

FII VIA PARQUE SHOPPING

**Assembleia Geral
Extraordinária de Cotistas**

20 de junho de 2025



riobravo.com.br



Sumário

PAUTAS DA AGE

PROPOSTA E PLANO DE AÇÃO DA RIO BRAVO

COMO VOTAR

ANEXOS

PAUTAS DA AGE

Sugerimos a leitura das matérias na íntegra no edital de convocação

Pauta proposta pela Hedge Investments

- (i) Pedido de convocação feito pela Hedge Investments (na qualidade de gestora do HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e do HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, que em conjunto detêm mais de 5%) para deliberar sobre a substituição da atual administradora do Fundo pela Hedge Investments DTVM, bem como contratar a Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos como Gestora, além de instituir uma taxa de performance para a Gestora.
- (ii) Aprovação do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE

Pauta proposta pela Rio Bravo Investimentos

Com o objetivo de buscar alternativas no melhor interesse dos cotistas, a Rio Bravo coloca para deliberação dos cotistas a seguinte matéria, a ser votada de forma unificada, acompanhada de um plano de ação para o fundo Via Parque Shopping.

(iii) Manutenção da Rio Bravo Investimentos DTVM como administradora fiduciária, em conjunto com a implementação de uma nova política de remuneração e incentivo, da seguinte forma:

1. Redução progressiva da taxa de administração (redução aplicada tanto ao percentual anual sobre o patrimônio líquido quanto ao valor mínimo mensal, prazos contados a partir da aprovação da proposta):
 - 1º ano: Redução de 50% – estimativa de impacto de +R\$ 0,019/cota por mês no resultado
 - 2º ano: Redução de 30% – estimativa de impacto de +R\$ 0,012/cota por mês no resultado
 - 3º ano: Redução de 20% – estimativa de impacto de +R\$ 0,008/cota por mês no resultado
 - 4º ano: Retomada da taxa vigente reajustada
2. Contratação da Rio Bravo Ltda como gestora, cuja remuneração já está inclusa na Taxa de Administração;
3. Compromisso de conduzir, de forma ativa, o processo competitivo de alienação do Shopping no prazo estimado de até 3 anos, por meio de estratégia estruturada em um processo transparente e isento, assegurando igualdade de condições entre os interessados e maximização do valor do ativo, sujeita a aprovação em assembleia geral pelos cotistas;
4. Instituição de taxa de performance condicionada à alienação total ou parcial do ativo e a valores praticados:
 - ✓ 0,5% sobre o valor bruto de venda, caso o valor de venda seja inferior a R\$ 300 milhões;
 - ✓ 1,0% sobre o valor bruto de venda, caso a venda ocorra por valor igual ou superior a R\$ 300 milhões (valor a ser corrigido por IPCA).

PAUTAS DA AGE

	Resumo Proposta Hedge	Resumo Proposta Rio Bravo
Administradora	Substituição pela Hedge Investments	Manutenção da Rio Bravo como administradora
Gestora	Contratação da Hedge Investments como gestora, sem acréscimo de taxa	Contratação da Rio Bravo como gestora, sem acréscimo de taxa
Taxa de administração	Manutenção da Taxa de administração em 0,12% a.a. sobre PL	Redução progressiva da taxa de administração: 1º ano: redução de 50% – R\$0,019/cota por mês 2º ano: redução de 30% – R\$ 0,012/cota por mês 3º ano: redução de 20% – R\$0,008/cota por mês
Taxa de performance	Taxa de performance fixada em 1% sobre a venda do ativo	Taxa de performance condicionada à alienação e a valores praticados: ✓ 0,5% sobre o valor bruto de venda, caso o valor de venda seja inferior a R\$ 300 milhões. ✓ 1,0% sobre o valor bruto de venda, caso a venda ocorra por valor igual ou superior a R\$ 300 milhões (valor a ser corrigido por IPCA)
Informações adicionais sobre venda do ativo	Não detalhado	Compromisso de conduzir, de forma ativa, o processo competitivo de alienação do Shopping no prazo estimado de até 3 anos, por meio de estratégia estruturada em um processo transparente e isento, assegurando igualdade de condições entre os interessados e maximização do valor do ativo, sujeita à aprovação em assembleia geral pelos cotistas;

HISTÓRICO DO EMPREENDIMENTO

- 1994** Início do fundo Via Parque Shopping (FVPQ11).
- 2004** A Rio Bravo assume a administração fiduciária do Fundo, com foco em garantir total conformidade com as normas da CVM e da Anbima, zelando pela governança, pela transparência e pelo cumprimento do regulamento.
- 2007** A Rio Bravo passa a exercer um papel mais ativo na governança do empreendimento, promovendo reuniões periódicas de performance, operações e área comercial diretamente no shopping. Esse período foi marcado por avanços relevantes: redução da vacância e inadimplência, aumento da receita operacional e valorização gradual do ativo.
- 2020** O cenário se torna mais desafiador. O aumento da concorrência na região da Barra da Tijuca — com inaugurações de novos shoppings e maior pressão sobre o mix e preços — somou-se aos efeitos severos da pandemia sobre o varejo físico. Nesse mesmo período, o principal cotista do Fundo passou a demonstrar interesse em se desfazer de sua posição, influenciando a estratégia do empreendimento para uma postura mais passiva e voltada à liquidez. A Rio Bravo, limitada pelo papel exclusivamente fiduciário e por um regulamento que não conferia poderes de gestão direta, atuava com restrições institucionais, devido à existência do cotista de referência, que também atuava como administrador do Shopping. Mesmo assim, a Rio Bravo implementou um comitê de cotistas consultivo, onde todos os desafios e assuntos são amplamente discutidos para ciência dos cotistas com objetivo de dar total transparência nos desafios do ativo.
- 2024** Conclusão da saída do cotista de referência e administradora do Shopping.

RIO BRAVO

Início de uma nova fase para o Fundo e para o shopping. A Rio Bravo direciona todos esforços na transformação operacional do ativo e na maximização de valor. Entre as iniciativas já implementadas ou em andamento, destacam-se:

- Troca da administradora do empreendimento (Allos por Alqia), resultando em redução projetada de custos operacionais superiores a 30%;
- Otimização do mix de lojas, incluindo negociações de médio e longo prazo e reestruturação de áreas ociosas;
- Redução da área bruta locável em pavimentos estratégicos para promover maior eficiência e atratividade;
- Proposta de processo estruturado de venda do ativo, com prazo estimado de até 3 anos, por meio de concorrência transparente e independente;
- Redução de investimentos necessário no curtíssimo prazo.

Esse modelo de gestão já vem sendo aplicado com sucesso no FII Shopping Pátio Higienópolis (SHPH11), também sob administração da Rio Bravo, e agora será replicado e adaptado para o contexto do Via Parque, com o objetivo de preservar e ampliar o valor do patrimônio dos cotistas.

PROPOSTA RIO BRAVO E PLANO DE AÇÃO

Qual o plano de ação Rio Bravo? O plano de ação visa implementar uma atuação cada vez mais próxima e propositiva na governança no empreendimento, buscando otimizar despesas e, principalmente, recuperar a barganha comercial do Shopping, além de reduzir a vacância do empreendimento e geração de valor para os atuais investidores. Para isso, será essencial foco na gestão de investimentos, para transformar sua competitividade e relevância no mercado de Shopping Centers. A Rio Bravo realizará também um trabalho ativo para possível desinvestimento, com prospecção de investidores estratégicos pautado em processos competitivos que possam maximizar o valor do ativo, sem deixar de gerar valor através do fluxo de dividendo recorrente para os atuais investidores do fundo.

PILARES DA PROPOSTA RIO BRAVO

1

GOVERNANÇA E GESTÃO

- Início de atuação como gestora do fundo.
- Gestão dos investimentos, com objetivo de manter o patamar dos investimentos próximo a 30% do resultado operacional, para elevar a competitividade do empreendimento.

2

MELHORA OPERACIONAL

- Mudanças necessárias já iniciadas, como a troca recente de administração comercial do Shopping.
- Atuação em conjunto com a administração do Shopping para mudança de tese comercial e reaproximação com grandes marcas.
- Otimização de despesas como foco principal: recuperar patamar saudável de inadimplência, redução de despesas de condomínio através de reestruturação operacional.

3

MAXIMIZAÇÃO DE RESULTADOS DO DO EMPREENDIMENTO

- A Rio Bravo entende que é possível otimizar a operação e melhorar a performance do empreendimento para maximizar o valor do ativo em um possível desinvestimento.
- As propostas de aquisição que apresentarem condições atrativas e compatíveis com o valor estratégico do ativo serão levadas para apreciação e deliberação em Assembleia de Cotistas, dentro de um processo estruturado, transparente e isento

PROPOSTA RIO BRAVO E PLANO DE AÇÃO

1 GOVERNANÇA E GESTÃO– Proposta de nova estrutura para o Fundo

Governança e Gestão do Empreendimento

A Rio Bravo tem adotado uma atuação cada vez mais próxima e propositiva na governança do empreendimento, com foco na performance operacional e no cumprimento de metas da administradora do shopping. Essa gestão tem se traduzido em:

- Acompanhamento rigoroso da operação, com definição de objetivos claros e cobrança de resultados da Administradora do Shopping;
- Redução significativa das despesas condominiais, por meio de revisão de contratos e eficiência na gestão dos recursos;
- Foco comercial e de marketing, com ações voltadas à atração de marcas relevantes, melhoria do mix de lojas, reposicionamento do ativo e aumento do fluxo de consumidores.

Gestão dos Investimentos

Os investimentos são uma importante ferramenta para manter o empreendimento atualizado. Além disso, os investimentos servem para trazer marcas importantes que são geradoras de fluxo, impactando de forma relevante as vendas e, conseqüentemente, gerando um ciclo comercial positivo .

Parte do resultado operacional poderá ser utilizada para fazer frente aos investimentos. Outras formas de financiar os investimentos estão em constante avaliação e poderão ser adotados no momento oportuno, conforme a necessidade.

Resultado Operacional: Com a melhora operacional impulsionada pela otimização de custos e pela recuperação da curva comercial, o resultado operacional do shopping ganhará solidez suficiente para cobrir os custos associados aos investimentos realizados pelo Fundo. A Rio Bravo continuará conduzindo uma gestão rigorosa do caixa e do resultado operacional do empreendimento, de modo a viabilizar os investimentos necessários sem comprometer de forma significativa a distribuição mensal de rendimentos.

PROPOSTA RIO BRAVO E PLANO DE AÇÃO

1 GOVERNANÇA E GESTÃO – Case SHPH11

Fundo de shopping (monoativo)

A Rio Bravo atua há mais de 20 anos na administração do Shopping Pátio Higienópolis, em parceria com os demais sócios do empreendimento. Nesse período, tem exercido um papel ativo nas principais decisões estratégicas, incluindo investimentos, negociações comerciais e diretrizes de marketing. Esse mesmo modelo de gestão próxima, integrada e ativa será replicado no Via Parque, com foco em geração de valor e evolução operacional contínua.

A Rio Bravo atuou de forma ativa e estratégica, conduzindo o processo de substituição da administradora originalmente ligada ao investidor majoritário do empreendimento. A mudança teve início com a transição para uma nova administradora, que permaneceu por um curto período, até a definição da Iguatemi como gestora do shopping — parceria que se mantém até hoje com resultados consistentes. Essa atuação demonstra o compromisso da Rio Bravo com a valorização do ativo e a busca contínua por excelência na gestão, contribuindo diretamente para a geração de valor aos cotistas do fundo.

Excelente Performance: O Shopping Pátio Higienópolis tem apresentado excelente performance nos últimos anos, detalhada ao lado nos gráficos de vacância, inadimplência, vendas e NOI

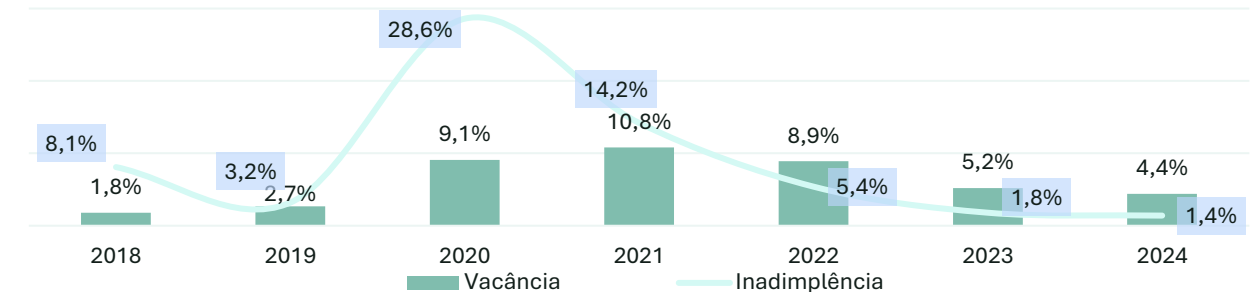
Transformação de mix: O empreendimento passou por uma verdadeira transformação em seu mix de lojas, com reposicionamento do Shopping e a captura de marcas de peso como Zara, Zara Home, Dolce Gabanna, Chanel Makeup, entre outras marcas aspiracionais que elevaram de forma relevante o fluxo e as vendas.

Prêmio Pago aos Cotistas: Além da performance operacional, recentemente, a Rio Bravo negociou para os cotistas o pagamento de prêmio equivalente a R\$22,67/cota pelo não exercício do direito de preferência no âmbito da venda da participação de um sócio no empreendimento. O prêmio foi distribuído diretamente aos cotistas em forma de dividendos.

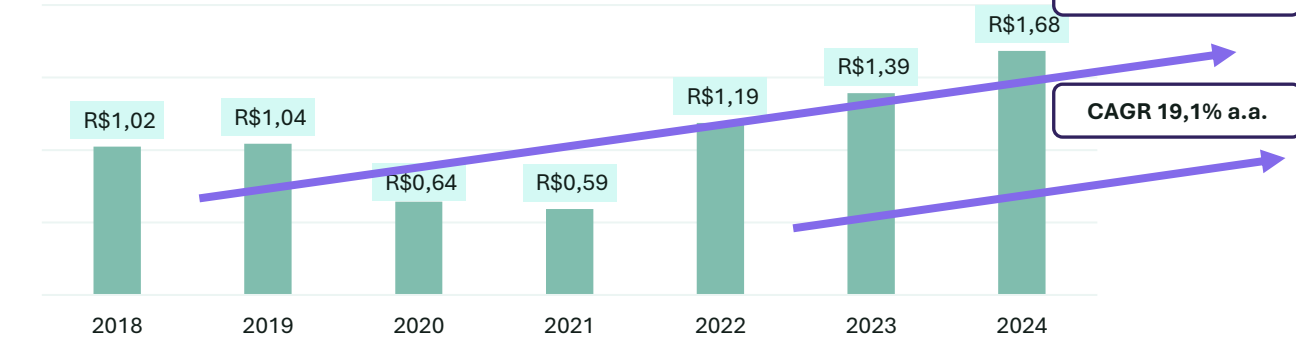


Exemplos de Transformações Importantes Realizadas em Fundos com Gestão Rio Bravo

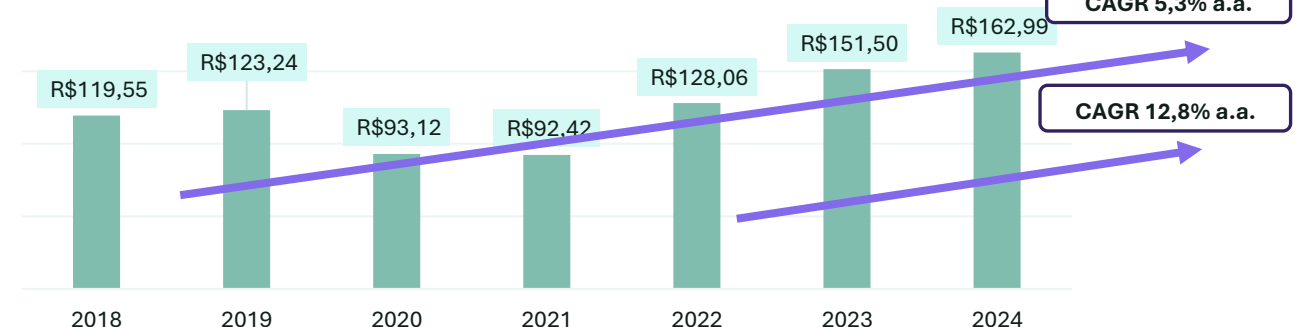
Vacância e Inadimplência



Volume de Vendas (R\$ bilhões)



NOI – resultado operacional líquido (R\$ milhões)



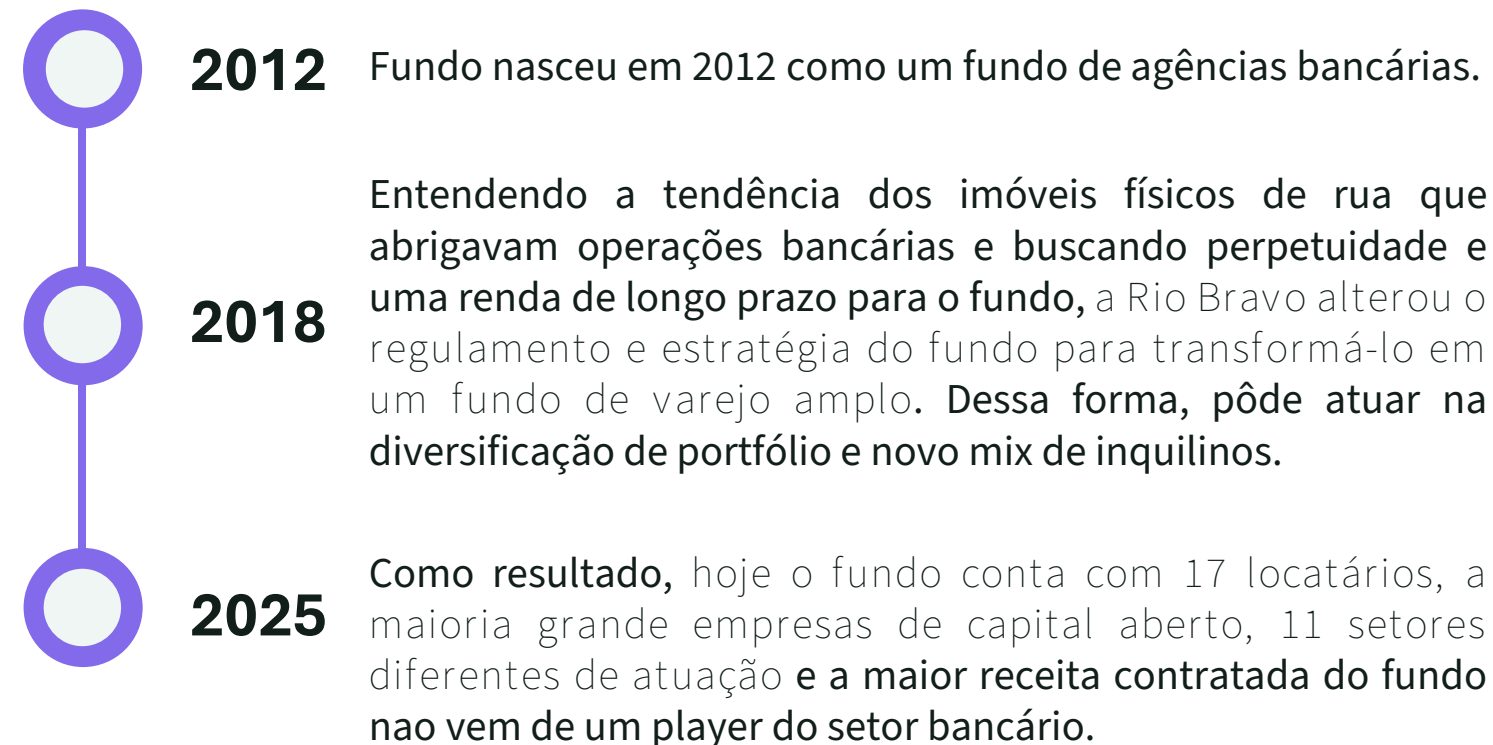
PROPOSTA RIO BRAVO E PLANO DE AÇÃO

1 GOVERNANÇA E GESTÃO – Case RBVA11



Exemplos de Transformações Importantes
Realizadas em Fundos com Gestão Rio Bravo

Reposicionamento



Expertise em Vendas

R\$200m
VOLUME DE VENDAS

21
IMÓVEIS VENDIDOS
EM 6 ANOS

R\$41m
Gap entre valor do
laudo e valor de venda

R\$70m
GANHO DE CAPITAL

15%
TIR MÉDIA

PROPOSTA RIO BRAVO E PLANO DE AÇÃO

2 MELHORA OPERACIONAL

Perspectivas próximos 3 anos:

- Projeção de NOI entre R\$ 35–40 milhões, com aumento sustentável de fluxo e resultado.
- Retomada da atratividade e do vínculo com o público por meio de reforço nos pilares família, entretenimento e, principalmente, a nova vocação para saúde. Com o novo hospital da Rede D’or no entorno, abre-se uma nova janela de oportunidade para oxigenação do mix de lojas e serviços.
- Retomada do posicionamento como shopping referência na região oeste do Rio.

Atuação necessária:

- Investimento no empreendimento para melhorias e atração de grandes inquilinos.
- Trabalho de análise de viabilidade financeira para financiar os investimentos.

Destaques do
orçamento 2025

Variações em relação ao resultado de 2024

-27,6%

Redução nas despesas
operacionais

+14,6%

Crescimento no resultado do
estacionamento

-72,4%

Redução na
inadimplência líquida

PROPOSTA RIO BRAVO E PLANO DE AÇÃO

2

MELHORA OPERACIONAL



Ações já implementadas pela nova administração do shopping



Redução nas despesas:
Previsão em orçamento da redução das despesas na ordem de 30%.



Aumento no NOI:
Projeção de aumento do NOI de R\$ 18,5 milhões para R\$ 24,3 milhões entre 2024 e 2025.



Novas locações:
Locações estratégicas no segundo pavimento para enxugar oferta e melhorar precificação.



Reestruturação comercial:
Fomentar um novo setor de atuação do Shopping, o segmento de saúde, aproveitando a grande dinâmica trazida pelo lançamento do hospital no entorno do Shopping

Mudança de administrador do Shopping já realizada pela Rio Bravo



Para os valores de Valuation de 2024 e 2025 foram considerados o valor a mercado do Fundo em dez/2024 e mai/2025 respectivamente.

PROPOSTA RIO BRAVO E PLANO DE AÇÃO

3 MAXIMIZAÇÃO DE RESULTADOS DO EMPREENDIMENTO

Compromisso com a venda do Ativo:

- Estruturar e conduzir processo com de venda com condições atrativas e compatíveis com o valor estratégico do ativo para apreciação e deliberação em Assembleia de Cotistas, sem prejudicar a performance do ativo e do Fundo, com objetivo de quem procura liquidez rentabilizar da melhor forma possível seu investimento;
- Venda será conduzida em um processo competitivo transparente e isento, através de recebimento de proposta de investidores estratégicos; Caso veículos de investimentos da Rio Bravo participe do processo, este terá as mesmas condições que o outros players do mercado. Toda proposta de alienação deverá ser aprovada em assembleia;
- Potencial de apreciação do valuation do empreendimento com a melhoria dos resultados operacionais, com retorno maior aos cotistas [40,3% de TIR] e distribuição de rendimentos mensal com previsibilidade e estabilidade para os atuais cotistas;
- Atualizações no relatório mensal sobre as ações comerciais conduzidas pela gestão.

NOI Estimado e Investimentos
(em milhões)



40,3% a.a. TIR Nominal Estimada para os próximos 3 anos. Considerando cap rate de saída 10%. Preço de entrada: valor de mercado em maio/2025

Preço do ativo negociado em bolsa:

R\$ 168 milhões

(considera preço de cotação do FVPQ11 em maio/2025)

Venda através do cenário projetado:

R\$ 350 milhões

2,1x o valor atual



Atuação da Rio Bravo como gestora para fechar esse *gap* de valor

PROPOSTA RIO BRAVO E PLANO DE AÇÃO

POR QUE APROVAR A PROPOSTA DA RIO BRAVO?

Considerando o *track record* na atuação do empreendimento, a Rio Bravo entende que é possível otimizar a operação e melhorar a performance do empreendimento e, caso os cotistas queiram seguir com a venda do shopping, esta seja feita a um preço competitivo, gerando melhor retorno aos cotistas.

POR QUE AGORA?

Com a saída recente do cotista majoritário histórico, a Rio Bravo reconhece a necessidade de uma nova abordagem para o Via Parque. Além disso, não há mais espaço para o fundo apenas fiduciário, é preciso transforma-lo em um fundo de gestão para otimizar a operação e melhorar a performance do empreendimento, por isso, gostaria de liderar essa transformação no Fundo.

RESUMO DA PROPOSTA

FVPQ hoje

- Sem gestão contratada;
- Sem concorrência para venda contratada.

Proposta Rio Bravo

- Fundo passa a ter atuação de gestão;
- Taxa de administração com desconto, impacto positivo de R\$ 0,19/cota no resultado do fundo;
- Bid ativo para venda do empreendimento em valor otimizado e conforme aprovação dos cotistas.

COMO VOTAR

O voto pode ser realizado de 4 formas:

1.VOTO PRESENCIAL: A Assembleia será realizada no dia 20 de junho de 2025, às 10:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B, 3º andar, cj. 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065

2.VOTO VIA PLATAFORMA: será disponibilizado o serviço de voto direto através de uma plataforma eletrônica. Para tanto, será encaminhado um e-mail, em até 2 dias úteis desta Convocação, para que o Cotista possa se identificar por meio de CPF ou CNPJ e proceder com seu voto.

3. VOTO VIA ADMINISTRADORA: o voto pode ser manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta.

4. VOTO VIA ÁREA DO INVESTIDOR DA B3: os cotistas poderão manifestar seu voto diretamente por meio do sistema eletrônico de voto à distância disponibilizado pela B3, pelo portal Área do Investidor, na seção “Serviços”, “Assembleias em Aberto”.

Caso algum Cotista vote por mais de uma forma, será considerado o último voto recebido pela Administradora.

**PRAZO PARA
RECEBIMENTO DOS
VOTOS:**

09h de 20/06/2025

ASSEMBLEIA

10h de 20/06/2025



Contate o RI pelos canais:

ri@riobravo.com.br

(11) 3509-6500

Atendimento digital: [clique aqui](#)



riobravo.com.br



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600

