

AGE – Planejamento Orçamentário 2019

FII Via Parque Shopping

24 / 01 / 2019





Via Parque Shopping

Com predominância de público nas classes A e B1 (58%), residentes principalmente nas regiões da Barra da Tijuca e Jacarepaguá, com características peculiares como um forte almoço executivo, e ainda a presença da mais conhecida casa de espetáculos da cidade, o KM de Vantagens Hall, em outubro de 2018 o Via Parque Shopping completou 25 anos.

Com fluxo médio de 650mil pessoas mês, o shopping está inserido em um ambiente de fortíssima concorrência, com 4 empreendimentos relevantes presentes, um deles um dos principais do país.

O ano de 2018 foi marcado, em novembro, pela inauguração da nova Praça de Alimentação, que trouxe um ambiente moderno e cheio de novidades como o Deck Via Parque – área externa com mais de 400m² que trouxe a luz natural para o local. Além de mais espaço e conforto, a nova Praça de Alimentação apresenta um paisagismo mais relevante, mobiliário variado e diferenciado, com tomadas e outras funcionalidades que se preocupam com a experiência e o bem-estar do cliente.



Via Parque Shopping

- **Localização** - Av. Ayrton Senna, 3000 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ
- **Inauguração** - 15 de outubro de 1993
- **Nº de Lojas:** 213
- **ABL Atual:** 57.255,63 m²
- **Vagas de Estacionamento** - 2.050
- **Perfil Consumidor** - A e B1



Via Parque Shopping

Análise SWOT

FORÇAS

- Forte apelo junto ao público infantil - mix e entretenimento;
- KM de Vantagens: a mais conhecida casa de shows da cidade;
- Forte almoço executivo, com grande frequência e poder de compra;
- Complexo multiuso com 2 empreendimentos comerciais (Comfort Working e VP Offices);
- Nova Praça de Alimentação moderna, funcional, com área externa, paisagismo e maior oferta de lugares;
- Mix de restaurantes ampliado, com oferta variada de produtos;
- Localização estratégica – viabiliza locação de mega eventos familiares inéditos e geradores de tráfego no estacionamento (ex.: Dinos Experience e Reder Circus).



Via Parque Shopping

Análise SWOT

FRAQUEZAS

- Equipamento antigo, requer constantes investimentos em revitalização. Áreas novas convivem com áreas obsoletas;
- Mix de lojas incompleto, com poucas opções de marcas reconhecidas, em especial nos segmentos vestuário e acessórios (moda);
- Desequilíbrio de fluxo entre 1º e 2º pisos;
- Custo de IPTU oneroso ao lojista (média de R\$26/m² projetada para 2019).



Via Parque Shopping

Análise SWOT

OPORTUNIDADES

- Área de influência com potencial para expansão: previsão de crescimento populacional até 2020 na região da Barra 6 vezes maior que o resto da cidade (31% de crescimento com base no Censo de 2010);
- Incremento da base de clientes em função do crescente aumento na taxa de ocupação dos empreendimentos comerciais do entorno;
- Aumento da base de clientes mais qualificados (A) da área primária, a partir das melhorias em ambiência e mix, atraindo em especial o morador da Península;
- Força da marca Aliansce para atrair novos lojistas em negociações corporativas;
- Cenário político otimista e favorável, influenciando positivamente a conjuntura econômica.



Via Parque Shopping

Análise SWOT

AMEAÇAS

- Novo empreendimento na Anil/Freguesia: Park Shopping - Multiplan;
- Novo empreendimento na Ayrton Senna: Aero Town Power Center (em frente);
- Concorrência em constante movimentação;
- Dificuldade viária no entorno prejudicando o acesso ao shopping, principalmente durante na semana, em especial a partir das 17h.



Via Parque Shopping

PRINCIPAIS PREMISSAS BASES DO EMPREENDIMENTO

- Aluguel Mínimo Faturado (+902K | +3,0%)
- Inadimplência Líquida (+451K | 87,8%) - O aumento da inadimplência líquida vs o ano de 2018 se explica devido a grandes recuperações não recorrentes que ocorreram ao longo do ano totalizando cerca de R\$ 250 mil; Projetamos uma inadimplência líquida de 2,4% para 2019
- Encargos de Lojas Vagas e Contratuais (+634K | +16,9%) - O aumento da despesa de encargos com lojas vagas e contratuais está atrelado ao aumento projetado de IPTU de 9%, novos lojistas com condições especiais de pagamento de condomínio e ao aumento da vacância.
- Estacionamento (1.747K | 12,9%) - Para a projeção de crescimento de 2019, desconsideramos os eventos não recorrentes ao longo de 2018: greve de caminhoneiros e Copa do Mundo.



Via Parque Shopping

PRINCIPAIS PREMISSAS BASES DO EMPREENDIMENTO

- Obras e Melhorias (+586K | +80,9%) - O investimento em obras e melhorias representa 1,7% do NOI, ou seja R\$ 741.045,00 em 2019. Os principais investimentos serão direcionados para implantação do sistema de detecção e alarme de incêndio, adequação da subestação 01 através da remoção de estruturas desativadas e ajuste das emendas nos cabos de média tensão, dentre outros.
- Investimentos (-6.415K | -56,8%) – Projeto Entretenimento; Substituição do mobiliário do Mall; Regularização AVCB.
- Tenant Allowance 2019 (+2.307K | +229,7%)
- REPASSE PARA O FII (1.842k | +4,6%)



Via Parque Shopping

PRINCIPAIS PREMISSAS DO FUNDO

- O Repasse Operacional Líquido do Shopping para o Fundo é de R\$ 42.085.462, conforme premissas apresentadas anteriormente;
- Despesas operacionais crescendo 3,8%, que representa índice abaixo da inflação esperada para o período;
- **Resultado Final do Fundo crescendo 4%**

Este orçamento é preliminar e será submetido para aprovação da assembleia geral de cotistas. Os valores apresentados foram estimados pelo Administrador com base na expectativa de receitas e despesas para o fundo em 2019. O resultado efetivo do fundo no ano fiscal de 2019, portanto, poderá variar significativamente do resultado ora apresentado, seja em razão de ajustes ao orçamento solicitados pelos cotistas ou em razão de fatos que fogem ao controle do Administrador

CONTATOS

EVERTON CARAJEASCOW

11 3509-6680

everton.carajeascow@riobravo.com.br

RI

11 3509-6680

ri@riobravo.com.br

ANITA SPICHLER SCAL

11 3509 6662

Anita.spichler@riobravo.com.br

MATHEUS MOTA

11 3509 6655

Matheus.oliveira@riobravo.com.br