



Relatório Gerencial

FVPQ11

FII Via Parque Shopping

NOVEMBRO 24



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\$ 533.365.347,51 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 4.083

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)

47,98

P/VP

0,25

Vacância

12,8%

Patrimônio Líquido
(R\$/cota)

190,48

Valor de Mercado (R\$
milhões)

134,35

NOI (A/A)**

-106,9%

Inadimplência Bruta

8,9%

Dividend Yield
Anualizado*

7,50%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhares)

88,38

Receita de Locação
(A/A)***

-21,4%

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\$ 0,26/cota e distribuiu R\$ 0,30/cota em dividendos.

Transição Alqia

No início de dezembro 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 link](#). Desde então, a transição tem ocorrido conforme planejado, com foco inicial nas trocas de sistemas de pagamentos, fornecedores e folhas de pagamento. A equipe da Alqia, no início de janeiro de 2025, já estava diariamente no Shopping junto a antiga administradora para as transições das equipes gerenciais, comercial e financeira. A avaliação é que a transição não gerou nenhum impacto para o cliente do Shopping. A expectativa é de que a transição estará completa até o dia 31 de janeiro.

Vendas

Em novembro, o Via Parque Shopping apresentou R\$27,2MM em vendas, queda de 16,6% frente a novembro do ano passado. No acumulado do ano versus o mesmo período do ano passado a queda é de 20,6%. A queda se deve principalmente pela perda das lojas âncoras Leader, Marisa e Casas Bahia, além da perda parcial da loja Renner, que deixaram o shopping no segundo semestre do ano e possuíam um giro de produtos muito alto.

No início de dezembro tivemos a inauguração do Supermarket 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.



Comentários

O indicador SSS (vendas mesmas lojas) apresentou variação negativa no mês de -7,04%. No acumulado do ano, o SSS está negativo em 10,98%, corroborando com o cenário mais desafiador.

Receitas de locação, Despesas e Inadimplência e NOI

Em novembro, o Shopping apresentou um patamar de aluguel faturado de R\$2,4MM. No acumulado do ano, o aluguel mínimo apresenta queda de 11,2% e o aluguel variável apresenta queda de 11,0%. O aluguel faturado total marcou queda de 10,2% no acumulado do ano. Esta redução é reflexo da perda de lojas âncoras relevantes que contavam com contratos em patamares elevados de locação, bem como a vacância em patamar maior do que o apresentado no ano anterior.

A inadimplência voltou a apresentar alta significativa, marcando um patamar de 11,08%. No acumulado do ano a inadimplência líquida permanece em patamar elevado de 13,7%. A recuperação de inadimplência foi de R\$171 mil, abaixo da média de recuperação do ano, em torno de R\$ 350 mil.

As despesas operacionais apresentaram um patamar de R\$3,4 milhões, alta no acumulado do ano de 57,7%. O principal impacto negativo nesta rubrica advém do pagamento de compra de inadimplência de condomínio represada, aprovada em orçamento, e a compra de inadimplência do mês corrente, representando um total de R\$1,2 milhões.

Outro impacto importante segue sendo os custos com áreas vagas, que representa aproximadamente 964 mil.

A vacância em outubro fechou em 11,42%, diminuição marginal de 1,35 pontos percentuais devido a entrada de Drogasmil, Cellairis, Consórcio Magalu, N'Joy e um aumento de área da loja O Amigão. As saídas registradas ficaram por conta da Cia da Empada, Hering e Vivo.

O resultado do estacionamento apresentou valor de, aproximadamente, R\$1,1 milhões. O resultado do estacionamento apresentou uma queda 15,8% versus novembro do ano passado, refletindo o fechamento das lojas de maior volume de vendas, e no acumulado do ano apresenta queda de 11,3%. O NOI do shopping com estacionamento foi negativo em R\$ 185,5 mil marcando queda no acumulado do ano de 47,5%.



Composição de resultados

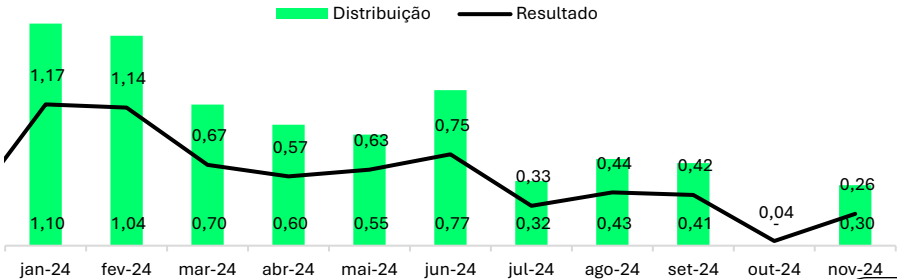
Dados do fundo

	nov/24	dez/23	nov/23
Valor da Cota	R\$ 47,98	R\$ 114,00	R\$ 114,24
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 134.351.149	R\$ 319.216.986	R\$ 319.889.022

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.767.618,06	R\$ 42.358.410,50	R\$ 43.908.915,56
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 88.380,90	R\$ 181.795,75	R\$ 173.553,03
Giro (% de cotas negociadas)	1,22%	17,63%	18,13%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Resultado e Distribuição (R\$/cota)



Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	854.816,41	R\$	19.516.756,41	R\$	25.516.756,41
Receita Financeira	R\$	32.445,35	R\$	472.713,02	R\$	559.208,99
Despesas	-R\$	147.059,26	-R\$	2.001.907,49	-R\$	4.412.018,28
Resultado	R\$	740.202,50	R\$	17.987.561,94	R\$	21.663.947,12
Rendimentos distribuídos	R\$	840.044,70	R\$	17.416.926,78	R\$	21.421.139,85
Resultado por cota	R\$	0,26	R\$	6,42	R\$	7,74
Rendimento por cota	R\$	0,30	R\$	6,22	R\$	7,65

Distribuição de rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	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	
Δ	-11,3%	67,7%	-14,6%	-40,0%	-19,1%	-57,2%	-71,9%	-64,2	-65,8%	-100%	-69,4%	

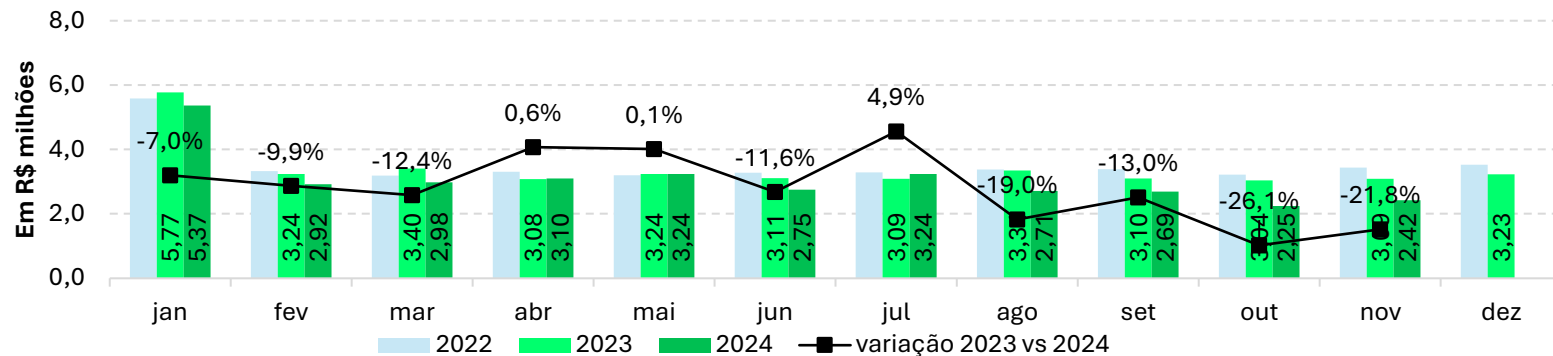
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode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

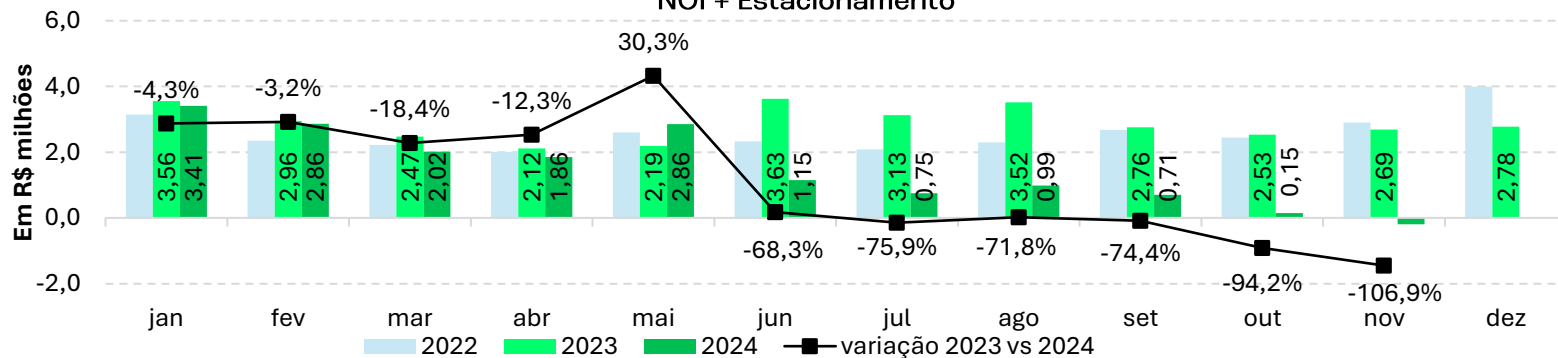


Dados de aluguel e NOI

Aluguel Faturado

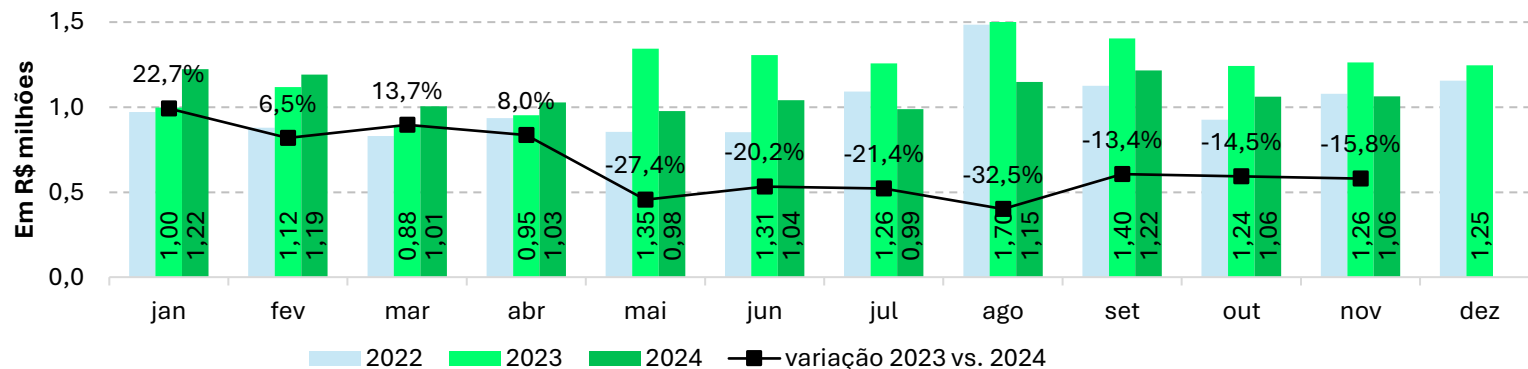


NOI + Estacionamento

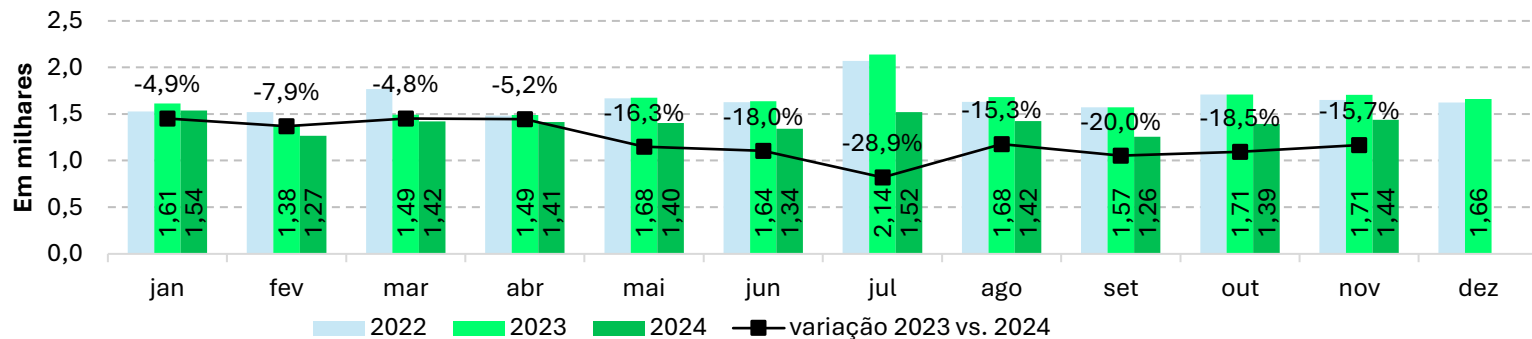


Dados de estacionamento

Resultado do Estacionamento

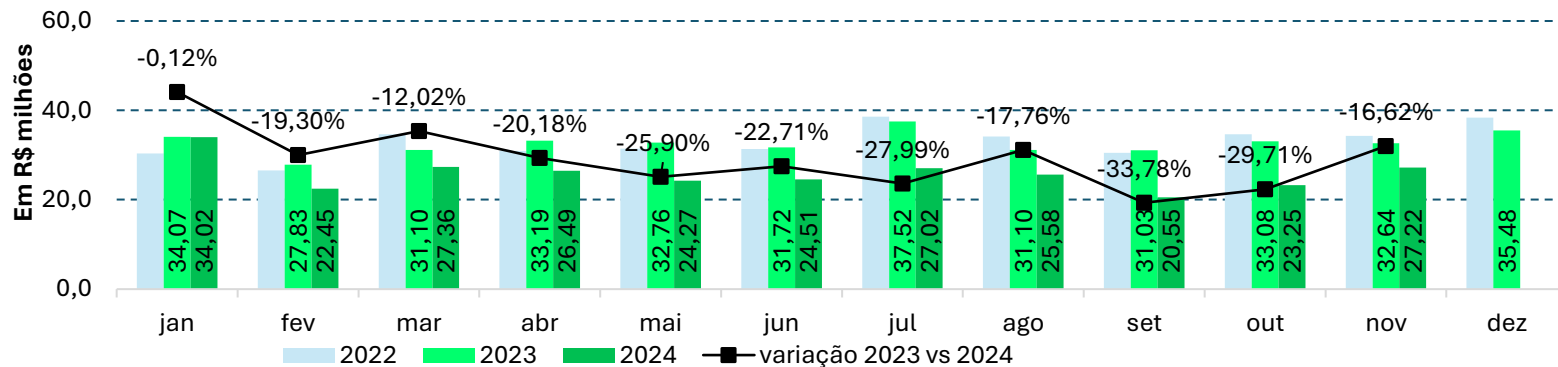


Fluxo do Estacionamento

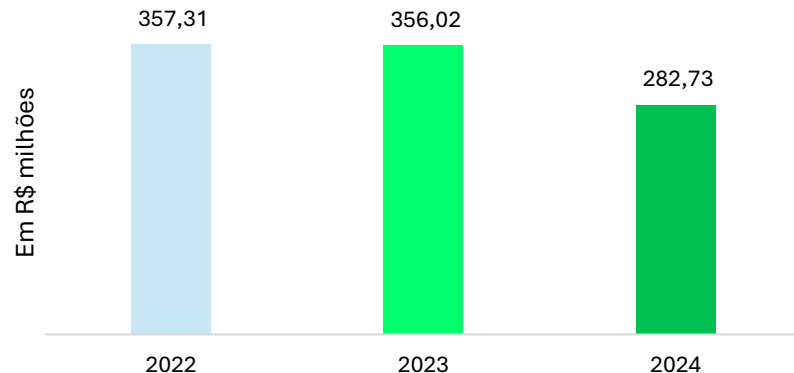


Dados de vendas e vacância

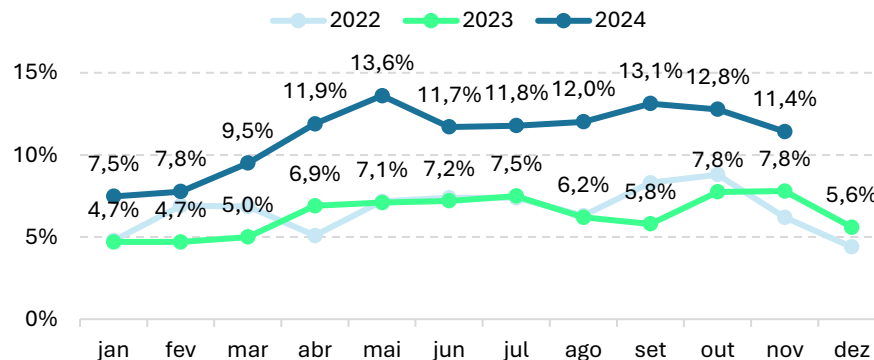
Vendas



Vendas no acumulado do ano

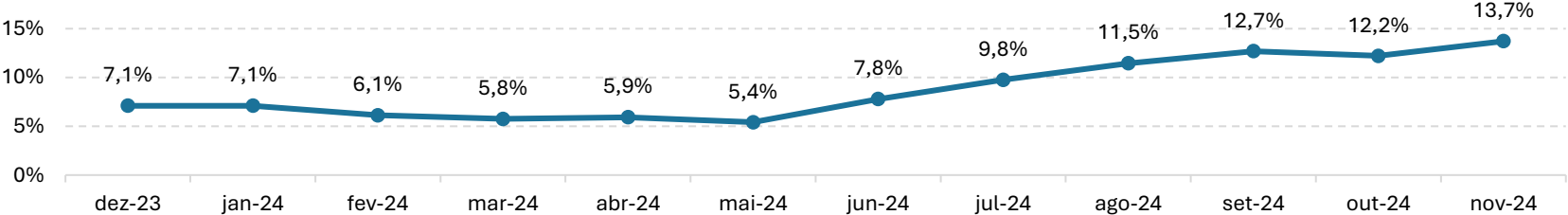


Evolução Vacância

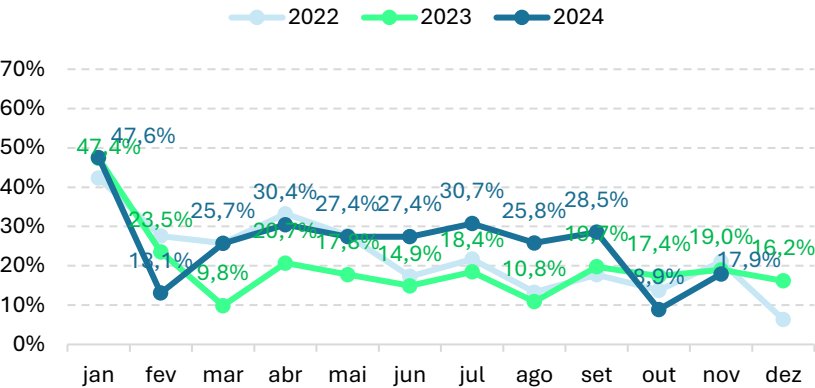


Dados de inadimplência

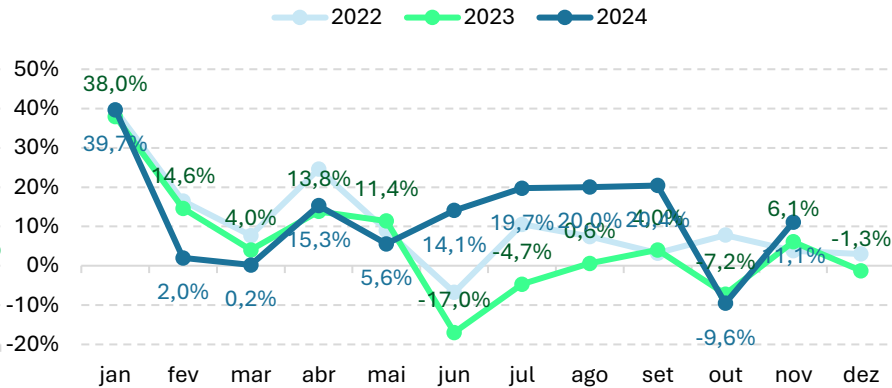
Evolução Inadimplência Líquida
(Acumulado 12 meses)



Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Inadimplência Líquida



Resultados operacional

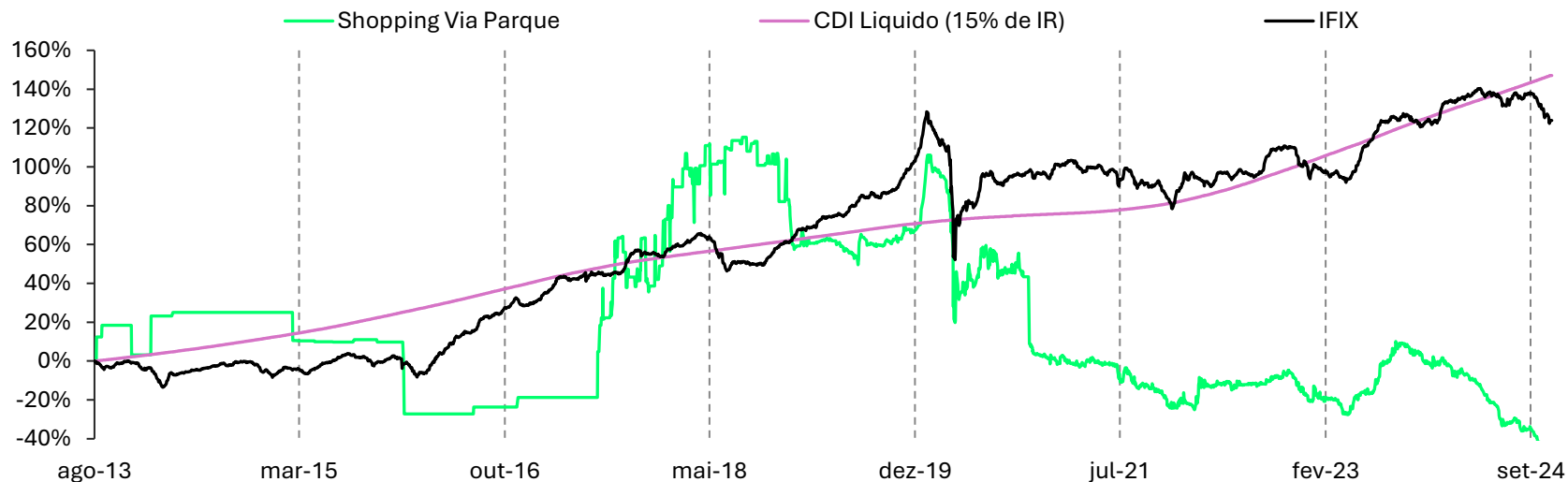
Via Parque Shopping	nov-23	nov-24	Δ jul-2024 vs. Jul-2023	YTD 2023	YTD 2024	Δ YTF 2024 vs YTD2023
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 2.267	R\$ 1.734	-23,5%	R\$ 28.813	R\$ 25.586	-11,2%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 268	R\$ 51	-81,1%	R\$ 2.359	R\$ 2.099	-11,0%
Outras Receitas de Aluguéis ¹	R\$ 557	R\$ 634	13,8%	R\$ 6.319	R\$ 5.972	-5,5%
Total de Aluguel Faturado	R\$ 3.092	R\$ 2.419	-21,8%	R\$ 37.491	R\$ 33.657	-10,2%
Inadimplência Bruta	-R\$ 587	-R\$ 450	-23,4%	-R\$ 8.150	-R\$ 9.392	15,2%
Receitas de Locação	R\$ 2.505	R\$ 1.969	-21,4%	R\$ 29.341	R\$ 24.265	-17,3%
Recuperação de Inadimplência e Outras Receitas ²	R\$ 348	R\$ 135	-61,2%	R\$ 4.281	R\$ 4.851	13,3%
Receita Operacional	R\$ 2.852	R\$ 2.104	-26,2%	R\$ 33.621	R\$ 29.116	-13,4%
Despesa Operacional	-R\$ 1.424	-R\$ 3.354	135,5%	-R\$ 15.531	-R\$ 24.490	57,7%
NOI	R\$ 1.428	-R\$ 1.250	-187,5%	R\$ 18.090	R\$ 4.626	-74,4%
Estacionamento	R\$ 1.264	R\$ 1.064	-15,8%	R\$ 13.475	R\$ 11.949	-11,3%
NOI + Estacionamento	R\$ 2.692	-R\$ 186	-106,9%	R\$ 31.564	R\$ 16.575	-47,5%

¹ Outras Receitas de Aluguéis: considera as receitas de quiosques *mall*, *merchandising*, eventos e outros.

² Recuperação de Inadimplência e 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	-1,65%	-5,26%	-1,23%
CDI líquido de IR (15%)	0,78%	8,38%	9,21%
FVPQ11	-19,23%	-56,83%	-56,55%

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 nov/2024.

Sobre o Ativo



Localização: Av. Ayrton Senna, 3000

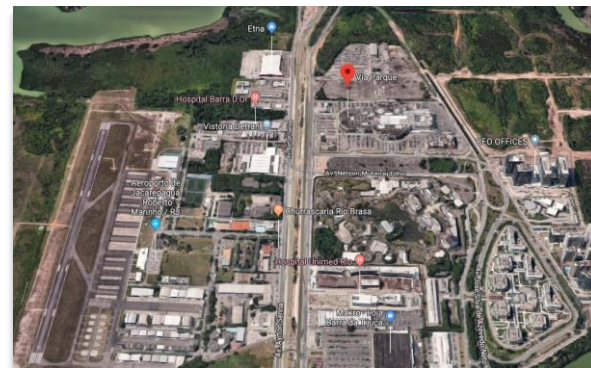
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

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.