

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VIA PARQUE SHOPPING - FII (“Fundo”)

CNPJ/MF nº 00.332.266/0001-31

ISIN Cotas n.º BRFVPQCTF015

### FATO RELEVANTE

Nesta data, a Rio Bravo publicou uma consulta formal submetendo aos cotistas do Fundo a deliberação sobre a contratação da **ALQIA ADMINISTRADORA DE CENTROS COMERCIAIS LTDA.** para a prestação dos serviços de administração e comercialização do Via Parque Shopping (“Empreendimento” ou “Shopping”), em substituição a atual administradora do empreendimento, a Allos S.A., a partir de 1º de fevereiro de 2025.

Conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 31 de outubro de 2024, a Rio Bravo, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo, está tomando todas as providências necessárias para buscar o reequilíbrio financeiro do Shopping e do Fundo.

Nesse sentido, a Rio Bravo realizou um processo competitivo para contratação do serviço de administração do Shopping. Essa mudança na administração do Shopping deverá reposicionar o Empreendimento com novas frentes operacionais, comerciais e com um potencial de redução de vacância e inadimplência do Shopping. Neste contexto, a Allos S.A., atual administradora - não participou do processo competitivo -, optou pela rescisão do Contrato de Administração dos Espaços Comerciais (“Contrato de Administração”) e comercialização, com previsão de encerramento das atividades no dia 31 de janeiro de 2025.

A Allos e a nova administradora farão um trabalho de transição neste período para que não haja impactos operacionais e comerciais no empreendimento e no Fundo.

Fundada em 2002, a Alqia é uma das maiores companhias do setor no Brasil, com 11 Shoppings Centers sob administração e 345 mil m<sup>2</sup> de ABL. A substituição, nas condições comerciais propostas, representará uma economia de aproximadamente R\$ 0,06 por cota por mês com custos relacionados ao Contrato de Administração. Uma apresentação com mais detalhes da proposta está descrita no Anexo do Fato Relevante.

O canal de RI está disponível para qualquer dúvida ou comentário: [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br) ou [www.riobravo.com.br/chat](http://www.riobravo.com.br/chat).



São Paulo, 22 de novembro de 2024.

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

instituição administradora (“Administradora”) do

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



## Anexo



# 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.



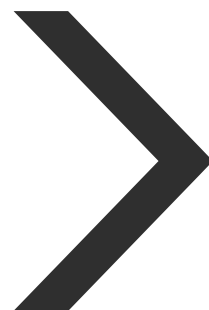
HSI em números.

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.



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.

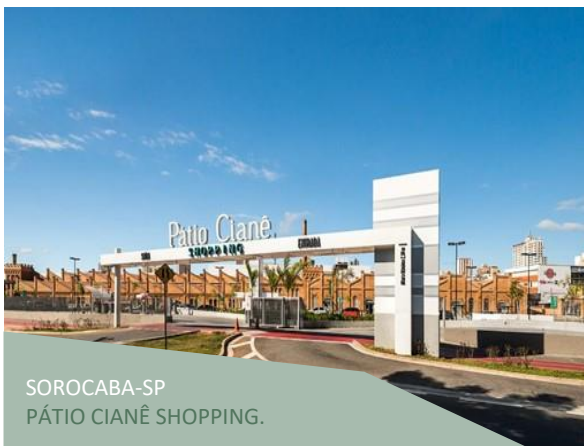


UBERABA-MG  
SHOPPING UBERABA.

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.



MACEÍO-AL  
SHOPPING PÁTIO MACEÍO.



SALVADOR-BA  
SHOPPING PARALELA.



RIO BRANCO-AC  
VIA VERDE SHOPPING.

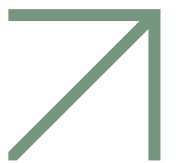


PORTFÓLIO  
DIVERSIFICADO.  
COM  
AMPLITUDE  
NACIONAL.



# 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

