

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	CNPJ do Fundo:	00.332.266/0001-31
Data de Funcionamento:	24/11/1994	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRFVPQCTF015	Quantidade de cotas emitidas:	2.800.149,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Shoppings Tipo de Gestão: Passiva	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, BLOCO B - CJ 32- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	72..60.0.0/26/0-00	Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B 3º Andar	11 - 3509-6641
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	67.755.217/0010-10	Rua Verbo Divino 1400, Cj 101 - PTS 201 e 301 - Chac Sto Antonio - São Paulo /SP	(11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: Não há previsões de investimentos relevantes para o próximo período.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O prejuízo do Fundo no exercício foi de R\$ 22 milhões (R\$ (40) milhões em 2020). O resultado é representado principalmente pelo resultado líquido das atividades imobiliárias do empreendimento, que totalizaram R\$ 18 milhões (R\$ 13 milhões em 2020) e ajuste ao valor ajuste do imóvel no total de R\$ 5 milhões (R\$ (52) milhões em 2020).			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O ano de 2021 foi marcado pela recuperação econômica com o início das campanhas de vacinação em todo o mundo. O Brasil, ainda que atrasado nesse processo, também iniciou a imunização de sua população. A retomada da economia foi mais lenta do que o esperado. As cadeias de suprimentos globais, devido a problemas logísticos, não foram capazes de voltar rapidamente a seu funcionamento pré-pandemia. A demanda, por outro lado, estava aquecida, fomentada por grandes programas de suporte de renda para mitigar os efeitos da pandemia, por um consumo reprimido e pela gradual abertura. O resultado dessa combinação foram altos índices de inflação no Brasil e no mundo. No cenário doméstico tivemos um dos mais rápidos apertos monetários de nossa história, com uma Selic partindo de 2% em janeiro e atingindo a marca			

	<p>9,25% no final do ano. Apesar da alta veloz dos juros, o IPCA atingiu os dois dígitos ao marcar 10,38% em dezembro. Além dos problemas atrelados a reabertura e ao processo de recuperação econômica, o cenário fiscal não deu trégua. Os gastos para combater os efeitos da Covid diminuíram, mas continuaram a existir ao longo de parte do ano. A mudança do teto de gastos, entretanto foi o maior risco adicionado ao cenário fiscal brasileiro. A principal mudança foi a alteração no cálculo da inflação relevante para cálculo do teto, mas PEC dos precatórios, que retirou o pagamento das dívidas judiciais do da conta do teto de gastos, também tem repercussões. Há dois riscos dessas mudanças. O primeiro deles é a perda de credibilidade do arcabouço fiscal que tínhamos. O segundo é de uma acumulação de precatórios no futuro. Esses efeitos foram refletidos pelas curvas de juros e pelas expectativas de inflação que precificaram o aumento do risco. No mercado imobiliário, o ano foi positivo, a despeito do cenário de juros mais altos. Os empréstimos imobiliários subiram 46% em 2021, puxados pelos financiamentos com recursos da poupança. Não só empréstimos cresceram, mas as vendas de unidades residenciais na cidade de São Paulo também avançaram 28,5% no ano. O IFIX, por outro lado ficou próximo a estabilidade. Em contrapartida, o número de investidores em fundos imobiliários chegou a 1,5 milhões. Para 2022, o cenário não é o mesmo. A queda da atividade e a continuidade do ciclo de aperto monetário devem penalizar os investimentos. Por outro lado, as atividades presenciais devem continuar o processo de retomada ao longo do ano.</p>																																																																																										
4.3	<p>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</p> <p>Nos últimos 2 anos, vimos um cenário bastante retraído de consumo devido à pandemia da Covid-19. Para 2022, com a disponibilidade de vacinas para 100% da população adulta, esperamos o retorno do fluxo nos comércios varejistas e certa retomada nos setores que exigem interação social. A pressão inflacionária decorrente da queda da oferta nas cadeias de produção e da alta do preço das commodities por conta da guerra no leste europeu deve provocar certo entrave na retomada, mas com efeito mais brando do que aqueles provocados pela pandemia. O Shopping Via Parque é um equipamento voltado para o fluxo comercial da região e entretenimento de famílias com filhos, dois geradores e fluxo que sofreram bastante nos últimos anos. Temos como expectativa a reposição de operações perdidas na pandemia e a retomada gradativa do NOI.</p>																																																																																										
5.	<p>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</p> <p>Ver anexo no final do documento. Anexos</p>																																																																																										
6.	<p>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</p>		<p>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</p>		<p>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</p>																																																																																						
	<p>Relação de ativos imobiliários</p>	<p>Valor (R\$)</p>																																																																																									
	Via Parque Shopping	546.596.209,29	SIM		1,26%																																																																																						
6.1	<p>Crítérios utilizados na referida avaliação</p> <p>A empresa Cushman & Wakefield de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. O Fundo adotou como data-base o mês de novembro 2021 (dezembro de 2020 para o exercício 2020) para revisar o valor justo da propriedade para investimento. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade. As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de locatário efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos da locação que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre o Fundo e o locatário, e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões ou renovações das locações estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado. No laudo de 2021 foi considerado uma taxa de crescimento real de aluguéis de 1% ao 10º ano e uma taxa de crescimento real de despesas de 0,5% (0,5% em 2020) no mesmo período. A taxa de capitalização utilizada foi de 8,75% (7,75% em 2020) com a taxa de desconto de 10,0% (9,0% em 2020). A vacância financeira inicia a projeção com 20,0% (20,0% em 2020) no primeiro ano, decaindo linearmente até o sétimo ano para 4,0% (2,0% em 2020) e permanecendo 3,0% (3,0% em 2020) do oitavo ano em seguinte.</p>																																																																																										
7.	<p>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº do Processo</th> <th>Juízo</th> <th>Instância</th> <th>Data da Instauração</th> <th>Valor da causa (R\$)</th> <th>Partes no processo</th> <th>Chance de perda (provável, possível ou remota)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0018064-23.2014.8.19.0209</td> <td>03ª Vara Cível</td> <td>Com sentença</td> <td>16/06/2014</td> <td>611.520,00</td> <td>CASA & VÍDEO RIO DE JANEIRO S/A</td> <td>provável</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Principais fatos</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Renovação do contrato de locação.</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Análise do impacto em caso de perda do processo</td> </tr> <tr> <td colspan="7">108478.199617134</td> </tr> <tr> <th>Nº do Processo</th> <th>Juízo</th> <th>Instância</th> <th>Data da Instauração</th> <th>Valor da causa (R\$)</th> <th>Partes no processo</th> <th>Chance de perda (provável, possível ou remota)</th> </tr> <tr> <td>0178015-56.2018.8.19.0001</td> <td>4ª Vara Cível</td> <td>Com sentença</td> <td>30/07/2018</td> <td>240.000,00</td> <td>MARISA LOJAS</td> <td>provável</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Principais fatos</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Trata-se de ação renovatória relacionada as lojas n° 2031A/2032A/2042A/2043A da Marisa.</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Análise do impacto em caso de perda do processo</td> </tr> <tr> <td colspan="7">32998.5762847463</td> </tr> </tbody> </table>							Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)	0018064-23.2014.8.19.0209	03ª Vara Cível	Com sentença	16/06/2014	611.520,00	CASA & VÍDEO RIO DE JANEIRO S/A	provável	Principais fatos							Renovação do contrato de locação.							Análise do impacto em caso de perda do processo							108478.199617134							Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)	0178015-56.2018.8.19.0001	4ª Vara Cível	Com sentença	30/07/2018	240.000,00	MARISA LOJAS	provável	Principais fatos							Trata-se de ação renovatória relacionada as lojas n° 2031A/2032A/2042A/2043A da Marisa.							Análise do impacto em caso de perda do processo							32998.5762847463						
Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)																																																																																					
0018064-23.2014.8.19.0209	03ª Vara Cível	Com sentença	16/06/2014	611.520,00	CASA & VÍDEO RIO DE JANEIRO S/A	provável																																																																																					
Principais fatos																																																																																											
Renovação do contrato de locação.																																																																																											
Análise do impacto em caso de perda do processo																																																																																											
108478.199617134																																																																																											
Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)																																																																																					
0178015-56.2018.8.19.0001	4ª Vara Cível	Com sentença	30/07/2018	240.000,00	MARISA LOJAS	provável																																																																																					
Principais fatos																																																																																											
Trata-se de ação renovatória relacionada as lojas n° 2031A/2032A/2042A/2043A da Marisa.																																																																																											
Análise do impacto em caso de perda do processo																																																																																											
32998.5762847463																																																																																											
8.	<p>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>																																																																																										
9.	<p>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</p> <p>Os processos com chances de perdas prováveis já estão contingenciados em balanço.</p>																																																																																										
10.	<p>Assembleia Geral</p>																																																																																										
10.1	<p>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</p> <p>AV CHEDID JAFET, 222 Bloco B 3º andar - São Paulo SP www.riobravo.com.br</p>																																																																																										
10.2	<p>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</p>																																																																																										

As solicitações podem ser feitas nos e-mails: fiviaparque@riobravo.com.br, administracaoffi@riobravo.com.br e ri@riobravo.com.br.					
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.				
A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.					
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.				
As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.					
11. Remuneração do Administrador					
11.1 Política de remuneração definida em regulamento:					
Conforme item 11.1 do regulamento do Fundo aprovado em 30 de setembro de 2016, pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,12% (zero virgula doze por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada e paga mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$57.680,70 (cinquenta e sete mil, seiscentos e oitenta reais e setenta centavos) mensais, na data-base de 01 de julho de 2016, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“Taxa de Administração”). No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a taxa de administração totalizou R\$ 1.002 (R\$ 825 em 2020) e representou 0,18% do patrimônio líquido médio (0,14% em 2020), o saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 98 (R\$ 74 em 2020).					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
1.002.159,41		0,18%		0,33%	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:		PAULO ANDRE PORTO BILYK		Idade: 56	
Profissão:		Administrador de Empresas		CPF: 8930378854	
E-mail:		CORRESPONDENCIA@RIOBRAVO.COM.BR		Formação acadêmica: Adminstrador de Empresas	
Quantidade de cotas detidas do FII:		0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:		0,00		Data de início na função: 01/07/1994	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa		Período		Cargo e funções inerentes ao cargo	
Rio Bravo Investimentos		De 2015 até 2018		Chief Investment Officer	
Rio Bravo Investimentos		Desde 2019		Chief Executive Officer	
Investimentos Imobiliários		Investimentos Imobiliários		Investimentos Imobiliários	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	4.540,00	831.587,00	29,70%	54,22%	45,78%
Acima de 5% até 10%	1,00	169.672,00	6,06%	0,00%	100,00%
Acima de 10% até 15%	3,00	1.022.492,00	36,52%	0,00%	100,00%
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%	1,00	776.398,00	27,72%	0,00%	100,00%

	Acima de 30% até 40%				
	Acima de 40% até 50%				
	Acima de 50%				
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008				
Não possui informação apresentada.					
15.	Política de divulgação de informações				
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	Não possui informação apresentada.				
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:				
	Não possui informação apresentada.				

Anexos

5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---