



Relatório Gerencial FVPQ11

FII Via Parque Shopping

Março 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\$ 488.605.030,30 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 16/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 4.077

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)

51,50

P/VP

0,30

Vacância

12,4%

Patrimônio Líquido
(R\$/cota)

174,49

Valor de Mercado (R\$
milhões)

144,21

NOI (A/A)**

-17,2%

Inadimplência Líquida

14,5%

Dividend Yield
Anualizado*

11,65%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhares)

47,48

Receita de Locação
(A/A)***

-18,1%

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 março, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,42/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 [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

A movimentação mais relevante ocorrida no início do mês de abril 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.

Em março tivemos avanços na retenção de lojistas importantes, como o McDonalds no térreo, que diminuirá sua área ocupada mas ainda permanecerá no empreendimento e a loja Espaço Rubro Negro, que trocará o segundo pavimento pelo térreo e permanecerá no empreendimento. Todas as obras para readequação dos espaços serão arcados pelo próprio lojista.



Comentários

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. Agora, com novo plano comercial e incentivos trazidos pelo orçamento do ano de 2025 (detalhado abaixo), estas locações podem se tornar novamente viáveis.

Orçamento 2025

Ao final de abril, o Fundo convocou consulta formal para aprovação do orçamento 2025. O orçamento foi preparado já com as perspectivas comerciais e operacionais trazidas pela Alqia, nova administradora do empreendimento. Mais detalhes da consulta e o planejamento orçamentário podem ser acessados por este [link](#).

O orçamento conta com receitas que ainda deverão seguir em trajetória de recuperação, uma vez que já estão sendo considerados perdas já contratadas de receita (lojistas que já rescindiram contrato). Pelo lado positivo, o orçamento conta com reduções importantes de despesas, como os aportes condominiais que considera maior eficiência, principalmente no que se refere a serviços de manutenção.

Os investimentos que estão sendo considerados neste orçamento são prioritários para a manutenção legal do empreendimento e a manutenção e crescimento de seu valor.

Os investimentos são obras necessárias para o bombeirão (AVCB), com custo estimado em R\$3.500.000,00, obra de cobertura que liga o acesso do Hospital Rede D'or com a entrada mais próxima do Shopping, com custo estimado em R\$1.000.000,00 e cash allowances, que serão utilizados para negociações comerciais para potenciais novos inquilinos.

Os valores de investimentos previstos no orçamento estão condicionados a (i) à disponibilidade de caixa para fazer frente aos valores e (ii) ao resultado que o empreendimento terá ao longo do ano. Os investimentos, quando efetuados, deverão impactar a distribuição de resultados do Fundo.

Manteremos o mercado informado caso, em uma ocasião de exceção, a utilização de investimentos possa causar um impacto relevante na distribuição mensal.

Vendas

Em março o Via Parque Shopping apresentou patamar de vendas de 24,9 milhões, marcando queda anual de 8,9%. Parte da queda deste mês está atrelada ao efeito Páscoa, que neste ano ocorreu no mês de abril e não no mês de março, como foi em 2024. Como destaques podemos citar o Supermarket que teve venda total de 4,1 milhões neste mês, mas a loja ainda está em maturação e deve melhorar este patamar ao longo dos meses.



Comentários

A loja O Amigão atingiu patamar de R\$1 milhão enquanto as lojas Renner, que diminuí sua área locada passando a atender apenas no segundo piso, atingiu patamar de R\$900 mil em vendas, patamar este 24% maior do que quanto possuía área locada nos dois pisos em março do ano passado. Como destaques negativos, temos a Americanas com venda 60% menor, na comparação anual, devido a reestruturação da companhia e o Outback, com variação negativa em vendas de 23%, também na comparação anual.

Receitas de Locação, Despesas e Inadimplência e NOI

Em março o Shopping apresentou um patamar de aluguel faturado de R\$2,4 milhões, queda de 4,9% na comparação anual. O aluguel mínimo apresentou queda de 15,5% enquanto o aluguel variável apresentou queda de 34%, ambos na comparação anual. 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, 14,5% devido principalmente a um pacote de inadimplência composto por diversas lojas, entre elas a Galeteria Continental, Werner Coiffeur, Físico e Forma Universo Kids entre outras. O grande destaque está para as despesas operacionais que apresentaram um patamar de R\$1,1 milhões, queda de 34% 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 março fechou em 12,4%, sem alterações significativas. O resultado do estacionamento apresentou valor de, aproximadamente, R\$711 mil. O resultado do estacionamento apresentou queda de 29% versus março do ano passado. No acumulado do ano o estacionamento apresenta queda de 11,9%. Parte da queda se deve ao efeito pascoa que também afetou este indicador.

O NOI do shopping com estacionamento foi positivo em R\$ 1,5 milhões marcando queda anual de 23,4%



Composição de resultados

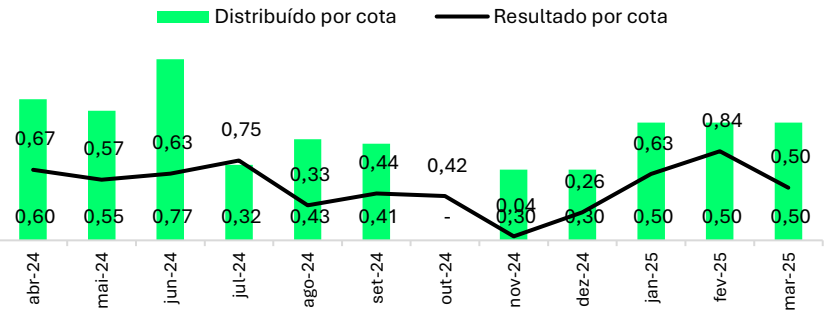
Dados do fundo

	mar/25	dez/24	mar/24
Valor da Cota	R\$ 51,50	R\$ 42,08	R\$ 114,00
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 144.207.674	R\$ 117.830.270	R\$ 319.216.986

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 902.105,33	R\$ 6.447.384,04	R\$ 32.872.158,49
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 47.479,23	R\$ 105.694,82	R\$ 129.417,95
Giro (% de cotas negociadas)	0,64%	4,99%	18,23%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Resultado e Distribuição (R\$/cota)



Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses
Receita Imobiliária	R\$	1.266.004,17	R\$	5.286.758,02	R\$ 17.603.514,43
Receita Financeira	R\$	37.711,14	R\$	109.149,26	R\$ 482.922,21
Despesas	-R\$	124.933,86	-R\$	466.232,31	-R\$ 1.744.687,32
Resultado	R\$	1.178.781,45	R\$	4.929.674,97	R\$ 16.341.749,32
Rendimentos distribuídos	R\$	1.400.074,50	R\$	4.200.223,50	R\$ 14.504.771,82
Resultado por cota	R\$	0,42	R\$	1,76	R\$ 5,84
Rendimento por cota	R\$	0,50	R\$	1,50	R\$ 5,18

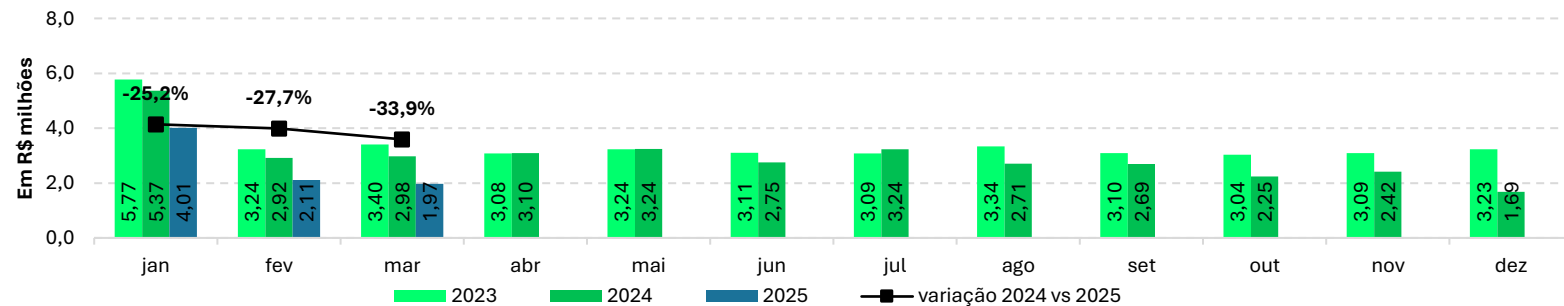
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	1,24	0,62	0,82	1,00	0,68	1,80	1,14	1,20	1,20	0,80	0,98	0,45
2024	1,10	1,04	0,70	0,60	0,55	0,77	0,32	0,43	0,41	0,00	0,30	0,30
2025	0,50	0,50	0,50									
Δ	-54,5%	-51,9%	-28,6%									

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.

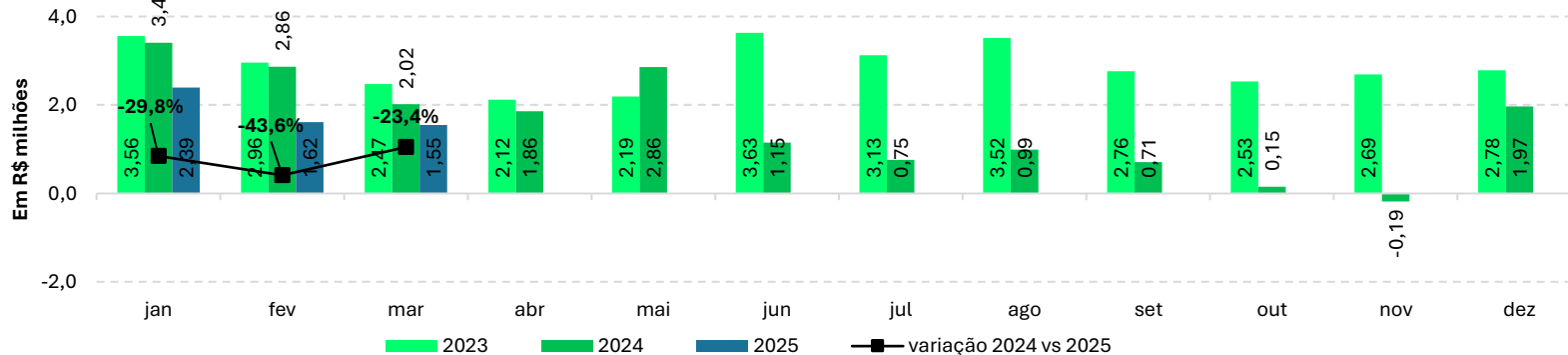
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 6º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Dados de aluguel e NOI

Aluguel Faturado

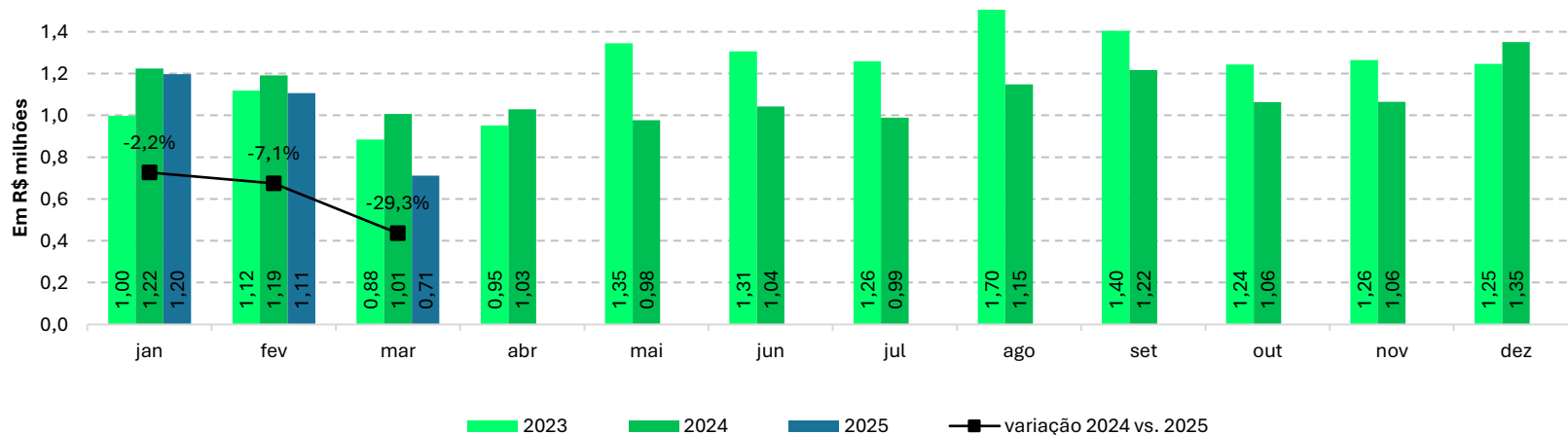


NOI + Estacionamento

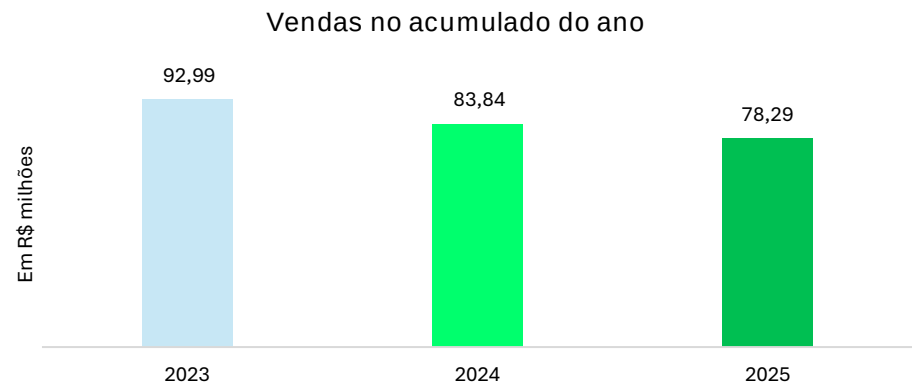
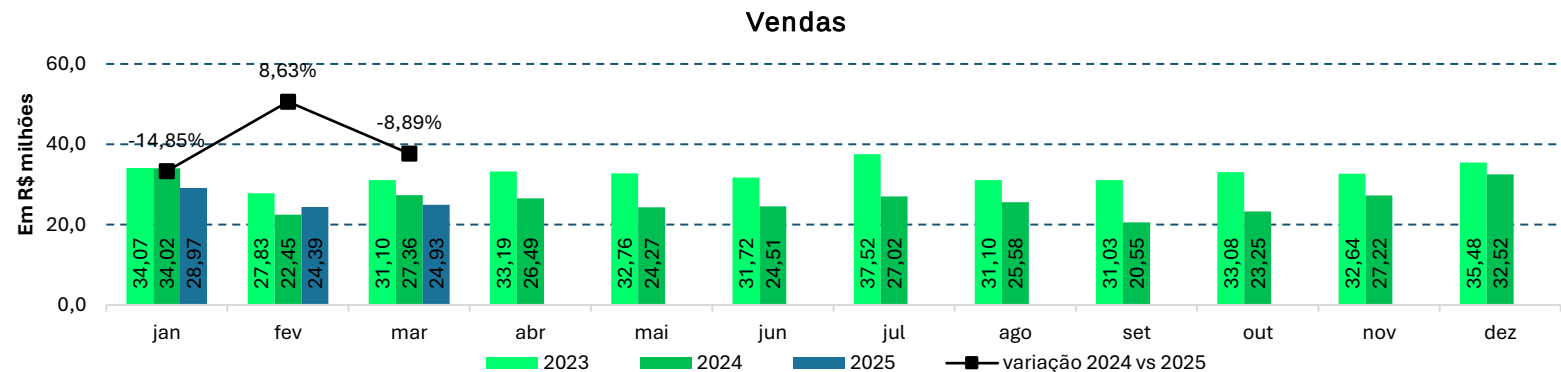


Dados de estacionamento

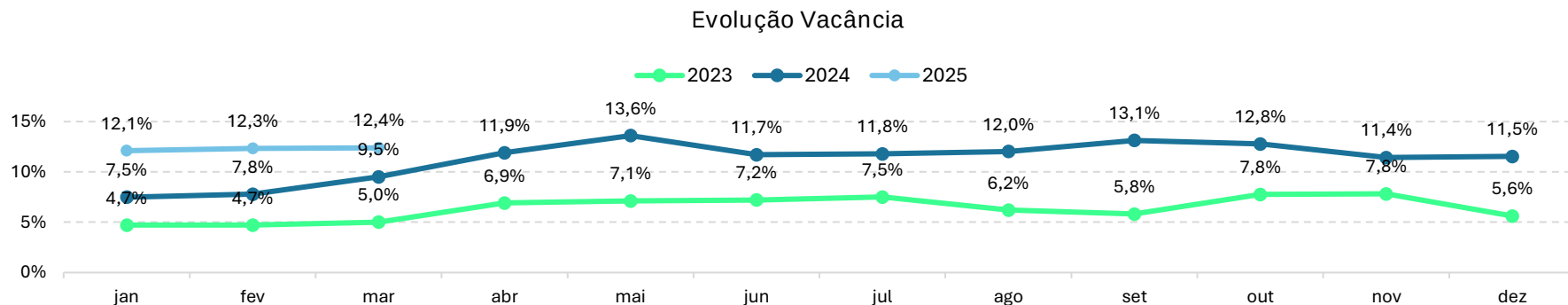
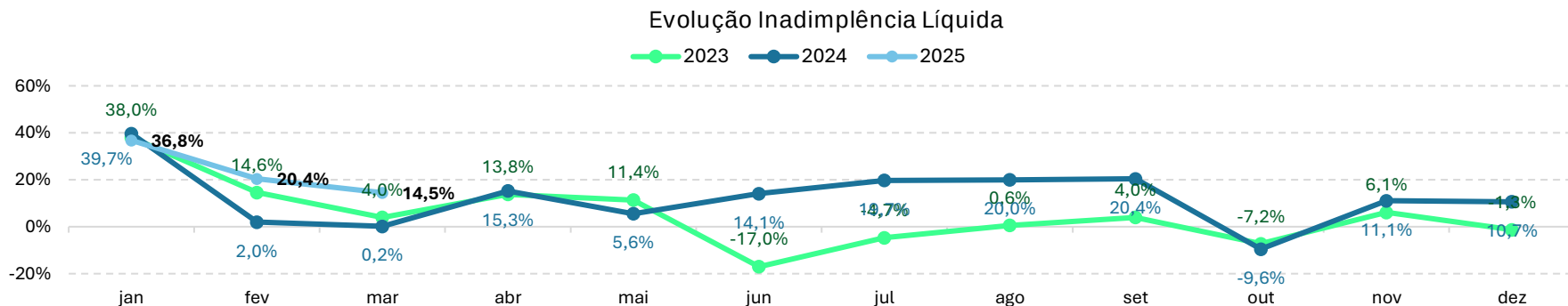
Resultado do Estacionamento



Dados de vendas



Dados de inadimplência e vacância



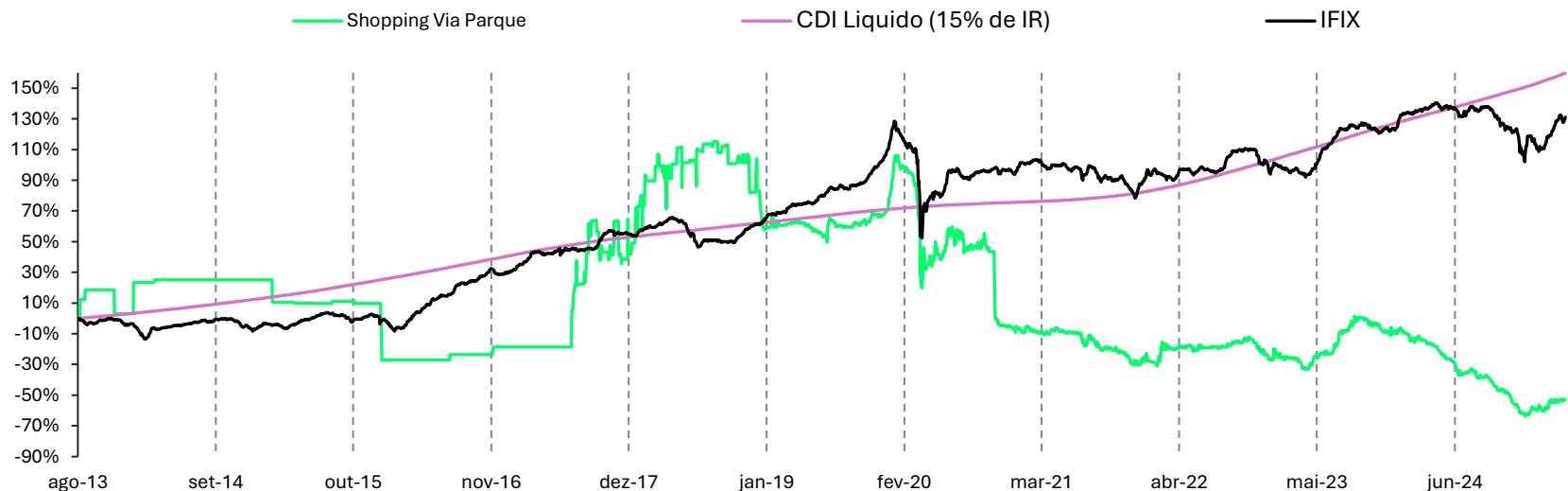
Resultados operacional

Via Parque Shopping	mar-24	mar-25	Δ 2025 vs. 2024	YTD 2024	YTD 2025	Δ YTD 2024 vs YTD2025
Aluguel Mínimo Mensal	R\$ 2.335	R\$ 1.972	-15,5%	R\$ 8.873	R\$ 8.095	-8,8%
Aluguel Variável	R\$ 136	R\$ 89	-34,1%	R\$ 794	R\$ 293	-63,1%
Mall & Mídia	R\$ 511	R\$ 382	-25,3%	R\$ 1.602	R\$ 1.439	-10,1%
Aluguel Total	R\$ 2.982	R\$ 2.444	-18,1%	R\$ 11.268	R\$ 9.827	-12,8%
Inadimplência Líquida/Descontos e Outras Receitas	-R\$ 56	-R\$ 527	844,2%	-R\$ 2.316	-R\$ 2.851	23,1%
Despesa Operacional	-R\$ 1.914	-R\$ 1.079	-43,6%	-R\$ 4.083	-R\$ 4.374	7,1%
NOI	R\$ 1.012	R\$ 838	-17,2%	R\$ 4.869	R\$ 2.602	-46,6%
Estacionamento	R\$ 1.006	R\$ 712	-29,3%	R\$ 3.422	R\$ 3.015	-11,9%
NOI + Estacionamento	R\$ 2.019	R\$ 1.549	-23,3%	R\$ 8.290	R\$ 5.617	-32,2%

Valores em Milhares



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses
IFIX	6,14%	6,32%	-2,79%
CDI líquido de IR (15%)	0,82%	2,54%	9,57%
FVPQ11	2,00%	25,50%	-43,94%

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 março/2025.

Sobre o Ativo



Localização: Av. Ayrton Senna, 3000

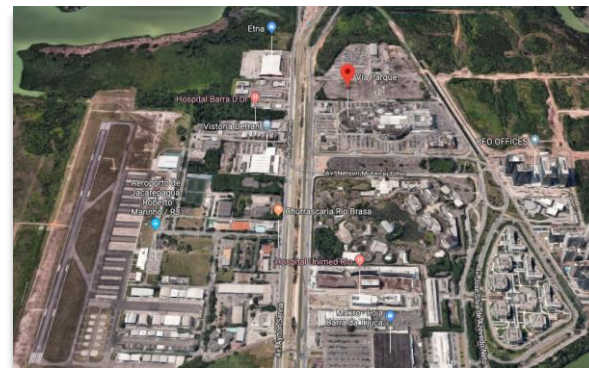
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

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.