

# Via Parque Shopping FII

## FVPQ11



DEZEMBRO 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)	6
FICHA TÉCNICA DO SHOPPING	7
RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)	8
INDICADORES OPERACIONAIS	9
DOCUMENTOS	10



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

<b>COTA PATRIMONIAL</b> <b>R\$ 92,62</b>	<b>INÍCIO DAS ATIVIDADES</b> Novembro de 1994
<b>COTA DE MERCADO</b> <b>R\$ 70,50</b>	<b>ADMINISTRADORA</b> Hedge Investments Distribuidora de títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 197 mi</b>	<b>GESTORA</b> Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
<b>QUANTIDADE DE COTAS</b> <b>2.800.149</b>	<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)*</b> (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.
<b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b> <b>3.726</b>	<b>TAXA DE PERFORMANCE</b> 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.
	<b>CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO</b> FVPQ11
	<b>TIPO ANBIMA</b> FII de Renda Gestão Passiva – Shopping Centers
	<b>PRAZO</b> Indeterminado
	<b>PÚBLICO ALVO</b> 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](mailto: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: 31/12/2025.

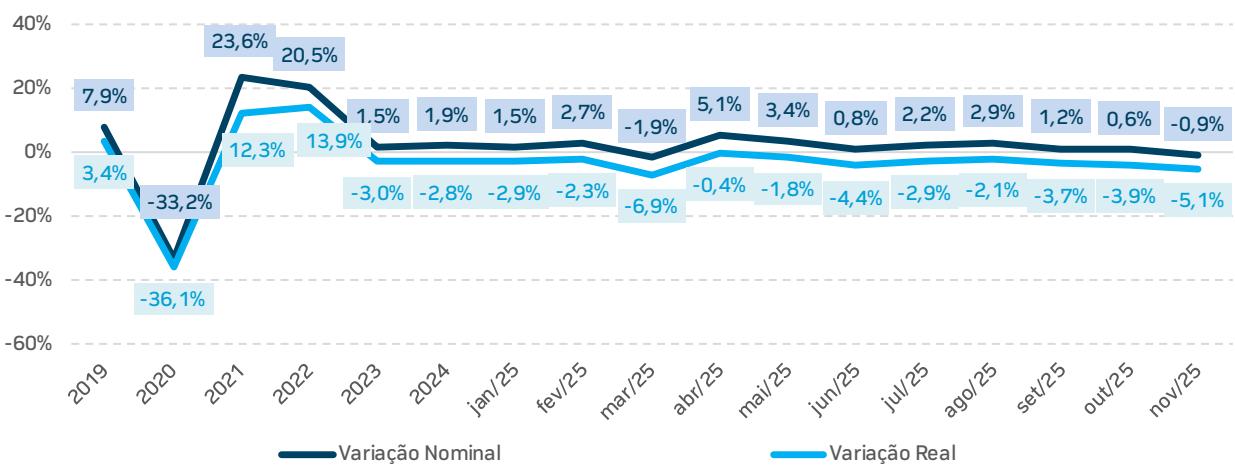
## MERCADO DE SHOPPING CENTERS

### MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em novembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de 0,9% 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 5,1%. Considerando o acumulado de 2025, temos um crescimento nominal de vendas de 1,5% 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

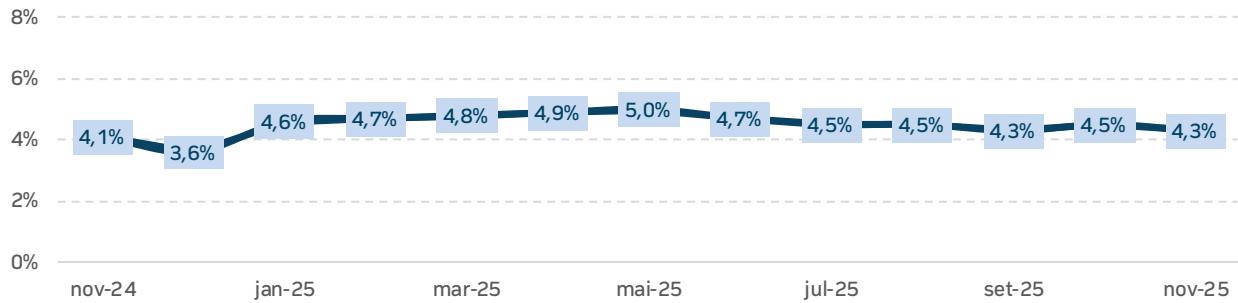


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
nov/25	4,3%	5,3%	3,6%	3,7%	4,4%
out/25	4,5%	5,2%	3,6%	4,2%	5,5%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge



## PRINCIPAIS DESTAQUES

### VIA PARQUE SHOPPING

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

Em novembro de 2025, o shopping apresentou um patamar de vendas de R\$ 31,9 milhões, o que representa um crescimento de 17,2% vs. novembro de 2024. No acumulado do ano, as vendas crescem 6,5% vs. o mesmo período de 2024.

O resultado operacional de novembro foi de R\$ 2,1 milhões, apresentando um crescimento expressivo em relação a novembro de 2024, mês que apresentou uma base de despesas com encargos condominiais muito elevada. No acumulado de 2025, o resultado operacional apresenta crescimento de 46,5% em relação ao mesmo período do ano anterior.

A vacância saiu de 11,5% em outubro para 10,4% em novembro. **Movimentações comerciais:** entradas do Game Point (535 m<sup>2</sup>) e Gotrix (112 m<sup>2</sup>), aumento de 102 m<sup>2</sup> em área locada pelo O Amigão, saídas da Motta Consórcios e Giolaser, diminuição de 8 m<sup>2</sup> locados pela loja Som Iá em Casa. Destacamos que em dezembro ocorreu o encerramento da operação da Smart Fit, que ocupava uma área de cerca de 1.050 m<sup>2</sup>. Esta saída leva o indicador de vacância atual para 12,3%, e será refletida na base de dados do próximo relatório gerencial.

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

### REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL DO FUNDO

Conforme [comunicado ao mercado](#), o [laudo de avaliação](#) do Via Parque Shopping na data base de nov/25, utilizado para a marcação a valor justo do patrimônio do Fundo, foi disponibilizado para acesso na [página](#) do Fundo.

A divulgação do laudo visa proporcionar maior grau de informação aos investidores, reforçando o compromisso da Hedge com a transparência.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo não distribuiu rendimentos referentes ao mês de dezembro de 2025. Conforme divulgado via [Fato Relevante](#), o Via Parque realizou o pagamento de R\$ 4.830.242,37 conforme determinação judicial no âmbito de uma ação renovatória. 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 reconheceu receita imobiliária no mês de dezembro de 2025. Com isso, não houve distribuição de rendimento no mês de dezembro de 2025.

Destacamos que a indicação da distribuição de rendimentos de 2026 será divulgada no próximo relatório gerencial.

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	dez-25	R\$ / Cota	2025	R\$ / Cota Média Mensal
<b>Receitas totais</b>	<b>37.264</b>	<b>0,01</b>	<b>17.404.863</b>	<b>0,52</b>
Resultado imobiliário	(3.821)	(0,00)	16.977.210	0,51
Receita financeira	41.085	0,01	427.653	0,01
<b>Despesas totais</b>	<b>(77.294)</b>	<b>(0,03)</b>	<b>(1.927.349)</b>	<b>(0,06)</b>
<b>Resultado</b>	<b>(40.030)</b>	<b>(0,01)</b>	<b>15.477.514</b>	<b>0,46</b>
<b>Rendimento FVPQ11</b>	-	-	<b>15.092.803</b>	<b>0,45</b>

Fonte: Hedge



## LIQUIDEZ

FVPQ11	dez-25	2025
Presença em pregões	100,0%	100,0%
Giro (em % do total de cotas)	0,5%	14,2%
Volume negociado (R\$ mil)	957,3	23.601,4
Volume médio diário (R\$ mil)	47,9	94,4

Fonte: Hedge / Economática / B3

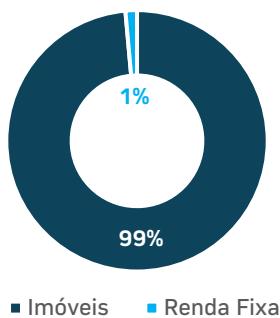
## RENTABILIDADE

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\$ 70,50**.

FVPQ11	dez/25	2025	12 Meses
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>78,99</b>	<b>42,08</b>	<b>42,08</b>
Renda Acumulada	0,6%	14,2%	14,2%
Ganho de Capital Líq.	-10,7%	54,0%	54,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-10,2%	73,7%	73,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-70,7%	73,7%	73,7%
<b>Retorno em % CDI Líquido</b>	<b>-</b>	<b>612,0%</b>	<b>612,0%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-10,1%</b>	<b>81,8%</b>	<b>81,8%</b>
<b>IFIX**</b>	<b>3,1%</b>	<b>21,1%</b>	<b>21,1%</b>
<b>% IFIX</b>	<b>-</b>	<b>386,7%</b>	<b>386,7%</b>

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 m<sup>2</sup> 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	ABL TOTAL	INAUGURAÇÃO	OPERADOR
100%	56,5 mil m <sup>2</sup>	Outubro de 1993	Alqia

**Principais Operações:** Cobasi, Daiso Japan, Kalunga, Lojas Americanas, O Amigão, Renner, 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](http://viaparqueshopping.com.br)





## RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

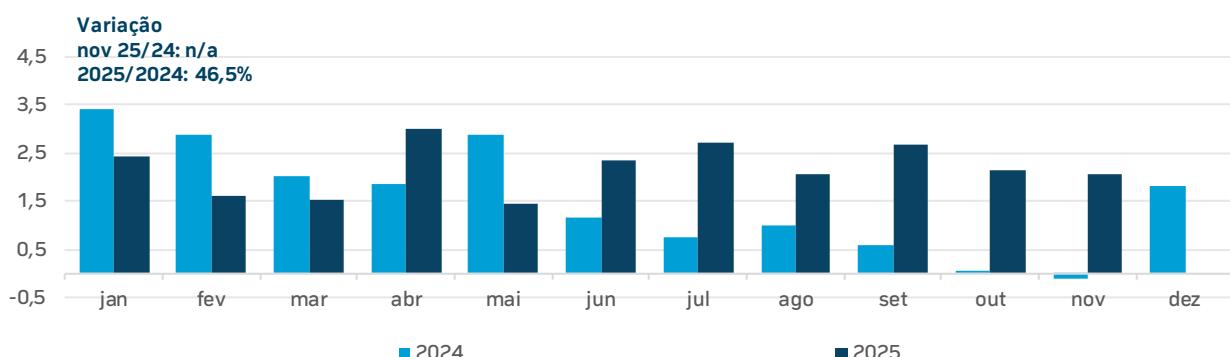
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse de adiantamento do resultado do shopping na 2ª quinzena do mês 2, para o FII.	Caixa do Fundo: Repasse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

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

Via Parque Shopping (100%)	Realizado nov-25	Realizado nov-24	Variação vs. nov-24	Acumulado nov-25	Acumulado nov-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.606.772	1.455.271	10%	16.948.148	20.547.768	-18%
Aluguel complementar	194.894	50.673	285%	2.127.118	2.099.192	1%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	483.422	634.307	-24%	5.460.494	5.972.494	-9%
Outras receitas	28.946	28.999	0%	197.730	1.148.106	-83%
<b>Receitas totais</b>	<b>2.314.034</b>	<b>2.169.250</b>	<b>7%</b>	<b>24.733.490</b>	<b>29.767.560</b>	<b>-17%</b>
Encargos de lojas vagas e contratuais	-695.388	-1.581.440	-56%	-8.791.346	-15.122.983	-42%
Outras despesas	-762.885	-1.837.445	-58%	-4.810.540	-10.018.963	-52%
<b>Despesas totais</b>	<b>-1.458.273</b>	<b>-3.418.885</b>	<b>-57%</b>	<b>-13.601.885</b>	<b>-25.141.945</b>	<b>-46%</b>
<b>Resultado sem estacionamento</b>	<b>855.761</b>	<b>-1.249.634</b>	<b>-168%</b>	<b>11.131.605</b>	<b>4.625.615</b>	<b>141%</b>
Resultado estacionamento	1.218.118	1.141.115	7%	12.922.702	11.794.588	10%
<b>Resultado operacional (NOI)</b>	<b>2.073.878</b>	<b>-108.519</b>	<b>n/a</b>	<b>24.054.307</b>	<b>16.420.203</b>	<b>46%</b>
Benfeitorias	-150.500	-1.066.168	-86%	-950.500	-2.010.099	-53%
Resultado não operacional	167.131	601.644	-72%	-525.253	1.805.172	-129%
<b>Fluxo de caixa total</b>	<b>2.090.509</b>	<b>-573.043</b>	<b>n/a</b>	<b>22.578.554</b>	<b>16.215.276</b>	<b>39%</b>

## 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 11,5% em outubro para 10,4% em novembro.

**Movimentações comerciais:** entradas do Game Point (535 m<sup>2</sup>) e Gotrix (112 m<sup>2</sup>), aumento de 102 m<sup>2</sup> em área locada pelo O Amigão, saídas da Motta Consórcios e Giolaser, diminuição de 8 m<sup>2</sup> locados pela loja Som lá em Casa.

Destacamos que em dezembro ocorreu o encerramento da operação da Smart Fit, que ocupava uma área de cerca de 1.050 m<sup>2</sup>. Esta saída leva o indicador de vacância atual para 12,3%, e será refletida na base de dados do próximo relatório gerencial.

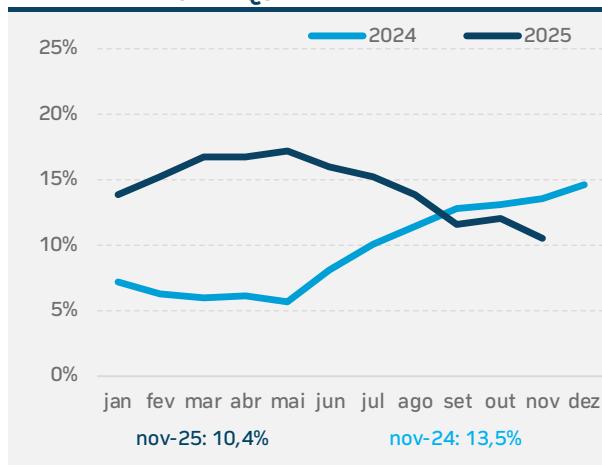
### VENDAS (R\$ MM)



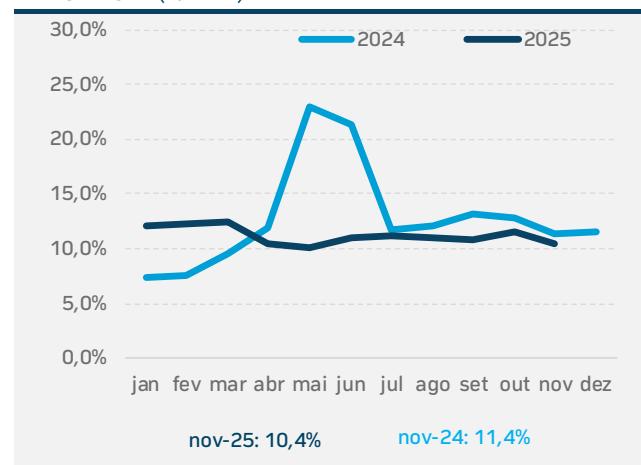
### FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



### INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



### VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Administradora.



## DOCUMENTOS

**Regulamento vigente**

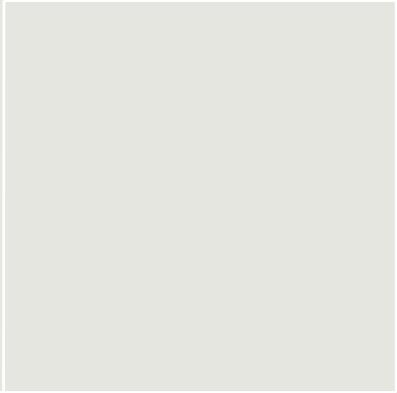
**Demonstrações  
financeiras 2024**

**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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br). Ouvintoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. [ouvidoria@hedgeinvest.com.br](mailto: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](http://hedgeinvest.com.br)

Siga-nos nas redes sociais:

