

# Relatório Gerencial

FII Via Parque  
Shopping

FVPO11



**RIO  
BRAVO**

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

novembro23

# 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\$ 105.112,97 - data base 01/07/2023, reajustada  
anualmente pela variação positiva do IGP-M)

**TAXA DE PERFORMANCE** • Não há

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 537.534.328,72 (ref. novembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.800.149

**NÚMERO DE COTISTAS** • 3.987

## 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)

191,96

Dividend Yield  
Anualizado\*

10,29%

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

114,24

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

319,89

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhares)

70,00

P/VP

0,59

NOI (A/A)\*\*

-7,5%

Receita de  
Locação (A/A)\*\*\*

-7,6%

Vacância

7,8%

Inadimplência Bruta

19,0%

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.

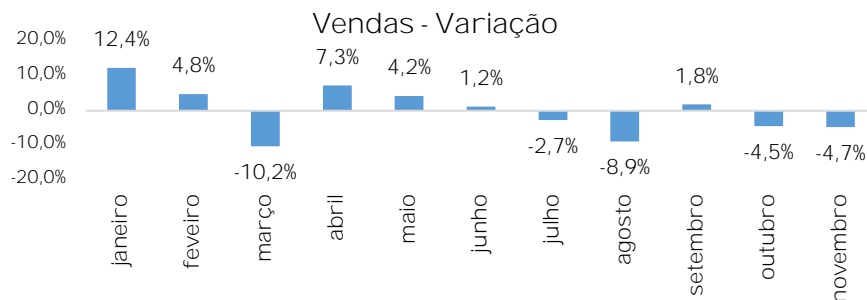
# Comentários

## Desempenho do mês

Em novembro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 1,04/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 0,98/cota.

## Vendas

Em novembro o Via Parque Shopping apresentou R\$32,6MM em vendas, queda de 4,7% frente a novembro do ano passado, e no acumulado do ano uma queda de 0,4%. Assim como nos meses anteriores, as vendas estão fortemente impactadas devido a saída de lojas com alto giro, como as lojas Marisa, Leader e Casas Bahia.



## Receitas de locação, Despesas, Inadimplência e NOI

Em novembro o Shopping apresentou um patamar de aluguel faturado de R\$3,0MM, com destaque positivo para o aluguel variável, que apresentou uma alta expressiva na comparação anual de 37,4%, e sustenta alta de 39,4% no acumulado do ano. Estes números refletem as boas operações da Qualistage e do Museu das Ilusões. O aluguel faturado total marcou queda de 2,8% no acumulado do ano.

Esta redução é reflexo da perda de lojas âncoras relevantes, bem como a vacância marginalmente maior do que o apresentado no ano anterior. Vale destacar que, com a permanência do IGP-M negativo, há dificuldades em elevar o aluguel mínimo faturado. A linha de inadimplência bruta e descontos apresentou patamar de R\$586 mil, marcando queda de 18,6% no acumulado do ano, reflexo do melhor ambiente de negócios e vendas. A recuperação de inadimplência, que impacta a linha de outras receitas, foi destaque neste mês, apresentando R\$347 mil recuperados.

A equipe de administração do Shopping vem trabalhando de forma intensificada na recuperação de inadimplência. O resultado desta dedicação está na melhora das recuperações, com alta de 14,2% no acumulado do ano. As despesas operacionais apresentaram um patamar de R\$1,4 milhões, queda de 3,9% no acumulado do ano. Vale destacar que nos 2 meses anteriores as despesas estavam aumentando, principalmente pelo aumento da cobertura de inadimplência condominial. Entretanto, esse mês tivemos uma queda de 18,1% em relação ao mês passado.

A vacância do Shopping está em 7,8%, impactado principalmente pela saída da Casas Bahia. Porém, a locação do espaço está sendo endereçada para a atração Corpo Humano. O resultado do estacionamento apresentou valor positivo, marcando R\$1,26 milhões. O resultado apresentou crescimento de 17% versus novembro do ano passado, e acumula alta de 22,1%. O NOI do shopping atingiu patamar de R\$2,6 milhões marcando alta de 16,5% no acumulado do ano.



# Resultados e rendimentos

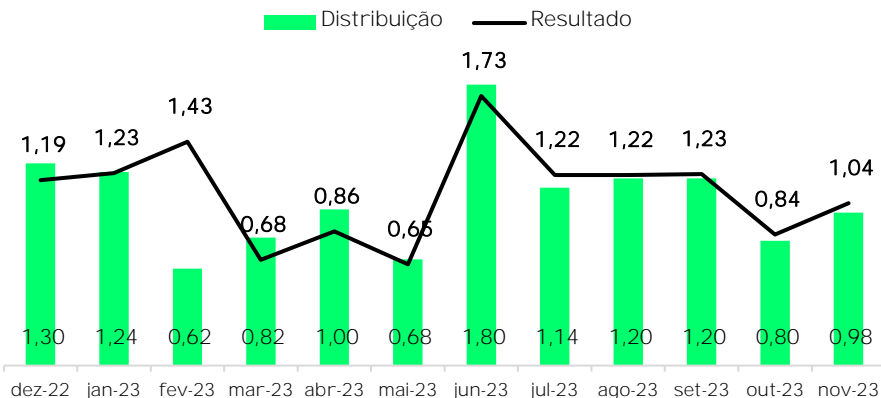
## Dados do fundo

	nov/23	dez/22	nov/22
Valor da Cota	R\$ 114,24	R\$ 110,00	R\$ 108,00
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 319.889.022	R\$ 308.016.390	R\$ 302.416.092

## Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.399.920,82	R\$ 12.243.529,22	R\$ 13.168.904,23
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 69.996,04	R\$ 53.465,19	R\$ 52.465,75
Giro (% de cotas negociadas)	0,45%	3,99%	4,31%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



## Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 3.000.000,00	R\$ 32.618.173,00	R\$ 37.811.921,92
Receita Financeira	R\$ 39.378,08	R\$ 674.943,75	R\$ 753.387,51
Despesas	-R\$ 126.715,98	R\$ 663.899,92	R\$ 389.697,76
Resultado	R\$ 2.912.662,10	R\$ 33.957.016,67	R\$ 38.955.007,19
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.744.146,02	R\$ 32.145.710,52	R\$ 37.311.985,43
Resultado por cota	R\$ 1,04	R\$ 12,13	R\$ 14,36
Rendimento por cota	R\$ 0,98	R\$ 11,48	R\$ 13,33

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

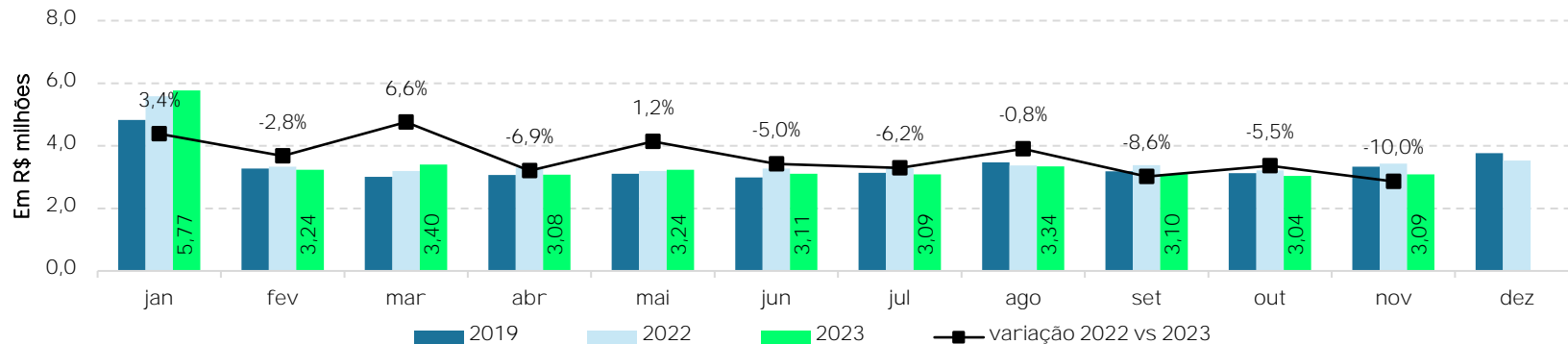
## Distribuição de rendimentos

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	1,20	0,80	0,98	
Δ	19,2%	-13,9%	0,0%	42,9%	-9,3%	140,0%	58,3%	130,8%	26,3%	40,4%	78,2%	

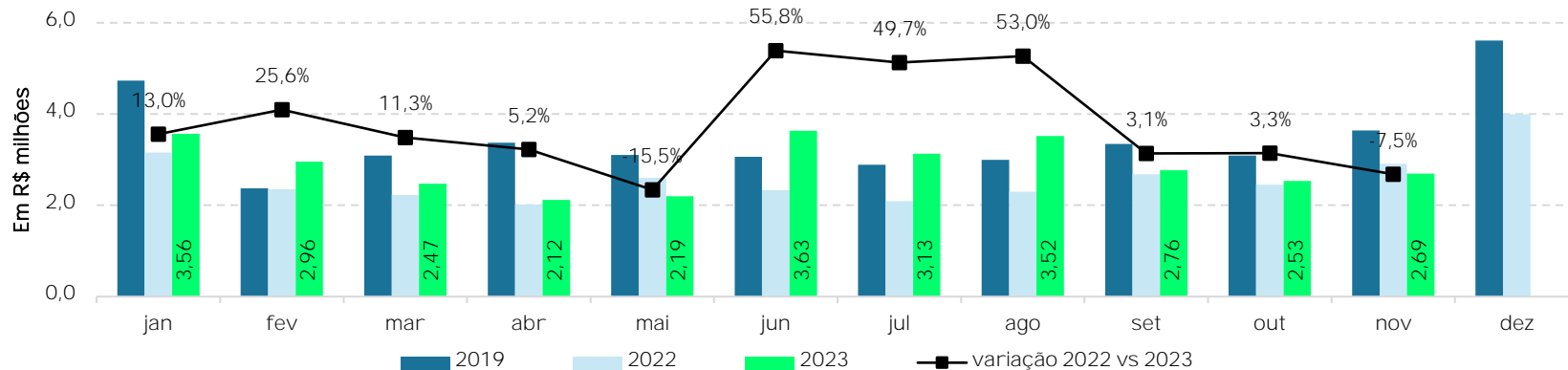
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode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



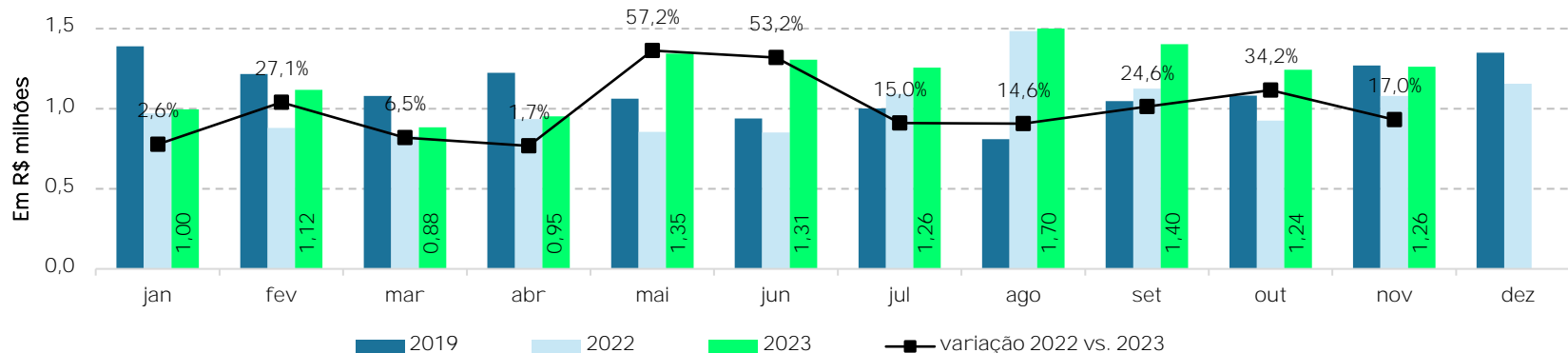
## NOI<sup>1</sup>



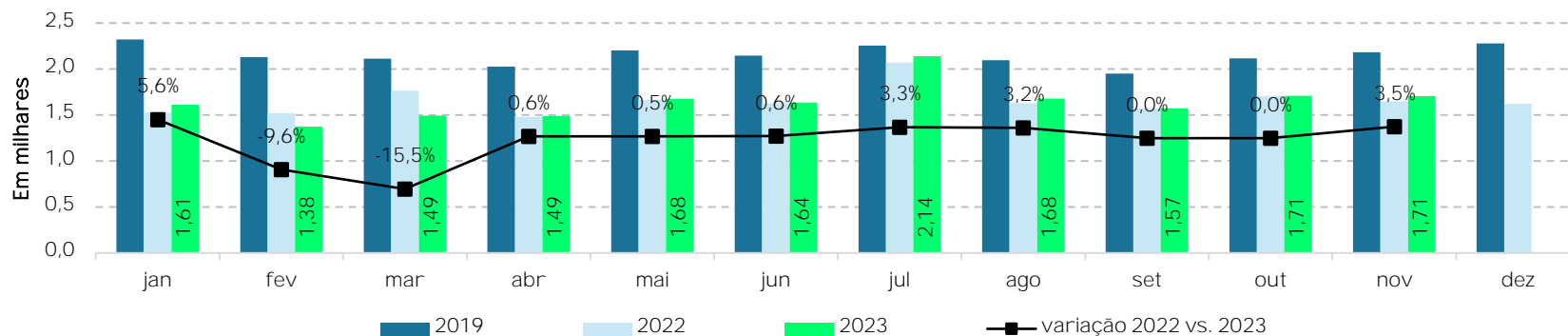
<sup>1</sup> Considera o NOI + Estacionamento.

## Dados de estacionamento

## Resultado do Estacionamento

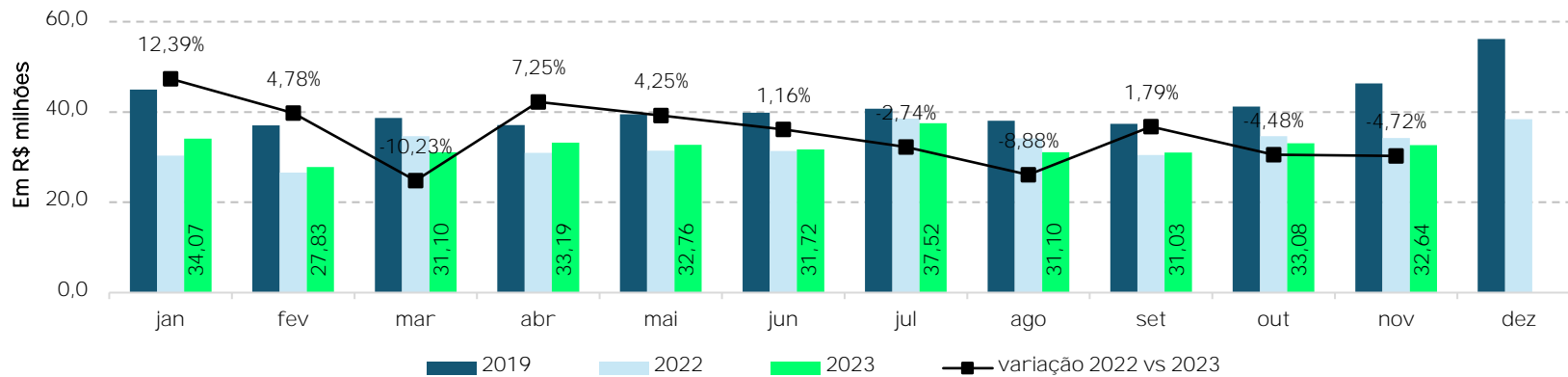


## Fluxo do Estacionamento

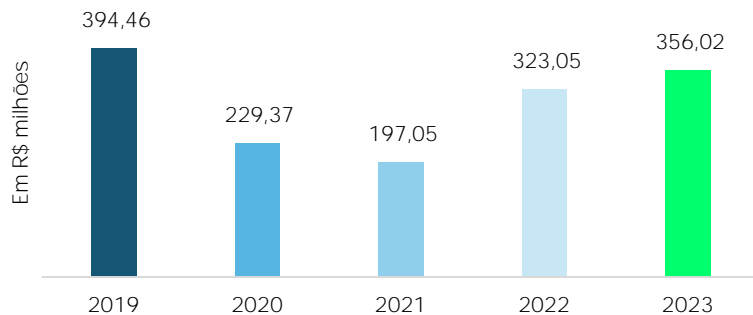


# Dados de vendas e vacância

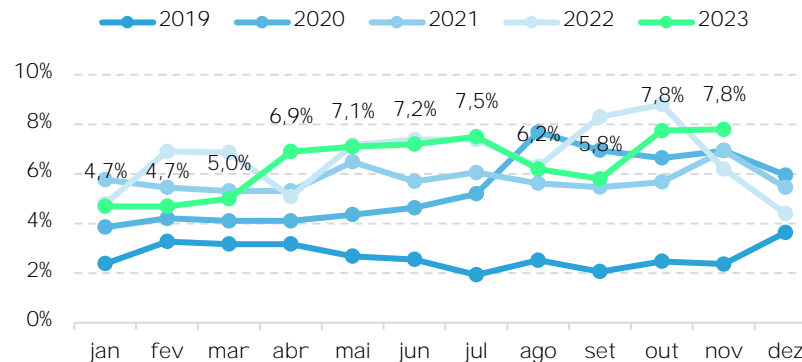
## Vendas



## Vendas no acumulado do ano



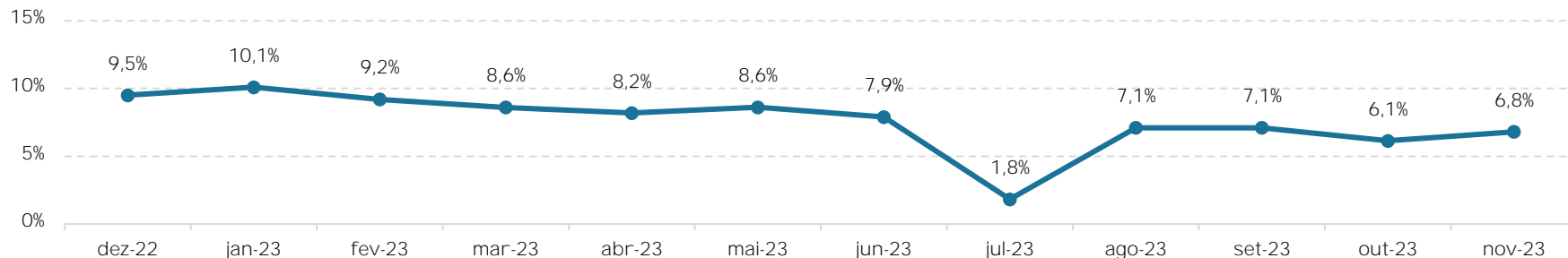
## Evolução Vacância



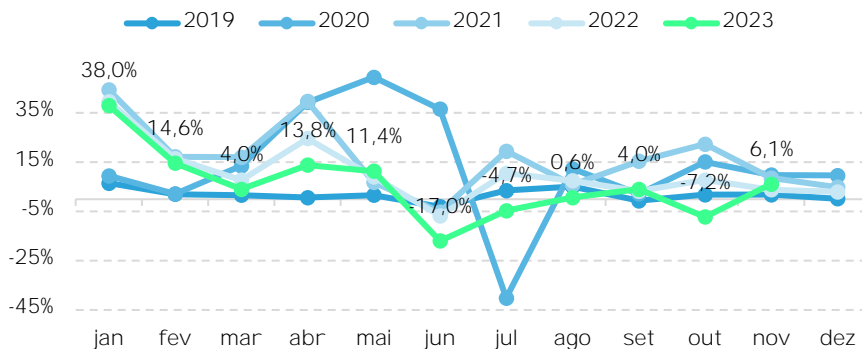


# Dados de inadimplência

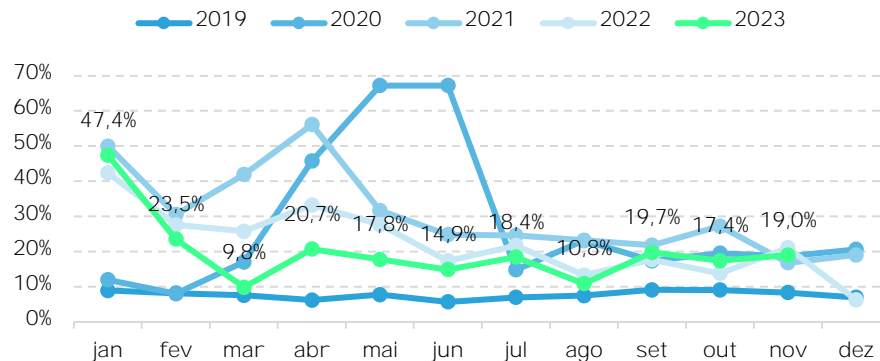
## Evolução Inadimplência Líquida (Acumulado 12 meses)



## Evolução Inadimplência Líquida



## Evolução Inadimplência Bruta



## Resultado operacional

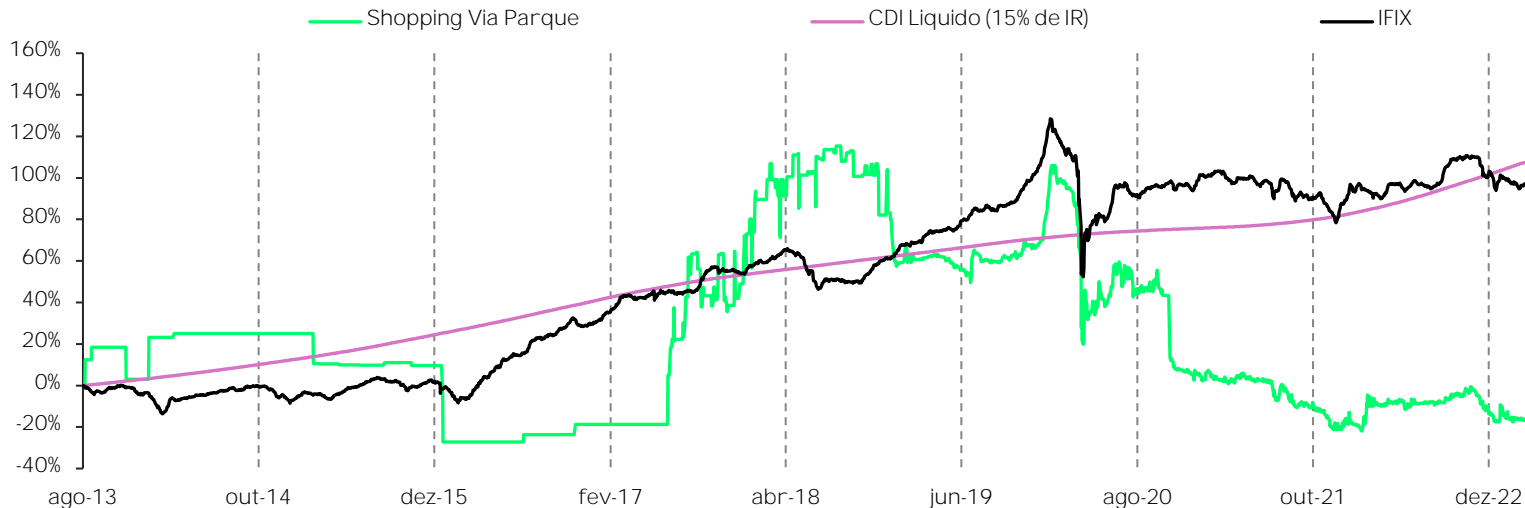
Valores em R\$ mil

Via Parque Shopping	nov-19	nov-22	nov-23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2019	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2019	Δ 2022
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.563	R\$ 2.575	R\$ 2.267	-12,0%	R\$ 28.662	R\$ 30.195	R\$ 28.813	0,5%	-4,6%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 202	R\$ 195	R\$ 268	37,4%	R\$ 2.459	R\$ 1.692	R\$ 2.359	-4,0%	39,4%
Outras Receitas de Aluguéis <sup>1</sup>	R\$ 569	R\$ 665	R\$ 557	-16,2%	R\$ 5.396	R\$ 6.696	R\$ 6.319	17,1%	-5,6%
<b>Total de Aluguel Faturado</b>	<b>R\$ 3.334</b>	<b>R\$ 3.435</b>	<b>R\$ 3.092</b>	<b>-10,0%</b>	<b>R\$ 36.517</b>	<b>R\$ 38.583</b>	<b>R\$ 37.491</b>	<b>2,7%</b>	<b>-2,8%</b>
Inadimplência/Carência/Cancelamentos	-R\$ 257	-R\$ 723	-R\$ 587	-18,8%	-R\$ 3.033	-R\$ 9.811	-R\$ 8.150	168,7%	-16,9%
<b>Receitas de Locação</b>	<b>R\$ 3.077</b>	<b>R\$ 2.712</b>	<b>R\$ 2.505</b>	<b>-7,6%</b>	<b>R\$ 33.483</b>	<b>R\$ 28.772</b>	<b>R\$ 29.341</b>	<b>-12,4%</b>	<b>2,0%</b>
Outras Receitas <sup>2</sup>	R\$ 147	R\$ 599	R\$ 348	-41,9%	R\$ 1.577	R\$ 3.748	R\$ 4.281	171,5%	14,2%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 3.224</b>	<b>R\$ 3.311</b>	<b>R\$ 2.852</b>	<b>-13,8%</b>	<b>R\$ 35.060</b>	<b>R\$ 32.520</b>	<b>R\$ 33.621</b>	<b>-4,1%</b>	<b>3,4%</b>
<b>Despesa Operacional</b>	<b>-R\$ 861</b>	<b>-R\$ 1.482</b>	<b>-R\$ 1.424</b>	<b>-3,9%</b>	<b>-R\$ 11.519</b>	<b>-R\$ 16.462</b>	<b>-R\$ 15.531</b>	<b>34,8%</b>	<b>-5,7%</b>
<b>NOI</b>	<b>R\$ 2.363</b>	<b>R\$ 1.829</b>	<b>R\$ 1.428</b>	<b>-21,9%</b>	<b>R\$ 23.541</b>	<b>R\$ 16.058</b>	<b>R\$ 18.090</b>	<b>-23,2%</b>	<b>12,7%</b>
Estacionamento	R\$ 1.271	R\$ 1.080	R\$ 1.264	17,0%	R\$ 12.127	R\$ 11.040	R\$ 13.475	11,1%	22,1%
<b>NOI + Estacionamento</b>	<b>R\$ 3.635</b>	<b>R\$ 2.909</b>	<b>R\$ 2.692</b>	<b>-7,5%</b>	<b>R\$ 35.668</b>	<b>R\$ 27.098</b>	<b>R\$ 31.564</b>	<b>-11,5%</b>	<b>16,5%</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	0,66%	10,79%	10,79%
CDI líquido de IR (15%)	0,78%	10,24%	11,31%
FVPQ11	-1,56%	15,87%	18,62%

<sup>1</sup> 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

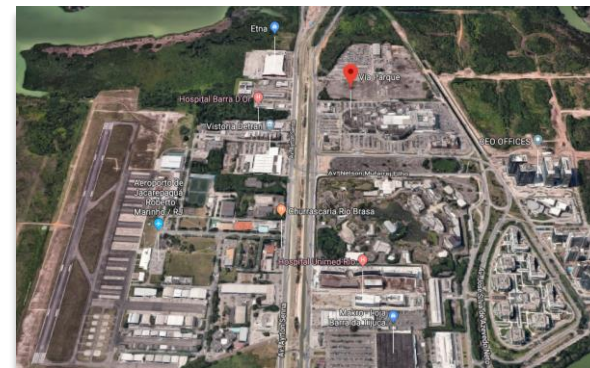
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

**ABL:** 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.



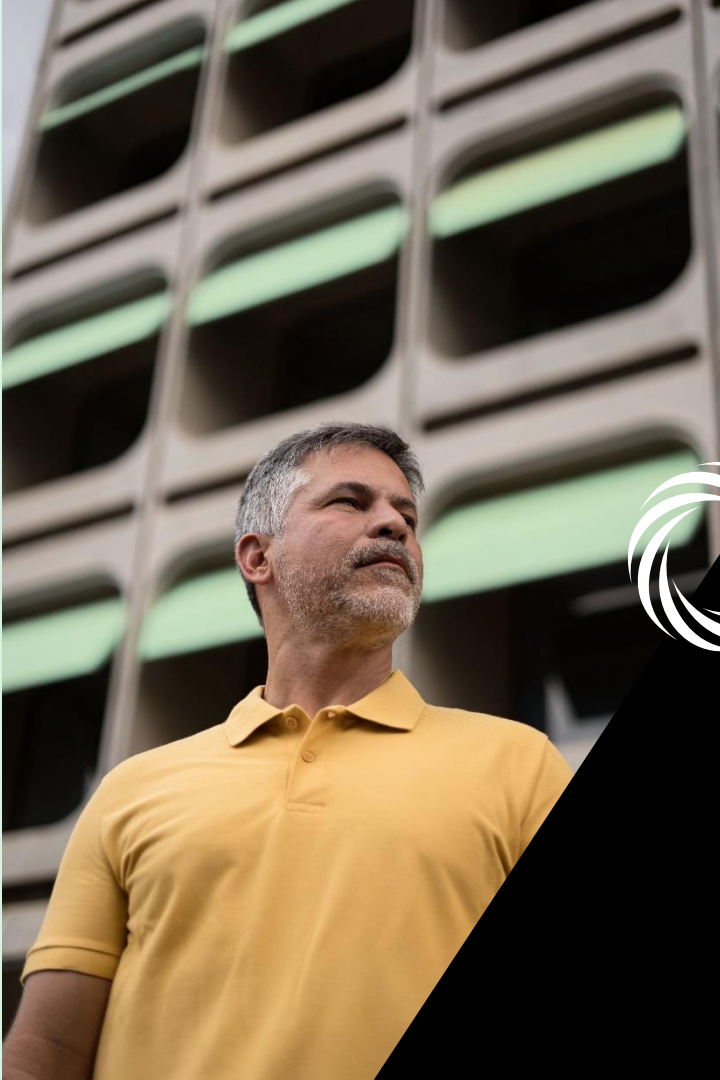
Representação gráfica utiliza a ferramenta Google Maps.



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.