

São Paulo, 06 de dezembro 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).

Pauta:

1. Apresentação da performance de vendas no mês de outubro de 2022:
 - Comparação com as vendas do mês de julho, mês com vendas recorde do ano, impulsionado por férias, fluxo de pessoas, eventos no shopping e na casa de shows Qualistage. Em outubro, a expectativa era de uma performance de venda atrelada ao feriado do dia 12 de outubro (Dia das Crianças), entretanto, o resultado das vendas foi impactado negativamente por dois finais de semana de eleição que podem ser os responsáveis por dirimir as vendas esperadas.
 - O Shopping permanece apostando em eventos que atraíam o público, tais como Oktober Fest, Feira de Adoção Pet, Halloween, Especial de Dia das Crianças, Cinemateca, entre outros.
 - A casa de shows, mais uma vez, se destaca em sua performance superior que a operação anterior em 2019 (+92% vs. 2019). Importante mencionar que a relação do mix entre vendas do shopping e vendas da casa de show tem sido bastante relevante para os resultados do Shopping.
 - O nível de vendas das lojas âncora tem caído nos últimos meses, aproximadamente -37% vs. 2019. As lojas satélites (CVC, Espaço Laser, Daiso, entre outros), por sua vez, ainda que tenham apresentado quedas, vêm se recuperando gradativamente.
 - Lazer é a operação que tem capitaneado o crescimento no ano, tendo a Qualistage como principal operação.
 - O cinema tem sido impactado negativamente devido à ausência de iniciativas que incentivem o público, tais como lançamento de filmes atrativos e eventos relacionados à transmissão de eventos.
 - O shopping ainda está penalizado vs. 2019 no acumulado do ano.

2. Análise DRE de outubro:

- A inadimplência líquida de setembro de 3,2% se deu devido a uma recuperação de aluguel bastante expressiva de aproximadamente R\$ 500 mil. Já em outubro, não houve recuperação de aluguel, por conta disso, a inadimplência líquida registrada foi de 7,8%. A administradora do Shopping segue trabalhando ativamente nos processos de recuperação, assim como demais acordos que ainda estão pendentes e devem impactar positivamente nos próximos meses.
- O desempenho do estacionamento tem se recuperado bem e em linha com o crescimento do *ticket*.
- NOI: a expectativa é que o NOI acumulado feche o ano em cerca de R\$ 27,3 milhões, com uma queda de cerca de 18% abaixo do orçamento (até outubro, o NOI acumulado era de R\$ 24,1 milhões. Tal diferença entre realizado e orçado deve-se a despesas operacional relacionadas ao aporte do condomínio e IPTU de aproximadamente R\$ 500 mil que não estão sendo consideradas em setembro, outubro e novembro, podendo impactar o resultado até o final do ano.

3. Discussão sobre o nível de vacância elevado: impacto da saída de duas grandes lojas. No caso de lojas satélites, as negociações e locações tem sido mais rápidas.

Felipe Teatini

Felipe Teatini (19 de Dezembro de 2022 09:29 GMT-3)

Felipe Pires Teatini

Gustavo Tanganelli

GustavoTanganelli (19 de Dezembro de 2022 16:09 GMT-3)

Gustavo de Siqueira Tanganelli

João Marcelo Pinheiro

João Marcelo Pinheiro (16 de Dezembro de 2022 19:03 GMT-3)

João Marcelo Reis Vianna Pinheiro

Abner Cardoso de Melo

Abner Cardoso de Melo (21 de Dezembro de 2022 16:44 GMT-3)

Abner Melo

2022.12.06_Ata_Comitê de Cotistas_FVPQ11

Relatório de auditoria final

2022-12-21

Criado em:	2022-12-16
Por:	Assinatura Rio Bravo (assinatura.adobe@riobravo.com.br)
Status:	Assinado
ID da transação:	CBJCHBCAABAAMCy_wL0Eg2ilJaYhYzZ6H9SjSNe5vKjQ

Histórico de "2022.12.06_Ata_Comitê de Cotistas_FVPQ11"

-  Documento criado por Assinatura Rio Bravo (assinatura.adobe@riobravo.com.br)
2022-12-16 - 20:11:06 GMT- Endereço IP: 200.100.12.243
-  Documento enviado por email para felipe.teatini@xpasset.com.br para assinatura
2022-12-16 - 20:12:30 GMT
-  Documento enviado por email para gustavo.tanganelli@hedgeinvest.com.br para assinatura
2022-12-16 - 20:12:30 GMT
-  Documento enviado por email para joao.pinheiro@alianscesonae.com.br para assinatura
2022-12-16 - 20:12:30 GMT
-  Documento enviado por email para abner.melo@riobravo.com.br para assinatura
2022-12-16 - 20:12:30 GMT
-  Email visualizado por felipe.teatini@xpasset.com.br
2022-12-16 - 20:20:08 GMT- Endereço IP: 177.26.227.151
-  Email visualizado por abner.melo@riobravo.com.br
2022-12-16 - 20:23:35 GMT- Endereço IP: 201.71.59.21
-  Email visualizado por joao.pinheiro@alianscesonae.com.br
2022-12-16 - 22:02:25 GMT- Endereço IP: 104.28.63.108
-  O signatário joao.pinheiro@alianscesonae.com.br inseriu o nome João Marcelo Pinheiro ao assinar
2022-12-16 - 22:03:13 GMT- Endereço IP: 189.92.231.72
-  João Marcelo Pinheiro (joao.pinheiro@alianscesonae.com.br) concordou com os termos de uso e em fazer negócios eletronicamente com RIO BRAVO
2022-12-16 - 22:03:15 GMT- Endereço IP: 189.92.231.72
-  Documento assinado eletronicamente por João Marcelo Pinheiro (joao.pinheiro@alianscesonae.com.br)
Data da assinatura: 2022-12-16 - 22:03:15 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 189.92.231.72

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

2022-12-19 - 11:33:43 GMT- Endereço IP: 177.92.67.238

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

2022-12-19 - 12:29:31 GMT- Endereço IP: 179.191.127.102

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

2022-12-19 - 12:29:33 GMT- Endereço IP: 179.191.127.102

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

Data da assinatura: 2022-12-19 - 12:29:33 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 179.191.127.102

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

2022-12-19 - 19:09:19 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

2022-12-19 - 19:09:21 GMT- Endereço IP: 177.92.67.238

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

Data da assinatura: 2022-12-19 - 19:09:21 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 177.92.67.238

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

2022-12-21 - 19:44:11 GMT- Endereço IP: 179.191.94.200

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

2022-12-21 - 19:44:31 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

2022-12-21 - 19:44:33 GMT- Endereço IP: 179.191.94.200

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

Data da assinatura: 2022-12-21 - 19:44:33 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 179.191.94.200

 Contrato finalizado.

2022-12-21 - 19:44:33 GMT