

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

Proposta da Administradora à Consulta Formal nº 01/2022.

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, 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 01/2022 (“Consulta Formal”).

Em Pauta Ordinária:

- (i) Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Tais demonstrações foram analisadas e discutidas pela Rio Bravo, de modo que entendemos pela sua aprovação. As Demonstrações Financeiras estão disponíveis para consulta dos Cotistas no site da administradora, CVM e B3.

Em Pauta Extraordinária:

- (ii) Aprovação do orçamento anual do exercício de 2022.

A Rio Bravo recomenda pela aprovação dos referidos orçamentos. O planejamento orçamentário está anexo à presente Proposta.

- (iii) Aprovação do Novo Regimento Interno Do Comitê De Cotistas.
- (iv) Eleição dos membros do Comitê Consultivo do Fundo (“Comitê”), conforme detalhado no Regimento Interno do Comitê que integra o Regulamento do Fundo.

A Administradora do Fundo não fará qualquer recomendação em relação às demais matérias da Pauta Extraordinária.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 31 de março de 2022.

Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Instituição Administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING – FII

ANEXO

Planejamento Orçamentário 2022



Planejamento Orçamentário 2022

DESCRIÇÃO	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	TOTAL 2022	TOTAL 2019	Δ%
Receitas de Aluguel	2.914.810	2.720.364	2.766.361	2.718.659	2.781.995	2.889.526	2.929.254	2.935.913	2.975.031	3.050.322	3.148.312	3.273.693	35.104.240	39.229.057	-11%
Aluguel Mínimo Faturado	3.474.966	2.255.773	2.219.393	2.209.720	2.269.536	2.276.553	2.297.380	2.358.048	2.461.719	2.461.425	2.493.693	2.548.151	29.326.359	31.247.836	-6%
Aluguel Percentual Faturado	485.062	123.358	113.658	92.036	95.983	147.012	156.650	194.200	163.302	145.703	156.808	151.385	2.025.157	2.666.609	-24%
Aluguel Quiosques / Merchandising / Eventos	470.169	475.537	538.499	522.442	552.327	575.570	556.547	528.348	496.477	587.670	615.268	727.117	6.645.991	6.363.581	4%
Total de Aluguel Faturado	4.430.197	2.854.668	2.871.551	2.824.198	2.917.845	2.999.135	3.010.578	3.080.597	3.121.498	3.194.799	3.285.769	3.426.652	37.997.507	40.278.026	-6%
Descontos / Cancelamentos e Carências	(20.332)	(20.332)	(20.332)	(20.332)	(20.332)	(20.332)	(20.332)	(20.332)	(20.332)	(20.332)	(20.332)	(20.366)	(244.016)	(263.420)	-7%
Inadimplência Líquida de Aluguel	(1.495.055)	(113.972)	(84.858)	(85.208)	(115.518)	(89.277)	(60.992)	(124.352)	(128.135)	(124.144)	(97.145)	(132.593)	(2.649.249)	(785.549)	237%
Outras Receitas	(40.726)	(9.189)	(127.985)	(39.831)	(83.920)	(104.162)	(74.608)	(115.892)	(62.627)	(58.345)	(52.797)	(55.224)	(825.107)	(519.507)	59%
Total Receitas Operacionais	2.874.084	2.711.176	2.638.376	2.679.027	2.698.075	2.785.364	2.854.645	2.820.020	2.912.404	2.991.978	3.095.515	3.218.469	34.279.133	38.709.550	-11%
Encargos de Lojas Vagas e Contratuais	(580.252)	(1.053.552)	(957.116)	(945.335)	(953.002)	(898.860)	(893.134)	(840.744)	(863.443)	(842.365)	(842.365)	(421.012)	(10.091.179)	(3.693.598)	173%
Administrativas	(200.290)	(113.878)	(113.878)	(125.739)	(169.339)	(124.399)	(124.399)	(124.399)	(124.399)	(175.739)	775.601	(124.399)	(745.257)	(817.407)	-9%
Total Despesas Operacionais	(905.471)	(1.459.051)	(1.273.261)	(1.614.879)	(1.607.531)	(1.559.113)	(1.563.240)	(1.444.772)	(1.422.865)	(1.411.712)	(565.836)	(1.047.210)	(15.874.939)	(10.505.238)	51%
RESULTADO OPERACIONAL	1.968.614	1.252.125	1.365.115	1.064.149	1.090.544	1.226.251	1.291.406	1.375.249	1.489.539	1.580.266	2.529.680	2.171.259	18.404.194	28.204.312	-35%
Total do Estacionamento Líquido	1.411.451	1.168.596	1.254.921	1.174.056	1.242.154	1.251.941	1.530.020	1.431.101	1.369.431	1.518.773	1.576.281	1.711.822	16.640.547	14.578.084	14%
RESULTADO OPERACIONAL + ESTACIONAMENTO	3.380.065	2.420.721	2.620.035	2.238.205	2.332.697	2.478.192	2.821.426	2.806.349	2.858.970	3.099.039	4.105.961	3.883.081	35.044.741	42.782.396	-18%
Total Despesas Não Operacionais	(197.978)	(531.311)	(847.978)	(847.978)	(484.645)	(397.978)	(397.978)	(397.978)	(197.978)	(197.978)	(197.978)	(197.978)	(8.547.737)	(8.547.995)	-43%
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	(197.978)	(531.311)	(847.978)	(847.978)	(484.645)	(397.978)	(397.978)	(397.978)	(197.978)	(197.978)	(197.978)	(197.978)	(4.875.737)	(8.443.167)	-42%
RESULTADO DO SHOPPING	3.182.087	1.889.409	1.772.057	1.390.227	1.868.053	2.080.214	2.423.448	2.408.371	2.660.992	2.901.061	3.907.983	3.685.103	30.169.004	34.339.229	-12%

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 com base na expectativa de receitas e despesas para o empreendimento em 2022. O resultado efetivo do fundo no ano fiscal de 2022, 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 2019, último exercício com operação normalizada do Shopping.