

**Fundo de Investimento Imobiliário
Via Parque Shopping – FII**

CNPJ: 00.332.266/0001-31

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ: 72.600.026/0001-81)

31 de dezembro de 2017
com Relatório do Auditor Independente sobre as
demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping – FII
CNPJ: 00.332.266/0001-31

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários - CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2017

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	8
Demonstrações dos resultados.....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping – FII
(Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping – FII em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada a seguir “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

1. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial ao que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administração para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato. Conforme divulgado na nota explicativa 5, em 31 de dezembro de 2017 o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 5.611 mil, sendo que durante o ano de 2017 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 52.943 mil.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais de linearização da receita;
- acompanhamento da evolução da receita no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pela Administração na nota explicativa 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2017 o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 475.327 mil, sendo que durante o ano de 2017 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de ajuste de valor justo das propriedades para investimento o montante de R\$ 9.975 mil.

Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administração e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administração do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administração do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa 6 às demonstrações financeiras.

3. Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administração para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa 8, em 31 de dezembro de 2017, a Administração do Fundo apurou o montante de R\$ 32.722 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 31.086 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 31.785 mil ao longo do ano de 2017.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administração, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 8.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 23 de março de 2018.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Flávio Serpejante Peppe
Contador CRC-1SP172167/O-6

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

CNPJ: 00.332.266/0001-31

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2017	% PL	2016	% PL
Circulante		8.603	1,78%	7.813	1,69%
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.759	0,57%	2.355	0,51%
Ativos Financeiros Imobiliários					
Contas a Receber de Aluguéis	5	5.611	1,16%	5.196	1,13%
Outros Valores a Receber		233	0,05%	262	0,06%
Não Circulante		475.950	98,43%	455.811	98,82%
Realizável a longo prazo		144	0,03%	150	0,03%
Depósitos Judiciais	25.b	144	0,03%	150	0,03%
Investimento		475.327	98,30%	455.051	98,78%
Propriedades para Investimento		475.327	98,30%	455.051	98,65%
Imóveis Acabados	6.a	475.327	98,30%	454.854	98,61%
Imóveis em construção	6.b	-	0,00%	197	0,04%
Imobilizado		479	0,10%	610	0,13%
Bens de uso		479	0,10%	610	0,13%
Total do Ativo		484.553	100,21%	463.624	100,51%
Passivo					
Circulante		1.004	0,21%	2.347	0,51%
Fornecedores de materiais e serviços		141	0,03%	141	0,03%
Taxa de Administração a pagar	12	58	0,01%	58	0,01%
Adiantamento de lojistas		-	0,00%	258	0,06%
Distribuições de rendimentos	8	731	0,15%	964	0,21%
Demais Valores a Pagar		68	0,01%	432	0,09%
Obrigações Fiscais e Previdenciárias a pagar	9	6	0,00%	494	0,11%
Não Circulante		1	0,00%	1	0,00%
Provisão para contingências	25.a	1	0,00%	1	0,00%
Total passivo		1.005	0,21%	2.348	0,51%
Patrimônio Líquido		483.548	100,00%	461.276	100,00%
Cotas Integralizadas	7	238.971	49,42%	228.369	49,51%
Gastos com colocação de cotas		(1.002)	-0,21%	(782)	-0,17%
Amortização do valor das cotas		(58.339)	-12,06%	(58.339)	-12,65%
Ajuste de Avaliação a valor justo		290.235	60,02%	280.260	60,76%
Lucros acumulados		13.683	2,83%	11.768	2,55%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		484.553	100,21%	463.624	100,51%

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
CNPJ: 00.332.266/0001-31

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações do Resultado

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto lucro (prejuízo) por cota - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	52.730	49.575
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	5	(1.863)	(2.485)
Receita de cessão de direitos de uso	5	213	425
Despesas com Manutenção e Conservação	11	(13.474)	(13.191)
Despesas com condomínio	11	(3.440)	(1.965)
Demais receitas (despesas) com propriedades para investimento		126	421
Ajuste a Valor Justo	6.c	9.975	(9.970)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>44.267</u>	<u>22.810</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	250	382
Outras Receitas/Despesas			
Despesa com Taxa de Administração	12	(694)	(664)
Despesas com Serviços de Terceiros	13	(630)	(533)
Despesas administrativas	14	(177)	(93)
Despesas tributárias		(30)	(50)
Reversão de provisão para contingências		-	101
Outras receitas (despesas) administrativas		(10)	-
Lucro Líquido do exercício		<u>42.976</u>	<u>21.953</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>2.650.403</u>	<u>2.584.398</u>
Lucro por cota - R\$		<u>16,21</u>	<u>8,49</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
CNPJ: 00.332.266/0001-31

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	Notas	Cotas Integralizadas	Gastos com emissão de cotas	Amortização de cotas	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2016		228.369	(782)	(58.339)	290.230	10.553	470.031
Lucro Líquido do exercício						21.953	21.953
Alocação do ajuste a valor justo	6.c				(9.970)	9.970	-
Distribuição de resultado no exercício						(30.708)	(30.708)
Saldos em 31 de dezembro de 2016		228.369	(782)	(58.339)	280.260	11.768	461.276
Lucro Líquido do exercício						42.976	42.976
Alocação do ajuste a valor justo	6.c				9.975	(9.975)	-
Distribuição de resultado no exercício						(31.086)	(31.086)
Integralização de cotas		10.602					10.602
Gastos com emissão de cotas			(220)				(220)
Saldos em 31 de dezembro de 2017		238.971	(1.002)	(58.339)	290.235	13.683	483.548

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
CNPJ: 00.332.266/0001-31

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	Nota	2017	2016
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		50.665	47.517
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		249	382
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(16.783)	(14.762)
Pagamento de Materiais e Serviços de Manutenção		(630)	(539)
Pagamento de Taxa de Administração		(694)	(651)
Pagamento outros valores		(207)	(142)
Recebimento de outros valores		122	520
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		<u>32.722</u>	<u>32.325</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Gastos com aquisição de bens de uso		-	(356)
Gastos com propriedades para investimento em construção		(10.687)	(4.458)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		<u>(10.687)</u>	<u>(4.814)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento de adiantamentos de clientes		(258)	157
Pagamento de depósitos judiciais		-	(46)
Adiantamento de fornecedores		(7)	-
Outros valores a receber		37	-
Integralização de cotas		10.602	-
Gastos com colocação de cotas		(220)	-
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	8.b	(31.785)	(29.742)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>(21.631)</u>	<u>(29.631)</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>404</u>	<u>(2.120)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Período	4	<u>2.355</u>	<u>4.475</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Período	4	<u><u>2.759</u></u>	<u><u>2.355</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII ("Fundo") foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 6 de novembro de 1995, com prazo indeterminado de duração, e é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/11.

O Fundo tem por objeto a aplicação de recursos no empreendimento imobiliário denominado Via Parque Shopping situado à Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ. Para tanto poderá: (a) adquirir áreas brutas locáveis já construídas, em fase de construção e a construir; (b) investir na ampliação do empreendimento; (c) construir outras unidades imobiliárias; (d) adquirir terrenos, unidades imobiliárias e direitos vinculados a estes bens no "Via Parque Shopping", ou em local adjacente, com a finalidade de ampliação; e (e) vender, prometer vender, incorporar e arrendar os referidos bens.

O Fundo é proprietário da totalidade do empreendimento Via Parque Shopping, inaugurado em 1993. O Shopping possui uma Área Bruta Locável de 57.240 m², 210 lojas comerciais e dispõe de 1.967 vagas de estacionamento.

Os recursos financeiros que não forem alocados em ativos imobiliários do Fundo serão investidos em cotas de fundos de investimentos ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 472/08, nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

(a) Autorização para conclusão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 23 de março de 2018 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

(b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

(c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

(d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota 6 – Propriedades para investimento; e

Nota 25 – Demandas judiciais.

3 Resumo das principais políticas contábeis

(a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

(b) Ativos financeiros imobiliários

Aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da provisão para créditos de liquidação duvidosa.

(c) Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

ii. Imóveis em construção

Registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão e inclui todos os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pelo próprio Fundo inclui:

- O custo de materiais e mão de obra direta;
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condições necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração;

Quando o imóvel é concluído é transferido para propriedade para investimento – imóveis acabados, e avaliado ao seu valor justo.

iii. Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

(d) Avaliação ao valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

(e) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

(f) Receita de aluguéis e provisão para créditos de liquidação duvidosa

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida com mais de 180 dias.

(g) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

(h) Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota é calculado por meio da divisão do lucro pelo número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2017	2016
Depósitos bancários à vista	1.955	2.180
Quotas de fundos de investimentos	804	175
Total	2.759	2.355

(a) O montante de R\$ 1.955 em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 2.180 em 2016) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2017 e 2016 estão representadas por:

Descrição	2017	2016
Aplicação Itaú CDB (i)	596	-
Aplicação Itaú Soberano RF Simples (i)	208	175
Total	804	175

(i) Referem-se à cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimento e podem ser resgatados no curto prazo. Os ativos que compõem a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 250 (R\$ 382 em 2016).

5 Contas a receber de aluguéis e outros valores a receber

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, são os seguintes:

Descrição	2017	2016
Aluguéis a receber	4.229	4.429
Aluguéis a receber em atraso	8.006	8.405
Aluguéis a receber - Estacionamento	811	334
(-) Provisão para ajuste a valor de realização (a)	(7.435)	(7.972)
Total	5.611	5.196

(a) Conforme descrito na nota explicativa 3 (f), a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida com mais de 180 dias. Durante o exercício foi reconhecida despesa com provisão de R\$ 1.863 (R\$ 2.485 em 2016).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi reconhecido a título de receita de aluguéis e de direitos de uso o montante de R\$ 52.943 (R\$ 49.575 em 2016).

6 Propriedades para investimento

(a) Relação dos imóveis – acabados

Descrição	2017	2016
Via Parque Shopping com Área Bruta Locável de 57.240 m ²	475.327	454.854
Total	475.327 (i)	454.854 (i)

(i) Avaliado ao valor justo.

(b) Relação de imóveis – em construção

Descrição	2017	2016
Obras no Via Parque Shopping	-	197
Total das propriedades para investimento (a+b)	475.327 (ii)	455.051 (ii)

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017 e 2016*

(ii) A rubrica “Obras no Via Parque Shopping” corresponde aos valores incorridos no período, após a avaliação ao valor justo do empreendimento, o qual foi menor em 2016 pela obra ter sido parcialmente entregue, restando somente detalhes de obras e check-lists de aprovações.

(c) Movimentação

Descrição	2017	2016
Saldo inicial	455.051	461.134
Aquisições	10.687	3.887
Obrigações Fiscais e Retenções Contratuais	(386)	-
Ajuste a Valor Justo	9.975	(9.970)
Saldo final	475.327	455.051

(d) Método de determinação do valor justo

A empresa Cushman & Wakefield de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. O Fundo adotou como data-base o mês de dezembro de 2017 para revisar o valor justo da propriedade para investimento. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos alugueis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de locatário efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos da locação que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre o Fundo e o locatário, e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões ou renovações das locações estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

No laudo de 2017 foi considerado uma taxa de crescimento real de alugueis de 1% ao 10º ano e uma taxa de crescimento real de despesas de 0,5% no mesmo período. A taxa de capitalização utilizada foi de 8,5% com a taxa de desconto de 9,75%. A vacância financeira inicia a projeção com 5,0% no primeiro ano, decaindo linearmente até o sétimo ano para 2,0% e permanecendo 2% do oitavo ano em seguinte.

7 Patrimônio líquido

(a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2017 está representado por 2.650.403 (2.584.398 em 2016) cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas, totalizando um capital subscrito de R\$ 273.556 (R\$ 228.369 em 2016).

(b) Séries de cotas do fundo

Séries de cotas emitidas pelo fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Capital Subscrito Total (R\$ mil)
1ª à 11ª emissão	2.120.589	138.098
12ª emissão	235.955	42.000
13ª emissão	227.854	48.271
14ª emissão	66.005	45.187
Total	2.650.403	273.556

(c) Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 houve o pagamento de R\$ 220 referente a gastos com a 14ª emissão de cotas, resultando no saldo de R\$ 1.002 (R\$ 782 em 2016).

(d) Amortização de cotas

A amortização de cotas está prevista no regulamento do Fundo em seu artigo 54, parágrafo 2º. No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016 não houve amortizações de cotas.

(e) Ajuste de avaliação ao valor justo

Representa o ajuste de avaliação ao valor justo das propriedades para investimento do Fundo apurado com base em Laudo de avaliação formalmente aprovado pela administração (Nota 6).

Para melhor apresentação, ao final do exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido (prejuízo) do exercício para essa rubrica contábil.

Os valores registrados nesta rubrica são reclassificados para lucros acumulados integral ou parcialmente, quando da alienação dos ativos a que elas se referem.

8 Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos Cotistas mensalmente.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

(a) Base de cálculo

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2017	2016
Base de cálculo - Resultado Financeiro Líquido	32.722	32.325
Resultado mínimo a distribuir (95%)	31.086	30.709
	2017	2016
Saldo inicial não distribuído	964	280
Rendimentos propostos no exercício	31.086	30.708
Rendimentos pagos no exercício	(31.785)	(29.742)
Imposto de renda na fonte s/distribuição de rendimentos	-	183
IRF s/ distribuição de resultado a recolher - 2016	<u>466</u>	<u>(465)</u>
Saldo pendente de distribuição	<u><u>731</u></u>	<u><u>964</u></u>

(b) Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, foi de R\$ 32.722 em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 32.325 em 2016). O valor total de distribuição de rendimentos referente ao exercício de 2016 foi de R\$ 31.086 (R\$ 30.708 em 2016) equivalentes a 95% do resultado financeiro (95% em 2016).

9 Obrigações fiscais e previdenciárias a Pagar

Descrição	2017	2016
ISS a recolher	3	8
IRF S/ Distribuição de Resultado	-	466
INSS a recolher 11%	3	20
	<u>6</u>	<u>494</u>

10 Emissão e amortização de Cotas

As cotas integralizadas são avaliadas pela Administradora com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no site da administradora e na CVM.

O Fundo não realizou amortizações de cotas durante os exercícios de 2017 e 2016. As amortizações de cotas são previamente aprovadas em Assembleias de Cotistas.

O capital subscrito do Fundo é de R\$ 273.556, equivalentes a 2.650.403 cotas totalmente integralizadas.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação. Entretanto, na liquidação total ou parcial de quaisquer investimentos integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.

11 Despesas com manutenção e conservação e despesas com condomínio

Descrição	2017	2016
Manutenção de bens locados	1.841	1.614
Auditoria Interna	-	1
Comissões S/Locações	526	385
Aluguel de Equipamentos	12	5
IPTU de imóveis locados	4.024	3.206
Estacionamento	289	171
Fundo de Promoção	1.757	1.806
Telefonemas/Internet	12	13
Taxa de administração de aluguéis	2.797	2.974
Depreciação	131	135
Impostos e Taxas	1	40
Despesas Bancárias	4	2
Honorários Pessoas Jurídicas	-	16
Honorários Advocatícios	40	-
Provisão para perda IPTU inadimplência	305	264
Provisão para perda condomínio inadimplência	1.687	2.452
Publicidade e Propaganda	-	3
Despesas legais e judiciais	44	-
Taxa Incêndio	-	10
Taxa de Incêndio	4	-
Seguros	-	94
Despesas com Manutenção e Conservação	<u>13.474</u>	<u>13.191</u>
Despesa com Condomínio	<u>3.440</u>	<u>1.965</u>

12 Remuneração da administração

Taxa de administração

Conforme item 11.1 do regulamento do Fundo aprovado em 30 de setembro de 2016, pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,12% (zero virgula doze por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada e paga mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$57.680,70 (cinquenta e sete mil, seiscentos e oitenta reais e setenta centavos) mensais, na data-base de 01 de julho de 2016, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“Taxa de Administração”).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 a taxa de administração totalizou R\$ 694 (R\$ 664 em 2016) e representou 0,149% do patrimônio líquido médio (0,141% em 2016), o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 58 (R\$ 58 em 2016).

13 Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2017	2016
Honorários advocatícios	241	203
Honorários Auditoria	73	40
Honorários outras pessoas jurídicas	81	73
Taxa de fiscalização CVM	46	55
Taxa Bovespa	33	8
Honorários outras consultorias	144	144
Taxa CETIP	12	10
Total	630	533

14 Despesas Administrativas

Descrição	2017	2016
Aluguel de Equipamentos	84	1
Condução e Transporte e Água	1	1
Despesas com Eventos e Reuniões	2	3
Correios	3	5
Despesas Bancárias	5	7
Despesas Legais e Judiciais	74	63
Reproduções, Encadernações e Serviços de Tele Entrega	1	1
Telefonemas e internet	2	0
Viagens e Hospedagens e Telefonemas/Internet	5	13
	177	93

15 Legislação tributária

(a) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i.* Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
- ii.* Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

(b) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

(c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoa físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- iii. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

16 Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A. (“ITAUCOR”).

17 Rentabilidade do Fundo

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2015	544.623	545.602	13.152	0,18%	2,41%	2,59%
2º Sem/2015	545.602	470.031	13.265	-13,85%	2,43%	-11,42%
1º Sem/2016	470.031	470.482	13.423	0,10%	2,86%	2,95%
2º Sem/2016	470.482	461.276	17.285	-1,96%	3,67%	1,72%
1º Sem/2017	461.276	462.662	15.106	0,30%	3,27%	3,58%
2º Sem/2017	462.662	483.548	15.980	4,51%	3,45%	7,97%

(1) – Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial;

(2) – Obtido “Dividend Yield” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o PL inicial.

18 Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na BM&FBovespa através do *ticker* FVPQ11, e no exercício foram negociadas, conforme demonstrado abaixo:

Data	Preço de fechamento
31.12.2014	210,00
31.12.2015	111,11
31.12.2016	115,00
31.12.2017	218,90

19 Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

Espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado, e possível obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir prejuízos do Fundo.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i) Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel (is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

ii) Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

iii) Risco de vacância e inadimplência

O risco de vacância e inadimplência é inerente a qualquer imóvel cujo objetivo seja gerar renda com alugueis. Locatários podem deixar o imóvel ou ficar inadimplentes devido a superoferta na região ou desaquecimento da economia, gerando assim redução da receita e aumento das despesas para o Fundo.

Riscos macroeconômicos gerais

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- (a) Desaquecimento da economia;
- (b) Taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários;
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

20 Instrumentos financeiros e derivativos

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

a) Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Riscos do Fundo:

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa nº 4, as quais possuem como referência (“benchmark”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro).

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge” / “swap” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito realizando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

21 Análise de sensibilidade

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017 e 2016*

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2017 e 2016:

	2017		
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	804	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	5.611	-
Propriedade de investimento	-	-	475.327
Total do ativo	804	5.611	475.327

	2016		
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	175	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	5.196	-
Propriedade de investimento	-	-	455.051
Total do ativo	175	5.196	455.051

22 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

23 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, nos exercícios, não contratou nem teve serviço prestado pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionados a este Fundo de investimento que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

24 Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório JJChaves Contadores SS para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e de 2016.

25 Demandas judiciais

(a) Provisão para contingências

Com base na análise individual dos processos de natureza cível, trabalhista e tributária em que o Fundo é parte, tendo como suporte a opinião dos assessores jurídicos, em 31 de dezembro de 2017 o saldo de provisão para contingências reconhecido contabilmente é de R\$ 1 (R\$ 1 em 2016) e possuem estimativa de perda “provável”. O montante total provisionado é considerado suficiente pela Administração e seus assessores jurídicos.

Adicionalmente, os processos com expectativa de perda possível montam a R\$ 2.503 (R\$ 26.113 em 2016).

Os processos que não representam risco de perda provável não foram reconhecidos nas demonstrações financeiras.

(b) Depósitos judiciais

O administrador do Fundo fez depósitos judiciais objetivando resguardar seus direitos, nos seguintes processos judiciais:

Depósitos Judiciais	2017	2016
Processo 307400820118190209-BR, ação de denúncia promovida pelo Posto BR localizado no Shopping Via Parque	64	64
Em 2011, o administrador do fundo efetuou depósito judicial e impetrou mandato de segurança, objetivando resguardar o direito de aplicar a alíquota zero da CPMF, previsto no inciso III, artigo 8º da Lei nº 9.311/96, nas transações realizadas pelos fundos de investimentos. Parte proporcional do depósito judicial vinculado ao processo nº 4711971 de CPMF, foi alocado ao Fundo.	6	6
Provisão para perda processo nº 4711971	(6)	-
Processo 0013810-75.2012.8.19.0209, referente denúncia vazia contra a empresa Parque 1012 Comércio de Alimentos Ltda., para retomada do imóvel	23	23
Processo 10242-53.2003, Embargos de terceiros no processo movido contra ACTRA Loja de Fábrica, por débitos locacionais mediante bloqueio de saldo em conta bancária do Fundo.	4	5
Processo 00102416820038160014	7	7
Processo 0032617-41.2015.8.19.0209	26	26
Processo 0274497-47.2010.8.190001	20	20
	144	151

26 Seguros (não auditado)

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes, pela administradora e pela gestora, para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

27 Transações com partes relacionadas

Operações de compra/venda de títulos e valores mobiliários da Administradora, da Gestora ou de partes a elas relacionadas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a elas Relacionada do Fundo. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado

	MOVIMENTAÇÃO DO PERÍODO	
	2017	2016
SALDO INICIAL	-	816
APLICAÇÕES	-	3.965
RESGATE	-	(4.781)
SALDO FINAL	-	-
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	-	85.620
RENTABILIDADE BRUTA	0,00%	13,35%
QUANTIDADE DE COTAS	-	-

Rio Bravo Crédito Privado FI RF

	MOVIMENTAÇÃO DO PERÍODO	
	2017	2016
SALDO INICIAL	-	2.274
APLICAÇÕES	-	23.664
RESGATE	-	(25.938)
SALDO FINAL	-	-
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	-	574.051
RENTABILIDADE BRUTA	0,00%	14,65%
QUANTIDADE DE COTAS	-	-