

São Paulo, 22 de novembro de 2024.

## Consulta Formal nº 03/2024

Aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII**

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 dos Arts. 19 e 21 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”), submeter à deliberação dos cotistas do Fundo a seguinte matéria:

- (i) A contratação da **ALQIA ADMINISTRADORA DE CENTROS COMERCIAIS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.910.126/0001-42, com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Avenida dos Autonomistas, nº 1.828, 3º piso, parte, Vila Yara, CEP 06020-010 (“ALQIA”), como prestadora de serviço de administração e comercialização do empreendimento “Via Parque Shopping”, localizado na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ (“Shopping”), em substituição a atual administradora, ALLOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32, a qual optou pela rescisão do Contrato de Administração dos Espaços Comerciais firmado com o Fundo. A prestação de serviços da ALQIA tem previsão de início no dia 1º de fevereiro de 2025, sendo que o prazo de vigência do contrato com a ALQIA será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, conforme proposta comercial disponível no Anexo I.

## QUÓRUM

A matéria acima dependerá da aprovação por **maioria simples** dos cotistas presentes.

## COMO VOTAR

Como forma de facilitar o acesso dos cotistas ao voto, será disponibilizado o serviço de voto direto através de uma plataforma eletrônica (“Voto Via Plataforma”). Para tanto, será encaminhado um e-mail, em até 3 (três) dias úteis desta convocação, para que o cotista possa se identificar por meio de CPF ou CNPJ e proceder com seu voto na matéria de Ordem do Dia. Os e-mails serão encaminhados levando-se em conta as informações



atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3 S.A. Brasil Bolsa e Balcão (“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).

Para os investidores com posição em ambiente escritural, o voto poderá ser feito via Administradora (“Voto Por Escrito”). Neste caso, solicita-se que o voto seja manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta, cujo modelo encontra-se disponível no site da Administradora e da CVM, acompanhado das devidas instruções para preenchimento e envio. Caso algum cotista vote por ambas as formas, Voto Via Plataforma e Voto Por Escrito, será considerado o último voto recebido.

Os cotistas devem enviar os seguintes documentos no momento do voto: (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 oficial como 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 de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial como foto do(s) representantes(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.

## **PRAZO DE VOTO**

Somente serão aceitos pela Administradora os votos recepcionados impreterivelmente até as **15h do dia 09 de dezembro de 2024**.

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](mailto: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 Comercial

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

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

Instituição Administradora do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VIA PARQUE SHOPPING - FII**



# Proposta Via Parque Shopping





# alqia

GERAMOS VALOR PARA  
EMPREENDEDORES COM  
EFICIÊNCIA E INOVAÇÃO.



## ➤ A HSI.

Iniciamos nossa trajetória em 2006 atuando em *Real Estate Private Equity*, construindo um extenso histórico e alcançando a liderança do mercado, reconhecida como a maior gestora do segmento na América Latina em 2013, 2014, 2016 e 2021, segundo ranking PERE.

Posteriormente, expandimos nossa atuação para os segmentos de *Special Opportunities* (crédito privado), gestão de Fundos Imobiliários (FIIs), Ativos Financeiros (crédito imobiliário), e também administração de shoppings, com a **Alqia**. Somos guiados pelo compromisso de entregar o nosso melhor, sendo especialistas em exercer uma gestão genuinamente ativa de nossos investimentos.

BRL

# 13 Bi

De ativos sob gestão.

### Fundação



Real Estate  
Private Equity

2006



Special  
Opportunities

2014



Fundos  
Imobiliários

2019



Ativos  
Financeiros

2020

alqia 

2023

Ativos sob gestão.



HSI em números.

HSI

BRL

13Bi

- Capital investido: BRL 15,9 bilhões.
- Distribuído: BRL 12,1 bilhões.
- Transações: 90.



48%  
Real Estate  
Private Equity

14%  
Crédito  
Privado

33%  
Fundos  
Imobiliários

5%  
Ativos  
Financeiros



## REAL ESTATE

3.000  
Quartos de  
hotel

100 mil m<sup>2</sup>  
ABL de  
escritórios

R\$ 2Bi  
VGV  
Residencial

1M m<sup>2</sup>  
Galpões  
Logístico

11  
Shoppings

Fundada em 2002, a Alqia tem como propósito **transformar a gestão** de empreendimentos comerciais através da **eficiência e inovação**. Atua principalmente na administração de shopping centers, sendo uma das **maiores companhias do setor no Brasil**, operando em todas as etapas, desde a concepção até a gestão e comercialização do negócio.

alqia



INSPIRADO NO CONCEITO DE  
ALQUIMIA.



CAPACIDADE DE TRANSFORMAR;



CONSTRUIR EXPERIÊNCIA;



E GERAR VALOR EM CONJUNTO.



# ➤ NOSSA LIDERANÇA.



**FRED YOUSSEF**  
CEO - DIRETOR PRESIDENTE

20 anos de experiência no setor com atuação na liderança da Ecisa, brMalls e ARGO Desenvolvimento e Gestão.



**RODRIGO SILVA**  
DIRETOR DE OPERAÇÕES

15 anos de experiência no setor de shopping center, em cargos de liderança no corporativo e como superintendente de shopping e regional, com passagem pela brMalls.



**CLAUDIO XIMENES**  
DIRETOR ESTRATÉGIA & NOVOS NEGÓCIOS

10 anos de experiência no mercado de varejo e shopping center em cargos de liderança de empresas como brMalls e The Kraft Heinz.



**ARTHUR OSTROVSKY**  
DIRETOR COMERCIAL

15 anos de experiência no setor de *Real Estate*, em cargos de liderança em empresas como brMalls e MetroFit Self Storage.



# SHOPPING CENTERS.



LONDRINA-PR  
SHOPPING AURORA.



UBERLÂNDIA-MG  
UBERLÂNDIA SHOPPING.

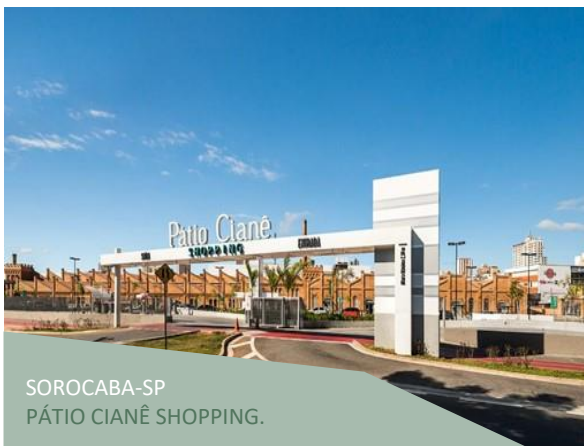


UBERABA-MG  
SHOPPING UBERABA.

alqia



RIO DE JANEIRO-RJ  
BOSSA NOVA MALL.



SOROCABA-SP  
PÁTIO CIANÊ SHOPPING.



SÃO PAULO-SP  
SHOPPING METRÔ TUCURUVI.



COTIA-SP  
SHOPPING GRANJA VIANA.



OSASCO-SP  
SUPERSHOPPING OSASCO.



MACEIÓ-AL  
SHOPPING PÁTIO MACEIÓ.



SALVADOR-BA  
SHOPPING PARALELA.



RIO BRANCO-AC  
VIA VERDE SHOPPING.

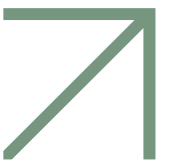


PORTFÓLIO  
DIVERSIFICADO.  
COM  
AMPLITUDE  
NACIONAL.



# Proposta ADM Via Parque Shopping

alqia<sup>®</sup>



# Proposta – Valor mensal



## Taxas variáveis

Prazo contratual: 60 meses

<b>GERENCIAMENTO DE NOI</b> % do NOI mensal + prêmio de 10% sobre crescimento vs Ano -1	<b>4%</b>
<b>GERENCIAMENTO DO CONDOMÍNIO</b> % da despesa mensal + prêmio anual de 10% do <i>saving</i> sobre condomínio atual	<b>5%</b>
<b>GERENCIAMENTO DO FPP</b> % da despesa mensal do Fundo de Promoção	<b>5%</b>
<b>COMERCIALIZAÇÃO MALL &amp; MÍDIA</b> % do faturado mensalmente em Mall & Mídia	<b>15%</b> do faturado
<b>COMERCIALIZAÇÃO DE LOJAS</b> % do VGL + CDU dos contratos assinados mensalmente	<b>4,0%</b> do VGL + CDU
<b>GESTÃO DE CAPEX</b> % de investimento de capex de melhoria e manutenção <sup>1</sup>	<b>3%</b>

<sup>1</sup> não inclui investimentos em Allowance

# Proposta – Valor mensal

---



## Taxas Fixas

Prazo contratual: 60 meses

<b>CSC CONDOMÍNIO</b>	<b>90k</b>
<b>CSC FPP</b>	<b>5k</b>
<b>TEC CONDOMÍNIO</b>	<b>10k</b>
<b>TEC FPP</b>	<b>2k</b>



alqia



## 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:

### **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

### **E-mail**

Enviar para o e-mail [ASSEMBLEIAS.FVPQ11@riobravo.com.br](mailto: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.

## INSTRUÇÕES GERAIS

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, 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 ou gestor, conforme o caso, 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 2024.

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 03/2024 ("Consulta Formal") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII.**

Prezados Senhores,

Com base na "Proposta da Administradora nº 03/2024", encaminhada pela Administradora em 22 de novembro de 2024, venho apresentar voto por escrito referente às deliberações da ordem do dia da Consulta Formal, no seguinte sentido:

- (i) A contratação da **ALQIA ADMINISTRADORA DE CENTROS COMERCIAIS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.910.126/0001-42, com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Avenida dos Autonomistas, nº 1.828, 3º piso, parte, Vila Yara, CEP 06020-010 ("ALQIA"), como prestadora de serviço de administração e comercialização do empreendimento "Via Parque Shopping", localizado na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ ("Shopping"), em substituição a atual administradora, ALLOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32, a qual optou pela rescisão do Contrato de Administração dos Espaços Comerciais firmado com o Fundo. A prestação de serviços da ALQIA tem previsão de início no dia 1º de fevereiro de 2025, sendo que o prazo de vigência do contrato com a ALQIA será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, conforme proposta comercial disponível no Anexo I.

**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