

Fundo de Investimento  
Imobiliário Via Parque  
Shopping -  
Responsabilidade  
Limitada

CNPJ: 00.332.266/0001-31  
(Administrado pela Hedge Investimentos Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
(CNPJ nº: 07.253.654/0001-76)  
(Gerido pela Hedge Investments Real Estate Gestão de  
Recursos Ltda.)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2025**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Demonstrações da posição financeira</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,  
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas, à Administradora e Gestora do

**Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping – Responsabilidade Limitada**

*São Paulo - SP*

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), administrado pela Hedge Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1 de agosto de 2025 (data da transferência da administração do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping – Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1 de agosto a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

## Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 6

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 249.100 mil, correspondente a 96,56% do patrimônio líquido do Fundo, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em um laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como receitas e despesas projetadas, vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como: receitas e despesas projetadas, vacância, taxas de desconto e de capitalização;</li><li>• com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal estudo e a metodologia aplicada; e</li><li>• avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis as premissas utilizadas na determinação do valor justo da propriedade para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2025.

## Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

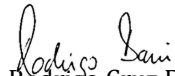
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 1 de abril de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi  
Contador CRC 1SP261156/O-7

**Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - Responsabilidade Limitada**

CNPJ nº 00.332.266/0001-31

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2025, 31 de julho de 2025 e 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Nota explicativa	31/12/2025		31/07/2025		31/12/2024		Passivo	Nota explicativa	31/12/2025		31/07/2025		31/12/2024	
		% PL		% PL		% PL				% PL		% PL		% PL	
<b>Circulante</b>		<b>9.294</b>	<b>3,60</b>	<b>13.766</b>	<b>3,15</b>	<b>14.136</b>	<b>2,90</b>	<b>Circulante</b>		<b>424</b>	<b>0,16</b>	<b>7.957</b>	<b>1,82</b>	<b>7.143</b>	<b>1,46</b>
Disponibilidades	2	2	-	3.378	0,77	464	0,10	Rendimentos a distribuir	8	13	0,01	2.309	0,53	1.720	0,35
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		3.868	1,50	2.988	0,68	4.983	1,02	Adiantamento de venda de imóveis		-	-	1.073	0,25	1.470	0,30
Cotas de fundos de investimento	4	3.868	1,50	2.988	0,68	4.983	1,02	Provisões e contas a pagar		411	0,16	4.575	1,05	3.954	0,81
Contas a receber por aluguéis	5	1.703	0,66	5.622	1,29	6.864	1,41	Taxa de administração		57	0,02	-	-	51	0,01
Outros valores a receber		3.721	1,44	1.778	0,41	1.825	0,37	Auditoria e custódia		66	0,03	85	0,02	-	-
Depósitos Judiciais		1.078	0,42	1.078	0,25	922	0,19	Outros		288	0,11	4.490	1,03	3.903	0,80
Diversos		2.642	1,02	700	0,16	903	0,19								
<b>Não Circulante</b>		<b>249.100</b>	<b>96,56</b>	<b>430.644</b>	<b>98,67</b>	<b>480.711</b>	<b>98,57</b>	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>257.969</b>	<b>100,00</b>	<b>436.453</b>	<b>100,00</b>	<b>487.703</b>	<b>100,00</b>
Propriedades para Investimento		249.100	96,56	430.644	98,67	480.711	98,57	Cotas integralizadas		204.686	79,35	204.686	46,90	204.686	41,97
Imóveis acabados	6	249.100	96,56	430.644	98,67	480.711	98,57	(-) Gastos com colocação de cotas		(1.002)	(0,39)	(1.002)	(0,23)	(1.002)	(0,21)
								Lucros acumulados		69.350	26,88	245.621	56,28	284.019	58,24
								(-) Distribuição de rendimentos		(15.064)	(5,84)	(12.853)	(2,94)	-	-
<b>Total do ativo</b>		<b>258.394</b>	<b>100,16</b>	<b>444.410</b>	<b>101,82</b>	<b>494.847</b>	<b>101,47</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>258.394</b>	<b>100,16</b>	<b>444.410</b>	<b>101,82</b>	<b>494.847</b>	<b>101,46</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - Responsabilidade Limitada**  
 CNPJ nº 00.332.266/0001-31  
 (Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)  
 CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Demonstração do resultado do período de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2025  
 e períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2025 e de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Composição do Resultado do exercício/períodos	Nota explicativa	01/08/2025	01/01/2025	
		a 31/12/2025	a 31/07/2025	31/12/2024
<b>Propriedades para Investimento</b>				
Receitas de aluguéis	5	1.742	13.296	18.913
Outras receitas com imóveis	5	3.327	-	-
Ajuste a valor justo		(181.544)	(50.081)	(49.377)
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>(176.475)</b>	<b>(36.785)</b>	<b>(30.464)</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>				
Receita com cotas de fundos de renda fixa		200	299	617
		<b>200</b>	<b>299</b>	<b>617</b>
<b>Outras receitas e despesas</b>				
Taxa de administração		(283)	(777)	(1.286)
Auditoria e custódia		(121)	(140)	(301)
Serviços de consultoria e reavaliação imobiliária		(74)	(483)	-
Taxa de fiscalização CVM		(17)	(24)	(5)
Outras despesas		(267)	(488)	(8)
Outras receitas		766	-	-
		<b>4</b>	<b>(1.912)</b>	<b>(1.600)</b>
<b>Prejuízo líquido do exercício/períodos</b>		<b>(176.271)</b>	<b>(38.397)</b>	<b>(31.447)</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - Responsabilidade Limitada**

CNPJ nº 00.332.266/0001-31

**(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício do período de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2025 e períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2025 e de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros Acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>203.684</b>	<b>334.562</b>	-	<b>538.246</b>
Prejuízo líquido do exercício		-	(31.447)	-	(31.447)
Distribuição de resultado do exercício		-	-	(19.097)	(19.097)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>203.684</b>	<b>303.115</b>	<b>(19.097)</b>	<b>487.702</b>
Prejuízo líquido do período		-	(38.397)	-	(38.397)
Distribuição de resultado do período	8	-	-	(12.853)	(12.853)
<b>Saldos em 31 de julho de 2025</b>		<b>203.684</b>	<b>264.718</b>	<b>(31.950)</b>	<b>436.452</b>
Prejuízo líquido do período		-	(176.271)	-	(176.271)
Distribuição de resultado do período	8	-	-	(2.212)	(2.212)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2025</b>		<b>203.684</b>	<b>88.447</b>	<b>(34.162)</b>	<b>257.969</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - Responsabilidade Limitada**

CNPJ nº 00.332.266/0001-31

**(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2025, e períodos de 1º de janeiro a 31 de julho de 2025 e de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2024****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

	Nota explicativa	01/08/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 31/07/2025	31/12/2024
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Recebimento de renda de aluguéis		2.356	14.535	19.488
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento de renda fixa		213	440	476
Pagamento de despesas com imóvel		(24)	-	-
Pagamento da taxa de administração		(227)	(719)	(1.283)
Pagamento de auditoria e custódia		(130)	(96)	-
Pagamento de outros gastos operacionais		(176)	(963)	(495)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>2.012</b>	<b>13.197</b>	<b>18.186</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>				
Benfeitorias de imóveis	6	-	(14)	(2.146)
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>		<b>-</b>	<b>(14)</b>	<b>(2.146)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Rendimentos pagos		(4.508)	(12.264)	(18.675)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(4.508)</b>	<b>(12.264)</b>	<b>(18.675)</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>				
		<b>(2.496)</b>	<b>919</b>	<b>(2.635)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/períodos		6.366	5.447	8.082
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/períodos		3.870	6.366	5.447

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)*

### **1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), foi constituído em 24 de novembro de 1994 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e tendo como objetivo captar recursos com o público investidor para incorporar o Edifício Via Parque Shopping, o qual foi locado para fins comerciais depois de concluída a construção.

O objetivo da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping – Responsabilidade Limitada é o investimento preponderantemente em empreendimentos imobiliários de natureza comercial, notadamente (i) o empreendimento imobiliário denominado “Via Parque Shopping”, incluindo as suas vagas de garagem (“Imóvel Alvo”); e (ii) direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial. A Classe Única busca proporcionar ao cotista, obtenção de renda e uma rentabilidade adequada para o investimento realizado, por meio de locação ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados a Classe Única estão detalhados na nota explicativa nº 20.

### **2 Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e com as disposições previstas na resolução nº 175 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, comparativamente ao período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, em função da substituição da Administradora da Classe Única, conforme nota explicativa nº 22.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 01 de abril de 2026.

### **3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

**a. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**b. Classificação dos instrumentos financeiros**

**(i) Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

**(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

**(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado decorrente de sua negociação.

Mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de receber fluxos de caixa contratuais, e são ajustados pelas provisões de perdas esperadas.

**(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa.

Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: cotas de fundos de investimento.

Contas a receber por aluguéis: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

**c. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

**(i) Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados pelo custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas diariamente pelo valor da cota divulgado pelo respectivo administrador.

**(ii) Mensuração dos passivos financeiros**

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

**(iii) Reconhecimento de variações de valor justo**

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**d. Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período/exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**e. Provisões de ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

(i) Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

(iv) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**f. Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

**g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

(ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3 (d), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 6.

**4 Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

**De caráter não imobiliário**

**Cotas de fundos de renda fixa**

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/07/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	3.868	-	-
Itaú Soberano Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	-	322	321
Itaú Soberano Renda Fixa Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	-	2.666	4.662
	<b>3.868</b>	<b>2.988</b>	<b>4.983</b>

O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada pelo investimento direto ou indireto, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados à variação da taxa SELIC.

O Itaú Soberano Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada pelo investimento direto ou indireto, aplicados em títulos públicos federais.

O Itaú Soberano Renda Fixa Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada pelo investimento direto, aplicados em cotas de fundos de Renda Fixa referenciado DI que acompanham a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) ou da taxa SELIC.

## 5 Contas a receber

Compreendem aluguéis a receber, relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe Única possui o montante de R\$ 1.703 referente a contas a receber de aluguéis (R\$ 5.622 em 31 de julho de 2025 e R\$ 6.864 em 31 de dezembro de 2024).

No período de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2025, a Classe Única auferiu o montante de R\$ 1.742 a título de receitas de aluguéis (R\$ 10.231 no período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2025 e R\$ 19.371 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

### Outras receitas com aluguel

No período findo em 31 de dezembro de 2025, foram revertidos da rubrica de Receita de aluguéis o montante total de R\$ 3.020 em razão da troca da Administradora da Classe Única. Tais ajustes refletem a mudança de entendimento da atual Administradora no reconhecimento de receitas e despesas operacionais do empreendimento.

### Prestação de contas do Shopping

No período findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe Única reconheceu o montante total de R\$ 1.742 (R\$ 13.296 no período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2025 e R\$ 18.913 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) conforme prestação de contas do Shopping demonstrado abaixo:

	01/08/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 31/07/2025	31/12/2024
Receitas	17.526	24.316	48.479
Provisão/Reversão PDD	257	(2.002)	(3.987)
Despesas	(11.211)	(9.018)	(25.579)
Pagamento ação judicial (*)	(4.830)	-	-
<b>Receita reconhecida no período</b>	<b>R\$ 1.742</b>	<b>R\$ 13.296</b>	<b>R\$ 18.913</b>

(\*) Em 18 de dezembro de 2025, o Via Parque Shopping Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), em cumprimento ao acórdão proferido nos autos da Apelação Cível nº 0322516-40.2017.8.19.0001, julgada pela Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, realizou o pagamento do montante de R\$ 4.830.242, referente à ação renovatória de locação não residencial proposta por locatária que não mais integra o empreendimento. O pagamento efetuado encerrou integralmente as obrigações pecuniárias decorrentes da mencionada decisão judicial.

## 6 Propriedade para investimento

O valor justo da propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados por CBRE Consultoria do Brasil Ltda. e Cushman & Wakefield, emitido em 31 de dezembro de 2025, 31 de julho de 2025 e 31 de dezembro de 2024, respectivamente, suportado pelas seguintes principais estimativas:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/07/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Método adotado	Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado	Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado	Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado
Taxa de desconto	11,25 % ao ano	10,50% ao ano	10,25% ao ano
Taxa de capitalização	10,25 % ao ano	9,25% ao ano	9,00% ao ano
Período de análise	10 anos	10 anos	10 anos

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda está sediada na Av. das Nações Unidas, 27º andar, São Paulo – SP e a Cushman & Wakefield sediada na Praça Prof. José Lannes, 40 - 3º andar, São Paulo - SP, ambas com experiência em corretagem imobiliária, mercado de capitais, pesquisa e serviços para ocupantes e investidores corporativos.

No exercício findo em 2025, houve a substituição da empresa avaliadora responsável pelo laudo anteriormente emitido, elaborado no contexto da transferência da administração do Fundo.

O novo avaliador adotou premissas e expectativas distintas em relação ao desempenho do ativo, especialmente no que se refere ao potencial de geração de renda e níveis projetados de ocupação. Adicionalmente, foram adotadas taxa de desconto e de capitalização superiores às utilizadas na avaliação anterior, refletindo a percepção de risco do cenário macroeconômico e do ativo. A combinação dessas alterações resultou em redução do valor presente dos fluxos de caixa projetado, quando comparados à avaliação anterior.

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no período/exercício está descrita a seguir:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>527.942</b>
Ajuste de avaliação a valor justo	(49.377)
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	2.146
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>480.711</b>
Ajuste de avaliação a valor justo	(50.081)
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	14
<b>Saldo em 31 de julho de 2025</b>	<b>430.644</b>
Ajuste de avaliação a valor justo	(181.544)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>249.100</b>

### **Descrição**

O Via parque Shopping está localizado na Avenida Ayrton Senna, Nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ. O Imóvel possui 207 lojas comerciais, e conta com aproximadamente 57.017 m<sup>2</sup> de ABL (Área Bruta Locável) e 2.050 vagas de estacionamento. A Classe Única possui 100 % do empreendimento.

O empreendimento encontra-se segurado quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

## **7 Taxa global**

A Classe Única paga pelos serviços prestados pela Administradora e pela Gestora a Taxa Global.

- (i) De 1º de agosto de 2025 até 31 de julho de 2026, será concedido um desconto de 50% (cinquenta por cento) na Taxa Global da Classe Única, de modo que a Taxa Global corresponderá a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano incidente sobre o valor do patrimônio líquido da Classe Única.
- (ii) De 1º de agosto de 2026 até 31 de julho de 2027, será concedido um desconto de 30% (trinta por cento) na Taxa Global da Classe Única, de modo que a Taxa Global corresponderá a 0,084% (oitenta e quatro milésimos por cento) ao ano incidente sobre o valor do patrimônio líquido da Classe Única.
- (iii) De 1º de agosto de 2027 até 31 de julho de 2028, será concedido um desconto de 20% (vinte por cento) na Taxa Global da Classe Única, de modo que a Taxa Global corresponderá a 0,096% (oitenta e quatro milésimos por cento) ao ano incidente sobre o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da taxa global sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados por elas, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa global.

Taxa global será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços. 0,12% a.a. sobre o patrimônio líquido da Classe Única, observado o valor mínimo mensal de R\$57.680,70 corrigido anualmente pela variação do IGP-M.

No período de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2025, foi apropriada a importância de R\$ 283 (R\$ 777 no período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2025 e R\$ 1.286 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) a título de taxa de administração.

## **8 Política de distribuição dos resultados**

A Classe Única distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b><u>31/12/2025</u></b>	<b><u>31/07/2025</u></b>	<b><u>31/12/2024</u></b>
<b>Lucro líquido do período/exercício</b>	<b>(176.271)</b>	<b>(38.397)</b>	<b>(31.447)</b>
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	181.531	50.310	49.666
Despesas (receitas) não pagas/recebidas	(2.933)	953	299
<b>(=) Lucro auferido pelo regime de caixa</b>	<b>2.327</b>	<b>12.866</b>	<b>18.518</b>
Resultado mínimo a distribuir no período/exercício - 95%	2.210	12.223	17.592
Rendimentos apropriados no período/exercício	2.212	12.853	19.097
% Rendimentos declarados sobre o lucro caixa	95,06%	99,91%	103,13%
Pagamento no exercício (valores brutos)			
Rendimentos referentes ao período/exercício anterior	2.309	1.720	1.298
Rendimentos referentes ao resultado auferido no período/exercício	2.199	13.984	19.973
Total pago no período/exercício	(4.508)	(12.264)	(18.675)
Saldo de rendimentos do período/exercício a distribuir	13	2.309	1.720

## 9 Patrimônio líquido

### Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido está dividido por 2.800.149 cotas (2.800.149 cotas em 31 de julho de 2025 e 31 de dezembro de 2024), com valor unitário de R\$ 92,62315226 (R\$ 155,86765200 em 31 de julho de 2025 e R\$ 174,17045446 em 31 de dezembro de 2024), totalizando R\$ 259.359 (R\$ 436.452 em 31 de julho de 2025 e R\$ 487.703 em 31 de dezembro de 2024).

## 10 Condições para emissões e amortizações

A Classe Única pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas.

Não há previsão no regulamento para amortização de cotas da Classe Única. A amortização de cotas da Classe Única deve ser aprovada em Assembleia geral de cotistas.

Não houve amortização de cotas da Classe Única durante o período.

## 11 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes a Classe Única e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

## 12 Negociação das cotas

A Classe Única possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código FVPQ11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação	Data	Cotação
31/01/2025	47,51	31/01/2024	105,99
28/02/2025	50,50	29/02/2024	103,25
31/03/2025	51,50	29/03/2024	99,40
30/04/2025	53,74	30/04/2024	90,50
30/05/2025	60,02	31/05/2024	83,84
30/06/2025	70,25	28/06/2024	74,60
31/07/2025	70,75	31/07/2024	75,35
29/08/2025	71,70	30/08/2024	72,50
30/09/2025	67,93	30/09/2024	62,70
31/10/2025	70,12	31/10/2024	59,03
28/11/2025	78,99	29/11/2024	47,98
31/12/2025	70,50	31/12/2024	42,08

## 13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas da Classe Única no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de -39,22% (-6,29% no período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2025 e -5,53% no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) apurada considerando-se o resultado do exercício/periodos sobre o valor médio do patrimônio líquido mensal).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurado considerando-se rendimentos apropriados no exercício sobre o valor médio do patrimônio líquido mensal) foi de 0,49% (4,51% no período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2025 e 3,56% no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

## 14 Encargos debitados a Classe Única

	01/08/2025 a 31/12/2025		01/01/2025 a 31/07/2025		31/12/2024	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
Taxa de administração	283	0,06	777	0,16	1.286	0,26
Auditoria e custódia	121	0,03	140	0,03	207	0,04
CVM	17	0,00	24	0,00	40	0,01
Serviços técnicos especializados	74	0,02	483	0,10	5	0,00
Demais despesas	267	0,06	488	0,10	56	0,01
Outras receitas	(766)	(017)	-	-	-	-
<b>Total de despesas</b>	<b>4</b>	<b>0,00</b>	<b>1.912</b>	<b>0,39</b>	<b>1.594</b>	<b>0,33</b>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal, no valor de R\$ 449.463 (R\$ 480.633 no período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2025 e R\$ 487.703 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

## 15 Tributação

### Da carteira da Classe Única

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável bem como o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Aplica-se à carteira da Classe Única a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras da Classe Única é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos da Classe Única.

### Dos cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

- (i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- (ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

## 16 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025 a Classe Única é parte integrante no polo ativo e passivo de demandas judiciais, sendo classificadas pelos assessores jurídicos contratados pela Classe Única conforme descrito abaixo:

Natureza	Quantidade de processos	Valor total das causas (R\$ mil)	Classificação
Tributária	5	445	Possível
Cível	2	22	Possível
Cível	1	273	Provável

## 17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração da Classe Única são prestados pela Administradora.

## 18 Partes relacionadas

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe Única não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.

## 19 Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

**Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

**Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

**Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	31/12/2025			Consolidado Saldo total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
<b>Ativos</b>				
Cotas de Fundos de Investimento	-	3.868	-	3.868
Propriedade para Investimento	-	-	249.100	249.100
<b>Total do ativo</b>	-	<b>3.868</b>	<b>249.100</b>	<b>252.968</b>
	31/07/2025			Consolidado Saldo total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
<b>Ativos</b>				
Cotas de Fundos de Investimento	-	2.988	-	2.988
Propriedade para Investimento	-	-	430.644	430.644
<b>Total do ativo</b>	-	<b>2.988</b>	<b>430.644</b>	<b>433.632</b>
	31/12/2024			

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Consolidado Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	4.983	-	4.983
Propriedade para Investimento	-	-	480.711	480.711
<b>Total do ativo</b>	-	<b>4.983</b>	<b>480.711</b>	<b>485.694</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, no período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2025 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

## 20 Riscos associados ao Fundo

### 20.1 Riscos de mercado

#### 20.1.1 *Fatores macroeconômicos relevantes*

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

#### 20.1.2 *Risco de alteração nos mercados de outros países*

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de

mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas.

### **20.1.3 *Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas***

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

### **20.1.4 *Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária***

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### **20.1.5 *Riscos jurídicos***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

## **20.2 *Riscos relativos ao mercado imobiliário***

### **20.2.1 *Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo***

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos

do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

### **20.2.2 Risco de desvalorização do imóvel**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

### **20.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

#### **20.2.4** *Risco de alterações na lei do inquilinato*

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

#### **20.2.5** *Risco de desapropriação*

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

### **20.3** **Riscos relativos ao Fundo**

#### **20.3.1** *Inexistência de garantia de eliminação de riscos*

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

#### **20.3.2** *Desempenho passado*

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

#### **20.3.3** *Risco tributário*

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas

jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

## **20.4 Gerenciamento de riscos**

### **a) Risco de Crédito**

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado; bem como mecanismos de mitigação e limites financeiros para manutenção da exposição ao risco de crédito em níveis aceitáveis e compatíveis com as políticas de investimento de cada fundo.

### **b) Risco de Liquidez**

A administradora possui políticas, procedimentos e controles operacionais para o gerenciamento da liquidez dos ativos componentes das carteiras de valores mobiliários, com o objetivo de garantir que os fundos de investimento sob sua administração consigam honrar com suas obrigações sem incorrer em perdas significativas ou afetar suas operações diárias, bem como as medidas de contingência a serem adotadas no caso de situações de extrema iliquidez.

### **c) Risco de Mercado**

A administradora possui políticas, estruturas de governança e limites financeiros para o gerenciamento do risco de mercado e precificação dos ativos presentes nas carteiras. Para fundos de

investimentos compostos predominantemente por valores mobiliários negociados em ambiente de bolsa, a administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente estatísticos, tais como análise de variância-covariância, testes de cenários de stress e *expected shortfall*. Para fundos de investimento que alocam seus recursos predominantemente em determinados ativos pelos quais ocorra sua participação em empreendimentos imobiliários, a administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente qualitativos, baseados na solicitação de informações e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos, e em reavaliações periódicas dos ativos em relação aos seus valores de emissão e contabilização.

#### **d) Risco Operacional**

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para o gerenciamento do risco operacional, que incluem: o mapeamento das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los para minimizar possíveis riscos; o monitoramento constantemente das atualizações nas normas vigentes e avaliações do cumprimento de todos os requerimentos legais e regulatórios; o controle de enquadramento legal dos fundos; a condução de diligências prévias e periódicas de prestadores de serviço; procedimentos para o controle de ordens de clientes; controles de registro, acompanhamento e resolução de eventuais erros operacionais; bem como treinamentos periódicos para todos os colaboradores, com o objetivo de disseminar o conhecimento quanto à estrutura de controles internos da administradora, a cultura de respeito aos normativos e a boa-fé no desempenho das atividades.

## **21 Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Em atendimento à regulação vigente, informamos que a Classe Única contratou a auditoria independente somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

## **22 Alterações estatutárias**

Em 27 de junho de 2025, o regulamento da Classe Única foi alterado por meio de Instrumento Particular de Alteração, com o objetivo de adequá-lo às disposições da Resolução CVM nº 175, publicada em 23 de dezembro de 2022, bem como ao seu Anexo Normativo III e demais normas legais e regulamentares aplicáveis ao funcionamento dos fundos de investimento.

Em 28 de julho de 2025, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou a transferência de administração da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping – Responsabilidade Limitada da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., a contratação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda. como gestora da carteira da Classe Única. A alteração do regulamento da Classe Única, tem vigência a partir de 1º de agosto de 2025.

\* \* \*

Tais Santana Euclides Rocha  
Contadora CRC 1SP345548/O-0

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade  
Diretora Responsável