



Relatório Gerencial

FVPQ11

FII Via Parque Shopping

Maio 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\$ 487.629.473,79 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 24/11/1994

QUANTIDADE DE COTAS • 2.800.149

NÚMERO DE COTISTAS • 4.043

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)

60,02

P/VP

0,34

Vacância

10,1%

Patrimônio Líquido
(R\$/cota)

174,14

Valor de Mercado (R\$
milhões)

168,06

NOI (A/A)**

-87,2%

Inadimplência Líquida

-0,6%

Dividend Yield
Anualizado*

19,99%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhares)

34,36

Receita de Locação
(A/A)***

-27,4%

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

Assembleia Geral Extraordinária

Em 26 de junho foi encerrada a Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) do Fundo, por meio da qual os cotistas deliberaram pela transferência da administração do Fundo para a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, e a contratação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, como gestora de carteira do Fundo, a partir de 01 de agosto de 2025. Também foi aprovada a matéria que determinava que em caso de futura deliberação sobre proposta de venda — total ou parcial — do ativo principal do Fundo para parte relacionada à Administradora, Gestora e/ou Consultor do Fundo, a efetivação da venda deverá estar condicionada à aprovação da operação em assembleia, mediante votação exclusiva de cotistas que não possuam qualquer vínculo com a contraparte envolvida na transação. Mais informações disponível neste [Fato Relevante](#).

Desempenho do mês

Em maio, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,76/cota e distribuiu R\$ 1,00/cota em dividendos. A distribuição maior deste mês se deve especialmente aos recebimentos não recorrentes, principalmente advindos do CDU recebido nos meses de abril e maio, referente a contratação da nova operadora do estacionamento. Desta forma, o resultado distribuído neste semestre (até o mês de maio) é equivalente a 94,6% do resultado apurado até então. A expectativa para os próximos meses é de manutenção da distribuição em R\$0,50/cota.

Perspectivas Comerciais

Como pipeline para novos lojistas temos no radar a troca da Galeteria Continental para uma bandeira com outra proposta, o Braseiro Grill. Além disso, temos negociações com novas marcas como importantes Natura e Cor&Unha. No acumulado do ano, lojistas importantes começaram a fazer parte do mix de lojas do shopping, são eles: Barra D’or, Nativa FM, 12º Registro Civil de Pessoas Naturais da Capital RJ, Turma do Balão. Retenções importantes também foram efetivadas como o Espaço Rubro Negro e McDonalds.

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.

Vendas

Em maio o Via Parque Shopping apresentou patamar de vendas de R\$ 26,8 milhões, marcando alta anual de 10,4%. As vendas do Supermarket e amigão foram destaques neste mês, com volume total de R\$ 4,3 milhões e R\$ 1,1 milhão. Kinoplex (Cinema) também foi destaque atingindo um total de 638 mil em vendas, alta de 40% contra o ano anterior, com os filmes Thunderbolts, Lilo & Stitch e Missão Impossível 8 se destacando na programação. Como destaques negativos, o Outback e Lojas Americanas tem apresentado quedas em suas vendas de 21% e 17%, respectivamente, na comparação anual.



Comentários

Receitas de locação, Despesas e Inadimplência e NOI

Em maio o Shopping apresentou um patamar de aluguel faturado de R\$ 2,4 milhões, queda de 27,4% na comparação anual. O aluguel mínimo apresentou queda de 30,6% enquanto o aluguel variável apresentou queda de 4%, 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 -0,6 %, redução significativa em relação ao mês anterior. As principais recuperações que ajudaram neste resultado foram os pagamentos da Qualistage (R\$ 167 mil), Chinellos (R\$ 50 mil), Tim Celular – Antena (29 mil) e Bel Air (25 mil). Os principais ofensores foram: Galeteria Continental (em negociação), Werner Coiffeur (despejo efetivado), Esquillo's (em negociação), Físico e Forma (despejo em andamento) e Universo Kids (distrato já assinado) entre outras.

Novamente o grande destaque está para as despesas operacionais que apresentaram um patamar de, aproximadamente, R\$1,1 milhão, queda de 40% 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 maio fechou em 10,1%, com as movimentações mais relevantes sendo a entrada da Turma do Balão, loja de moda infantil, novo contrato com o McDonalds, que ocupará uma loja de 210 m² contra a loja atual de 410 m². Neste mês tivemos a saída do salão Werner e a loja Megamatte.

O resultado do estacionamento apresentou valor de, aproximadamente, R\$1,2 milhão. O resultado do estacionamento apresentou alta de 22,1% versus maio do ano passado. Este resultado conta com efeito extraordinário da segunda parcela do CDU, equivalente a R\$500 mil, recebido da Brasil Park, nova operadora do estacionamento. No acumulado do ano o estacionamento apresenta alta de 14,4%.

Desta forma o NOI do shopping com estacionamento foi positivo em R\$ 1,4 milhão marcando queda anual de 49,9%, e queda no acumulado do ano de 23,1%.

Eventos ocorridos no mês

Uma super exposição interativa entre os dias 10/04 e 18/05, 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.



Comentários

No evento imersivo Super Mario Nintendo entre os dias 10/04 e 04/05, 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.



Programação especial para as mães: A programação transforma o shopping em uma galeria de emoções, com pintura ao vivo, oficinas infantis, roda de conversa com mães artistas, arte colaborativa e espaço instagramável. As ações valorizam as múltiplas facetas da maternidade, promovendo conexão, criatividade e acolhimento ao longo do mês.



O evento gastronômico Costelaço com foco em churrasco, foi realizado entre os dias 01/05 e 04/05 no estacionamento (entrada D) do Via Parque. A proposta reúne gastronomia, entretenimento e experiência ao ar livre.



Composição de resultados

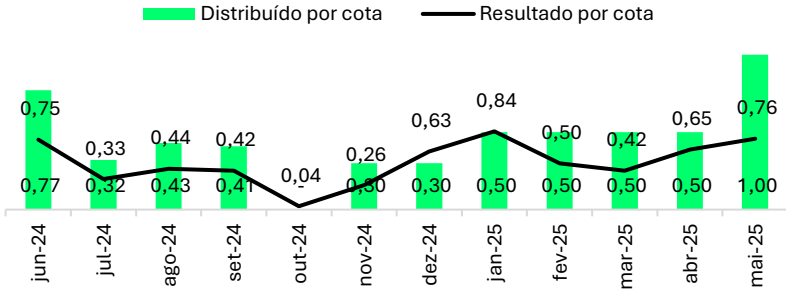
Dados do fundo

	mai/25	dez/24	mai/24
Valor da Cota	R\$ 60,02	R\$ 42,08	R\$ 114,00
Quantidade de Cotas	2.800.149	2.800.149	2.800.149
Valor de Mercado	R\$ 168.064.943	R\$ 117.830.270	R\$ 319.216.986

Liquidez

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 103.069,95	R\$ 8.358.777,39	R\$ 22.753.418,90
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 34.356,65	R\$ 99.509,25	R\$ 97.236,83
Giro (% de cotas negociadas)	0,07%	6,31%	14,71%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Resultado e Distribuição (R\$/cota)



Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.292.579,31	R\$ 9.624.510,42	R\$ 20.241.266,83
Receita Financeira	R\$ 45.431,27	R\$ 192.883,13	R\$ 522.679,03
Despesas	-R\$ 198.807,64	-R\$ 935.218,11	-R\$ 2.071.662,66
Resultado	R\$ 2.139.202,94	R\$ 8.882.175,44	R\$ 18.692.283,20
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.800.149,00	R\$ 8.400.447,00	R\$ 17.024.905,92
Resultado por cota	R\$ 0,76	R\$ 3,17	R\$ 6,68
Rendimento por cota	R\$ 1,00	R\$ 3,00	R\$ 6,08

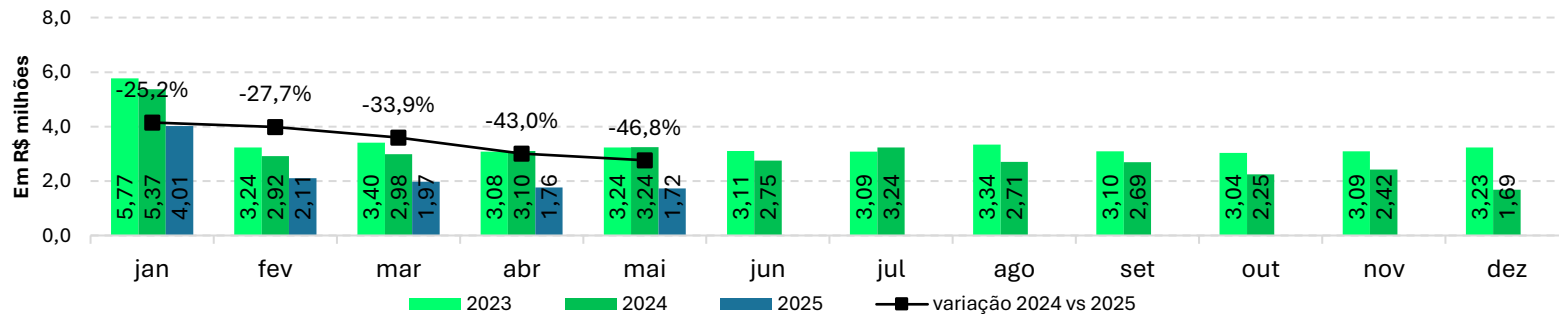
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	1,24	0,62	0,82	1,00	0,68	1,80	1,14	1,20	1,20	0,80	0,98	0,45
2024	1,10	1,04	0,70	0,60	0,55	0,77	0,32	0,43	0,41	0,00	0,30	0,30
2025	0,50	0,50	0,50	0,50	1,00							
Δ	-54,5%	-51,9%	-28,6%	-16,9%	81,8%							

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.

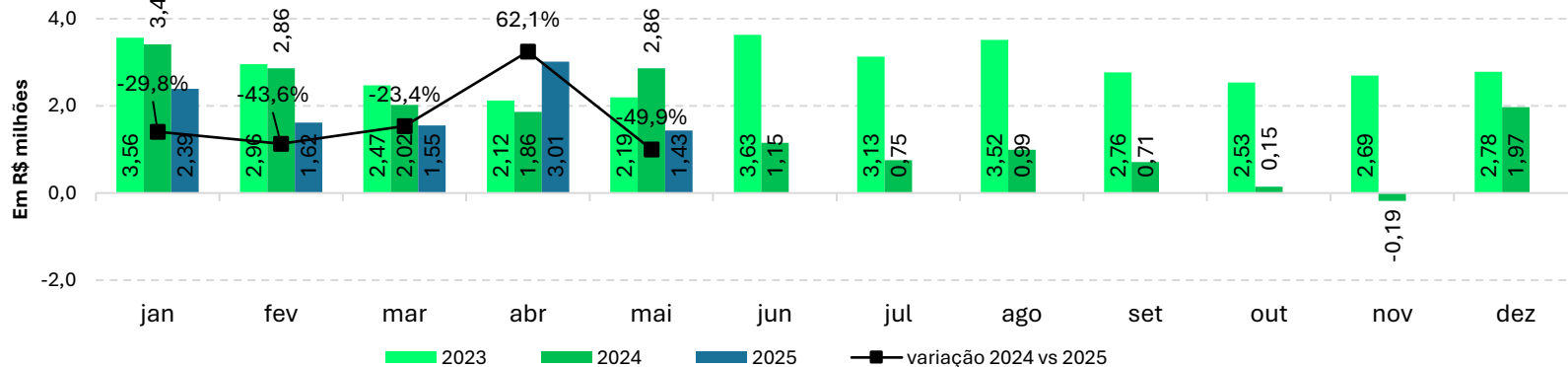
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 6º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Dados de aluguel e NOI

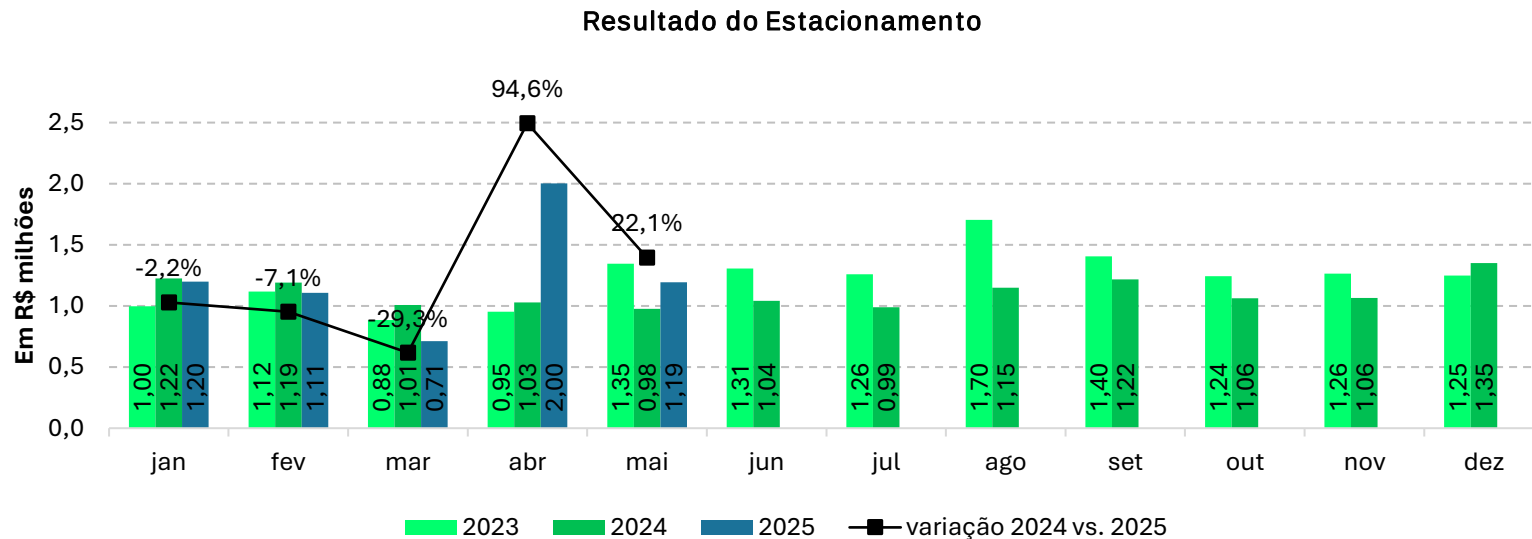
Aluguel Faturado



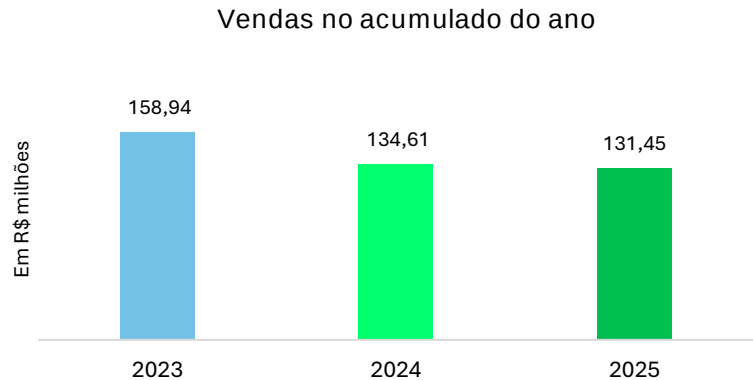
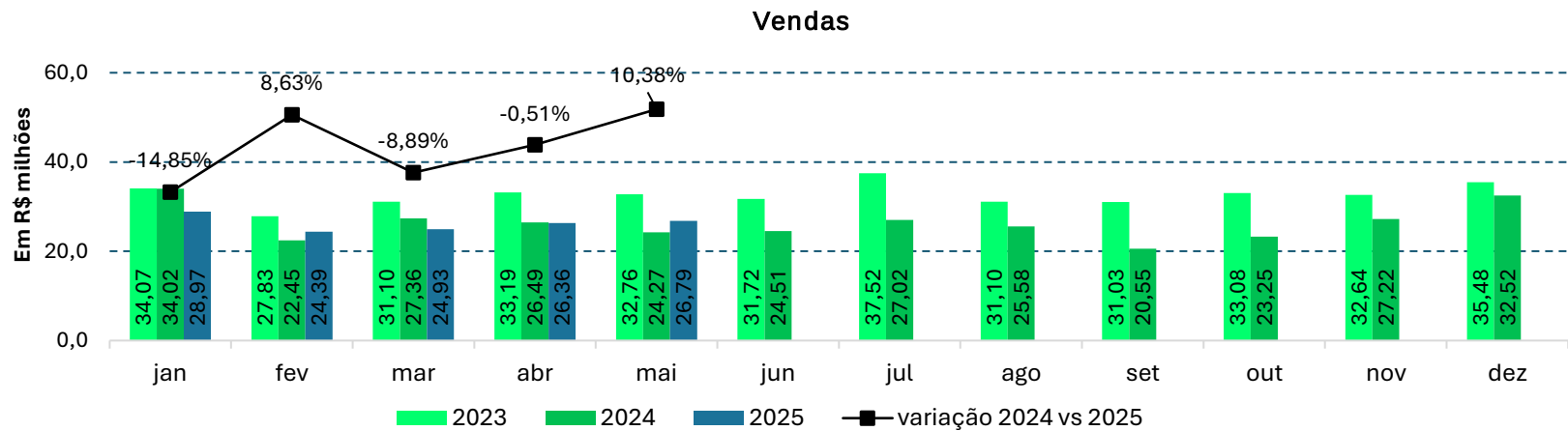
NOI + Estacionamento



Dados de estacionamento

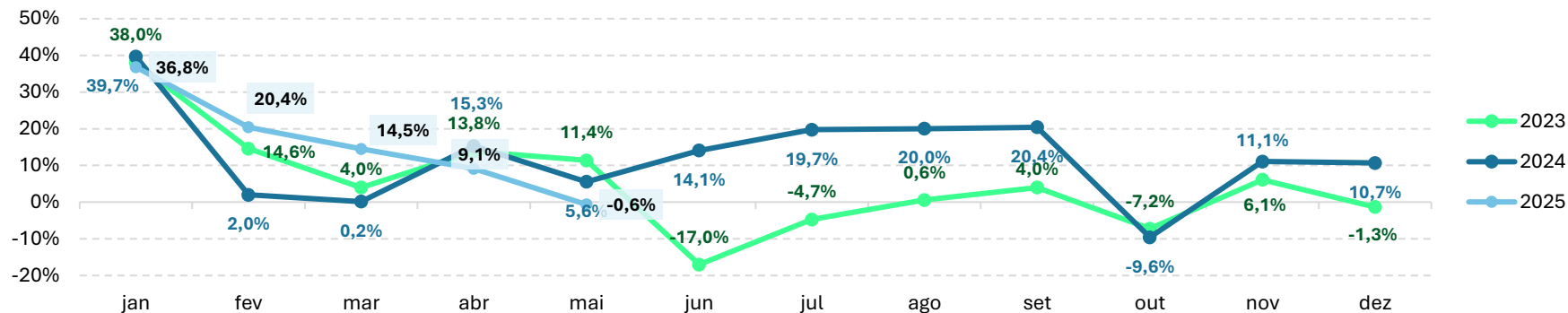


Dados de vendas

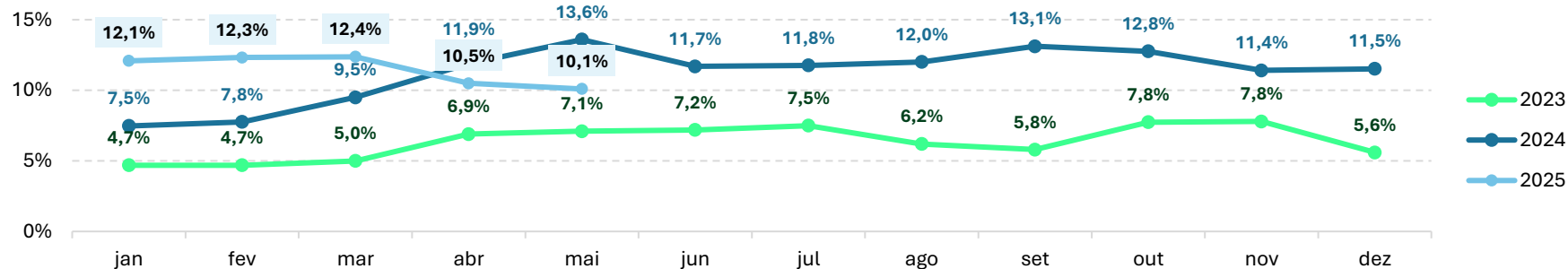


Dados de inadimplência e vacância

Evolução Inadimplência Líquida



Evolução Vacância



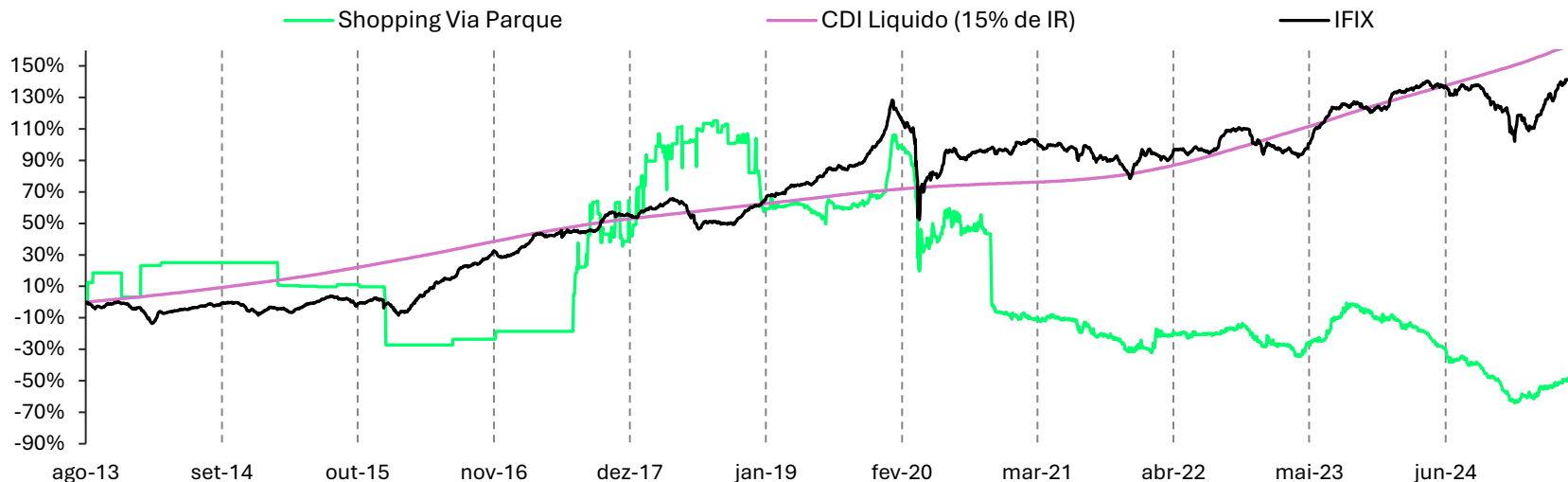
Resultados operacional

Via Parque Shopping	mai-24	mai-25	Δ 2025 vs. 2024	YTD 2024	YTD 2025	Δ YTD 2025 vs YTD2024
Aluguel Mínimo Mensal	R\$ 2.483	R\$ 1.723	-30,6%	R\$ 13.858	R\$ 11.583	-16,4%
Aluguel Variável	R\$ 199	R\$ 191	-4,0%	R\$ 1.165	R\$ 574	-50,8%
Mall & Mídia	R\$ 557	R\$ 437	-21,6%	R\$ 2.583	R\$ 2.403	-7,0%
Aluguel Total	R\$ 3.239	R\$ 2.351	-27,4%	R\$ 17.606	R\$ 14.559	-17,3%
Inadimplência Líquida/Descontos e Outras Receitas	R\$ 626	-R\$ 265	-142,4%	-R\$ 2.193	-R\$ 3.490	59,1%
Despesa Operacional	-R\$ 1.981	-R\$ 1.845	-6,8%	-R\$ 7.830	-R\$ 7.215	-7,9%
NOI	R\$ 1.884	R\$ 240	-87,2%	R\$ 7.583	R\$ 3.854	-49,2%
Estacionamento	R\$ 977	R\$ 1.193	22,1%	R\$ 5.427	R\$ 6.209	14,4%
NOI + Estacionamento	R\$ 2.860	R\$ 1.433	-49,9%	R\$ 13.009	R\$ 10.064	-22,6%

Valores em Milhares



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses
IFIX	1,44%	11,09%	2,35%
CDI líquido de IR (15%)	0,97%	4,47%	10,02%
FVPQ11	10,86%	48,04%	-22,67%

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 maio/2025.



Sobre o Ativo



Localização: Av. Ayrton Senna, 3000

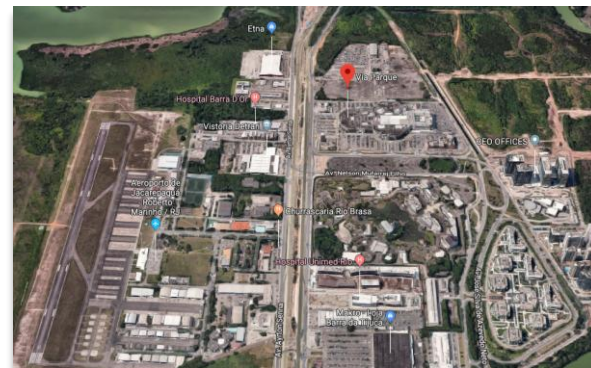
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ

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 expresso 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.