

São Paulo, 30 de abril de 2025.

Consulta Formal nº 02/2025

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 2025 ("Orçamento").

Os valores de investimentos previstos no Orçamento estão condicionados (i) à disponibilidade de caixa para fazer frente aos valores; (ii) ao resultado que o empreendimento terá ao longo do ano e (iii) apresentação de viabilidade econômico-financeira por parte da administradora do empreendimento. Os investimentos, quando efetuados, deverão impactar a distribuição de resultados do Fundo.

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

Os cotistas podem votar na Consulta Formal das seguintes formas:

Voto Via Plataforma Digital: será encaminhado um e-mail, em até 2 (dois) dias úteis desta



convocação, para que o cotista possa manifestar seu voto de forma eletrônica. O Cotista receberá por e-mail, do remetente riobravo@comunicacaoriobravo.com.br, link de acesso à folha de voto eletrônica, por meio da qual poderá enviar a manifestação de voto de forma totalmente digital.

Voto Via Carta-Resposta: o voto pode ser manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta, cujo modelo encontra-se disponível no Anexo II a esta Consulta Formal e no site da Administradora e da CVM. O modelo de Carta Resposta contempla as devidas instruções para preenchimento e envio.

Os e-mails serão encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela 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). Caso algum cotista vote por mais de uma forma, será considerado o último voto recebido.

PRAZO DE VOTO

Somente serão aceitos pela Administradora os votos recepcionados impreterivelmente até as **15h do dia 15 de maio de 2025**.

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

Anexo II – Instruções para voto e modelo de carta-resposta.





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 02/2025.

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 02/2025** (“Consulta Formal”):

- (i) Aprovação do orçamento anual do exercício de 2025 (“Orçamento”).

Os valores de investimentos previstos no Orçamento estão condicionados (i) à disponibilidade de caixa para fazer frente aos valores; (ii) ao resultado que o empreendimento terá ao longo do ano e (iii) apresentação de viabilidade econômico-financeira por parte da administradora do empreendimento. Os investimentos, quando efetuados, deverão impactar a distribuição de resultados do Fundo.

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, 30 de abril de 2025.

**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
02/2025

FII Via Parque Shopping
FVPQ11

Abril 25



riobravo.com.br

Consulta formal

Planejamento orçamentário

DFC (R\$ mil)	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	Orçamento 2025	Realizado 2024	Varição Orçamento 2025 vs Realizado 2024
(+) Receita de Locação	2.970.398	2.114.810	2.003.270	2.053.852	2.023.228	2.062.112	2.171.346	2.206.343	2.094.565	2.014.880	2.066.409	2.064.994	25.846.208	34.746.553	-25,6%
(+) Aluguel mínimo	3.262.064	2.071.781	2.058.881	2.051.977	2.091.307	2.069.525	2.087.233	2.107.606	2.049.852	2.018.652	2.026.477	1.925.279	25.820.633	32.583.104	-20,8%
(+) Aluguel percentual	64.750	249.056	137.829	232.989	215.380	275.027	369.136	385.285	317.964	216.947	263.334	361.452	3.089.151	2.163.449	42,8%
(-) Abonos/Descontos	-356.415	-206.027	-193.441	-231.114	-283.459	-282.440	-285.023	-286.547	-273.251	-220.719	-223.403	-221.737	-3.063.576	0	n/a
(-) Inadimplência Líquida	-559.095	-200.190	-220.152	-253.045	-276.040	-175.247	-160.125	-122.713	-202.969	-183.741	-106.684	-119.104	-2.579.104	-9.328.053	-72,4%
(+) Receitas Comerciais	0	1.000	1.000	2.000	4.000	11.000	1.000	1.000	0	2.000	7.000	4.000	34.000	16.406	107,2%
(+) Mall & Mídia	526.160	431.252	469.283	464.321	637.097	600.870	674.607	624.039	611.603	753.852	839.494	1.060.150	7.692.729	6.686.286	15,1%
(+) Mall	460.569	371.473	388.944	418.310	552.625	510.925	526.826	498.084	495.963	576.350	724.348	904.613	6.429.029	6.201.873	3,7%
(+) Mídia	65.591	59.780	80.339	46.011	84.472	89.945	147.781	125.955	115.640	177.502	115.146	155.538	1.263.700	484.413	160,9%
(+) Outras Receitas	8.991	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.991	1.324.798	-99,3%
(+) Resultado de Estacionamento	1.086.607	946.572	1.111.878	2.409.620	1.439.484	1.151.652	1.307.706	1.163.661	973.999	1.145.148	1.187.727	1.322.250	15.246.305	13.299.556	14,6%
Receita Operacional	4.033.061	3.293.444	3.365.279	4.676.748	3.827.769	3.650.388	3.994.534	3.872.331	3.477.198	3.732.140	3.993.947	4.332.290	46.249.129	46.745.547	-1,1%
(-) Despesas Gerais	-56.692	-27.730	-41.038	-37.644	-37.644	-37.644	-37.644	-37.644	-37.644	-37.644	-37.644	-37.644	-464.256	-165.285	180,9%
(-) Auditoria	-22.000	-22.000	-35.308	-31.914	-31.914	-31.914	-31.914	-31.914	-31.914	-31.914	-31.914	-31.914	-366.534	0	n/a
(-) Outras despesas	-34.692	-5.730	-5.730	-5.730	-5.730	-5.730	-5.730	-5.730	-5.730	-5.730	-5.730	-5.730	-97.722	-165.285	-40,9%
(-) Despesas Jurídicas	-27.379	-44.758	-62.350	-62.350	-62.350	-62.350	-62.350	-62.350	-62.350	-62.350	-62.350	-62.350	-695.637	-972.882	-28,5%
(-) Aporte FPP	-31.741	-20.506	-20.481	-170.525	-170.477	-20.783	-21.343	-21.241	-21.264	-121.528	-121.767	-135.195	-876.851	-806.469	8,7%
(-) Aporte Condominial	-1.507.496	-1.429.632	-1.516.512	-1.378.051	-1.378.051	-1.378.051	-1.378.051	-1.378.051	-1.378.051	-1.378.051	-1.378.051	-1.378.051	-16.856.103	-24.161.970	-30,2%
(-) Lojas Vagas	-680.864	-603.000	-689.880	-551.419	-551.419	-551.419	-551.419	-551.419	-551.419	-551.419	-551.419	-551.419	-6.936.514	-11.308.015	-38,7%
(-) Lojas Limitantes	-503.755	-503.755	-503.755	-503.755	-503.755	-503.755	-503.755	-503.755	-503.755	-503.755	-503.755	-503.755	-6.045.054	-5.124.848	18,0%
(-) Aporte Inadimplência	-322.878	-383.936	-611.409	-403.886	-414.347	-414.273	-414.488	-415.005	-401.205	-407.656	-406.798	-547.136	-5.143.017	-8.830.393	-41,8%
(-) Devolução Inadimplência	0	61.058	288.531	81.008	91.469	91.395	91.610	92.127	78.328	84.779	83.920	224.258	1.268.482	1.101.286	15,2%
Despesa Operacional	-1.623.308	-1.522.626	-1.640.381	-1.648.571	-1.648.522	-1.498.828	-1.499.388	-1.499.286	-1.499.310	-1.599.574	-1.599.812	-1.613.240	-18.892.847	-26.106.606	-27,6%
NOI Eficiência	2.409.753	1.770.818	1.724.898	3.028.177	2.179.247	2.151.559	2.495.146	2.373.045	1.977.888	2.132.566	2.394.134	2.719.050	27.356.282	20.638.941	32,5%
Margem NOI Eficiência	59,7%	53,8%	51,3%	64,7%	56,9%	58,9%	62,5%	61,3%	56,9%	57,1%	59,9%	62,8%	59,1%	44,2%	15 p.p
(-) Custos Comercialização	-61.402	-79.492	-79.560	-70.368	-103.452	-100.266	-136.114	-107.607	-303.915	-132.189	-111.964	-384.911	-1.671.240	-856.164	95,2%
(-) Taxa de administração	-114.942	-114.942	-114.942	-114.942	-114.942	-114.942	-114.942	-114.942	-114.942	-114.942	-114.942	-114.942	-1.379.304	-1.238.454	11,4%
NOI	2.233.409	1.576.384	1.530.396	2.842.867	1.960.853	1.936.351	2.244.090	2.150.496	1.559.031	1.885.435	2.167.229	2.219.197	24.305.738	18.544.323	31,1%
Margem NOI	55,4%	47,9%	45,5%	60,8%	51,2%	53,0%	56,2%	55,5%	44,8%	50,5%	54,3%	51,2%	52,6%	39,7%	12,9 p.p
(-) Despesas não Operacionais	0	0	0	-150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	-150.000	-3.100.000	-95,2%
Lucro Líquido	2.233.409	1.576.384	1.530.396	2.692.867	1.960.853	1.936.351	2.244.090	2.150.496	1.559.031	1.885.435	2.167.229	2.219.197	24.155.738	15.444.323	56,4%
Margem Líquida	55,4%	47,9%	45,5%	57,6%	51,2%	53,0%	56,2%	55,5%	44,8%	50,5%	54,3%	51,2%	52,2%	33,0%	19,2 p.p
(-) Investimentos	0	0	-350.000	-600.000	-750.000	-1.000.000	-1.500.000	-1.100.000	-1.100.000	-1.350.000	-850.000	-850.000	-9.450.000	-3.750.000	152,0%
(-) Liberação/Amortização Dívida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	n/a
Fluxo de Caixa	2.233.409	1.576.384	1.180.396	2.092.867	1.210.853	936.351	744.090	1.050.496	459.031	535.435	1.317.229	1.369.197	14.705.738	11.694.323	25,8%

Consulta formal

Planejamento orçamentário

Investimentos	Descrição	Valor Previsto
Bombeirão (AVCB)	Adequação do novo projeto de bombeirão (AVCB), com inclusão de novas escadas de emergência e adequação de SPK	R\$ 3.500.000,00
Cobertura Barra D'or	Projeto e execução para construção de cobertura para o acesso entre o Via Parque Shopping e o Barra D'or	R\$ 1.000.000,00
Allowances	Direcionados a negociações comerciais para potenciais novos inquilinos que agreguem valor no empreendimento através de suas marcas. Está condicionado a apresentação de viabilidade econômico-financeira por parte da administradora do empreendimento	R\$ 4.950.000,00
Total		R\$ 9.450.000,00

Os valores de investimentos considerados, uma vez utilizados, deverão impactar o resultado do Fundo. Porém, dado o momento operacional desafiador, com a consolidada e crescente concorrência, o investimento no Shopping é vital para garantir a relevância, competitividade e valorização do empreendimento



Imagem meramente ilustrativa da Cobertura Barra D'or



Pontos de Ajuste Bombeirão (AVCB)

INSTRUÇÕES PARA VOTO POR ESCRITO

Passo 1:

- Preencher todos os campos marcados em cinza.
- Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha.

Passo 2: Imprimir o voto e assinar.

Passo 3: Enviar o voto para a Rio Bravo por correio ou e-mail, junto com cópia de documentação do cotista:

E-mail

Digitalizar o voto assinado e enviar para o e-mail assembleias.FVPQ11@riobravo.com.br junto com um documento de identificação e documento que evidencie poderes em caso de procurador, conforme as instruções gerais abaixo.

Correio:

A/C: **Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Ref.: Consulta Formal do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII.

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Conjunto 32 - Vila Olímpia

CEP 04551-065 – São Paulo – SP

INSTRUÇÕES GERAIS

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Consulta Formal poderão participar da Consulta Formal ora convocada, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472, portando os seguintes documentos: (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 com 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 do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(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.



MODELO DE VOTO

Local, dia de mês de 2025.

À

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

("Rio Bravo" ou "Administradora")

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia

CEP 04551-065 – São Paulo - SP

Ref.: Consulta Formal nº 02/2025 ("Consulta Formal") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 00.332.266/0001-31 ("Fundo").

Prezados Senhores,

Em atenção ao Edital de Convocação e Proposta da Administradora encaminhada pela Administradora em 30 de abril de 2025, manifesto o meu voto a respeito das deliberações da ordem do dia, no seguinte sentido:

(i) Aprovação do orçamento anual do exercício de 2025 ("Orçamento").

Os valores de investimentos previstos no orçamento estão condicionados (i) à disponibilidade de caixa para fazer frente aos valores; (ii) ao resultado que o empreendimento terá ao longo do ano e (iii) apresentação de viabilidade econômico-financeira por parte da administradora do empreendimento. Os investimentos, quando efetuados, deverão impactar a distribuição de resultados do Fundo.

Voto do Cotista: ☐ Aprovar
 ☐ Rejeitar
 ☐ Abstenho-me de votar

Atenciosamente,

NOME DO COTISTA

CPF ou CNPJ

E-mail: E-MAIL DO COTISTA

Telefone: (DDD) NÚMERO DO TELEFONE DO COTISTA

