

São Paulo, 06 de novembro de 2023

## 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) 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) e Abner Melo (Rio Bravo).

#### Pauta:

- O shopping vem reportando um bom resultado de vendas, principalmente com os eventos e os shows da Qualistage, além do bom resultado de estacionamento no decorrer do ano.
- No mês de setembro as vendas ficaram em R\$ 31,03 milhões, 1,8% acima do mesmo mês de 2022. O grande impulsionador é a Qualistage, batendo desde o começo do ano números altos em vendas, na faixa de R\$ 4 milhões.
- As lojas ancoras mostram o YTD 2023 (*year to date*) menor comparado ao mesmo período de 2022, uma queda de 23,7%. Já as Mega Lojas tiveram um aumento positivo de 45,5% com a entrada da Cobasi e o aumento das vendas da Abra Casa, também comparado a 2022.
- O aluguel faturado no ano chega a R\$ 31,36 milhões, acima do orçado em 2,6%. Há um bom controle dos descontos. O aluguel variável é significativo nesta contribuição, crescendo 33% no ano (Qualistage eleva o variável).
- Em relação à recuperação de inadimplência, o aluguel de janeiro a setembro recuperado foi de R\$3,09 milhões, a mesma expressividade de 2022. Portanto, a melhora na inadimplência líquida entre 2022 e 2023 se deve principalmente à melhora na inadimplência bruta, que é um dos principais drivers de resultado do ano, uma melhora expressiva com o trabalho do jurídico.
- Em relação às despesas operacionais, o principal impacto é o repasse da inadimplência. Em maio foram 450 mil, em setembro foram R\$ 350 mil e até dezembro deve haver continuidade dessa linha. No acumulado do ano, essa linha está 76% abaixo do orçado.
- Para o estacionamento, a partir de maio houve aumento no ticket do

estacionamento, e passamos a ver resultados acima do orçado. Com as férias escolares, filmes de sucesso no cinema, locação temporária do Museu das Ilusões e os eventos da Qualistage trouxeram o maior resultado do ano em agosto, de R\$ 1,7 milhões, e um acumulado do ano de R\$ 10,97 milhões, acima do orçado e 12% acima de 2019.

- O NOI realizado está 18,6% acima do orçado no acumulado do ano até setembro, mais de 20% acima do mesmo período de 2022.
- No começo de novembro foi inaugurado o tema de Natal no shopping, o Bob Zoom, um Natal mais interativo e menos contemplativo com diversas experiências.

*Felipe Teatini*

[Felipe Teatini \(9 de Novembro de 2023 15:51 GMT-3\)](#)

---

Felipe Pires Teatini

*Gustavo Tanganelli*

[GustavoTanganelli \(9 de Novembro de 2023 14:30 GMT-3\)](#)

---

Gustavo de Siqueira Tanganelli

*João Marcelo Pinheiro*

[João Marcelo Pinheiro \(9 de Novembro de 2023 13:27 GMT-3\)](#)

---

João Marcelo Reis Vianna Pinheiro

*Eveline Carabeli*

[Eveline Carabeli \(14 de novembro de 2023 10:44 GMT-3\)](#)

---

Eveline Carabeli












# 2023.11\_Ata\_Comite de Cotistas\_FVPQ11


Relatório de auditoria final

2023-11-14

Criado em:	2023-11-09
Por:	Assinatura Rio Bravo (assinatura.adobe@riobravo.com.br)
Status:	Assinado
ID da transação:	CBJCHBCAABAAjQOWJPQyl6KpaC-VjdAZPPXiGo_VI0DH

## Histórico de "2023.11\_Ata\_Comite de Cotistas\_FVPQ11"


-  Documento criado por Assinatura Rio Bravo (assinatura.adobe@riobravo.com.br)  
2023-11-09 - 16:12:50 GMT- Endereço IP: 177.125.187.78
-  Documento enviado por email para felipe.teatini@xpasset.com.br para assinatura  
2023-11-09 - 16:12:56 GMT
-  Documento enviado por email para gustavo.tanganelli@hedgeinvest.com.br para assinatura  
2023-11-09 - 16:12:57 GMT
-  Documento enviado por email para joao.pinheiro@alianscesonae.com.br para assinatura  
2023-11-09 - 16:12:57 GMT
-  Documento enviado por email para eveline.carabeli@riobravo.com.br para assinatura  
2023-11-09 - 16:12:57 GMT
-  Email visualizado por joao.pinheiro@alianscesonae.com.br  
2023-11-09 - 16:26:18 GMT- Endereço IP: 104.28.47.100
-  O signatário joao.pinheiro@alianscesonae.com.br inseriu o nome João Marcelo Pinheiro ao assinar  
2023-11-09 - 16:27:52 GMT- Endereço IP: 191.57.26.233
-  Documento assinado eletronicamente por João Marcelo Pinheiro (joao.pinheiro@alianscesonae.com.br)  
Data da assinatura: 2023-11-09 - 16:27:54 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 191.57.26.233
-  Email visualizado por felipe.teatini@xpasset.com.br  
2023-11-09 - 16:46:14 GMT- Endereço IP: 177.27.1.227
-  Email visualizado por gustavo.tanganelli@hedgeinvest.com.br  
2023-11-09 - 17:29:55 GMT- Endereço IP: 177.92.67.238
-  O signatário gustavo.tanganelli@hedgeinvest.com.br inseriu o nome GustavoTanganelli ao assinar  
2023-11-09 - 17:30:31 GMT- Endereço IP: 177.92.67.238

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

Data da assinatura: 2023-11-09 - 17:30:33 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 177.92.67.238

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

2023-11-09 - 18:51:21 GMT- Endereço IP: 200.182.103.72

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


Data da assinatura: 2023-11-09 - 18:51:23 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 200.182.103.72

 Email visualizado por eveline.carabeli@riobravo.com.br

2023-11-10 - 11:44:25 GMT- Endereço IP: 104.28.63.107

 Email visualizado por eveline.carabeli@riobravo.com.br

2023-11-14 - 13:43:32 GMT- Endereço IP: 104.47.55.126

 O signatário eveline.carabeli@riobravo.com.br inseriu o nome Eveline Carabeli ao assinar

2023-11-14 - 13:43:58 GMT- Endereço IP: 189.33.66.197

 Documento assinado eletronicamente por Eveline Carabeli (eveline.carabeli@riobravo.com.br)

Data da assinatura: 2023-11-14 - 13:44:00 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 189.33.66.197

 Contrato finalizado.

2023-11-14 - 13:44:00 GMT