

FII Via Parque Shopping

CONSULTA FORMAL Nº 01/2021

Proposta da Administradora



Agenda

- » SOBRE O FUNDO
 - » RESUMO DAS PROPOSTAS
 - » PROPOSTA: AQUISIÇÃO DO PROJETO DECATHLON
 - » PROPOSTA ALTERNATIVA: COMPARTILHAMENTO DO ESTACIONAMENTO
 - » CRONOGRAMA
-

Sobre o Fundo



Sobre o Fundo



O FII Via Parque possui um ativo, o Via Parque Shopping, inaugurado em outubro de 1993, e localizado na região da Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro. O Shopping se encontrou em um nicho de grande potencial, que é o público infantil/familiar. O empreendimento é administrado pela Aliansce Sonae, a maior administradora de shoppings centers do Brasil, o que traz ao empreendimento uma grande força comercial e de dinâmica operacional.

ABL (m²)

57.239

Número de cotas

2.800.149

Patrimônio
líquido/cota (R\$)

214,65

Resumo das Propostas



Resumo das Propostas

Esta Proposta esclarece as alterações sugeridas pela Rio Bravo na Consulta Formalizada nº 01/2021, razão pela qual é **recomendada a leitura das matérias na íntegra**, conforme documentação publicada nesta data pela Rio Bravo. São submetidas à deliberação dos cotistas do Fundo as seguintes matérias, em resumo.

i. Aprovação:

- (a) da **aquisição**, pelo Fundo, **de fração ideal equivalente a 14.851m² de um terreno subjacente ao Via Parque Shopping** (“Shopping”), situado na Avenida Ayrton Senna, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 439.305 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro (“Terreno”). **O Terreno será adquirido** da Chopin Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Chopin”), sociedade investida da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., nos termos da Proposta Comercial, **pelo montante de R\$33.000.000,00** (trinta e três milhões de reais), e terá como destinação o posterior **desenvolvimento de um empreendimento imobiliário de aproximadamente 4.500m²** (quatro mil e quinhentos metros quadrados), **pelo valor de R\$14.500.000,00** (catorze milhões e quinhentos mil reais), **na modalidade built to suit para Iguasport Ltda. (“Decathlon”)**, com (1) prazo de locação de 20 (vinte) anos; (2) garantia de permanência mínima de 5 (cinco) anos ; (3) aviso prévio de 12 (doze) meses a partir do 48º mês; e (4) garantia, pela matriz da Decathlon, por meio de apresentação de Carta Conforto, sendo que as demais condições comerciais estão devidamente detalhadas na Proposta da Administradora. Adicionalmente, caso a aquisição do Terreno seja aprovada, será realizada uma **obra para ampliação e modificação no estacionamento do Shopping, com a abertura de vagas de garagem, no valor de R\$4.500.000,00** (quatro milhões e quinhentos mil reais); e
- (b) da consequente emissão de novas cotas do Fundo, no montante total de R\$52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais) correspondentes a determinado montante de novas cotas, em série única, observado que o valor individual de emissão de cada cota será calculado no dia de sua emissão, conforme aferição de valor patrimonial por cota por meio de consultoria especializada, acrescido de custos fixos de R\$1.000.000 (um milhão de reais). A oferta pública de distribuição será realizada sob regime de esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta”). A coordenação e distribuição da Oferta serão realizadas pela própria Administradora e, dada a sua finalidade, não será admitida a distribuição parcial da Oferta. A Oferta observará o direito de preferência dos Cotistas, bem como direito de preferência na subscrição de sobras e os demais termos e condições descritos na Proposta da Administradora;

- ii. Alternativamente, **aprovação apenas do compartilhamento e ampliação de vagas de estacionamento e infraestrutura de acesso entre a loja que será destinada à Decathlon e o Shopping**, com objetivo de viabilizar o trânsito de clientes entre ambos, **sujeito a cessão de até 10% (dez por cento) do resultado operacional do estacionamento do Shopping** para a Chopin, na qualidade de futura proprietária do Terreno (“Compartilhamento e Ampliação de Vagas”). **As obras necessárias para o Compartilhamento e Ampliação de Vagas, caso aprovadas, não irão gerar a necessidade de uma nova emissão de cotas do Fundo**, sendo certo que todo o custo do Compartilhamento e Ampliação de Vagas será arcado pela Chopin;
- iii. Caso a matéria do item (i) acima seja aprovada, mas não sejam captados recursos suficientes na Oferta para a aquisição do Terreno e demais obras descritas no referido item e detalhadas na Proposta da Administradora, aprovação do Compartilhamento e Ampliação de Vagas, nos termos do item (ii) acima;
- iv. Por fim, deliberar sobre a não aprovação da totalidade das matérias acima, com a consequente vedação ao Fundo para tomar qualquer medida prevista nos itens (i), (ii) e (iii) da ordem do dia acima, sendo certo que, caso a presente vedação seja aprovada pelos Cotistas, o Fundo não poderá realizar nenhuma das operações previstas nos itens (i), (ii) e (iii) acima;

Em relação à Oferta objeto do item (i)(b), a Administradora esclarece que:

- i. a emissão de novas cotas do Fundo destina-se exclusivamente a viabilizar a realização das aquisições e obras descritas no item (i)(a) acima e mais bem detalhadas na Proposta da Administradora;
- ii. em vista do acima exposto, caso a Oferta, prevista no item (i)(b) da ordem do dia, não tenha demanda dos Cotistas e/ou novos investidores suficiente para captar 100% (cem por cento) dos recursos ora necessários para realização da operação prevista no item (i)(a) acima, a Oferta não será liquidada e a aquisição do Terreno, bem como as demais obras descritas no item (i)(a) e detalhadas na Proposta da Administradora, não serão realizadas. Neste cenário de não liquidação da Oferta, caso o item (iii) seja aprovado, o Fundo poderá seguir com o Compartilhamento e Ampliação de Vagas previstos no item (ii);
- iii. o direito de preferência na subscrição de novas cotas será exercido conforme o número de cotas detidas por cada titular, aplicando-se o percentual de proporção para subscrição de novas cotas equivalente ao valor a ser calculado após aferição do valor patrimonial por cota por meio de consultoria especializada.

cenário base

AQUISIÇÃO DO PROJETO
DECATHLON PELO FUNDO

OFERTA 476
DESTINADA A VIABILIZAR A
REALIZAÇÃO DO PROJETO

matéria **1**

cenário alternativo

COMPARTILHAMENTO DO
ESTACIONAMENTO E CESSÃO
DE 10% DO RESULTADO
OPERACIONAL DO MESMO

matéria **2**

CASO O CENÁRIO BASE SEJA
APROVADO E A OFERTA 476 NÃO SEJA
LIQUIDADADA COM SUCESSO, O FUNDO
SEGUIRÁ COM O CENÁRIO
ALTERNATIVO

matéria **3**

NÃO APROVAÇÃO DO PROJETO, NEM
NO CENÁRIO BASE, NEM NO
CENÁRIO ALTERNATIVO

matéria **4**

Proposta:
**Aquisição do
Projeto Decathlon**



Aquisição do Projeto Decathlon

A proposta

O FII Via Parque Shopping pretende adquirir parte do terreno localizado na Avenida Ayrton Senna, ao lado do empreendimento Via Parque Shopping, para executar a instalação da nova loja da **Decathlon**, maior varejista do setor materiais esportivos do mundo. O terreno possui área de 14.851m² e a loja **flagship** terá, aproximadamente, 4.500 m².

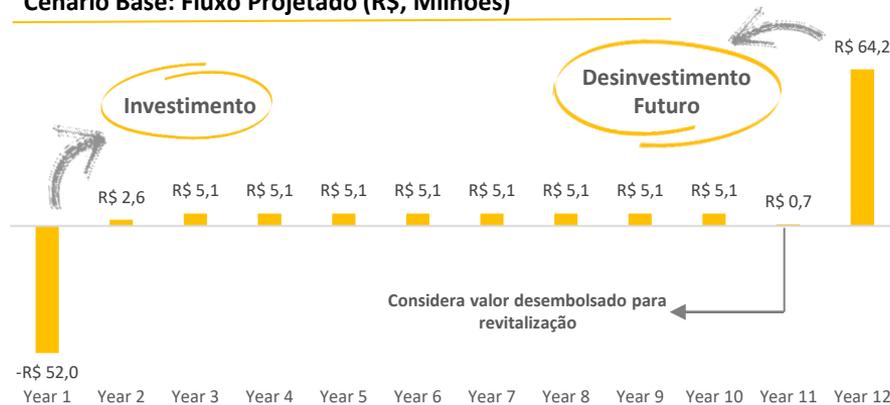
O contrato será o modelo *Built to Suit* (BTS) com prazo de 20 anos, com garantia de permanência de 5 anos e 12 meses de aviso prévio à partir do 48º mês. Para que haja viabilidade econômica, é necessário que se tenha o compartilhamento das vagas de estacionamento e infraestrutura de acesso à futura loja da Decathlon. Ao lado, o fluxo estimado do projeto.

Premissas

Utilizamos, para a elaboração do fluxo estimado, as seguintes premissas do projeto :

- Valor total de R\$52MM do investimento é composto pelo valor de R\$33MM para compra do terreno, R\$14,5MM para a construção do imóvel e R\$4,5MM para obra de estacionamento;
- Foi considerado a nova política de cobrança de estacionamento, que isentará por até 1 hora o cliente que desembolsar na Decathlon o valor mínimo de R\$100,00;
- Projeção de aumento de 12% na receita bruta de estacionamento, gerando um aumento anual líquido neste resultado de, aproximadamente, R\$1,7MM nos primeiros 12 meses.
- O aluguel mensal mínimo será de R\$290 mil com possibilidade de ser 3% do faturamento líquido caso este for maior que o valor mínimo.

Cenário Base: Fluxo Projetado (R\$, Milhões)



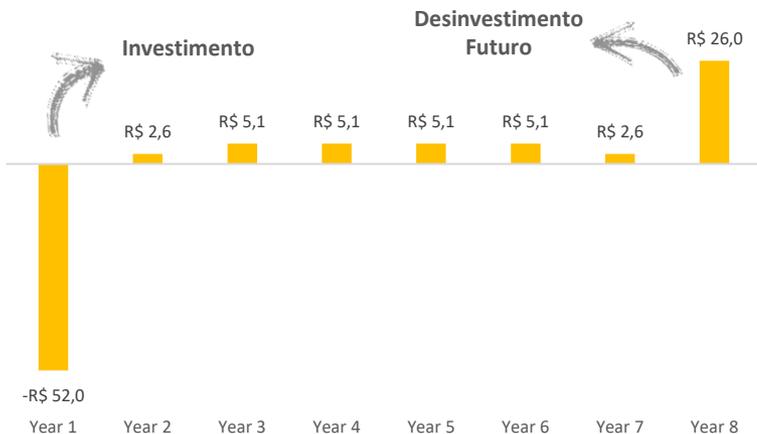
- O *cap rate* de assinatura do contrato de locação será de, aproximadamente, 7% anuais sobre o aluguel mensal contratado anualizado. Para efeito de estudo financeiro, consideramos o fluxo em moeda forte. O contrato prevê reajuste por IPCA.
- A taxa de saída considerada no 12º ano (ou 10º ano de vigência da locação) é de 8%;
- É considerado o valor de, aproximadamente, R\$1.000/m² desembolsado no 10º de locação ano para obras de revitalização.
- Há um período de 14 a 18 meses para a conclusão da obra, o qual o fundo não fará jus as receitas provenientes do projeto.

O projeto estimado resulta em uma TIR de 9,73% a.a. e um *Cap Rate* médio de 8,52%.

Aquisição do Projeto Decathlon

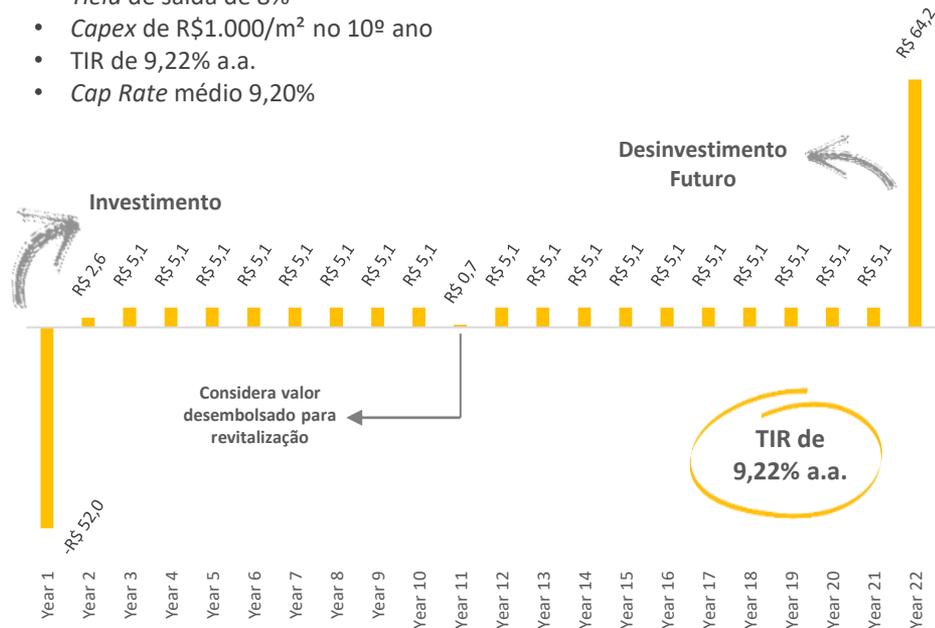
Cenário Pessimista: Fluxo Projetado (R\$, Milhões)

- Permanência por 5 anos
- Venda por 50% do valor investido
- TIR de -0,12% a.a.
- *Cap Rate* médio 8,23%



Cenário Otimista: Fluxo Projetado (R\$, Milhões)

- Permanência por 20 anos,
- *Yield* de saída de 8%
- *Capex* de R\$1.000/m² no 10º ano
- TIR de 9,22% a.a.
- *Cap Rate* médio 9,20%



Benefícios para o fundo

O Projeto Decathlon trará uma série de benefícios para o fundo e sua competitividade:

✓ **Contrato *Built to Suit*** O modelo de contrato de locação usado terá garantia de permanência mínima de 5 anos, prazo de locação de 20 anos e garantias sólidas, o que gera maior resiliência para o fluxo futuro de aluguéis.

✓ **Aumento do público visitante** A loja da Decathlon trará uma maior competitividade ao empreendimento *core* do fundo, o Via Parque Shopping, através do aumento do público para a nova loja e potencial aumento do fluxo de pessoas, receitas geradas e estacionamento do Shopping.

✓ **Maior Competitividade** A nova loja voltada para o público consumidor de artigos esportivos trará diferencial de posicionamento para o shopping, haja visto que há a expectativa de esta ser a única loja da marca na região. A loja é voltada para a experiência do usuário e também oferece serviços e espaços de lazer, como testes de equipamentos e quadra aberta ao público. Entendemos ser benéfico para o mix de produtos oferecidos aos frequentadores do shopping, atração de fluxo e complementariedade de espaços de lazer e prática de atividades físicas.

Localização do Projeto



Fonte: Google Maps

Cenário competitivo

Em um cenário de acirramento competitivo, no qual o Via Parque Shopping deverá se deparar com novo entrante no mercado de shoppings em sua região em 2021, é de extrema importância que o fundo busque alternativas que, não apenas se dediquem a manter o fluxo de pessoas e famílias, mas que possam oferecer um diferencial competitivo, capaz para perpetuar o valor imobiliário do empreendimento e gerar renda sustentável no longo prazo para os cotistas.

Aquisição do Projeto Decathlon

Fotos do Projeto Decathlon



Imagens do projeto cedidas pela Aliansce SONAE



Com a aprovação da realização do Projeto Decathlon, a emissão de novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping será destinada a angariar recursos para execução do projeto. Mais informações sobre a emissão proposta seguem abaixo:

Preço de Emissão	A definir, conforme última cota patrimonial publicada
Estruturador e Coordenador	Rio Bravo Investimentos
Volume da Oferta	R\$ 52.000.000,00
Percentual de proporção para subscrição de cotas	A definir, conforme última cota patrimonial publicada

- Caso não seja atingido o Volume Total da Oferta até dentro de 06 (seis) meses do seu início, a Oferta poderá ser estendida, nos termos da ICVM 476/2009.
- Os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, por prazo não inferior a 10 (dez) dias contados da divulgação do aviso aos Cotistas.
- O direito de preferência na subscrição de novas cotas será exercido segundo o número de Cotas detidas por cada titular, aplicando-se o percentual de proporção para subscrição de novas Cotas que será definido e divulgado pela administradora no momento oportuno.
- A remuneração do coordenador líder será paga por meio de um custo unitário de distribuição na forma do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

Proposta Alternativa:
**Compartilhamento do
Estacionamento**



Vantagens para o Compartilhamento do Estacionamento

Caso o Projeto Decathlon não seja aprovado, a administradora ainda apresenta uma segunda alternativa: o compartilhamento do estacionamento com a futura loja da Decathlon.

Para o empreendimento Via Parque Shopping, haverá benefício do compartilhamento das vagas e estrutura do estacionamento através do maior fluxo de carros previsto. Isto trará maior valor intrínseco a região e aos dois empreendimentos, uma vez que a sinergia do compartilhamento do estacionamento leva a maior conforto ao cliente do Shopping e da nova loja.

Com premissas conservadoras, estimamos a receita bruta média do estacionamento baseados no fluxo bruto gerado pela atual operação da marca na mesma região (que será descontinuada) de R\$2MM ao mês. Isso equivale a aumento de, aproximadamente, 11,7% no resultado operacional do estacionamento.

Dado o aumento de resultado de estacionamento estimado para o novo Projeto, fica previsto, neste cenário, o repasse de 10% do resultado do estacionamento para a possível futura proprietária da loja da Decathlon.

Premissas

	Via Parque Shopping 2019	Projeto Decathlon
Qtd de Carros	2.543.399	320.000
Qtd de Carros Pagantes	1.374.069	160.000
Ticket Médio	13	13
Receita Bruta	R\$ 17.862.897,00	R\$ 2.080.000,00

- O volume de carros pagantes estimados para o Projeto Decathlon será de 50% do novo fluxo gerado pela loja;
- A margem do estacionamento é de 83%;
- A nova isenção será de 1 hora para clientes que desembolsarem valores acima de R\$100,00 na nova loja;

Cronograma



Cronograma

Cronograma - Evento	Data Prevista de Conclusão
Publicação da Consulta Formal	13/01/2021
Início da Votação	15/01/2021
Webcast com esclarecimento de dúvidas sobre a proposta	A ser divulgado pela Rio Bravo oportunamente
Último dia para manifestação de voto	31/01/2021
Publicação da deliberação	02/02/2021
Divulgação de Fato Relevante sobre o início da oferta de novas cotas do Fundo	22/02/2021
Encerramento da oferta	A ser divulgado pela Rio Bravo oportunamente

Como forma de facilitar o acesso dos cotistas ao voto, será disponibilizado o serviço de voto direto através de uma **plataforma eletrônica**. Para tanto, será encaminhado um e-mail com o acesso ao voto, a partir de 15/01/2021, para que o Cotista possa votar. O operacional do voto, por meio da plataforma, deverá durar poucos segundos e irá trazer comodidade e agilidade na manifestação dos investidores. A individualidade do voto é garantida, o voto é atrelado ao CPF do investidor, ao contato de cadastro na B3 e não pode ser transferido a outro e-mail ou outra titularidade.

Os e-mails serão encaminhados pelo remetente contact@cuoreplatform.com levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada na B3. Reforçamos a importância de os Cotistas manterem atualizados seus contatos em seu(s) agente(s) de custódia/corretora(s).

Em caso de dúvida para efetivação do voto, contate o RI pelo canal ri@riobravo.com.br ou 11 3509-6500

Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

11 3509-6500



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto (se houver) e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento • 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.