

São Paulo, 25 de outubro de 2022

ATA COMITÊ DE COTISTAS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII

Membros Presentes:

Abner Melo (Rio Bravo); 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); João Marcelo Pinheiro (Aliansce Sonae Shopping Center S.A).

Convidados:

Barbara Jung (Administradora Via Parque Shopping); Rodrigo Rocha (Administradora Via Parque Shopping).

Pauta:

1. Apresentação da performance de vendas no mês de setembro de 2022:
 - Comparação com as vendas do mês de julho, maior dado de vendas do ano com R\$ 38 milhões em vendas, um mês forte impulsionado por férias, fluxo de pessoas, eventos no shopping e na casa de shows Qualistage.
 - A casa de shows operando agora está com performance melhor do que a operação anterior em 2019. Em agosto, as vendas da casa de shows foram de R\$ 4 milhões, dentre os R\$ 34 milhões totais de vendas no mês. Bom mix entre vendas do shopping e vendas da casa de show.
 - O nível de vendas inferior em setembro se deve por setembro ser um mês sem datas comemorativas expressivas. A operação da casa de shows não apresentou nenhum grande evento que pudesse compensar a queda das vendas das lojas. Ainda assim, foi um número importante da Qualistage, representando R\$ 2 milhões dentre os R\$ 30 milhões de vendas no mês.
 - O shopping ainda está penalizado vs. 2019 no acumulado do ano.
2. Análise DRE de setembro:
 - NOI: nível de despesa operacional no mês caiu, porém é uma queda momentânea, pois não entraram repasses da inadimplência de condomínio de cerca de R\$ 500 mil, que deve ocorrer até o final do ano.
 - Receitas não recorrentes de aluguel ajudaram na receita de locação

do mês.

- Esforço forte de recuperação de aluguel, representou cerca de R\$ 500 mil, que entra na alínea de outras receitas operacionais.
 - Aluguel faturado segue estratégia de beneficiar o aluguel mínimo, com as correções, em detrimento do aluguel variável, que depende das vendas.
 - Inadimplência é a principal detratora do desempenho do NOI. A administradora está atuando fortemente, inclusive na parte jurídica, seguindo o plano que foi colocado no início do ano. A inadimplência líquida atingiu um dos menores patamares do ano (3,2%).
 - Despesa operacional tem uma alta forte vs. 2019 e é uma das principais linhas ofensoras no NOI. Em contrapartida, o estacionamento teve alta expressiva no ano, principalmente em função do fluxo gerado pela casa de show e a alteração do modelo de cobrança.
 - Melhora do desempenho no ano é atribuída principalmente à casa de show, ao estacionamento, à inadimplência em queda, apesar de ainda alta. A despesa operacional tem fator comercial, uma vez que algumas despesas de ocupação são arcadas via aporte do empreendedor, então não vislumbramos arrefecimento dessas despesas em um horizonte próximo. Vacância é um driver de crescimento para o NOI.
 - Aumento da vacância foi em decorrência de saídas pontuais de algumas lojas temporárias.
3. Análise orçado vs. realizado: NOI acumulado no ano - 5,6% abaixo do orçado. Expectativa para 2022 é de queda de 13% vs. orçamento.
 4. Discussão sobre o impacto da operação do Shopping Jacarepaguá nos resultados do Via Parque Shopping. Ambiente competitivo acaba diminuindo poder de barganha do shopping frente o lojista. Em termos de venda, o novo shopping tem atração mais considerável para operações de praça de alimentação – operação de delivery é um adicional frente à operação de alimentação de 2019, mas tem uma margem menor tendo em vista a taxa do intermediador. No geral, a perda maior de fluxo foi maior **nos primeiros 3 meses por conta do “efeito novidade”**. Hoje em dia está mais controlado e o impacto é maior em fluxo do que em venda em si. Lojista é atraído para o novo shopping pois a operadora do shopping tem outras operações e há um **“combo” comercial, então é preciso acompanhar se a operação do shopping em si se consolidará com vendas e fluxo para manter os lojistas de forma sustentável.**

5. Expectativas sobre o impacto da futura inauguração do Taquara Plaza Shopping, ambiente mais competitivo com público-alvo com renda um pouco maior. Potencial atração de fluxo do shopping.
6. Perspectivas positivas com novas inaugurações, busca por operações exclusivas, com o Shopping sendo referência em evento, em público família e infantil, diferenciação de mix.

Felipe Teatini

Felipe Teatini (3 de Novembro de 2022 17:54 ADT)

Felipe Pires Teatini

gustavotanganelli

gustavotanganelli (4 de Novembro de 2022 19:35 ADT)

Gustavo de Siqueira Tanganelli

João Marcelo Reis Vianna Pinheiro

João Marcelo Reis Vianna Pinheiro (3 de Novembro de 2022 17:50 ADT)

João Marcelo Reis Vianna Pinheiro

Abner Cardoso de Melo

Abner Cardoso de Melo (3 de Novembro de 2022 18:07 ADT)

Abner Melo











2022.10.25_Atá_Comitê de Cotistas_FVPQ11_vf

Relatório de auditoria final

2022-11-04


Criado em:	2022-11-03
Por:	Assinatura Rio Bravo (assinatura.adobe@riobravo.com.br)
Status:	Assinado
ID da transação:	CBJCHBCAABAALBYs5EWhx_or7ZqeCm6Uddk9g73U-PZv

Histórico de "2022.10.25_Atá_Comitê de Cotistas_FVPQ11_vf"

-  Documento criado por Assinatura Rio Bravo (assinatura.adobe@riobravo.com.br)
2022-11-03 - 20:42:12 GMT- Endereço IP: 191.8.111.97
-  Documento enviado por email para felipe.teatini@xpasset.com.br para assinatura
2022-11-03 - 20:43:54 GMT
-  Documento enviado por email para gustavo.tanganelli@hedgeinvest.com.br para assinatura
2022-11-03 - 20:43:54 GMT
-  Documento enviado por email para joao.pinheiro@alianscesonae.com.br para assinatura
2022-11-03 - 20:43:54 GMT
-  Documento enviado por email para abner.melo@riobravo.com.br para assinatura
2022-11-03 - 20:43:54 GMT
-  Email visualizado por joao.pinheiro@alianscesonae.com.br
2022-11-03 - 20:49:09 GMT- Endereço IP: 200.166.43.114
-  O signatário joao.pinheiro@alianscesonae.com.br inseriu o nome João Marcelo Reis Vianna Pinheiro ao assinar
2022-11-03 - 20:50:06 GMT- Endereço IP: 200.166.43.114
-  João Marcelo Reis Vianna Pinheiro (joao.pinheiro@alianscesonae.com.br) concordou com os termos de uso e em fazer negócios eletronicamente com RIO BRAVO
2022-11-03 - 20:50:08 GMT- Endereço IP: 200.166.43.114
-  Documento assinado eletronicamente por João Marcelo Reis Vianna Pinheiro (joao.pinheiro@alianscesonae.com.br)
Data da assinatura: 2022-11-03 - 20:50:08 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 200.166.43.114
-  Email visualizado por felipe.teatini@xpasset.com.br
2022-11-03 - 20:53:56 GMT- Endereço IP: 201.48.69.134

 O signatário felipe.teatini@xpasset.com.br inseriu o nome Felipe Teatini ao assinar


2022-11-03 - 20:54:19 GMT- Endereço IP: 201.48.69.134

 Felipe Teatini (felipe.teatini@xpasset.com.br) concordou com os termos de uso e em fazer negócios eletronicamente com RIO BRAVO


2022-11-03 - 20:54:21 GMT- Endereço IP: 201.48.69.134

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


Data da assinatura: 2022-11-03 - 20:54:21 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 201.48.69.134

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


2022-11-03 - 21:06:08 GMT- Endereço IP: 177.92.67.238

 Email visualizado por abner.melo@riobravo.com.br

2022-11-03 - 21:06:46 GMT- Endereço IP: 179.191.94.200

 O signatário abner.melo@riobravo.com.br inseriu o nome Abner Cardoso de Melo ao assinar

2022-11-03 - 21:07:20 GMT- Endereço IP: 179.191.94.200

 Abner Cardoso de Melo (abner.melo@riobravo.com.br) concordou com os termos de uso e em fazer negócios eletronicamente com RIO BRAVO

2022-11-03 - 21:07:22 GMT- Endereço IP: 179.191.94.200

 Documento assinado eletronicamente por Abner Cardoso de Melo (abner.melo@riobravo.com.br)

Data da assinatura: 2022-11-03 - 21:07:22 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 179.191.94.200

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

2022-11-04 - 22:35:34 GMT- Endereço IP: 177.92.67.238

 gustavotanganelli (gustavo.tanganelli@hedgeinvest.com.br) concordou com os termos de uso e em fazer negócios eletronicamente com RIO BRAVO

2022-11-04 - 22:35:36 GMT- Endereço IP: 177.92.67.238

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

Data da assinatura: 2022-11-04 - 22:35:36 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 177.92.67.238

 Contrato finalizado.

2022-11-04 - 22:35:36 GMT