

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	<b>CNPJ do Fundo:</b>	00.332.266/0001-31
<b>Data de Funcionamento:</b>	24/11/1994	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRFVPQCTF015	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	2.800.149,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Shoppings <b>Tipo de Gestão:</b> Passiva	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	<b>CNPJ do Administrador:</b>	72.600.026/0001-81
<b>Endereço:</b>	AV. CHEDID JAFET, 222, BLOCO B - CJ 32- VILA OLIMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551-065	<b>Telefones:</b>	(11) 3509-6600
<b>Site:</b>	www.riobravo.com.br	<b>E-mail:</b>	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
<b>Competência:</b>	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos DTVM LTDA	72.600.026/0001-81	Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B Cj 32	(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	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b> Não há previsões de investimentos relevantes para o próximo período.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> O resultado do Fundo no período foi de R\$ 8 milhões (R\$ 22 milhões em 2021). Os principais fatores que impactaram o resultado do fundo foram o resultado líquido com propriedades para investimento, totalizando R\$ 28 milhões (R\$ 18 milhões em 2021), bem como o resultado com ajuste a valor justo no montante de R\$ (19) milhões (R\$ 5 milhões em 2021).			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> A política monetária foi o destaque no cenário internacional no ano passado. Bancos Centrais ao redor do mundo seguem direcionando seus esforços para o controle dos altos níveis de inflação que persistiram ao longo de 2022. No centro desse debate está o Fed, que, ao longo de 2022, subiu 375 bps, para 4% ao ano, e ainda não terminou seu ciclo de aperto monetário. A guerra na Ucrânia também foi um dos principais temas do ano. O conflito impactou negativamente as cadeias de suprimento e já dura oito meses. Não há, expectativa para uma resolução do conflito entre os dois países. Os dois principais eventos na China foram a continuação das restrições contra a pandemia do Covid e a eleição da liderança do Partido Comunista. A política de Zero Covid foi impeditivo importante para o crescimento econômico do país. Assim como no exterior, a inflação foi um dos principais temas no Brasil ao longo de 2022. Em abril, o IPCA chegou a subir 12,13% em 12 meses, mas o corte de			

	<p>impostosem itens importantes da cesta de consumo, principalmente energia elétrica e combustíveis, trouxe três meses de deflação que levaram a alta para 5,8% ao final do ano. Em resposta a alta inflação o Banco Central realizou uma das mais velozes altas de juros de sua história. As elevações na taxa de juros têm sido realizadas desde março de 2021 e seguiram até setembro do ano passado. No total, a Selic foi elevada em 11,75p.p. Em 2022, a taxa subiu 4,5p.p. Assim, o COPOM deve manter taxa de juros em 13,75% por boa parte de 2023. Mesmo com o forte aperto promovido pela autoridade monetária, a atividade econômica seguiu firme ao longo do ano. Os efeitos da forte reabertura desde o final de 2021, em conjunto com uma série de impulsos fiscais (Auxílio Brasil, PEC dos benefícios sociais e cortes de impostos), fizeram com que os dois primeiros trimestres apresentassem crescimento acima de 1%. No ano, o PIB do Brasil deve crescer aproximadamente 3%. A inflação alta e a atividade resiliente promoveram bons resultados fiscais no ano. O governo registrou superávit em 2022. As maiores incertezas giram em torno do principal arcabouço fiscal do país, o teto de gastos, que foi mais uma vez fragilizado com a aprovação em julho da expansão temporária dos programas sociais. A substituição do teto de gastos fragilizado será responsabilidade do novo governo, que não deu boas indicações de governança fiscal nos próximos quatro anos. O risco fiscal é o mais relevante para o cenário econômico doméstico. Com a eleição realizada no final de outubro, conhecemos o novo presidente assim como a composição das casas legislativas. Ao contrário dos processos eleitorais anteriores, não houve muita volatilidade trazida pela expectativa do pleito, diferente do que aconteceu durante o processo de transição de governos ao final do ano. O governo eleito, terminou o ano com pendências importantes. A mais relevante delas é o novo arcabouço fiscal, que será de ser definido em 2023 para retomar a credibilidade das contas públicas.</p>			
4.3	<p><b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b></p> <p>O ano de 2022 foi marcado pelo fim das medidas de restrição mais severas contra a covid-19 e pela retomada do fluxo a lojas físicas. Para 2023, esperamos um cenário ainda de recuperação das vendas e do fluxo de consumidores aos Shoppings. A cautela fica por conta do cenário macro mais desafiador, com incertezas em relação ao patamar de juros, consequência das discussões acerca do equilíbrio fiscal atualmente em curso. Para 2023 o Via Parque Shopping visa seguir a trajetória de retomada do patamar de vendas do período pré-pandemia, executando um intenso trabalho de mix de lojas, em que seja possível se diferenciar dos concorrentes.</p>			
5.	<p><b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b></p> <p>Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a></p>			
6.	<p><b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b></p>		<p><b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b></p>	<p><b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b></p>
	<p><b>Relação de ativos imobiliários</b></p>	<p><b>Valor (R\$)</b></p>		
	<p>Via Parque Shopping</p>	<p>527.198.900,00</p>		
			<p>SIM</p>	<p>-3,55%</p>
6.1	<p><b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b></p> <p>A empresa Cushman &amp; 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 2022 (novembro de 2021 para o exercício 2021) 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 2022 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 2021) no mesmo período. A taxa de capitalização utilizada foi de 9,25% (8,75% em 2021) com a taxa de desconto de 10,5% (10,0% em 2021). A vacância financeira inicia a projeção com 20,0% (20,0% em 2021) no primeiro ano, decaindo linearmente até o sétimo ano para 4,0% (2,0% em 2021) e permanecendo 3,0% (3,0% em 2021) do oitavo ano em seguinte.</p>			
7.	<p><b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>			
8.	<p><b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>			
9.	<p><b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b></p> <p>Os processos com chances de perdas prováveis já estão contingenciados em balanço.</p>			
10.	<p><b>Assembleia Geral</b></p>			
10.1	<p><b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b></p> <p>Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B - Conj 32 - Vila Olímpia - São Paulo/SP www.riobravo.com.br</p>			
10.2	<p><b>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.</b></p> <p>As solicitações podem ser feitas nos e-mails: <a href="mailto:fiuviaparque@riobravo.com.br">fiuviaparque@riobravo.com.br</a>, <a href="mailto:administracaofii@riobravo.com.br">administracaofii@riobravo.com.br</a> e <a href="mailto:ri@riobravo.com.br">ri@riobravo.com.br</a>.</p>			
10.3	<p><b>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.</b></p> <p>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.</p>			
10.3	<p><b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b></p> <p>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.</p>			
11.	<p><b>Remuneração do Administrador</b></p>			

<b>11.1 Política de remuneração definida em regulamento:</b>			
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”).			
<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	
1.200.374,03	0,22%	0,39%	
<b>12. Governança</b>			
<b>12.1 Representante(s) de cotistas</b>			
<b>Representante 1</b>			
<b>Nome:</b>	XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário	<b>Idade:</b>	
<b>Profissão:</b>		<b>CPF:</b>	28.757.546/0001-00
<b>E-mail:</b>		<b>Formação acadêmica:</b>	
<b>Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):</b>		<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	NaN
<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	NaN	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	NaN
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	NaN	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	NaN
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	NaN	<b>Data da eleição em Assembleia Geral:</b>	02/05/2022
<b>Término do Mandato:</b>	02/05/2023		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>			
Não possui informação apresentada.			
Não possui informação apresentada.			
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>			
<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>		
<b>Qualquer condenação criminal</b>			
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>			
<b>Representante 2</b>			
<b>Nome:</b>	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliários	<b>Idade:</b>	
<b>Profissão:</b>		<b>CPF:</b>	08.431.747/0001-06
<b>E-mail:</b>		<b>Formação acadêmica:</b>	
<b>Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):</b>		<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	NaN
<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	NaN	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	NaN
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	NaN	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	NaN
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	NaN	<b>Data da eleição em Assembleia Geral:</b>	02/05/2022
<b>Término do Mandato:</b>	02/05/2023		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>			
Não possui informação apresentada.			
Não possui informação apresentada.			
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>			

Evento		Descrição	
Qualquer condenação criminal			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			
<b>Representante 3</b>			
Nome:	Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliários	Idade:	
Profissão:		CPF:	18.307.582/0001-19
E-mail:		Formação acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):		Valor pago no ano de referência (R\$):	NaN
% sobre o patrimônio contábil:	NaN	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	NaN
Quantidade de cotas detidas do FII:	NaN	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	NaN
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	NaN	Data da eleição em Assembleia Geral:	02/05/2022
Término do Mandato:	02/05/2023		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>			
Não possui informação apresentada.			
Não possui informação apresentada.			
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>			
Evento		Descrição	
Qualquer condenação criminal			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			
<b>Representante 4</b>			
Nome:	Aliansce Sonae Shopping Center S.A.	Idade:	
Profissão:		CPF:	05.878.397/0001-32
E-mail:		Formação acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):		Valor pago no ano de referência (R\$):	NaN
% sobre o patrimônio contábil:	NaN	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	NaN
Quantidade de cotas detidas do FII:	NaN	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	NaN
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	NaN	Data da eleição em Assembleia Geral:	02/05/2022
Término do Mandato:	02/05/2023		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>			
Não possui informação apresentada.			
Não possui informação apresentada.			
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>			
Evento		Descrição	
Qualquer condenação criminal			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			

<b>Nome:</b>	PAULO ANDRE PORTO BILYK	<b>Idade:</b>	57		
<b>Profissão:</b>	Administrador de Empresas	<b>CPF:</b>	8930378857		
<b>E-mail:</b>	CORRESPONDENCIA@RIOBRAVO.COM.BR	<b>Formação acadêmica:</b>	Adminstrador de Empresas		
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00		
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	01/07/1994		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
Rio Bravo Investimentos	De 2015 até 2018	Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários		
Rio Bravo Investimentos	Desde 2019	Chief Executive Officer	Investimentos Imobiliários		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>				
<b>Qualquer condenação criminal</b>					
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>					
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	3.925,00	888.833,00	31,74%	47,57%	52,43%
Acima de 5% até 10%	2,00	429.620,00	15,34%	0,00%	100,00%
Acima de 10% até 15%	2,00	705.298,00	25,19%	0,00%	100,00%
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%	1,00	776.398,00	27,73%	0,00%	100,00%
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
15.1	<b>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.</b>				
	<a href="https://riobravo.com.br/governanca-corporativa">https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</a>				
15.2	<b>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.</b>				
	<a href="https://riobravo.com.br/governanca-corporativa">https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</a>				
15.3	<b>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.</b>				
	<a href="https://riobravo.com.br/governanca-corporativa">https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</a>				
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>				
	Não possui informação apresentada.				
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
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
----	---