

Via Parque Shopping FII

FVPQ11



JANEIRO DE 2026

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

COTA PATRIMONIAL

R\$ 93,78

COTA DE MERCADO

R\$ 71,39

VALOR DE MERCADO

R\$ 200 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.800.149

QUANTIDADE DE COTISTAS

3.639

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro de 1994

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

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.

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: 30/01/2026.

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

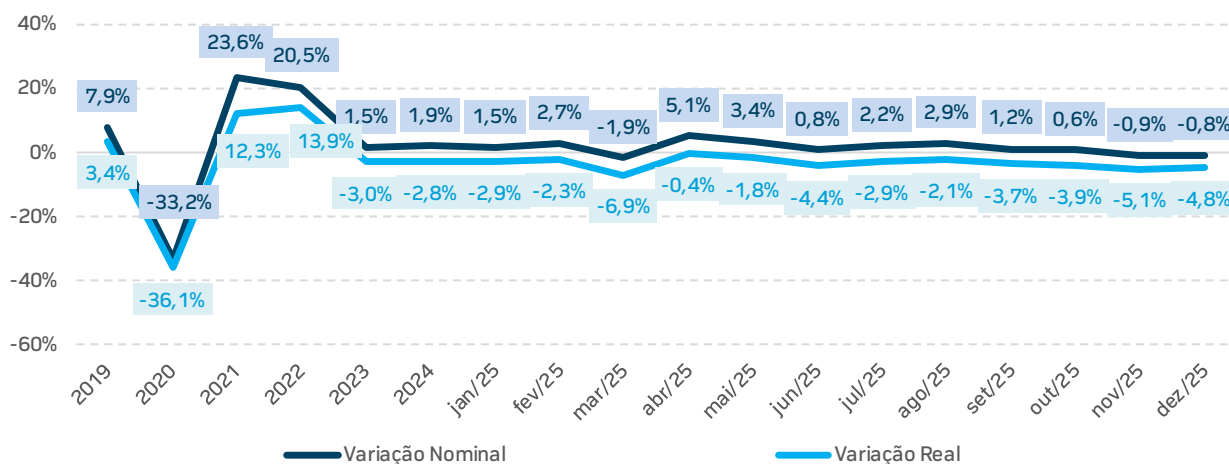
MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em dezembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou retração de 0,8% 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 4,8%.

Considerando o ano de 2025, tivemos um crescimento nominal de vendas de 1,3% vs. 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

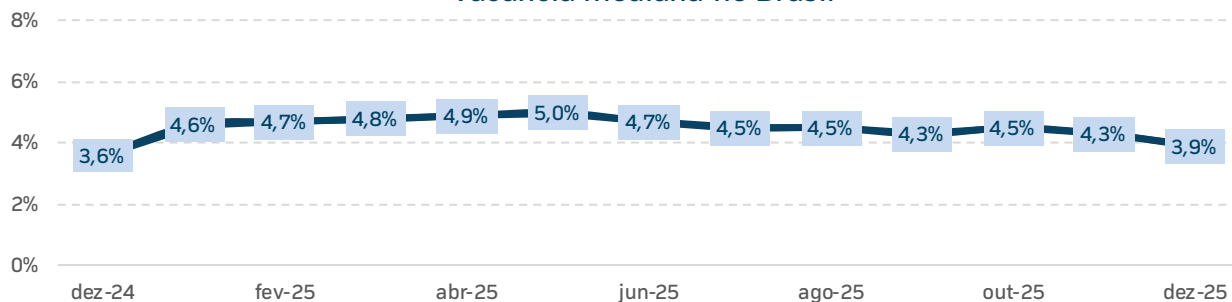


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
dez/25	3,9%	5,3%	3,3%	3,6%	2,2%
nov/25	4,3%	5,3%	3,6%	3,7%	4,4%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

VIA PARQUE SHOPPING

Neste relatório, apresentamos o resultado do Fundo referente ao mês de janeiro de 2026. Adicionalmente, apresentamos os indicadores operacionais do empreendimento para o mês de dezembro de 2025.

Em dezembro de 2025, o shopping apresentou um patamar de vendas de R\$ 33,4 milhões, o que representa um crescimento de 2,8% vs. dezembro de 2024. No acumulado do ano, as vendas crescem 6,2% vs. o mesmo período de 2024.

O resultado operacional de dezembro foi negativo em R\$ 2,2 milhões, em decorrência do desembolso de R\$ 4,8 milhões com ação renovatória, conforme divulgado via [Fato Relevante](#) e relatórios anteriores. No ano de 2025 o resultado operacional apresentou crescimento de 19,8% em relação a 2024.

A vacância permaneceu em 10,4% em dezembro.

Movimentações comerciais: entradas da Bambinnii Park (167 m²), Life by Vivara (64 m²) e Circo dos Dinossauros (36 m²), saídas do Itaú (187 m²), Travelex Confidence Câmbio (38 m²) e Turma do Balão (33 m²).

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\$ 0,40 / cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2026, considerando as 2.800.149 cotas no fechamento do mês com pagamento em 13 de fevereiro de 2026, aos detentores de cota em 30 de dezembro de 2025. Destacamos que em janeiro foi realizada a retenção do adiantamento de resultado de janeiro e do saldo de dezembro. Em consequência disso, o Fundo apresentou resultado por cota negativo no mês.

Informamos que, considerando as projeções para o ativo do Fundo e a retenção de parte do resultado, no limite de 5% estabelecido na regulamentação vigente, a estimativa de rendimentos para o primeiro semestre de 2026 é de uma distribuição em torno de R\$ 0,40 / cota. Todas as declarações quando baseadas em expectativas futuras, envolvem riscos e incertezas e, portanto, não devem ser consideradas como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

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	jan-26	R\$ / Cota
Receitas totais	28.563	0,01
Resultado imobiliário	(4.887)	(0,00)
Receita financeira	33.449	0,01
Despesas totais	(113.577)	(0,04)
Resultado	(85.014)	(0,03)
Rendimento FVPQ11	1.120.060	0,40

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

FVPQ11	jan-26	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	100,0%
Giro (em % do total de cotas)	1,7%	13,9%
Volume negociado (R\$ mil)	3.316,3	24.317,1
Volume médio diário (R\$ mil)	157,9	97,7

Fonte: Hedge / Economática / B3

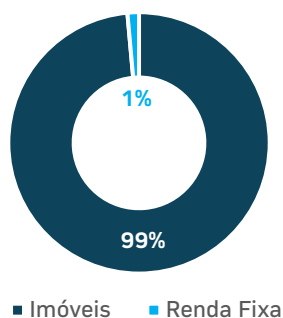
RENTABILIDADE

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\$ 71,39**.

FVPQ11	jan/26	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	70,50	48,47	178,01
Renda Acumulada	0,0%	11,1%	68,0%
Ganho de Capital Líq.	1,0%	37,8%	-59,9%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,0%	55,1%	12,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	12,8%	55,1%	1,0%
Retorno em % CDI Líquido	102,1%	452,2%	7,5%
Retorno Total Bruto	1,3%	58,4%	8,1%
IFIX**	2,3%	28,8%	-
% IFIX	55,6%	202,5%	-

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

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

Gastronomia: Outback, Bar do Adão, Bardana, Bartô Galático, 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)

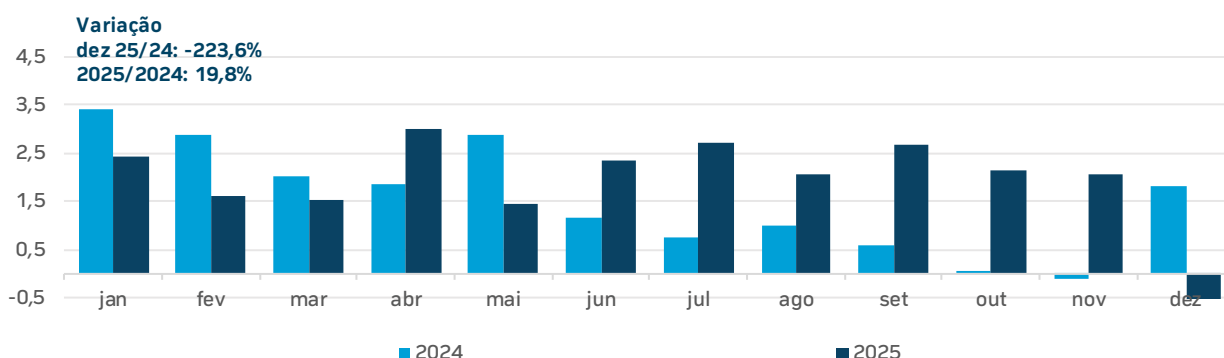
Mês 1 Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Mês 2 Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1 Caixa do Fundo: Repasse de adiantamento do resultado do shopping na 2ª quinzena do mês 2, para o FII	Mês 3 Caixa do Fundo: Repasse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

Segue abaixo o resultado caixa de dezembro de 2025, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de novembro de 2025. Destacamos que o resultado foi afetado pelo desembolso de R\$ 4,8 milhões com ação renovatória, conforme divulgado via [Fato Relevante](#) e relatórios anteriores.

Via Parque Shopping (100%)	Realizado dez-25	Realizado dez-24	Variação vs. dez-24	Acumulado dez-25	Acumulado dez-24	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	1.316.393	1.423.444	-8%	18.264.541	21.971.212	-17%
Aluguel complementar	507.834	64.257	690%	2.634.951	2.163.449	22%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	587.833	713.792	-18%	6.048.327	6.686.286	-10%
Outras receitas	12.286	1.476.937	-99%	210.016	2.625.043	-92%
Receitas totais	2.424.346	3.678.430	-34%	27.157.836	33.445.990	-19%
Encargos de lojas vagas e contratuais	-695.388	-1.309.881	-47%	-9.486.734	-16.432.863	-42%
Outras despesas	-5.200.810	-1.749.398	197%	-10.011.349	-11.768.361	-15%
Despesas totais	-5.896.198	-3.059.279	93%	-19.498.083	-28.201.224	-31%
Resultado sem estacionamento	-3.471.853	619.151	-661%	7.659.752	5.244.766	46%
Resultado estacionamento	1.243.521	1.183.307	5%	14.166.223	12.977.895	9%
Resultado operacional (NOI)	-2.228.332	1.802.459	-224%	21.825.975	18.222.661	20%
Benfeitorias	0	-490.345	-100%	0	-2.100.444	-100%
Resultado não operacional	-971.554	202.053	-581%	-2.447.307	1.607.225	-252%
Fluxo de caixa total	-3.199.885	1.514.166	-311%	19.378.669	17.729.442	9%

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

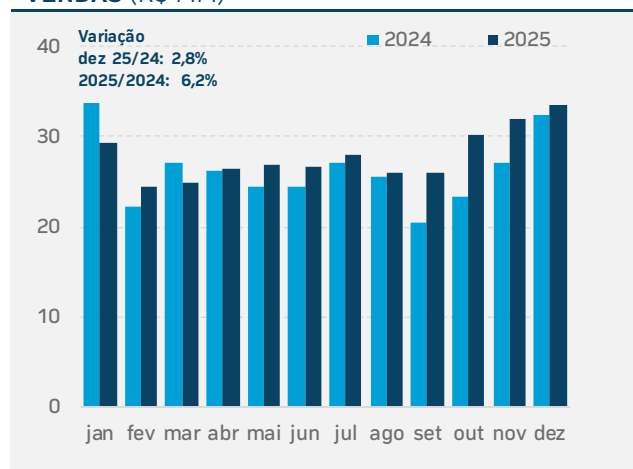
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2024. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

A vacância permaneceu em 10,4% em dezembro.

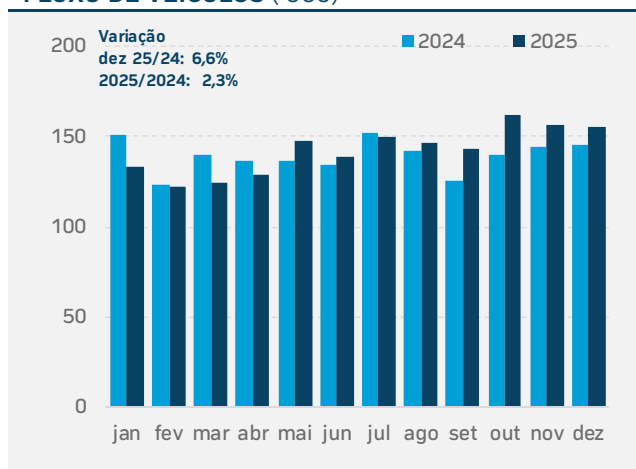
Movimentações comerciais: entradas da Bambinnii Park (167 m²), Life by Vivara (64 m²) e Circo dos Dinossauros (36 m²), saídas do Itaú (187 m²), Travelex Confidence Câmbio (38 m²) e Turma do Balão (33 m²).

Informamos que a SmartFit (1.050 m²) encerrou as operações ao final de dezembro, de forma que o indicador de vacância será impactado negativamente quando for formalizado o distrato contratual

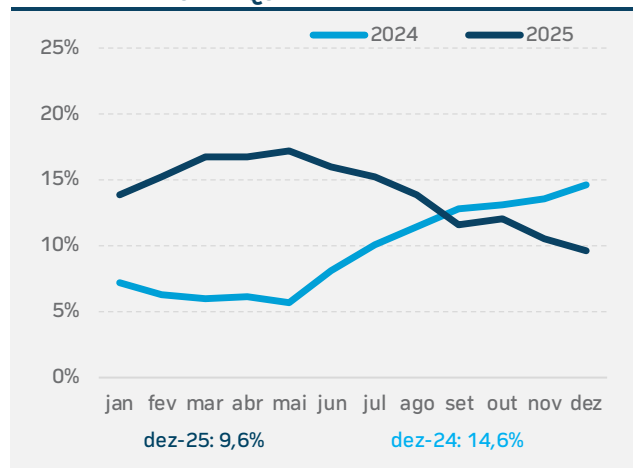
VENDAS (R\$ MM)



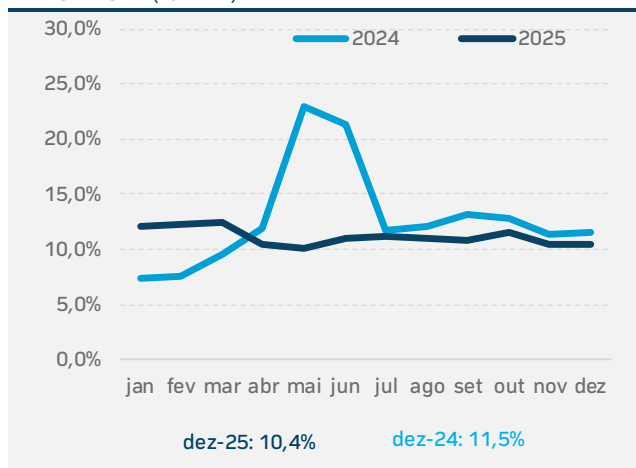
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Administradora.

DOCUMENTOS

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

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. Ouvidoria: 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:

