

[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 - 3ª ANDAR- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2019		

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: ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S.	61.366.936/0001-25	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 8º andar - São Paulo/SP	(5511) 2573-3000
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 lucro líquido do Fundo no exercício foi de R\$ 115 milhões. O resultado se deu principalmente em decorrência das receitas de locações do empreendimento, que totalizaram R\$ 55 milhões e ajuste ao valor ajuste do imóvel no total de R\$ 75 milhões.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo 2019 marcou mais um ano de lenta retomada econômica. O estabelecimento do novo governo federal e a aprovação da reforma da previdência sustentaram a retomada da confiança na economia doméstica. Essa melhora foi evidenciada pela taxa SELIC nas mínimas históricas (4.5%) e pelo risco país em 98 pontos, nível mais baixo em quase 10 anos. O IPCA, que apesar do crescimento elevado nos últimos meses devido ao choque de preço das proteínas causado pela gripe suína na China, terminou o ano em 4.31%, próximo ao centro da meta de inflação (4.25%). Os níveis baixos da taxa SELIC e do risco país favoreceram os investimentos de maior risco no ano passado. O mercado imobiliário, em especial, foi um dos setores que mais se favoreceu dessa nova conjuntura. No acumulado em 2019, segundo pesquisa do Sindicato da Habitação (Secovi), houve um crescimento de 49.5% nas vendas de unidades residenciais em comparação com 2018. No mesmo período, os lançamentos de imóveis			

	<p> cresceram 49.6%. Segundo a consultoria Buildings, no mercado de locação, os imóveis corporativos de São Paulo atingiram 15% de vacância em 2019, após chegarem a quase 20% em 2017. O número ainda está distante da mínima histórica de 1.6% em 2011, mas já mostra uma tendência de queda considerável. Em 2019 observamos também o reajuste dos aluguéis acima da inflação pela primeira vez em dois anos reforçando a recuperação do setor imobiliário no ano passado. Esse desempenho, junto à conjuntura mais favorável, contribuiu para a performance superior dos fundos imobiliários em 2019. Ao longo do ano observamos a migração de investidores do mercado de renda fixa, por causa da SELIC mais baixa, para o mercado de renda variável e de fundos imobiliários (FII), este último com muitas ofertas ao longo do ano. Foram aproximadamente 418 mil novos investidores em FIIs, grande parte correspondente à investidores pessoa física, um crescimento de 204% em relação à 2018. Ao mesmo tempo, foram 67 novas emissões de fundos imobiliários (versus 40 ofertas em 2018) com um volume total de R\$ 21 bilhões. O índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) teve um retorno de 37,42% em 2019, superior ao rendimento do Ibovespa de 33,97% e com um risco menos elevado.</p>																																															
4.3	<p>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</p> <p>No ano de 2019 a aprovação da reforma da previdência foi uma grande conquista para o país, e ao longo de 2020 esperamos que a tramitação das reformas estruturais continue, principalmente no primeiro semestre antes das eleições municipais. O nível elevado da capacidade ociosa e uma recuperação ainda lenta da atividade, indica que a inflação deve continuar baixa ao longo do ano e que a taxa de juros deve permanecer nos patamares baixos por um período prolongado, beneficiando ainda mais o mercado imobiliário. Com a recuperação econômica mais forte, esperamos também uma continuidade na queda das taxas de vacância e na melhora dos aluguéis, principalmente nas regiões focais de São Paulo (Faria Lima e Vila Olímpia).</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	587.833.300,00	SIM			16,17%																																										
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 dezembro de 2019 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 2019 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% no mesmo período. A taxa de capitalização utilizada foi de 8,0% com a taxa de desconto de 9,0%. A vacância financeira inicia a projeção com 5,0% no primeiro ano, decaindo linearmente até o sétimo ano para 2,0% e permanecendo 2% 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>0026439-47.2013.8.19.0209</td> <td>07ª Vara Cível</td> <td>Com sentença</td> <td>28/08/2013</td> <td>4.865,27</td> <td>SALVISAL JORNAIS E REVISTAS LTDA (IL GIORNALLE)</td> <td>provável</td> </tr> </tbody> </table> <p>Principais fatos</p> <p>Renovação de contrato de locação por mais cinco anos, a partir de 01/03/2014, pelo valor de R\$ 3.670,39.</p> <p>Análise do impacto em caso de perda do processo</p> <p>4865.27280346564</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>0003718-25.2013.8.19.0008</td> <td>01ª Vara Cível</td> <td>Com sentença</td> <td>18/02/2013</td> <td>3.699,74</td> <td>ADILELSON DA SILVA ALMEIDA</td> <td>provável</td> </tr> </tbody> </table> <p>Principais fatos</p> <p>Autor pretende indenização por danos morais e materiais em decorrência de furto de GPS no interior do veículo estacionado no Shopping.</p> <p>Análise do impacto em caso de perda do processo</p> <p>3699.7411</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>85.433,76</td> <td>CASA & VÍDEO RIO DE JANEIRO S/A</td> <td>provável</td> </tr> </tbody> </table> <p>Principais fatos</p> <p>Renovação do contrato de locação.</p> <p>Análise do impacto em caso de perda do processo</p> <p>85433.7555823631</p>						Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)	0026439-47.2013.8.19.0209	07ª Vara Cível	Com sentença	28/08/2013	4.865,27	SALVISAL JORNAIS E REVISTAS LTDA (IL GIORNALLE)	provável	Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)	0003718-25.2013.8.19.0008	01ª Vara Cível	Com sentença	18/02/2013	3.699,74	ADILELSON DA SILVA ALMEIDA	provável	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	85.433,76	CASA & VÍDEO RIO DE JANEIRO S/A	provável
Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)																																										
0026439-47.2013.8.19.0209	07ª Vara Cível	Com sentença	28/08/2013	4.865,27	SALVISAL JORNAIS E REVISTAS LTDA (IL GIORNALLE)	provável																																										
Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)																																										
0003718-25.2013.8.19.0008	01ª Vara Cível	Com sentença	18/02/2013	3.699,74	ADILELSON DA SILVA ALMEIDA	provável																																										
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	85.433,76	CASA & VÍDEO RIO DE JANEIRO S/A	provável																																										
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. Assembleia Geral			
10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:	AV CHEDID JAFET, 222 Bloco B 3º andar - São Paulo SP www.riobravo.com.br		
10.2 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.	As solicitações podem ser feitas nos e-mails: fiiviaparque@riobravo.com.br, administracaofii@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 2019 a taxa de administração totalizou R\$ 820k (R\$ 694k em 2018) e representou 0,12% do patrimônio líquido médio (0,14% em 2018), o saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 64k (R\$ 58k em 2018).		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	819.704,24	0,14%	0,14%
12. Governança			
12.1 Representante(s) de cotistas	Não possui informação apresentada.		
12.2 Diretor Responsável pelo FII			
Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK	Idade:	55
Profissão:	Adminstrador 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	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Rio Bravo Investimentos	De 2015 até 2018	Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários
Rio Bravo Investimentos	Desde 2019	Chief Executive Officer	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	5.049,00	868.076,00	31,00%	53,64%	46,36%
Acima de 5% até 10%	1,00	169.672,00	6,06%	0,00%	100,00%
Acima de 10% até 15%	2,00	663.943,00	23,71%	0,00%	100,00%
Acima de 15% até 20%	1,00	456.494,00	16,30%	0,00%	100,00%
Acima de 20% até 30%	1,00	641.964,00	22,93%	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
----	---