

São Paulo, 20 de março de 2023.

Consulta Formal nº 0001/2023

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 2023.

A matéria descrita no item (i) acima dependerá da aprovação por maioria simples dos cotistas presentes, nos termos do 13.11 do Regulamento do Fundo e Art. 20, caput, 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.

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 Via Administradora"). 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 Via Administradora, será considerado o último voto recebido.

Esclarecemos que somente serão aceitos pela Administradora os votos encaminhados pelos Cotistas impreterivelmente até as **12h do dia 04 de abril de 2023**.

As deliberações da matéria aqui apresentada serão publicadas até o dia 04 de abril de 2023 no site da Administradora, CVM e B3.

Os Cotistas devem enviar/incluir na Plataforma 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.

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.

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 – Orçamento Anual do exercício de 2023

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Instituição Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING – FII

Anexo

Planejamento Orçamentário

2023



FII Via Parque Shopping

FVPQ11

RIO BRAVO

Planejamento Orçamentário 2023

DESCRIÇÃO	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	TOTAL 2023	2022	Δ%
Receitas de Aluguel	3.382.600	2.850.471	2.498.547	2.777.613	2.788.660	3.039.430	3.015.109	3.078.710	3.001.238	3.092.274	3.141.310	3.245.773	35.911.736	31.905.919	13%
Aluguel Mínimo Faturado	4.073.975	2.415.594	2.411.921	2.314.684	2.337.806	2.573.517	2.541.438	2.557.115	2.572.194	2.568.423	2.593.156	2.624.355	31.582.179	32.729.882	-4%
Aluguel Percentual Faturado	192.973	151.674	112.699	133.128	112.618	108.286	109.646	193.275	115.825	108.431	193.399	147.722	1.677.676	1.871.071	-10%
Aluguel Quiosques / Merchandising / Eventos	578.293	559.192	895.594	574.139	807.155	845.513	850.588	822.188	600.734	702.511	654.789	769.377	7.680.073	7.508.651	2%
Total de Aluguel Faturado	4.845.241	3.126.460	3.220.214	3.021.952	3.057.580	3.325.317	3.301.671	3.372.578	3.288.753	3.377.365	3.441.344	3.541.454	40.919.929	42.109.384	-3%
Outras Receitas	(76.462)	(190.231)	(381.769)	(425.278)	(50.928)	(58.582)	(115.969)	(85.463)	(99.380)	(82.157)	(170.587)	(67.591)	(1.804.397)	4.725.098	-138%
Total Receitas Operacionais	3.306.138	2.680.240	2.118.779	2.352.335	2.737.733	2.980.848	2.869.140	2.993.247	2.901.858	3.010.116	2.970.723	3.178.182	34.107.339	36.631.017	-7%
Encargos de Lojas Vagas e Contratuais	(425.475)	(762.838)	(794.574)	(787.785)	(755.155)	(841.105)	(836.882)	(848.064)	(857.401)	(810.009)	(733.432)	(303.268)	(8.755.968)	(10.352.392)	-15%
Administrativas	(124.136)	(124.136)	(124.136)	(131.923)	(347.364)	(130.583)	(130.583)	(130.583)	(130.583)	(166.265)	(130.583)	(130.583)	(1.801.461)	(7.768.721)	-77%
Total Despesas Operacionais	(730.864)	(1.147.062)	(1.128.545)	(1.639.862)	(1.829.784)	(1.700.820)	(1.733.368)	(1.757.344)	(1.832.272)	(1.754.522)	(1.651.371)	(1.200.728)	(18.106.522)	(18.121.113)	0%
RESULTADO OPERACIONAL	2.575.275	1.513.178	988.234	712.473	907.968	1.280.028	1.165.772	1.235.902	1.069.587	1.255.594	1.319.352	1.977.455	16.000.817	18.509.904	-14%
Total do Estacionamento Líquido	1.144.979	1.132.442	1.281.370	1.077.229	1.229.273	1.189.356	1.601.827	1.055.725	1.056.873	1.198.230	1.190.833	1.299.560	14.456.697	12.196.482	19%
RESULTADO OPERACIONAL + ESTACIONAMENTO	3.720.254	2.645.619	2.269.603	1.789.702	2.137.241	2.469.384	2.767.599	2.291.628	2.125.460	2.453.824	2.510.185	3.277.014	30.457.515	30.706.386	-1%
Total Receitas Não Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.568	-100%
Total Despesas Não Operacionais	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(5.793.770)	(4.836.726)	20%
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(482.814)	(5.793.770)	(4.803.158)	21%
RESULTADO DO SHOPPING	3.237.440	2.162.805	1.786.789	1.306.888	1.654.427	1.986.570	2.284.785	1.808.813	1.642.646	1.971.010	2.027.371	2.794.200	24.663.745	25.903.228	-5%

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 (Aliansce) com base na expectativa de receitas e despesas para o empreendimento em 2023. O resultado efetivo do fundo no ano fiscal de 2023, 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 2022, último exercício com operação normalizada do Shopping.

riobravo.com.br

Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | ri@riobravo.com.br

