

Via Parque Shopping FII FVPQ11



NOVEMBRO DE 2025
Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	5
DESEMPENHO DO FUNDO	5
INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)	7
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	8
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	9
INDICADORES OPERACIONAIS	10
DOCUMENTOS	11



Clique no ícone no lado superior direito para retornar ao menu.



OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos no empreendimento imobiliário **Via Parque Shopping**, localizado na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, podendo, para tanto, adquirir áreas brutas locáveis já construídas, em fase de construção ou a construir, investir na ampliação do empreendimento, incluindo, sem limitação, por meio da aquisição de terrenos, unidades imobiliárias e direitos vinculados a esses bens em local adjacente, construir outras unidades imobiliárias, adquirir terrenos, unidades imobiliárias e direitos vinculados a esses bens, bem como vender, prometer vender, incorporar e arrendar os referidos bens.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL R\$ 159,33	INÍCIO DAS ATIVIDADES Novembro de 1994
COTA DE MERCADO R\$ 78,99	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 221 mi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 2.800.149	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)* (i) 0,12% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo ou (ii) Valor mínimo mensal de R\$ 57.680,70 (data base julho/2016), reajustado anualmente pela variação positiva do IGPM-FGV.
QUANTIDADE DE COTISTAS 3.718	TAXA DE PERFORMANCE 1,0% sobre o valor bruto de eventual venda, parcial ou integral, do Via Parque Shopping, sendo que tal venda deverá ser deliberada em assembleia geral de cotistas.
	CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO FVPQ11
	TIPO ANBIMA FII de Renda Gestão Passiva – Shopping Centers
	PRAZO Indeterminado
	PÚBLICO ALVO Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

* (i) de 1º de agosto de 2025 até 31 de julho de 2026, desconto de 50% na Taxa de administração;

(ii) de 1º de agosto de 2026 até 31 de julho de 2027, desconto de 30% na Taxa de administração;

(iii) de 1º de agosto de 2027 até 31 de julho de 2028, desconto de 20% na Taxa de administração;

A redução será aplicada tanto ao percentual anual sobre o patrimônio líquido quanto ao valor mínimo mensal, pelos prazos acima contados.

Data base das informações: 28/11/2025.



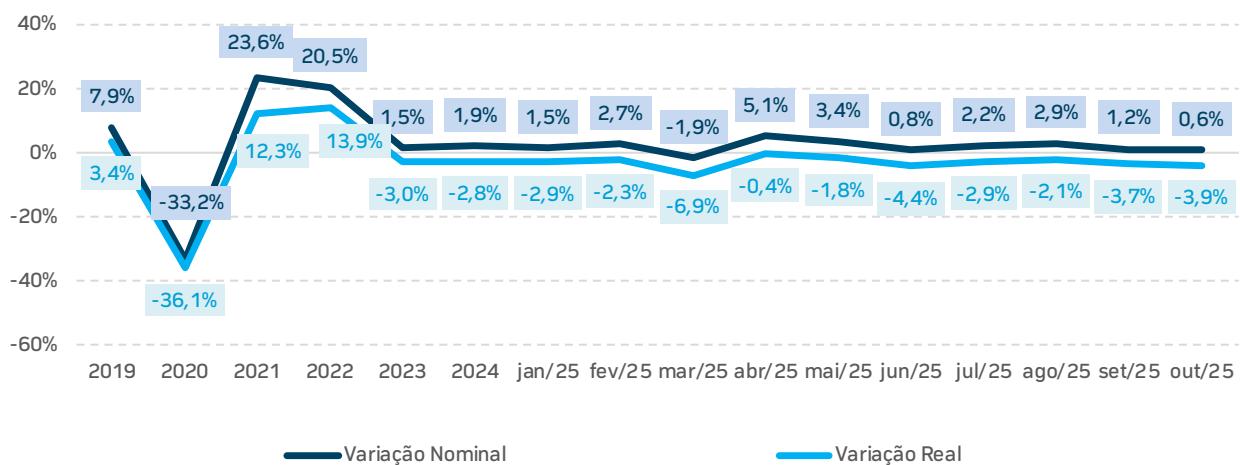
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em outubro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de 0,6% nas vendas quando comparado ao mesmo mês de 2024, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 3,9%. Considerando o acumulado de 2025, temos um crescimento nominal de vendas de 1,8% vs. o mesmo período de 2024.

Abaixo, trazemos as variações do faturamento do setor comparado com os anos anteriores, em termos reais e nominais.

Variação das vendas do setor vs. ano anterior

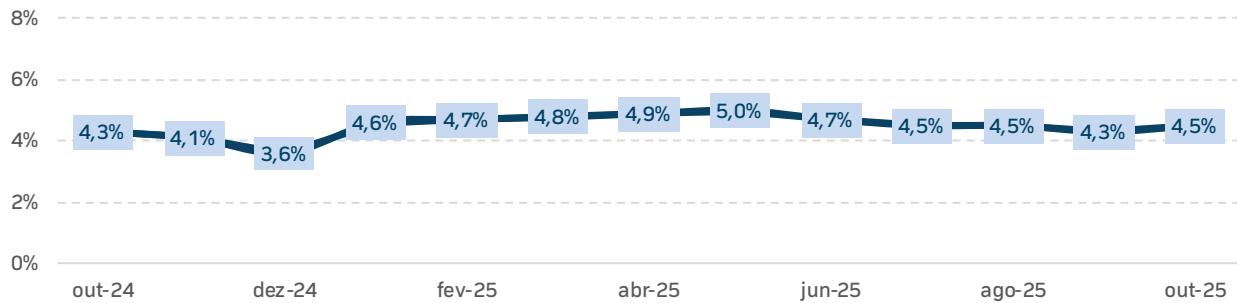


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

Abaixo, atualizamos a vacância do setor, com o indicador também segregado pelas regiões do país.

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
out/25	4,5%	5,2%	3,6%	4,2%	5,5%
set/25	4,3%	5,3%	4,8%	4,1%	4,1%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge



PRINCIPAIS DESTAQUES

VIA PARQUE SHOPPING

Neste relatório, apresentamos o resultado do Fundo referente ao mês de novembro de 2025. Adicionalmente, apresentamos os indicadores operacionais do empreendimento para o mês de outubro de 2025.

Em outubro de 2025 o shopping apresentou um patamar de vendas de R\$ 30,1 milhões, o que representa um crescimento de 29,7% vs. outubro de 2024. No acumulado do ano, as vendas crescem 5,4% vs. o mesmo período de 2024.

O resultado operacional de outubro foi de R\$ 2,1 milhões, apresentando um crescimento expressivo em relação a outubro de 2024, mês que apresentou uma base de despesas com encargos condomoniais muito elevada. No acumulado de 2025 o resultado operacional apresenta crescimento de 33,0% em relação ao mesmo período do ano anterior.

A vacância saiu de 10,9% em setembro para 11,5% em outubro.

Movimentações comerciais: entradas do Oliva Restaurante (380 m²) e Simmons Colchões (132 m²), saídas do IA – Instituto Artístico (717 m²), Gato Café (97 m²) e Gotrix (64 m²).

Conforme anunciado no relatório gerencial de setembro, o shopping recebe a [Exposição Chaves](#), evento com a maior exposição já feita no mundo sobre o Chaves, com itens oficiais e cenografia que revive os espaços clássicos da série em mais de 1.000 m². Destacamos que este evento vem apresentando elevado sucesso, contando com mais de 50 mil ingressos vendidos nos dois primeiros meses de exposição.

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página do Fundo](#).

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R\$ 0,50 / cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2025, considerando as 2.800.149 cotas no fechamento do mês com pagamento em 12 de dezembro de 2025, aos detentores de cota em 28 de novembro de 2025. Destacamos que em novembro foi realizado a retenção do adiantamento de resultado de novembro e do saldo de outubro, que estavam provisionados juntamente ao resultado de setembro visando a realização de despesas, assim como destacado nos relatórios anteriores. Em consequência disso, o Fundo apresentou resultado por cota negativo no mês.

Conforme divulgado via [Fato Relevante](#), o Via Parque realizou o desembolso de R\$ 4.830.242,37 após perder a ação renovatória disputada contra o ex-inquilino Metropolitan Empreendimentos S.A. (antiga operadora da casa de eventos do shopping). A Administradora ressalta que já havia conhecimento da probabilidade de perda relacionada a essa ação, tal como exposto no [orçamento anual de 2024](#), devidamente [aprovado](#) pelos cotistas.

O referido desembolso consumiu os recursos retidos no caixa do shopping, provenientes do resultado operacional auferido pelo Via Parque Shopping entre setembro e novembro de 2025, portanto, o Fundo não reconhecerá receita imobiliária no mês de dezembro de 2025. Com isso, adiantamos que não haverá distribuição de rendimento referente ao mês de dezembro de 2025, que seria pago em janeiro de 2026.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo, recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

FVPQ11	nov-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	41.253	0,01	17.367.599	0,56
Resultado imobiliário	(3.175)	(0,00)	16.981.031	0,55
Receita financeira	44.428	0,02	386.568	0,01
Despesas totais	(82.685)	(0,03)	(1.850.055)	(0,06)
Resultado	(41.432)	(0,01)	15.517.544	0,50
Rendimento FVPQ11	1.400.075	0,50	15.092.803	0,49

Fonte: Hedge



REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL DO FUNDO

De acordo com a Instrução CVM nº 516, os imóveis de um Fundo de Investimento Imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, ou valor de mercado. Para este processo de reavaliação, são contratadas empresas especializadas e independentes, e que sejam referência no mercado para elaborarem um laudo de avaliação.

Em 19 de dezembro, foi [comunicado](#) ao mercado via Fato Relevante que o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa CBRE Consultoria do Brasil, resultando em valor 42,16% inferior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que representa uma variação negativa de 40,69% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data. A seguir detalhamos melhor os principais pontos que, em conjunto, levaram a esta desvalorização.

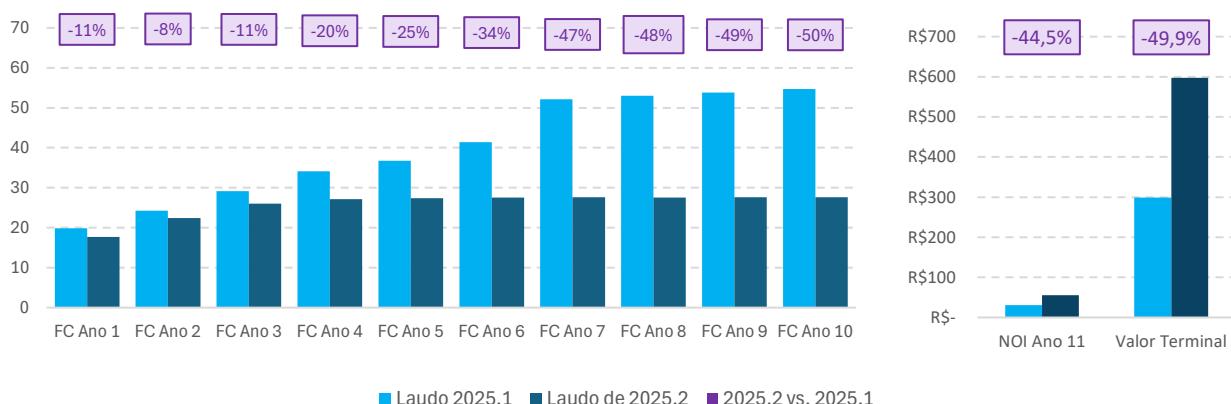
Aumento de 75 pontos base na taxa de desconto e 100 pontos base na taxa de capitalização: O valor de mercado é obtido através da metodologia de fluxo de caixa descontado, que consiste em projetar o fluxo de caixa do ativo para os próximos 10 anos bem como um valor terminal para ativo no ano 10, representado pela razão entre o resultado operacional (NOI) do ano 11 e a Taxa de Capitalização. Este fluxo é então trazido a valor presente utilizando determinada Taxa de Desconto.

Esta taxa é arbitrada pelo avaliador que leva em conta o risco/desempenho tanto do cenário macro quanto das características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, grau de dominância do ativo neste local, além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Vale mencionar que, para a avaliação de empreendimentos, são normalmente adotados os seguintes procedimentos: (i) análise do mercado geral e local do shopping center; (ii) análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual; e (iii) análise da perspectiva futura do empreendimento.

No gráfico abaixo, trazemos um comparativo do fluxo de caixa projetado para o ativo entre os laudos de 2025 e 2024, bem como NOI projetado para o ano 11 o valor terminal, considerando as respectivas taxas de capitalização.

Fluxo de Caixa Projetado e Valor Terminal (em R\$ MM)



Como é possível observar, tivemos uma forte correção na projeção de NOI do ativo para os próximos 11 anos. Destacamos que houve uma alteração da empresa avaliadora para o laudo de 2025 em comparação ao último laudo, realizado na transição da gestão do Fundo. O novo avaliador adotou diferentes premissas e expectativas acerca do ativo, apresentando uma grande discrepância nas expectativas de potencial de renda, potencial de ocupação e atratividade do ativo, colaborando para a redução do NOI projetado ao longo do período.

Por fim, informamos que o laudo de avaliação será disponibilizado em breve para consulta na [página](#) do Fundo.



LIQUIDEZ

FVPQ11	nov-25	2025	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	100,0%	100,0%
Giro (em % do total de cotas)	2,4%	13,8%	15,8%
Volume negociado (R\$ mil)	5.055,6	22.644,1	25.052,6
Volume médio diário (R\$ mil)	266,1	98,5	100,6

Fonte: Hedge / Economática / B3

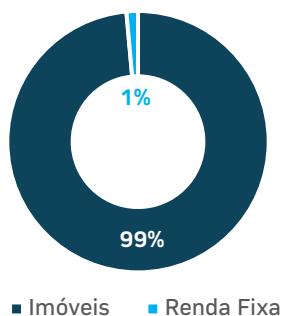
RENTABILIDADE

A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de **R\$ 78,99**.

FVPQ11	nov/25	2025	12 Meses
Cota Aquisição (R\$)	70,12	42,08	48,95
Renda Acumulada	0,3%	13,0%	11,8%
Ganho de Capital Líq.	10,1%	70,2%	49,1%
TIR Líq. (Renda + Venda)	10,4%	89,2%	67,9%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	272,3%	101,2%	67,9%
Retorno em % CDI Líquido	1.165,2%	819,2%	576,9%
Retorno Total Bruto	12,9%	100,8%	73,2%
IFIX**	1,9%	17,5%	16,6%
% IFIX	695,5%	577,1%	440,2%

Fonte: Hedge / Economática / B3

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS)



Fonte: Hedge



FICHA TÉCNICA DO SHOPPING

Inaugurado em 1993, o Via Parque Shopping está localizado na Barra da Tijuca, Zona Oeste do Rio de Janeiro. O empreendimento possui 56,5 mil m² de Área Bruta Locável (ABL), com diversidade de operações entre lojas âncoras, megalojas, lazer, serviços e ampla praça de alimentação.

Reconhecido como um shopping voltado para a família, o Via Parque consolidou-se como um importante polo de conveniência e entretenimento na região. Apesar de a Barra da Tijuca ser uma das áreas de maior crescimento da cidade, também apresenta um dos maiores índices de ABL por habitante, o que intensifica a competição entre shoppings. Nos últimos anos, o aumento da concorrência impactou indicadores de fluxo e ocupação do empreendimento.

Por outro lado, movimentos recentes reforçam o reposicionamento do ativo: a inauguração de um supermercado, importante operação para agregação ao *tenant mix* do shopping, e a instalação de um hospital no terreno vizinho ampliam a atratividade do empreendimento, com potencial de incremento no fluxo de visitantes e no dinamismo da região.

PARTICIPAÇÃO 100%	ABL TOTAL 56,5 mil m ²	INAUGURAÇÃO Outubro de 1993	OPERADOR Alqia
----------------------	--------------------------------------	--------------------------------	-------------------

Principais Operações: Cobasi, Daiso Japan, Kalunga, Lojas Americanas, O Amigão, Renner, Smart Fit, Supermarket.

Gastronomia: Outback, Bar do Adão, Bardana, Bartô Galáctico, Esquillo's, Galeteria Continental, Lorelai Cucina Mediterranea, Yuki Cozinha Japonesa.

Lazer e Serviços: Kinoplex, Qualistage, Centro Médico Barra D'or (a inaugurar), PEP da Polícia Federal.

Endereço: Av. Ayrton Senna, 3000 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ

viaparqueshopping.com.br





RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

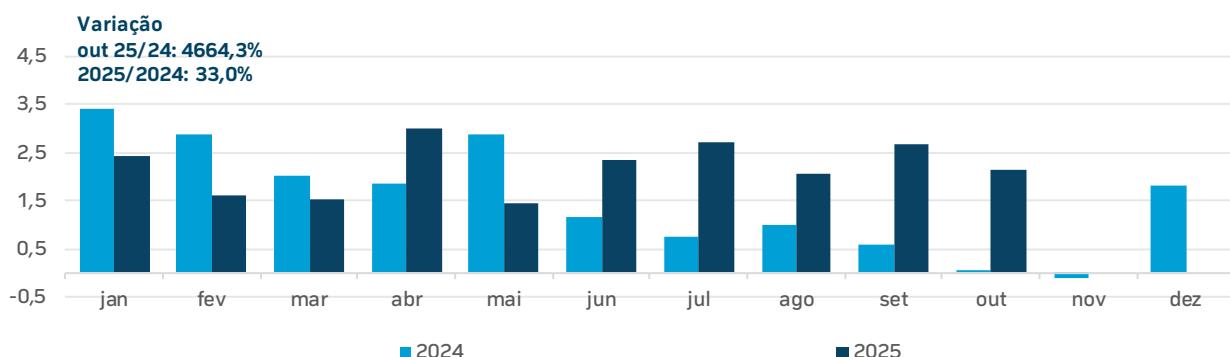
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse de adiantamento do resultado do shopping na 2ª quinzena do mês 2, para o FII.	Caixa do Fundo: Repasse do saldo do caixa recebido pelo shopping durante a 2ª quinzena do mês 2, para o FII.

Segue abaixo o resultado caixa de outubro de 2025, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de setembro de 2025. Destacamos que o nível elevado de crescimento em outubro foi provocado por uma base elevada de despesas em outubro de 2024, devido à realização de aportes para equilíbrio de caixa do condomínio do shopping.

Via Parque Shopping (100%)	Realizado out-25	Realizado out-24	Variação vs. out-24	Acumulado out-25	Acumulado out-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.587.585	1.720.029	-8%	15.341.376	19.092.496	-20%
Aluguel complementar	152.626	94.138	62%	1.932.224	2.048.519	-6%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	435.886	640.848	-32%	4.977.072	5.338.187	-7%
Outras receitas	31.350	23.866	31%	168.784	1.119.107	-85%
Receitas totais	2.207.448	2.478.881	-11%	22.419.456	27.598.310	-19%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-683.188	-1.640.997	-58%	-8.095.957	-13.541.543	-40%
Outras despesas	-400.918	-1.754.051	-77%	-4.047.655	-8.181.518	-51%
Despesas totais	-1.084.106	-3.395.048	-68%	-12.143.612	-21.723.061	-44%
Resultado sem estacionamento	1.123.342	-916.167	-223%	10.275.844	5.875.249	75%
Resultado estacionamento	1.010.167	960.949	5%	11.704.585	10.653.473	10%
Resultado operacional (NOI)	2.133.509	44.781	4664%	21.980.429	16.528.722	33%
Benfeitorias	-300.000	-873.130	-66%	-800.000	-943.931	-15%
Resultado não operacional	-356.460	601.958	-159%	-692.385	1.203.528	-158%
Fluxo de caixa total	1.477.049	-226.391	-752%	20.488.045	16.788.319	22%

HISTÓRICO DO RESULTADO OPERACIONAL (NOI) - R\$ MILHÕES, 100% DO SHOPPING

Para complementar as informações financeiras apresentadas anteriormente, o gráfico abaixo traz o NOI (resultado operacional) do shopping, incluindo estacionamento, na fração do Fundo, comparado com o ano de 2024. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.



Fonte: Administradora.



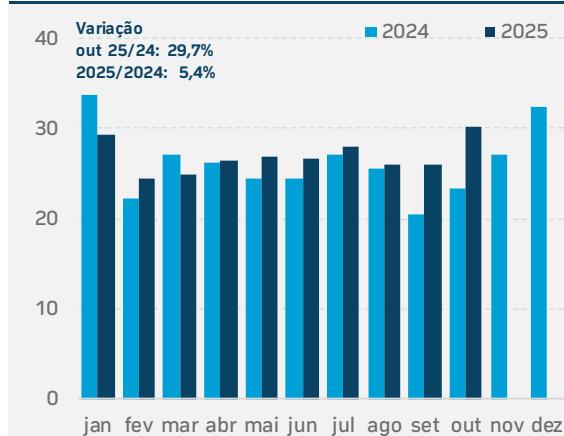
INDICADORES OPERACIONAIS

Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2024. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

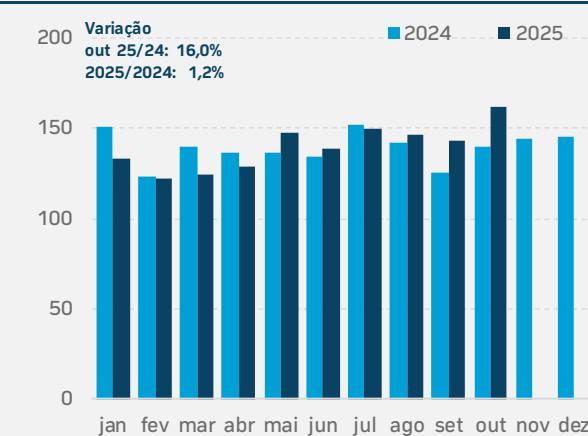
A vacância saiu de 10,9% em setembro para 11,5% em outubro.

Movimentações comerciais: entradas do Oliva Restaurante (380 m²) e Simmons Colchões (132 m²), saídas do IA – Instituto Artístico (717 m²), Gato Café (97 m²) e Gotrix (64 m²).

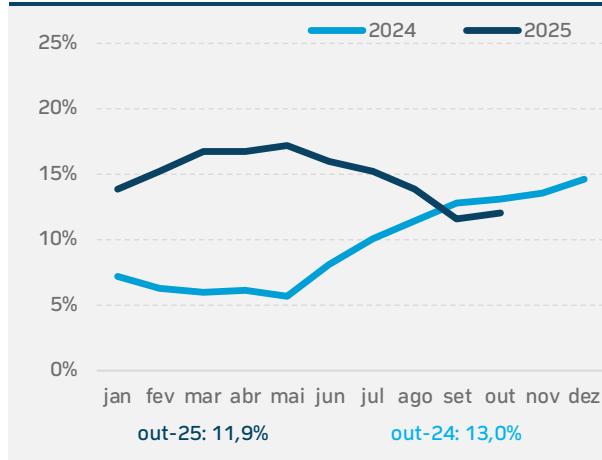
VENDAS (R\$ MM)



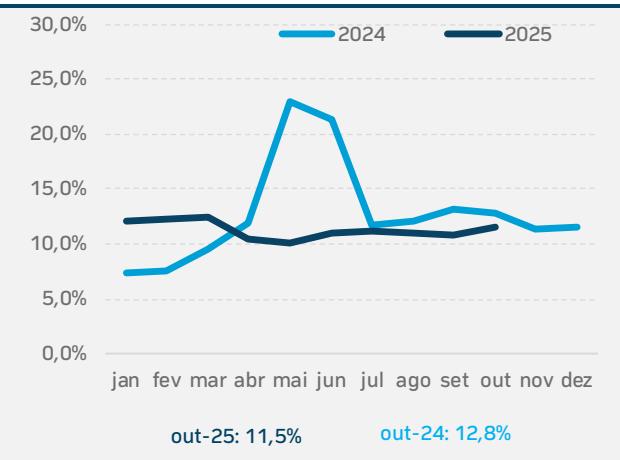
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Administradora.

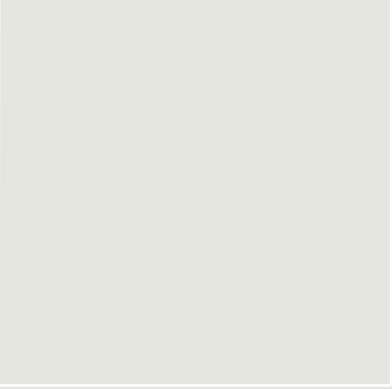


DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações financeiras 2024](#)[Informe Mensal](#)

Autorregulação
ANBIMA

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvintaria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



hedge.

INVESTMENTS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br

Siga-nos nas redes sociais:

