

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)