

São Paulo, 11 de julho de 2024.

Consulta Formal nº 02/2024

Aos

Senhores Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII**

Prezados Senhores Cotistas,

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº. 72.600.026/0001-81 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII**, inscrito no CNPJ sob nº 00.332.266/0001-31 ("Fundo"), nos termos do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), vem por meio desta consulta formal ("Consulta Formal"), consultá-los formalmente acerca da seguinte matéria:

- (i) Aprovação do orçamento anual do exercício de 2024.

O orçamento está disponível na Proposta da Administradora para consulta e análise dos cotistas.

QUÓRUM

A matéria acima dependerá da aprovação por **maioria simples** dos cotistas presentes.

COMO VOTAR

Como forma de facilitar o acesso dos cotistas ao voto, será disponibilizado o serviço de voto direto através de uma plataforma eletrônica ("Voto Via Plataforma"). Para tanto, será encaminhado um e-mail, em até 3 (três) dias úteis desta convocação, para que o cotista possa se identificar por meio de CPF ou CNPJ e proceder com seu voto na matéria de Ordem do Dia. Os e-mails serão encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3 S.A. Brasil Bolsa e Balcão ("B3"), sendo que se considera que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados. Reforçamos a importância de os cotistas manterem atualizados seus contatos em seu(s) agente(s) de custódia/corretora(s).

Para os investidores com posição em ambiente escritural, o voto poderá ser feito via



Administradora (“Voto Por Escrito”). Neste caso, solicita-se que o voto seja manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta, cujo modelo encontra-se disponível no site da Administradora e da CVM, acompanhado das devidas instruções para preenchimento e envio. Caso algum cotista vote por ambas as formas, Voto Via Plataforma e Voto Por Escrito, será considerado o último voto recebido.

Os cotistas devem enviar os seguintes documentos no momento do voto: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial como foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial como foto do(s) representantes(s) legal(is); Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

PRAZO DE VOTO

Somente serão aceitos pela Administradora os votos recepcionados impreterivelmente até as **15h do dia 26 de julho de 2024**.

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Consulta Formal poderão participar da Consulta Formal, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472. Os cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum necessário para a aprovação da matéria, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação em vigor.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Caso os cotistas necessitem quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Rio Bravo pelos meios indicados a seguir:

Rio Bravo Investimentos DTVM

E-mail: ri@riobravo.com.br

Telefone: +55 (11) 3509-6500

Atendimento digital: <http://www.riobravo.com.br/whatsapp>

Por fim, segue abaixo a lista dos Anexos que compõem a presente Consulta Formal:

Anexo I – Proposta da Administradora





investir é evoluir.

Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Instituição Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VIA PARQUE SHOPPING - FII



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII

CNPJ nº 00.332.266/0001-31

Proposta da Administradora à Consulta Formal nº 02/2024.

Prezado Senhor Cotista,

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº. 72.600.026/0001-81, (“Rio Bravo” ou “Administradora”), na qualidade de Instituição Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING – FII** (“Fundo”), vem, por meio desta apresentar sua proposta nos termos da **Consulta Formal nº 02/2024** (“Consulta Formal”):

- (i) Aprovação do orçamento anual do exercício de 2024.

A Rio Bravo recomenda pela aprovação do referido orçamento. O planejamento orçamentário está anexo à presente Proposta.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 11 de julho de 2024.

Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Instituição Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING – FII



Anexo à Proposta da
Administradora
Consulta Formal
02/2024

FII Via Parque Shopping
FVPQ11

julho24



riobravo.com.br

Consulta formal

Planejamento orçamentário

DESCRIÇÃO	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
ENTRADAS OPERACIONAIS												
Receitas de Aluguel	5.369.661	2.916.474	2.982.213	3.098.816	3.239.062	3.109.743	3.151.952	3.252.931	3.116.706	3.255.418	3.421.368	3.589.497
Aluguel Mínimo	4.520.099	2.017.436	2.335.189	2.502.037	2.483.323	2.270.260	2.282.305	2.361.412	2.313.833	2.345.308	2.442.644	2.456.859
Aluguel Percentual	308.317	349.780	135.728	172.292	198.934	159.276	182.754	228.619	141.244	169.991	257.271	208.374
Aluguel Quiosques e Mídia	541.245	549.258	511.296	424.487	556.805	680.208	686.893	662.900	661.629	740.119	721.453	924.264
Inadimplência Líquida	(2.131.030)	(58.140)	(5.241)	(473.500)	(180.776)	(227.944)	(215.278)	(238.440)	(275.205)	(222.345)	(250.786)	(263.110)
Outras Receitas	23.501	17.409	16.937	28.309	851.931	37.416	37.416	124.789	75.946	75.946	111.946	37.416
Total de Receitas Operacionais	3.262.132	2.875.743	2.993.908	2.653.626	3.910.217	2.919.215	2.974.090	3.139.280	2.917.447	3.109.019	3.282.527	3.363.803
SAÍDAS OPERACIONAIS												
Encargos de Lojas Vagas e Contratuais	(749.442)	(768.094)	(1.407.078)	(1.376.992)	(1.352.849)	(1.074.718)	(983.243)	(956.039)	(957.057)	(937.847)	(949.154)	(472.121)
Compra Líquida de Inadimplência Condomínio	(75.596)	(109.180)	(264.426)	(308.447)	(497.407)	(873.721)	(873.242)	(869.600)	(860.473)	(822.943)	(846.371)	(880.223)
Comercialização de Lojas	-	(14.920)	-	-	(25.116)	(64.356)	-	(1.192)	(102.423)	(6.496)	(27.673)	(5.912)
Comercialização de Quiosques	-	(120.604)	(61.658)	(51.318)	(33.830)	(93.053)	(100.084)	(100.532)	(101.308)	(112.031)	(109.741)	(108.945)
FPF Empreendedor	(38.006)	(24.043)	(18.115)	(16.915)	(19.609)	(27.637)	(28.595)	(28.019)	(28.400)	(29.579)	(29.751)	(45.004)
FPF Extra	-	-	-	-	-	(70.000)	(140.000)	(140.000)	(140.000)	(140.000)	(70.000)	-
Taxa de Administração	(113.215)	(138.725)	(142.469)	(63.497)	(71.024)	(80.741)	(101.643)	(94.688)	(128.926)	(98.326)	(96.601)	(121.827)
Despesas Administrativas	(100.051)	(52.761)	(82.108)	(10)	(40.061)	(560.307)	(609.398)	(491.978)	(501.564)	(518.482)	(491.978)	(527.060)
Total de Despesas Operacionais	(1.076.310)	(1.228.326)	(1.975.855)	(1.817.179)	(2.039.897)	(2.844.534)	(2.836.206)	(2.682.048)	(2.820.151)	(2.665.704)	(2.621.268)	(2.161.092)
Resultado Operacional	2.185.822	1.647.417	1.018.053	836.446	1.870.320	74.681	137.884	457.232	97.295	443.315	661.259	1.202.712
ESTACIONAMENTO												
Resultado do Estacionamento	1.224.046	1.191.221	1.006.390	1.028.309	976.704	1.346.696	1.892.859	1.196.728	1.263.200	1.430.208	1.422.838	1.544.314
Resultado Operacional + Estacionamento	3.409.868	2.838.638	2.024.443	1.864.755	2.847.024	1.421.378	2.030.743	1.653.960	1.360.495	1.873.523	2.084.097	2.747.026
Entradas Não Operacionais (mútuo)						342.857	342.857	342.857	342.857	342.857	342.857	342.857
Investimentos						-	(658.333)	(658.333)	(733.333)	(783.333)	(458.333)	(458.333)
RESULTADO												
Resultado Não Operacional	-	-	-	-	-	342.857	(315.476)	(315.476)	(390.476)	(440.476)	(115.476)	(115.476)
Resultado Final	3.409.868	2.838.638	2.024.443	1.864.755	2.847.024	1.764.235	1.715.267	1.338.484	970.019	1.433.046	1.968.621	2.631.550

PROPOSTA ORÇAMENTO			CENÁRIO EXCLUINDO DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS (COMPRA DE INADIMPLÊNCIA + RENOVAÇÃO KM VANTAGENS)	
2023	2024	D%	2024	D%
40.720.479	40.503.842	-1%	40.503.842	-1%
31.097.261	30.330.704	-2%	30.330.704	-2%
2.632.468	2.512.580	-5%	2.512.580	-5%
6.990.749	7.660.557	10%	7.660.557	10%
(3.018.026)	(4.541.796)	50%	(4.541.796)	50%
829.276	1.438.961	74%	1.438.961	74%
38.531.729	37.401.007	-3%	37.401.007	-3%
(11.417.485)	(11.984.634)	5%	(11.984.634)	5%
(1.609.661)	(7.281.629)	352%	(3.426.680)	113%
(460.471)	(248.088)	-46%	(248.088)	-46%
(1.230.184)	(993.105)	-19%	(993.105)	-19%
(1.032.482)	(333.674)	-68%	(333.674)	-68%
-	(700.000)	NA	(700.000)	NA
(1.423.603)	(1.251.683)	-12%	(1.251.683)	-12%
(1.732.937)	(3.975.759)	129%	(384.921)	-78%
(18.906.822)	(26.768.571)	42%	(19.322.785)	2%
19.624.907	10.632.436	-45,8%	18.078.222	-7,9%
14.721.595	15.523.514	5,4%	15.523.514	5,4%
34.346.502	26.155.950	-23,8%	33.601.736	-2,2%
13.306	2.400.000	17937%	2.400.000	17937%
(3.366.791)	(3.750.000)	11%	(3.750.000)	11%
(3.353.485)	(1.350.000)	-60%	(1.350.000)	-60%
30.993.017	24.805.950	-20,0%	32.251.736	4,1%



Consulta formal

Planejamento orçamentário

Aprovação de planejamento orçamentário: este orçamento é preliminar e está sendo submetido para aprovação da assembleia geral de cotistas. Os valores apresentados foram estimados pelo Administrador do Shopping (Allos) com base na expectativa de receitas e despesas para o empreendimento em 2024. O resultado efetivo do fundo no ano fiscal de 2024, 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 da Rio Bravo.

A alínea “Outras receitas” considera principalmente receitas de juros e multas, cessão de direitos de uso, comercialização de lojas/quiosques/stands.

A alínea “Despesas Administrativas” é negativamente impactada pela despesa extraordinária, de aprox. R\$ 3,6 milhões, relacionado a ação renovatória da KM de Vantagens, antiga inquilina do espaço de eventos hoje ocupado pela Qualistage.

A alínea “Compra Líquida de Inadimplência” considera a compra líquida de inadimplência de condomínio do mês corrente somado a compra da inadimplência acumulada não ocorrida no ano anterior, de aprox. R\$ 3,8 milhões.

A alínea “Investimentos” considera os montantes financeiros necessários para adequação do projeto exigido pelo corpo de bombeiros (AVCB), obras na calçada externa (aprox. R\$2,15 milhões) e “cash allowances” para negociações comerciais com possíveis inquilinos (aprox. 1,6 milhões).

A alínea “Entradas Não Operacionais” considera a devolução dos valores do mútuo aportado durante a pandemia de covid-19

