hedge.
INVESTMENTS

Via Parque Shopping FII

FVPQ11



OUTUBRO 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 6

INVESTIMENTOS (% POR CLASSE DE ATIVOS) 7

FICHA TÉCNICA DO SHOPPING 8

RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA) 9

INDICADORES OPERACIONAIS 10

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES 11

DOCUMENTOS 12

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$ 91,99

COTA DE MERCADO
R$ 43,42

VALOR DE MERCADO
R$ 122 mi

QUANTIDADE DE COTAS
2.800.149

QUANTIDADE DE COTISTAS
3.241

INÍCIO DAS ATIVIDADES
Novembro de 1993

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$ 81.813,18, 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.

* Valor de R$ 81.813,18 referente ao desconto de 30% calculado sobre o valor mínimo de R$ 116.875,97,
(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.
Fonte: Hedge. Data Base: 30/10/2026.

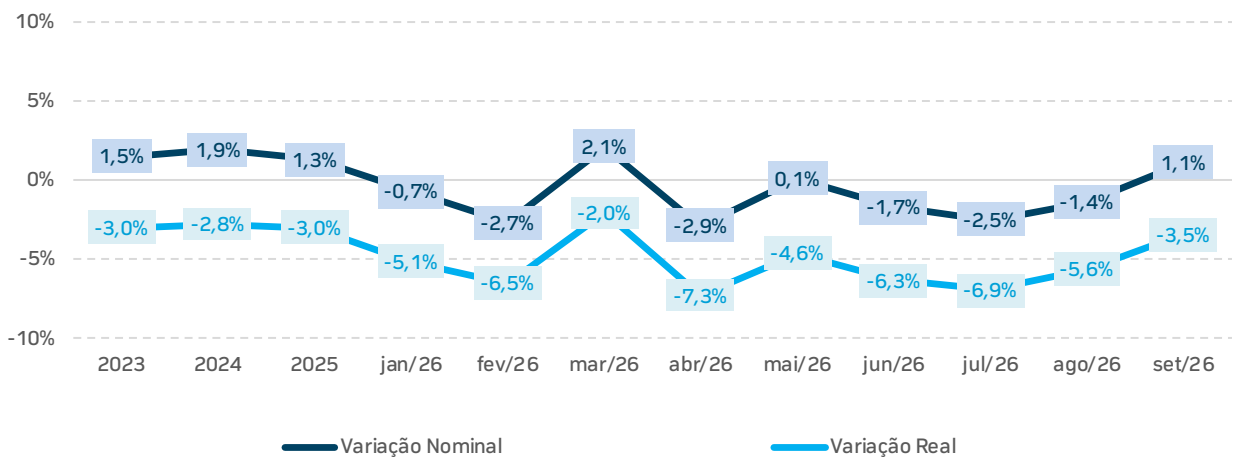
MERCADO DE SHOPPING CENTERS

MONITORAMENTO MENSAL (ABRASCE)

Segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em setembro, o mercado de shoppings brasileiro apresentou crescimento de 1,1% nas vendas quando comparado ao mesmo mês de 2025, em termos nominais. Já em termos reais, ou seja, levando-se em consideração a inflação no período, houve uma retração de 3,5%. Considerando o acumulado de 2026, temos uma retração nominal de vendas de 0,9% vs. o mesmo período de 2025.

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

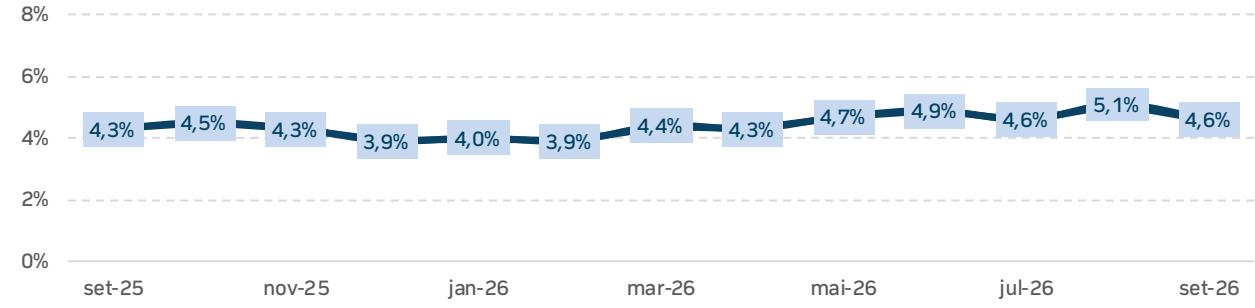


Fonte: Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce).

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

Vacância (Mediana)	Brasil	Norte/Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul
set/26	4,6%	5,3%	7,5%	4,6%	3,9%
ago/26	5,1%	5,3%	5,5%	4,5%	5,2%

Vacância mediana no Brasil



Fonte: Abrasce, Hedge

PRINCIPAIS DESTAQUES

VIA PARQUE SHOPPING

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

Em setembro de 2026, o shopping apresentou um patamar de vendas de R$ 22,0 milhões, o que representa uma retração de 15,5% vs. setembro de 2025. Destacamos o impacto da menor quantidade de eventos no Qualistage em setembro, quando comparado ao mesmo mês do ano anterior. Retirando este lojista da base teríamos uma retração de 9,6% nas vendas, impactado pela saída da Kalunga e queda no SSS das operações de moda e vestuário. No acumulado do ano, as vendas caem 5,7% vs. o mesmo período de 2025.

O resultado operacional de setembro foi de R$ 1,1 milhão, uma retração de 59,7% em relação a setembro de 2025. No acumulado de 2026, o resultado operacional apresenta retração de 37,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. Destacamos que a comparação do resultado com 2025 é impactada pelo aumento de despesa de encargos condominiais e redução do recebimento de aluguel mínimo, refletindo a rotatividade e carências de novas locações, sendo as saídas principais da Kalunga e Smart Fit para entrada da Ironberg e realocação da Ri Happy.

A vacância passou de 13,7% em agosto para 13,6% em setembro. Movimentações: entradas da Gangtech (359 m²), Euro Colchoes (101 m²), Mr Cat (36 m²) e Piticas (32 m²), saídas da Bar do Adão (223 m²), Bel Cosméticos (160 m²) e Formattinho (77 m²).

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na página do Fundo.

IRONBERG TRAINING CENTER

Destacamos que foi assinado contrato para a entrada da Ironberg em uma área de 2.234 m², com uma movimentação estratégica envolvendo também a realocação da Ri Happy para a área que era ocupada pela Kalunga, de 1.017 m².

Esta unidade será o primeiro centro de treinamento da Ironberg no estado do Rio de Janeiro, estabelecendo um marco para a rede de academias, famosa por possuir a maior academia de musculação do mundo e por receber um grande número de celebridades e influencers digitais, que frequentam e produzem conteúdos nas academias.

A entrada reforça a estratégia do shopping de atrair operações âncora de alto fluxo. Trata-se de uma operação estratégica de alta relevância que diversifica e qualifica o mix de conveniência e serviços, consolidando o empreendimento como um polo de saúde e bem-estar.





Foto: esquerda – evento de inauguração da Ironberg Fortaleza com mais de 15 mil pessoas; direita – espaço da Ironberg São Paulo.

CENTRO MÉDICO BARRA D'OR

Destacamos a inauguração do Centro Médico Barra D'Or, em uma área de 1,3 mil m², operação gerida pela Rede D'Or voltada a atendimentos ambulatoriais e exames. A unidade complementa o hospital Barra D'Or, inaugurado no terreno vizinho, e consolida o shopping como polo de saúde e bem-estar na Barra da Tijuca. Trata-se de uma operação âncora de alto fluxo recorrente, que reforça a estratégia de reposicionamento do mix e tende a beneficiar as demais operações do empreendimento. No seguinte link temos um tour virtual da operação.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo anunciou a distribuição de R$ 0,25 / cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2026, considerando as 2.800.149 cotas no fechamento do mês com pagamento em 16 de novembro de 2026, aos detentores de cota em 30 de outubro de 2026. Destacamos que em outubro foi realizada a distribuição do resultado do shopping referente a setembro/26.

Em razão da performance operacional aquém do esperado no terceiro trimestre de 2026, da estimativa revisada para baixo para os próximos meses do ano e da projeção da realização de novos desembolsos ao longo dos próximos meses, que irão impactar o resultado caixa do Fundo, a gestão ajustou o patamar de rendimento no quarto trimestre de 2026 para o valor de R$ 0,25 / 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	out-26	R$ / Cota	2026	R$ / Cota Média Mensal
Receitas totais	**767.194**	**0,27**	**10.787.102**	**0,39**
Resultado imobiliário	746.879	0,27	10.439.758	0,37
Receita financeira	20.315	0,01	347.343	0,01
Despesas totais	**(95.146)**	**(0,03)**	**(930.958)**	**(0,03)**
Resultado	**672.048**	**0,24**	**9.856.144**	**0,35**
Rendimento FVPQ11	**700.037**	**0,25**	**11.200.596**	**0,40**

Fonte: Hedge

LIQUIDEZ

FVPQ11	out-26	2026	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	100,0%	100,0%
Giro (em % do total de cotas)	1,0%	6,7%	9,6%
Volume negociado (R$ mil)	1.385,8	11.614,7	17.627,7
Volume médio diário (R$ mil)	66,0	55,8	71,4

Fonte: Hedge / Economática / B3

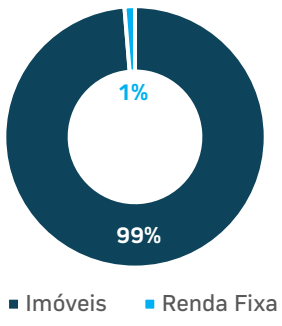
RENTABILIDADE

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$ 43,42.**

FVPQ11	out/26	2026	12 Meses	Início
Cota Aquisição (R$)	**49,94**	**70,50**	**70,41**	**178,01**
Renda Acumulada	0,9%	5,3%	6,3%	70,1%
Ganho de Capital Líq.	-13,1%	-38,4%	-38,3%	-75,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-12,2%	-34,0%	-32,8%	-9,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-79,1%	-39,5%	-32,8%	-0,7%
Retorno em % CDI Líquido	**-**	**-**	**-**	**-**
Retorno Total Bruto	**-12,2%**	**-33,1%**	**-32,0%**	**-5,5%**
IFIX**	**-2,9%**	**-3,4%**	**1,7%**	**-**
% IFIX	**-**	**-**	**-**	**-**

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 56,4 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%	56,4 mil m²	Outubro de 1993	Alqia

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

Gastronomia: Outback, Bar do Adão, Bardana, Galeteria Continental, Lorelai Cucina Mediterranea, Restaurante Oliva, Calebito, Yuki Cozinha Japonesa.

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

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









RESULTADO DO SHOPPING (BASE CAIXA)

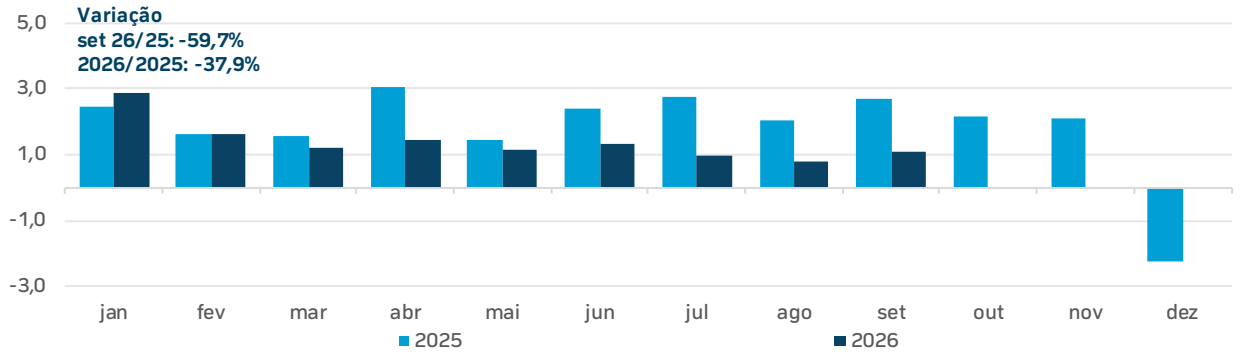
Mês 1	Mês 2	Mês 3
Competência do shopping Período de venda do lojista com contratos vigentes	Caixa do shopping: Vencimento dos boletos dos contratos de locação vigentes no mês 1	Caixa do Fundo: Repasse do saldo do caixa recebido pelo shopping durante o mês 2, para o FII.

Segue abaixo o resultado caixa de setembro de 2026, ou seja, trata dos contratos de locação vigentes e das vendas de agosto de 2026. Destacamos que a comparação do resultado com 2025 é impactada pelo aumento de despesa de encargos condominiais e redução do recebimento de aluguel mínimo, refletindo a rotatividade e carências de novas locações, sendo as saídas principais da Kalunga e Smart Fit para entrada da Ironberg e realocação da Ri Happy.

Via Parque Shopping (100%)	Realizado set-26	Realizado set-25	Variação vs. set-25	Acumulado set-26	Acumulado set-25	Variação acum. a/a
Aluguel mínimo	817.322	1.665.739	-51%	10.049.865	13.753.791	-27%
Aluguel complementar	178.045	154.750	15%	1.496.849	1.779.598	-16%
Aluguel quiosques/mídia/eventos	481.532	488.040	-1%	4.121.394	4.541.186	-9%
Outras receitas	9.250	17.528	-47%	402.865	1.137.434	-65%
Receitas totais	**1.486.149**	**2.326.057**	**-36%**	**16.070.973**	**21.212.008**	**-24%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	-1.372.590	-679.737	102%	-10.763.474	-7.412.769	45%
Outras despesas	-129.332	-42.051	208%	-3.109.439	-3.646.736	-15%
Despesas totais	**-1.501.922**	**-721.788**	**108%**	**-13.872.913**	**-11.059.506**	**25%**
Resultado sem estacionamento	**-15.774**	**1.604.270**	**-101%**	**2.198.060**	**10.152.503**	**-78%**
Resultado estacionamento	1.092.107	1.066.706	2%	10.127.829	9.694.417	4%
Resultado operacional (NOI)	**1.076.334**	**2.670.975**	**-60%**	**12.325.889**	**19.846.920**	**-38%**
Benfeitorias	-318.175	0	-	-852.233	0	-
Resultado não operacional	-339.022	325.116	-204%	-2.153.581	-835.925	158%
Fluxo de caixa total	**419.137**	**2.996.091**	**-86%**	**9.320.075**	**19.010.995**	**-51%**

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 2025. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na página do Fundo.



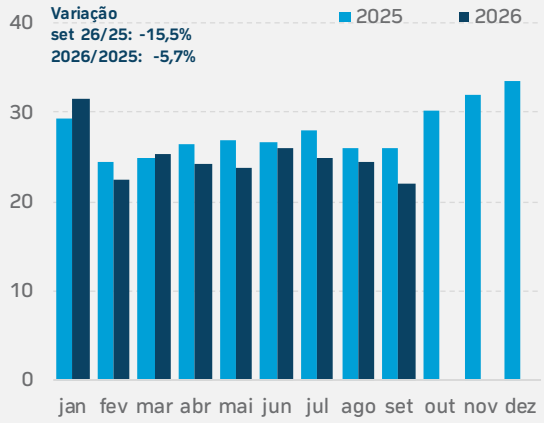
Fonte: Administradora.

INDICADORES OPERACIONAIS

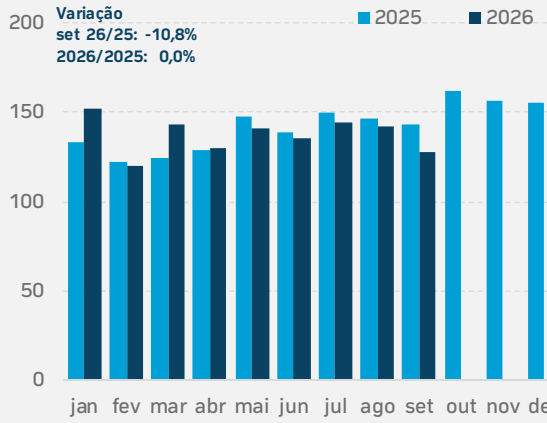
Os gráficos abaixo apresentam o histórico dos principais indicadores operacionais do shopping, comparados com o ano de 2025. O histórico desde 2019, está presente na planilha de fundamentos, disponível na página do Fundo.

A vacância passou de 13,7% em agosto para 13,6% em setembro. Movimentações: entradas da Gangtech (359 m²), Euro Colchoes (101 m²), Mr Cat (36 m²) e Piticas (32 m²), saídas da Bar do Adão (223 m²), Bel Cosméticos (160 m²) e Formattinho (77 m²).

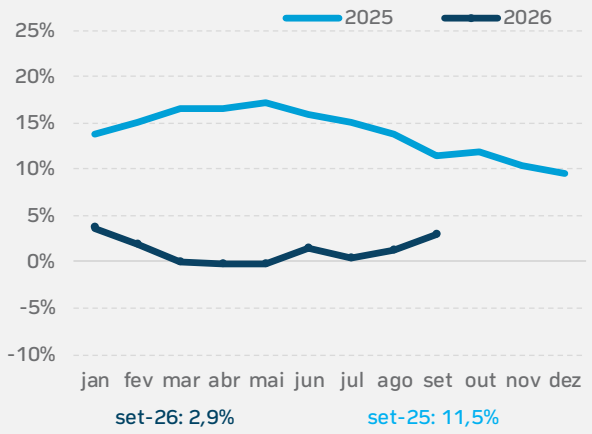
VENDAS (R$ MM)



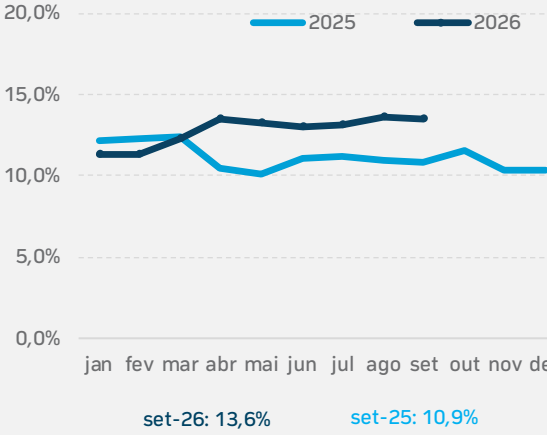
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



Fonte: Administradora.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

FATO RELEVANTE – DESCONTO NA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

No dia 4 de agosto de 2025 a Hedge DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, comunicou aos cotistas via Fato Relevante a deliberação, por meio de ato particular, pela redução da taxa de administração do Fundo conforme detalhado a seguir:

(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; e

(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% (noventa e seis milésimos por cento) ao ano incidente sobre o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

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

DOCUMENTOS

Regulamento vigente	Demonstrações financeiras 2025	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. 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: