

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII**  
**CNPJ nº 00.332.266/0001-31**

Proposta da Administradora à Consulta Formal nº 02/2021.

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, 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 02/2021 ("Consulta Formal").

Em Pauta Ordinária:

- (i) Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Tais demonstrações foram analisadas e discutidas pela Rio Bravo, de modo que entendemos pela sua aprovação. As Demonstrações Financeiras estão disponíveis para consulta dos Cotistas no site da administradora, CVM e B3.

Em Pauta Extraordinária:

- (ii) Eleição dos membros do Comitê Consultivo do Fundo ("Comitê"), conforme detalhado no Regimento Interno do Comitê que integra o Regulamento do Fundo.

A Administradora do Fundo não fará qualquer recomendação em relação àqueles membros do Comitê cuja indicação compete aos cotistas do Fundo, nos termos de seu Regimento Interno.

- (i) Aprovação do orçamento anual do exercício de 2020 de forma retroativa.
- (ii) Aprovação do orçamento anual do exercício de 2021.

A Rio Bravo recomenda pela aprovação dos referidos orçamentos.

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

Atenciosamente,

São Paulo, 30 de março de 2021.

**Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
Instituição Administradora do  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS**

# FII Via Parque Shopping

Planejamento Orçamentário



---

# Planejamento Orçamentário 2021



## Planejamento Orçamentário 2021

DESCRIÇÃO	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	TOTAL 2021	TOTAL 2019	Δ%
<b>Receitas de Aluguel</b>	4.446.109	2.703.842	2.697.674	2.694.254	2.810.731	2.871.803	2.909.650	2.997.172	2.984.362	3.139.258	3.238.896	3.458.790	36.952.541	39.232.372	-5,8%
Aluguel Mínimo Faturado	3.373.167	2.169.131	2.179.106	2.140.292	2.217.429	2.330.599	2.330.677	2.299.655	2.277.008	2.353.793	2.423.169	2.491.068	28.585.094	31.251.151	-8,5%
Aluguel Percentual Faturado	751.215	179.686	143.649	161.626	149.373	131.839	139.065	268.061	263.880	244.274	359.562	355.252	3.147.502	2.696.609	18,0%
Aluguel Quiosques / Merchandising / Eventos	441.486	456.432	455.711	472.790	526.775	496.866	526.459	519.710	533.060	632.835	565.915	712.019	6.309.958	6.363.591	-0,8%
<b>Total de Aluguel Faturado</b>	4.565.868	2.785.249	2.778.466	2.774.708	2.893.576	2.959.305	2.996.201	3.087.446	3.073.948	3.230.901	3.338.546	3.558.340	38.042.555	40.281.341	-5,6%
Inadimplência Líquida de Aluguel	(119.760)	(81.408)	(80.792)	(80.454)	(82.846)	(87.503)	(86.551)	(90.274)	(89.585)	(91.643)	(99.650)	(99.550)	(1.090.014)	(785.549)	38,8%
Outras Receitas	(64.342)	(24.845)	(63.746)	(47.722)	(39.086)	(64.170)	(68.365)	(68.449)	(149.298)	(96.514)	(68.032)	(39.507)	(794.074)	(482.983)	64,4%
<b>Total Receitas Operacionais</b>	4.381.767	2.678.997	2.633.928	2.646.532	2.771.645	2.807.633	2.841.285	2.928.724	2.835.064	3.042.744	3.170.864	3.419.283	36.158.467	38.749.389	-6,7%
Encargos de Lojas Vagas e Contratuais Administrativas	(490.452)	(1.036.264)	(877.152)	(872.809)	(856.866)	(842.259)	(606.430)	(589.588)	(518.396)	(479.323)	(471.595)	(191.959)	(7.833.091)	(3.693.598)	112,1%
	(124.737)	(131.864)	(138.802)	(141.001)	(141.001)	(141.001)	(141.001)	(141.001)	(141.001)	(141.001)	(141.001)	(141.001)	(1.664.412)	(817.407)	103,6%
<b>Total Despesas Operacionais</b>	(970.145)	(1.634.055)	(1.328.434)	(1.337.045)	(1.321.908)	(1.317.198)	(1.084.901)	(1.090.023)	(1.021.126)	(978.363)	(994.298)	(780.312)	(13.857.808)	(10.505.238)	31,9%
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	3.411.621	1.044.942	1.305.494	1.309.487	1.449.736	1.490.435	1.756.385	1.838.701	1.813.938	2.064.382	2.176.567	2.638.971	22.300.658	28.244.151	-21,0%
Total do Estacionamento Líquido	1.272.884	1.058.057	1.110.298	1.091.123	1.109.533	1.120.414	1.205.652	1.125.603	1.078.688	1.200.374	1.251.786	1.365.893	13.990.305	14.578.084	-4,0%
<b>RESULTADO OPERACIONAL + ESTACIONAMENTO</b>	4.684.505	2.102.998	2.415.792	2.400.610	2.559.269	2.610.849	2.962.036	2.964.304	2.892.626	3.264.756	3.428.353	4.004.864	36.290.963	42.822.235	-15,3%
<b>RESULTADO NÃO OPERACIONAL</b>	(756.013)	(831.013)	(831.013)	(831.013)	(831.013)	(831.013)	(831.013)	(831.013)	(831.013)	(831.013)	(831.013)	(756.013)	(9.822.157)	(8.443.167)	16,3%
<b>RESULTADO DO SHOPPING</b>	3.928.492	1.271.985	1.584.779	1.569.597	1.728.256	1.779.835	2.131.023	2.133.291	2.061.613	2.433.743	2.597.340	3.248.851	26.468.806	34.379.068	-23,0%

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 com base na expectativa de receitas e despesas para o empreendimento em 2021. O resultado efetivo do fundo no ano fiscal de 2021, 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 operacionais” considera principalmente receitas de juros e multas, cessão de direitos de uso, comercialização de lojas/quiosques/stands.

A alínea “despesas operacionais” considera principalmente encargos de IPTU e condomínio, taxa de administração do Shopping, auditoria contábil, auditoria de lojas, impostos e taxas, assessoria jurídica, seguros e despesas bancárias.

A alínea “resultado não operacional” considera principalmente obras e melhorias, investimentos, patrocínio e *allowance*.

Valores comparados com o resultado de 2019, último exercício com operação normalizada do Shopping.

---

# Planejamento Orçamentário 2020



## Planejamento Orçamentário 2020

DESCRIÇÃO	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20	TOTAL 2020	TOTAL 2019	Δ%
Receitas de Aluguel	5.318.833	3.389.173	3.096.910	3.140.172	3.058.877	3.026.627	3.013.714	3.323.039	3.071.186	3.094.630	3.223.878	3.378.240	40.135.278	39.190.809	2,4%
Aluguel Mínimo Faturado	4.358.510	2.526.215	2.483.510	2.458.804	2.344.389	2.323.710	2.335.153	2.358.891	2.361.922	2.360.641	2.391.353	2.412.889	30.715.986	31.411.337	-2,2%
Aluguel Percentual Faturado	497.362	353.625	135.841	186.246	199.956	188.618	184.899	487.895	195.868	273.456	327.761	328.896	3.360.422	2.726.502	23,3%
Aluguel Quiosques / Merchandising / Eventos	576.121	578.451	541.515	558.853	576.596	576.878	555.601	544.301	575.438	524.724	569.641	703.684	6.881.803	6.315.667	9,0%
Total de Aluguel Faturado	5.431.992	3.458.292	3.160.866	3.203.903	3.120.941	3.089.205	3.075.653	3.391.087	3.133.228	3.158.821	3.288.755	3.445.468	40.958.210	40.453.506	1,2%
Descontos / Cancelamentos e Carências	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(224.450)	-100,0%
Inadimplência Líquida de Aluguel	(113.160)	(69.119)	(63.956)	(63.731)	(62.064)	(62.578)	(61.939)	(68.048)	(62.042)	(64.191)	(64.877)	(67.229)	(822.933)	(1.038.247)	-20,7%
Outras Receitas	(57.541)	(36.544)	(75.184)	(62.328)	25.008	(82.840)	(20.678)	(78.511)	(79.195)	(42.679)	62.405	13.520	(434.568)	(364.591)	19,2%
<b>Total Receitas Operacionais</b>	<b>5.261.292</b>	<b>3.352.629</b>	<b>3.021.725</b>	<b>3.077.844</b>	<b>3.083.884</b>	<b>2.943.787</b>	<b>2.993.036</b>	<b>3.244.528</b>	<b>2.991.991</b>	<b>3.051.951</b>	<b>3.286.283</b>	<b>3.391.759</b>	<b>39.700.709</b>	<b>38.826.217</b>	<b>2,3%</b>
Encargos de Lojas Vagas e Contratuais	(171.394)	(422.332)	(333.489)	(335.219)	(332.955)	(324.701)	(324.854)	(320.187)	(319.625)	(319.002)	(318.275)	(108.253)	(3.630.284)	(3.770.663)	-3,7%
Administrativas	(28.671)	(31.483)	(82.390)	(49.205)	(45.255)	(43.405)	(36.005)	(39.505)	(36.005)	(50.255)	(41.005)	(38.005)	(521.186)	(788.238)	-33,9%
<b>Total Despesas Operacionais</b>	<b>(739.229)</b>	<b>(1.132.112)</b>	<b>(936.342)</b>	<b>(849.421)</b>	<b>(860.581)</b>	<b>(833.770)</b>	<b>(834.366)</b>	<b>(832.938)</b>	<b>(852.731)</b>	<b>(841.267)</b>	<b>(848.392)</b>	<b>(643.599)</b>	<b>(10.204.747)</b>	<b>(12.104.438)</b>	<b>-15,7%</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>4.522.063</b>	<b>2.220.517</b>	<b>2.085.383</b>	<b>2.228.424</b>	<b>2.223.304</b>	<b>2.110.018</b>	<b>2.158.669</b>	<b>2.411.590</b>	<b>2.139.260</b>	<b>2.210.684</b>	<b>2.437.891</b>	<b>2.748.161</b>	<b>29.495.963</b>	<b>26.721.779</b>	<b>10,4%</b>
Total do Estacionamento Líquido	1.461.407	1.107.950	1.363.515	1.160.888	1.247.831	1.261.145	1.326.447	1.229.467	1.378.798	1.481.243	1.483.131	1.490.902	15.992.724	14.859.809	7,6%
<b>RESULTADO OPERACIONAL + ESTACIONAMENTO</b>	<b>5.983.470</b>	<b>3.328.467</b>	<b>3.448.898</b>	<b>3.389.312</b>	<b>3.471.135</b>	<b>3.371.163</b>	<b>3.485.117</b>	<b>3.641.056</b>	<b>3.518.058</b>	<b>3.691.926</b>	<b>3.921.022</b>	<b>4.239.062</b>	<b>45.488.686</b>	<b>41.581.589</b>	<b>9,4%</b>
<b>RESULTADO NÃO OPERACIONAL</b>	<b>(416.067)</b>	<b>(593.067)</b>	<b>(618.067)</b>	<b>(1.062.512)</b>	<b>(926.512)</b>	<b>(886.512)</b>	<b>(861.512)</b>	<b>(861.512)</b>	<b>(799.012)</b>	<b>(799.012)</b>	<b>(799.012)</b>	<b>(758.012)</b>	<b>(9.380.806)</b>	<b>(5.838.966)</b>	<b>60,7%</b>
<b>RESULTADO DO SHOPPING</b>	<b>5.567.403</b>	<b>2.735.400</b>	<b>2.830.831</b>	<b>2.326.800</b>	<b>2.544.623</b>	<b>2.484.651</b>	<b>2.623.605</b>	<b>2.779.545</b>	<b>2.719.046</b>	<b>2.892.915</b>	<b>3.122.010</b>	<b>3.481.051</b>	<b>36.107.880</b>	<b>35.742.623</b>	<b>1,0%</b>

Aprovação de planejamento orçamentário: este orçamento está sendo submetido para aprovação da assembleia geral de cotistas. Os valores apresentados foram estimados pelo Administrador do Shopping com base na expectativa de receitas e despesas para o empreendimento em 2020 no início do exercício em questão.

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

A alínea “despesas operacionais” considera principalmente encargos de IPTU e condomínio, taxa de administração do Shopping, auditoria contábil, auditoria de lojas, impostos e taxas, assessoria jurídica, seguros e despesas bancárias.

A alínea “resultado não operacional” considera principalmente obras e melhorias, investimentos, patrocínio e *allowance*.

## Relação com Investidores

[ri@riobravo.com.br](mailto: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.