

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

Proposta da Administradora à Consulta Formal nº 02/2024.

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 02/2024** (“Consulta Formal”):

- (i) Aprovação do orçamento anual do exercício de 2024.

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, 11 de julho de 2024.

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
02/2024

FII Via Parque Shopping
FVPQ11

julho24



riobravo.com.br

Consulta formal

Planejamento orçamentário

DESCRIÇÃO	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	PROPOSTA ORÇAMENTO			CENÁRIO EXCLUÍDO DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS (COMPRA DE INADIMPLÊNCIA + RENOVATÓRIA KM VANTAGENS)	
	2023	2024	D%	2024	D%												
ENTRADAS OPERACIONAIS																	
Receitas de Aluguel	5.369.661	2.916.474	2.982.213	3.098.816	3.239.062	3.109.743	3.151.952	3.252.931	3.116.706	3.255.418	3.421.368	3.589.497	40.720.479	40.503.842	-1%	40.503.842	-1%
Aluguel Mínimo	4.520.099	2.017.436	2.335.189	2.502.037	2.483.323	2.270.260	2.282.305	2.361.412	2.313.833	2.345.308	2.442.644	2.456.859	31.097.261	30.330.704	-2%	30.330.704	-2%
Aluguel Percentual	308.317	349.780	135.728	172.292	198.934	159.276	182.754	228.619	141.244	169.991	257.271	208.374	2.632.468	2.512.580	-5%	2.512.580	-5%
Aluguel Quiosques e Mídia	541.245	549.258	511.296	424.487	556.805	680.208	686.893	662.900	661.629	740.119	721.453	924.264	6.990.749	7.660.557	10%	7.660.557	10%
Inadimplência Líquida	(2.131.030)	(58.140)	(5.241)	(473.500)	(180.776)	(227.944)	(215.278)	(238.440)	(275.205)	(222.345)	(250.786)	(263.110)	(3.018.026)	(4.541.796)	50%	(4.541.796)	50%
Outras Receitas	23.501	17.409	16.937	28.309	851.931	37.416	37.416	124.789	75.946	75.946	111.946	37.416	829.276	1.438.961	74%	1.438.961	74%
Total de Receitas Operacionais	3.262.132	2.875.743	2.993.908	2.653.626	3.910.217	2.919.215	2.974.090	3.139.280	2.917.447	3.109.019	3.282.527	3.363.803	38.531.729	37.401.007	-3%	37.401.007	-3%
SAÍDAS OPERACIONAIS																	
Encargos de Lojas Vagas e Contratuais	(749.442)	(768.094)	(1.407.078)	(1.376.992)	(1.352.849)	(1.074.718)	(983.243)	(956.039)	(957.057)	(937.847)	(949.154)	(472.121)	(11.417.485)	(11.984.634)	5%	(11.984.634)	5%
Compra Líquida de Inadimplência Condomínio	(75.596)	(109.180)	(264.426)	(308.447)	(497.407)	(873.721)	(873.242)	(869.600)	(860.473)	(822.943)	(846.371)	(880.223)	(1.609.661)	(7.281.629)	352%	(3.426.680)	113%
Comercialização de Lojas	-	(14.920)	-	-	(25.116)	(64.356)	-	(1.192)	(102.423)	(6.496)	(27.673)	(5.912)	(460.471)	(248.088)	-46%	(248.088)	-46%
Comercialização de Quiosques	-	(120.604)	(61.658)	(51.318)	(33.830)	(93.053)	(100.084)	(100.532)	(101.308)	(112.031)	(109.741)	(108.945)	(1.230.184)	(993.105)	-19%	(993.105)	-19%
FPF Empreendedor	(38.006)	(24.043)	(18.115)	(16.915)	(19.609)	(27.637)	(28.595)	(28.019)	(28.400)	(29.579)	(29.751)	(45.004)	(1.032.482)	(333.674)	-68%	(333.674)	-68%
FPF Extra	-	-	-	-	-	(70.000)	(140.000)	(140.000)	(140.000)	(140.000)	(70.000)	-	-	(700.000)	NA	(700.000)	NA
Taxa de Administração	(113.215)	(138.725)	(142.469)	(63.497)	(71.024)	(80.741)	(101.643)	(94.688)	(128.926)	(98.326)	(96.601)	(121.827)	(1.423.603)	(1.251.683)	-12%	(1.251.683)	-12%
Despesas Administrativas	(100.051)	(52.761)	(82.108)	(10)	(40.061)	(560.307)	(609.398)	(491.978)	(501.564)	(518.482)	(491.978)	(527.060)	(1.732.937)	(3.975.759)	129%	(384.921)	-78%
Total de Despesas Operacionais	(1.076.310)	(1.228.326)	(1.975.855)	(1.817.179)	(2.039.897)	(2.844.534)	(2.836.206)	(2.682.048)	(2.820.151)	(2.665.704)	(2.621.268)	(2.161.092)	(18.906.822)	(26.768.571)	42%	(19.322.785)	2%
Resultado Operacional	2.185.822	1.647.417	1.018.053	836.446	1.870.320	74.681	137.884	457.232	97.295	443.315	661.259	1.202.712	19.624.907	10.632.436	-45,8%	18.078.222	-7,9%
ESTACIONAMENTO																	
Resultado do Estacionamento	1.224.046	1.191.221	1.006.390	1.028.309	976.704	1.346.696	1.892.859	1.196.728	1.263.200	1.430.208	1.422.838	1.544.314	14.721.595	15.523.514	5,4%	15.523.514	5,4%
Resultado Operacional + Estacionamento	3.409.868	2.838.638	2.024.443	1.864.755	2.847.024	1.421.378	2.030.743	1.653.960	1.360.495	1.873.523	2.084.097	2.747.026	34.346.502	26.155.950	-23,8%	33.601.736	-2,2%
Entradas Não Operacionais (mútuo)	-	-	-	-	-	342.857	342.857	342.857	342.857	342.857	342.857	342.857	13.306	2.400.000	17937%	2.400.000	17937%
Investimentos	-	-	-	-	-	-	(658.333)	(658.333)	(733.333)	(783.333)	(458.333)	(458.333)	(3.366.791)	(3.750.000)	11%	(3.750.000)	11%
RESULTADO																	
Resultado Não Operacional	-	-	-	-	-	342.857	(315.476)	(315.476)	(390.476)	(440.476)	(115.476)	(115.476)	(3.353.485)	(1.350.000)	-60%	(1.350.000)	-60%
Resultado Final	3.409.868	2.838.638	2.024.443	1.864.755	2.847.024	1.764.235	1.715.267	1.338.484	970.019	1.433.046	1.968.621	2.631.550	30.993.017	24.805.950	-20,0%	32.251.736	4,1%

Consulta formal

Planejamento orçamentário

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 (Allos) com base na expectativa de receitas e despesas para o empreendimento em 2024. O resultado efetivo do fundo no ano fiscal de 2024, 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” considera principalmente receitas de juros e multas, cessão de direitos de uso, comercialização de lojas/quiosques/stands.

A alínea “Despesas Administrativas” é negativamente impactada pela despesa extraordinária, de aprox. R\$ 3,6 milhões, relacionado a ação renovatória da KM de Vantagens, antiga inquilina do espaço de eventos hoje ocupado pela Qualistage.

A alínea “Compra Líquida de Inadimplência” considera a compra líquida de inadimplência de condomínio do mês corrente somado a compra da inadimplência acumulada não ocorrida no ano anterior, de aprox. R\$ 3,8 milhões.

A alínea “Investimentos” considera os montantes financeiros necessários para adequação do projeto exigido pelo corpo de bombeiros (AVCB), obras na calçada externa (aprox. R\$2,15 milhões) e “cash allowances” para negociações comerciais com possíveis inquilinos (aprox. 1,6 milhões).

A alínea “Entradas Não Operacionais” considera a devolução dos valores do mútuo aportado durante a pandemia de covid-19

