

São Paulo, 31 de janeiro de 2024

ATA COMITÊ DE COTISTAS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII

Membros Presentes:

Felipe Teatini (XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário); Gustavo Tanganelli (Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliários e Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliários), Daniel Sasaki (Cotista), Eveline Carabeli (Rio Bravo) e João Marcelo Pinheiro (Aliansce Sonae Shopping Center S.A).

Participantes convidados:

Rodrigo Machado (Via Parque), Barbara Moutinho (Via Parque Shopping), Edson Costa (Via Parque Shopping), Diego Peralta (Via Parque Shopping) e Abner Melo (Rio Bravo).

Pauta:

- 2023 foi um ano que a comercialização de lojas penalizou os resultados, mas também foi o ano que a administração do shopping encontrou novas alavancas de valor. E no fechamento do ano o NOI ficou acima do ano de 2022 e acima do orçamento.
- As vendas de dezembro apresentaram uma queda de 7,6% comparado com dezembro passado. O principal fator foi a perda das lojas âncoras, Marisa, Leader e Casas Bahia, que impactou negativamente em R\$ 3,1 milhões as vendas do mês, no entanto, o ano fechou apenas 1,1% abaixo no volume de 2022. Por um outro lado, o espaço de eventos Qualistage surpreendeu desde o começo do ano o número de vendas, gerando de R\$ 3 a 5 milhões mensalmente.
- O aluguel faturado de dezembro seguiu 3,3% abaixo de 2022 devido a saída das lojas âncora. Destrinchando entre o aluguel mínimo, variável e quiosque, o principal *driver* é a queda do mínimo, que representa 70% da linha do aluguel faturado, e caiu 5% no ano, puxando essa linha para baixo. O aluguel variável, devido ao grande número de eventos e casa de shows, cresceu 40,7% e o quiosque caiu 6,9% no ano.
- Dezembro fechou com inadimplência negativa de 1,3%, o que mostra uma boa recuperação de valores. A inadimplência no fechamento do ano foi em torno de 7,4%, que é uma inadimplência baixa, e essa linha está quase 40% abaixo do orçado.
- Para as despesas operacionais houve uma queda de 4,9% e um dos principais fatores de redução das despesas foi o repasse da inadimplência do condomínio, que ficou por meses sem acontecer. Mas a partir de setembro, o repasse da inadimplência corrente ocorreu em todos os meses. Se compararmos com orçado, deveríamos ter no acumulado do ano R\$5,1 milhões nesta rubrica, porém ocorreu apenas R\$1,6 milhões de repasse, queda bem expressiva, de quase 70%. Para o ano de 2024, ficou o saldo de R\$ 3,8 milhões dos anos 2022 e 2023 que será endereçado no orçamento de 2024, então, essa linha foi melhor devido o não cumprimento do pagamento do

saldo.

- O encargo das lojas vagas e contratuais veio 30% em alta, devido à dificuldade de comercialização e perda de lojas âncoras.
- O estacionamento bateu o orçado em 1,8% em 2023, o número de eventos e shows teve um ajuda expressiva nesse número. Os meses junho, julho e agosto tiveram uma alta devido a grandes lançamentos no cinema e mês de férias escolares.
- No ano, o NOI (resultado operacional) fechou 10,5% acima de 2022 e mais de 12,8% quando considerado o orçado.
- Para orçado para 2024, há a queda de 19,3% do NOI. Os dois principais fatores são: o saldo de inadimplência a ser comprado, que está endereçado no orçamento no valor de R\$ 3,8 milhões, também ação renovatória do KM de vantagem, antigo ocupante do show cujo valor estipulado, caso ocorra condenação, é de R\$3,6 milhões.
- No orçamento de 2024, a linha do aluguel mínimo apresenta queda na comparação com 2023, devido à vacância provocada pela saída das lojas âncoras em 2023. Como perspectiva para novas locações em 2024, os novos patamares de locação serão menores, o que impacta de forma negativa o patamar de aluguel faturado. Para a inadimplência líquida, foi orçado patamar de 8%. O resultado do estacionamento orçado apresenta alta de 14%, com um aumento de fluxo de 5,6%.
- Como Allowances há orçado R\$4,9 milhões. Os cotistas solicitaram a apresentação da viabilidade financeira, pela administradora Allos, dos allowances previstos no orçamento. Caso seja aprovado os investimentos, os cotistas presentes apontaram como melhor forma de financiar estes valores a possibilidade de realização de uma emissão de cotas a mercado.
- Também foi sugerido pelos cotistas, que os desembolsos com de bombeirão e obras e melhorias fosse arcado pelo condomínio.

Felipe Teatini

[Felipe Teatini \(19 de fevereiro de 2024 16:24 GMT-3\)](#)

Felipe Pires Teatini

Gustavo Tanganelli

[GustavoTanganelli \(20 de fevereiro de 2024 11:21 GMT-3\)](#)

Gustavo de Siqueira Tanganelli

Joao Pinheiro

[Joao Pinheiro \(21 de fevereiro de 2024 21:17 GMT-3\)](#)

João Marcelo Reis Vianna Pinheiro

Eveline Carabeli

Eveline Carabeli (19 de fevereiro de 2024 16:08 GMT-3)

Eveline Carabeli

DS

daniel sassaki (19 de fevereiro de 2024 18:08 GMT-3)

Daniel Sassaki

CONTROLE DE ORÇAMENTO INVESTIMENTOS 2023 - CONDOMÍNIO

DESCRIÇÃO	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	REALIZADO LÍQUIDO	REALIZADO BRUTO	ORÇAMENTO REV. SET 2023	SALDO
Bombeirão - Escadas de Emergência	(262)	(263)	(277.682)	(73.811)	(19.051)	(46.020)	(59.751)	(60.105)	(127.950)	(52.101)	(55.927)	(1.202.199)	(1.975.122)	(1.991.289)	2.000.000	8.711
Docas	-	-	(2.955)	(45.382)	(129.861)	(91.652)	(4.173)	(2.955)	-	-	-	-	(276.978)	(276.978)	-	(276.978)
Central de detecção de Incêndio para áreas comuns	-	-	(297.272)	-	(102.728)	-	-	-	-	-	-	-	(400.000)	(400.000)	400.000	(0)
Total:	(262)	(263)	(577.909)	(119.193)	(251.640)	(137.672)	(63.924)	(63.060)	(127.950)	(52.101)	(55.927)	(1.202.199)	(2.652.099)	(2.668.266)	2.400.000	(268.266)

POSIÇÃO FINANCEIRA DO CONDOMÍNIO

	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
Saldo Inicial Total	12.523	12.138	11.142	12.356	11.304	10.577	7.558	7.862	7.398	6.824	7.045	7.098
Saldo Inicial C/c	611	295	253	839	657	490	551	888	69	441	423	334
Resultado	-316	-42	587	-183	-167	61	337	-819	372	-19	-88	236
Posição Final Conta Corrente	295	253	839	657	490	551	888	69	441	423	334	570
Saldo final Aplicação	11.843	10.889	11.517	10.647	10.088	7.007	6.974	7.328	6.383	6.622	6.764	4.688
Saldo Final	12.138	11.142	12.356	11.304	10.577	7.558	7.862	7.398	6.824	7.045	7.098	5.258

2024.01_Ata_Comite de Cotistas_FVPQ11 v1

Relatório de auditoria final

2024-02-22

Criado em:	2024-02-19
Por:	Assinatura Rio Bravo (assinatura.adobe@riobravo.com.br)
Status:	Assinado
ID da transação:	CBJCHBCAABAAJ9BhxKwdWqcJhXNIUIAWvY9uZrinYAp6

Histórico de "2024.01_Ata_Comite de Cotistas_FVPQ11 v1"


-  Documento criado por Assinatura Rio Bravo (assinatura.adobe@riobravo.com.br)
2024-02-19 - 18:10:28 GMT- Endereço IP: 179.191.94.200
-  Documento enviado por email para felipe.teatini@xpasset.com.br para assinatura
2024-02-19 - 18:10:32 GMT
-  Documento enviado por email para gustavo.tanganelli@hedgeinvest.com.br para assinatura
2024-02-19 - 18:10:32 GMT
-  Documento enviado por email para joao.pinheiro@alianscesonae.com.br para assinatura
2024-02-19 - 18:10:32 GMT
-  Documento enviado por email para eveline.carabeli@riobravo.com.br para assinatura
2024-02-19 - 18:10:33 GMT
-  Documento enviado por email para daniel sassaki (yukiosasaki@gmail.com) para assinatura
2024-02-19 - 18:10:33 GMT
-  Email visualizado por eveline.carabeli@riobravo.com.br
2024-02-19 - 19:08:05 GMT- Endereço IP: 104.47.55.126
-  O signatário eveline.carabeli@riobravo.com.br inseriu o nome Eveline Carabeli ao assinar
2024-02-19 - 19:08:19 GMT- Endereço IP: 179.191.94.200
-  Documento assinado eletronicamente por Eveline Carabeli (eveline.carabeli@riobravo.com.br)
Data da assinatura: 2024-02-19 - 19:08:21 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 179.191.94.200
-  Email visualizado por felipe.teatini@xpasset.com.br
2024-02-19 - 19:23:39 GMT- Endereço IP: 8.243.51.37
-  O signatário felipe.teatini@xpasset.com.br inseriu o nome Felipe Teatini ao assinar
2024-02-19 - 19:23:58 GMT- Endereço IP: 8.243.51.37

 Documento assinado eletronicamente por Felipe Teatini (felipe.teatini@xpasset.com.br)


Data da assinatura: 2024-02-19 - 19:24:00 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 8.243.51.37

 Email visualizado por daniel sassaki (yukiosassaki@gmail.com)

2024-02-19 - 21:06:11 GMT- Endereço IP: 66.249.84.192

 Documento assinado eletronicamente por daniel sassaki (yukiosassaki@gmail.com)

Data da assinatura: 2024-02-19 - 21:08:23 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 177.57.10.139

 Email visualizado por gustavo.tanganelli@hedgeinvest.com.br

2024-02-20 - 14:10:22 GMT- Endereço IP: 177.92.67.238

 O signatário gustavo.tanganelli@hedgeinvest.com.br inseriu o nome GustavoTanganelli ao assinar

2024-02-20 - 14:21:51 GMT- Endereço IP: 177.69.222.53

 Documento assinado eletronicamente por GustavoTanganelli (gustavo.tanganelli@hedgeinvest.com.br)


Data da assinatura: 2024-02-20 - 14:21:53 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 177.69.222.53

 Email visualizado por joao.pinheiro@alianscesonae.com.br

2024-02-21 - 23:57:22 GMT- Endereço IP: 104.28.47.100

 O signatário joao.pinheiro@alianscesonae.com.br inseriu o nome Joao Pinheiro ao assinar

2024-02-22 - 0:17:34 GMT- Endereço IP: 191.57.21.235

 Documento assinado eletronicamente por Joao Pinheiro (joao.pinheiro@alianscesonae.com.br)

Data da assinatura: 2024-02-22 - 0:17:36 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 191.57.21.235

 Contrato finalizado.

2024-02-22 - 0:17:36 GMT