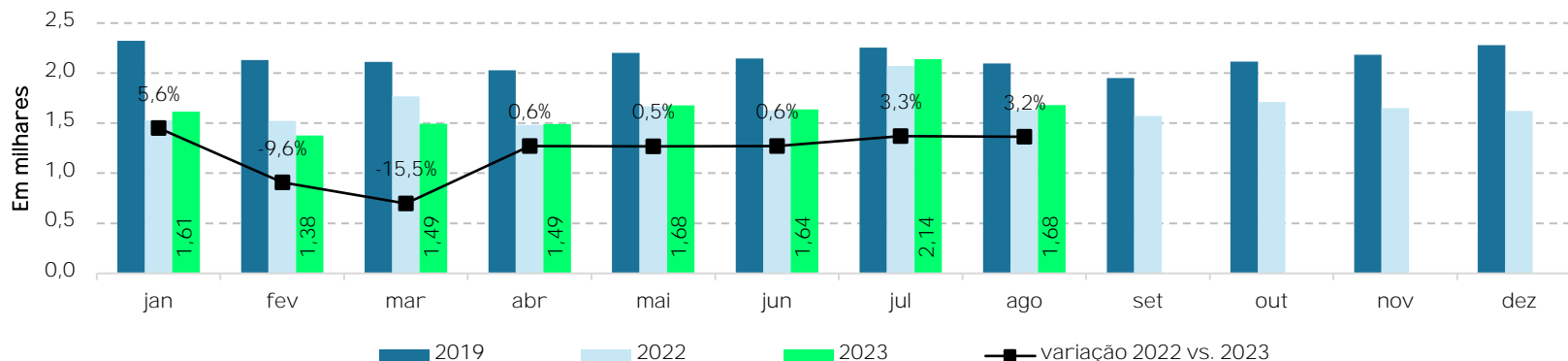
<sup>1</sup> Considera o NOI + Estacionamento.

# Dados de estacionamento

## Resultado do Estacionamento



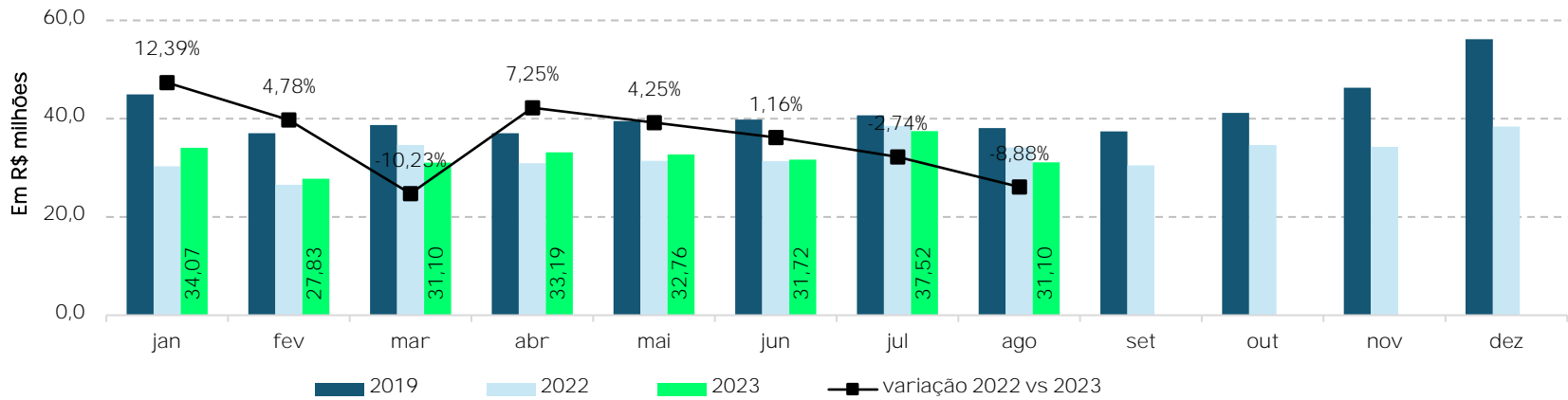
## Fluxo do Estacionamento



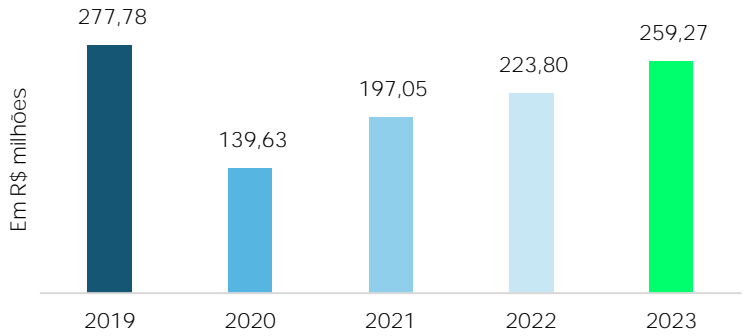


# Dados de vendas e vacância

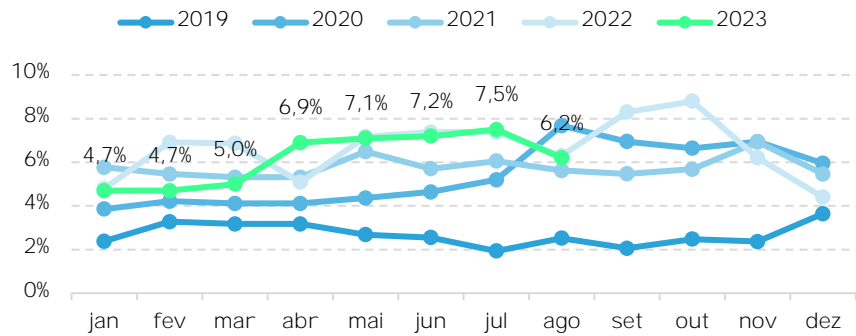
## Vendas



## Vendas no acumulado do ano

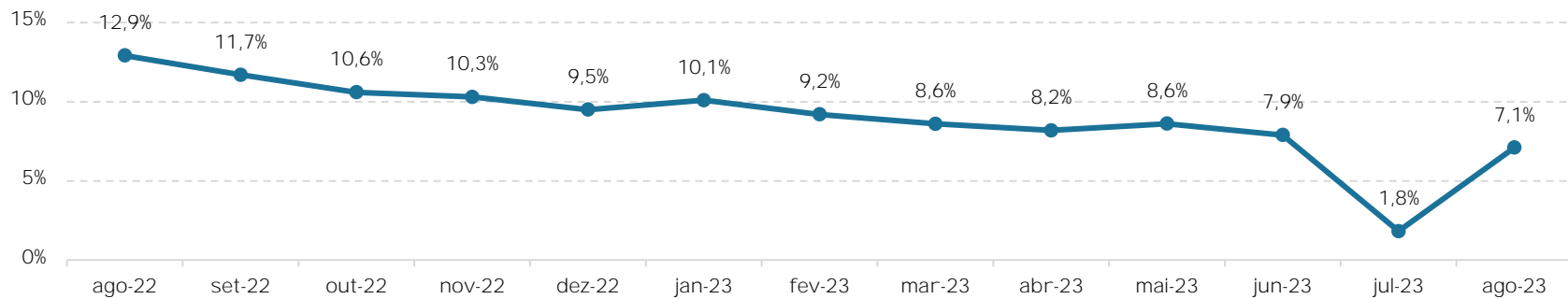


## Evolução Vacância

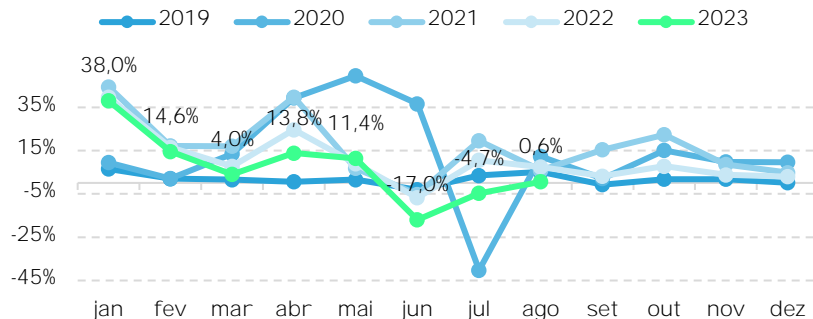


# Dados de inadimplência

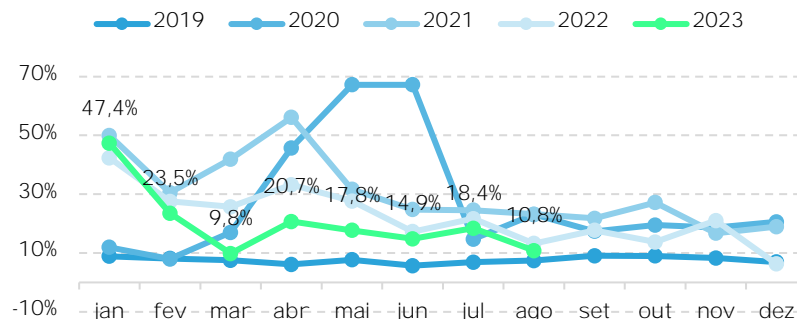
## Evolução Inadimplência Líquida (Acumulado 12 meses)



## Evolução Inadimplência Líquida



## Evolução Inadimplência Bruta



# Resultado operacional

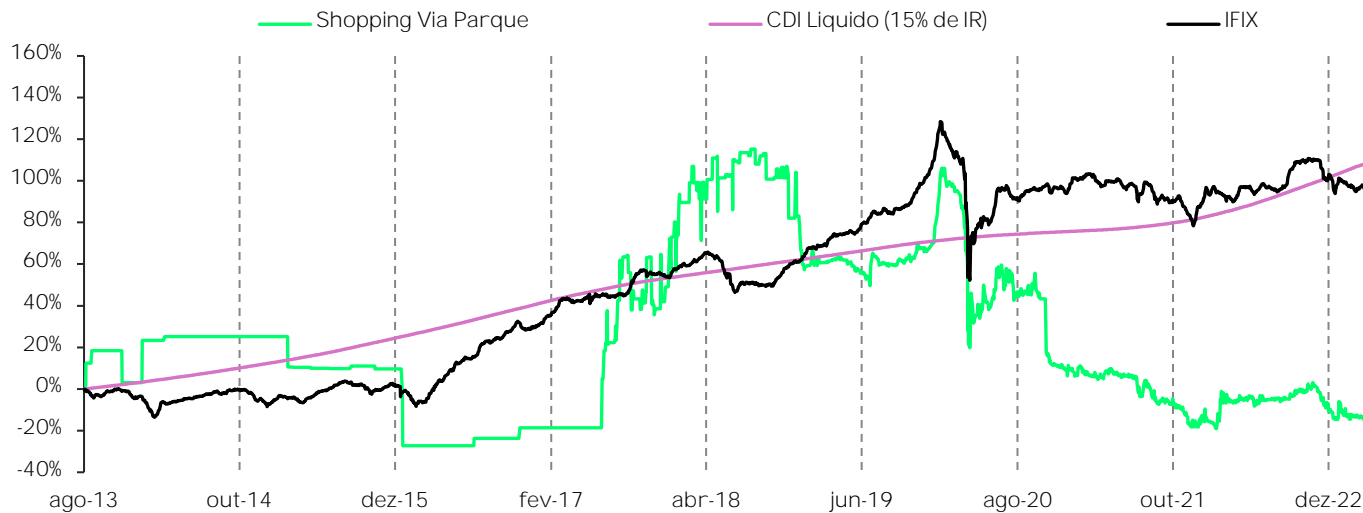
Valores em R\$ mil

Via Parque Shopping	ago-19	ago-22	ago-23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2019	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2019	Δ 2022
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.494	R\$ 2.564	R\$ 2.333	-9,0%	R\$ 21.072	R\$ 22.661	R\$ 21.994	4,4%	-2,9%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 442	R\$ 294	R\$ 366	24,7%	R\$ 1.970	R\$ 1.170	R\$ 1.639	-16,8%	40,1%
Outras Receitas de Aluguéis <sup>1</sup>	R\$ 532	R\$ 514	R\$ 643	25,2%	R\$ 3.833	R\$ 4.715	R\$ 4.633	20,9%	-1,7%
<b>Total de Aluguel Faturado</b>	<b>R\$ 3.468</b>	<b>R\$ 3.371</b>	<b>R\$ 3.343</b>	<b>-0,8%</b>	<b>R\$ 26.874</b>	<b>R\$ 28.546</b>	<b>R\$ 28.267</b>	<b>5,2%</b>	<b>-1,0%</b>
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 261	-R\$ 447	-R\$ 362	-18,9%	-R\$ 2.187	-R\$ 8.046	-R\$ 6.425	193,7%	-20,1%
<b>Receitas de Locação</b>	<b>R\$ 3.207</b>	<b>R\$ 2.925</b>	<b>R\$ 2.980</b>	<b>1,9%</b>	<b>R\$ 24.687</b>	<b>R\$ 20.500</b>	<b>R\$ 21.841</b>	<b>-11,5%</b>	<b>6,5%</b>
Outras Receitas <sup>2</sup>	-R\$ 44	R\$ 138	R\$ 243	75,4%	R\$ 1.041	R\$ 2.817	R\$ 2.967	185,1%	5,3%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 3.163</b>	<b>R\$ 3.063</b>	<b>R\$ 3.223</b>	<b>5,2%</b>	<b>R\$ 25.728</b>	<b>R\$ 23.317</b>	<b>R\$ 24.808</b>	<b>-3,6%</b>	<b>6,4%</b>
<b>Despesa Operacional</b>	<b>-R\$ 977</b>	<b>-R\$ 2.250</b>	<b>-R\$ 1.409</b>	<b>-37,3%</b>	<b>-R\$ 8.851</b>	<b>-R\$ 12.167</b>	<b>-R\$ 10.796</b>	<b>22,0%</b>	<b>-11,3%</b>
<b>NOI</b>	<b>R\$ 2.185</b>	<b>R\$ 813</b>	<b>R\$ 1.814</b>	<b>123,0%</b>	<b>R\$ 16.876</b>	<b>R\$ 11.150</b>	<b>R\$ 14.012</b>	<b>-17,0%</b>	<b>25,7%</b>
Estacionamento	R\$ 810	R\$ 1.485	R\$ 1.702	14,6%	R\$ 8.727	R\$ 7.907	R\$ 9.564	9,6%	21,0%
<b>NOI + Estacionamento</b>	<b>R\$ 2.995</b>	<b>R\$ 2.299</b>	<b>R\$ 3.516</b>	<b>53,0%</b>	<b>R\$ 25.603</b>	<b>R\$ 19.056</b>	<b>R\$ 23.576</b>	<b>-7,9%</b>	<b>23,7%</b>

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

<sup>2</sup> 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
IFIX	0,91%	11,05%	13,15%
CDI líquido de IR (15%)	0,43%	5,98%	11,01%
FVPQ11	8,33%	13,47%	11,98%

<sup>1</sup> 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

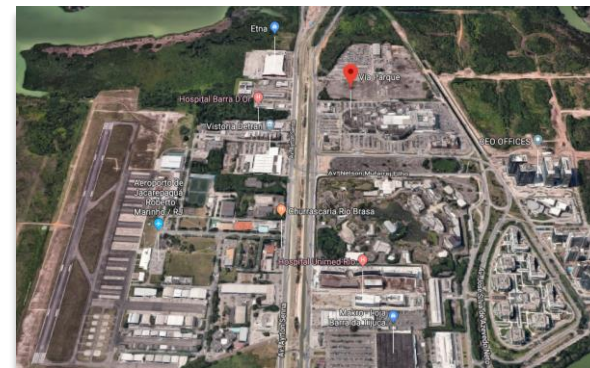
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

**ABL:** 56.509 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



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

RI: +55 11 3509 6500 | [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

Recepção: +55 11 3509 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 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.