

**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 2018
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 2018

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

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 2018 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 2018, 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 Administradora do Fundo 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 nº 5, em 31 de dezembro de 2018 o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 5.256 mil, sendo que durante o exercício de 2018 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 51.527 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 na nota explicativa nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, 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 nº 7, em 31 de dezembro de 2018 o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 507.669 mil, sendo que durante o exercício de 2018 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de ajuste de valor justo das propriedades para investimento o montante de R\$ 17.957 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 Administradora do Fundo 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 Administradora 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 Administradora 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 Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo 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 nº 7 às demonstrações financeiras.

3. Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 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 nº 9, em 31 de dezembro de 2018, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 40.785 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 38.746 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 35.041 mil ao longo do exercício de 2018.

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 do Fundo, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administradora do Fundo, 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 na nota explicativa nº 9.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo 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 da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela 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, 22 de março de 2019.

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



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC- RJ076328/O-2

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 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2018	% PL	2017	% PL
Circulante		14.514	2,81%	8.603	1,78%
Caixa e equivalentes de caixa	4	9.225	1,78%	2.759	0,57%
Ativos Financeiros Imobiliários					
Contas a Receber de Aluguéis	5	5.256	1,02%	5.611	1,16%
Outros Valores a Receber		33	0,01%	233	0,05%
Não Circulante		508.240	98,25%	475.950	98,43%
Realizável a longo prazo		223	0,04%	144	0,03%
Depósitos Judiciais	27	223	0,04%	144	0,03%
Investimento		507.669	98,21%	475.327	98,40%
Propriedades para Investimento	7	507.669	98,14%	475.327	98,30%
Imóveis Acabados	7.a	506.005	97,82%	475.327	98,30%
Imóveis em construção	7.b	1.664	0,32%	-	0,00%
Imobilizado		348	0,07%	479	0,10%
Bens de uso		348	0,07%	479	0,10%
Total do Ativo		522.754	101,06%	484.553	100,21%
Passivo					
Circulante		5.463	1,06%	1.004	0,21%
Fornecedores de materiais e serviços		141	0,03%	141	0,03%
Taxa de Administração a pagar	13	58	0,01%	58	0,01%
Adiantamento de lojistas		427	0,08%	-	0,00%
Distribuição de rendimentos a pagar	9	4.436	0,86%	731	0,15%
Demais Valores a Pagar		350	0,07%	68	0,01%
Obrigações Fiscais e Previdenciárias a pagar	11	51	0,01%	6	0,00%
Não Circulante		13	0,00%	1	0,00%
Provisão para contingências	26	13	0,00%	1	0,00%
Total passivo		5.476	1,06%	1.005	0,21%
Patrimônio Líquido	8	517.278	100,00%	483.548	100,00%
Cotas Integralizadas		254.842	49,27%	238.971	49,42%
Gastos com colocação de cotas	8.c	(1.002)	-0,19%	(1.002)	-0,21%
Amortização do valor das cotas		(58.339)	-11,28%	(58.339)	-12,06%
Ajuste de Avaliação a valor justo		308.192	59,58%	290.235	60,02%
Lucros acumulados		13.585	2,63%	13.683	2,83%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		522.754	101,06%	484.553	100,21%

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 2018 e 2017
(Em milhares de reais, exceto lucro (prejuízo) por cota - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	6	51.527	52.730
Provisão para créditos de liquidação duvidosa		(1.003)	(1.863)
Receita de cessão de direitos de uso		216	213
Despesas com Manutenção e Conservação	12	(10.813)	(13.474)
Despesas com condomínio	12	(987)	(3.440)
Demais receitas (despesas) com propriedades para investimento		692	126
Ajuste a Valor Justo	7.c	<u>17.957</u>	<u>9.975</u>
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		57.589	44.267
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	440	250
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	13	(694)	(694)
Despesas com Serviços de Terceiros	14	(579)	(630)
Despesas administrativas	15	(82)	(177)
Despesas tributárias		(69)	(30)
Outras receitas (despesas) administrativas		-	(10)
		<u>56.605</u>	<u>42.976</u>
Lucro Líquido do exercício		56.605	42.976
Quantidade de cotas em circulação	8.b	<u>2.749.208</u>	<u>2.650.403</u>
Lucro por cota - R\$		<u>20,59</u>	<u>16,21</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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Gastos com emissão de cotas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Ajuste de avaliação a valor justo</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
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	7.c				9.975	(9.975)	-
Distribuição de resultado no exercício	9					(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
Lucro Líquido do exercício						56.605	56.605
Alocação do ajuste a valor justo	7.c				17.957	(17.957)	-
Distribuição de resultado no exercício	9					(38.746)	(38.746)
Integralização de cotas		15.871					15.871
Saldos em 31 de dezembro de 2018		254.842	(1.002)	(58.339)	308.192	13.585	517.278

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		51.094	50.665
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas	4	440	249
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(10.030)	(16.783)
Pagamento de Materiais e Serviços de Manutenção	14	(579)	(630)
Pagamento de Taxa de Administração	13	(694)	(694)
Pagamento outros valores		(138)	(207)
Recebimento de outros valores		692	122
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		<u>40.785</u>	<u>32.722</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Gastos com propriedades para investimento em construção		(14.059)	(10.687)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		<u>(14.059)</u>	<u>(10.687)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento de adiantamentos de clientes		427	(258)
Pagamento de depósitos judiciais		(79)	-
Adiantamento de fornecedores		4	(7)
Outros valores a receber		(1.442)	37
Integralização de cotas		15.871	10.602
Gastos com colocação de cotas		-	(220)
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	9	(35.041)	(31.785)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>(20.260)</u>	<u>(21.631)</u>
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>6.466</u>	<u>404</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	<u>2.759</u>	<u>2.355</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	<u>9.225</u>	<u>2.759</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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, 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 57.258 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

Em 22 de março de 2019, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

(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.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(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 Administradora 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 7 – Propriedades para investimento; e

Nota 26 – 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:

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

- 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 Administradora;

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 Administradora 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 por cota

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

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2018	2017
Depósitos bancários à vista (a)	1.292	1.955
Quotas de fundos de investimentos (b)	7.933	804
Total	<u>9.225</u>	<u>2.759</u>

(a) O montante de R\$ 1.292 em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 1.955 em 2017) 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 2018 e 2017 estão representadas por:

Descrição	2018	2017
Aplicação Itaú CDB	1.245	596
Aplicação Itaú Soberano RF Simples	6.688	208
Total	<u>7.933</u>	<u>804</u>

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 compõe 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 2018 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 440 (R\$ 250 em 2017).

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, são os seguintes:

Descrição	2018	2017
Aluguéis a receber	4.129	4.229
Aluguéis a receber em atraso	8.476	8.006
Aluguéis a receber - Estacionamento	1.090	811
(-) Provisão para ajuste a valor de realização (a)	(8.439)	(7.435)
Total	<u>5.256</u>	<u>5.611</u>

(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\$ 1.003 (R\$ 1.863 em 2017).

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

6. Receita de Aluguel

O Fundo é proprietário do Shopping Via Parque Shopping, com 210 lojas comerciais e 1.967 vagas de estacionamento, localizado na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, e como receita de alugueis no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi reconhecido o montante de R\$ 51.527 (R\$ 52.730 em 2017).

7. Propriedades para investimento

a. Relação dos imóveis – acabados

Descrição	2018	2017
Imóvel Via Parque Shopping com Área Bruta Locável de 57.258 m2, 210 lojas comerciais e de 1.967 vagas de estacionamento.	506.005	475.327
Total	<u>506.005 (i)</u>	<u>475.327 (i)</u>

(i) Avaliado ao valor justo.

b. Relação de imóveis – em construção

Descrição	2018	2017
Obras no Via Parque Shopping	1.664	-
	<u>1.664</u>	<u>-</u>
Total das propriedades para investimento (a+b)	<u>507.669</u>	<u>475.327</u>

c. Movimentação

Descrição	2018	2017
Saldo inicial	475.327	455.051
Aquisições	12.721	10.687
Obras	1.664	-
Obrigações Fiscais e Retenções Contratuais	-	(386)
Ajuste a Valor Justo	17.957	9.975
Saldo final	<u>507.669</u>	<u>475.327</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 2018 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 2018 foi considerado uma taxa de crescimento real de alugueis de 1% do 2^a ao 10^o ano as despesas operacionais foram orçadas conforme com premissas específicas para cada uma das rubricas. A taxa de capitalização utilizada foi de 8,5% com a taxa de desconto de 9,75%. A vacância financeira inicia a projeção com 10,0% no primeiro ano, decaindo para 3,0% no 5^o ano e permanecendo em 3% do quinto ano em diante.

8. Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 517.278 (R\$ 483.548 em 2017) e está representado por 2.749.208 (2.650.403 em 2017) cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas, totalizando um capital subscrito de R\$ 278.369 (R\$ 273.556 em 2017).

b. Séries de cotas do fundo

Descrição	Quantidade de cotas subscritas	Quantidade de Cotas integralizadas	Capital subscrito total	Capital integralizado total
1 ^a à 11 ^a emissão	2.120.589	2.120.589	138.098	138.098
12 ^a emissão	235.955	235.955	42.000	42.000
13 ^a emissão	227.854	227.854	48.271	48.271
14 ^a emissão	311.272	164.810	50.000	26.473
Total	2.895.670	2.749.208	278.369	254.842

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

c. Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o saldo referente a gastos com a 14ª emissão de cotas foi de R\$ 1.002 (R\$ 1.002 em 2017).

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 2018 e 2017 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 Administradora (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.

9. 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.

Base de cálculo:

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2018	2017
Base de cálculo - Resultado Financeiro Líquido	40.785	32.722
Resultado mínimo a distribuir (95%)	38.746	31.086
Saldo inicial não distribuído	731	964
Rendimentos propostos no exercício	38.746	31.086
Rendimentos pagos no exercício	(35.041)	(31.785)
IRF s/ distribuição de resultado a recolher - 2016	-	466
Distribuição de rendimentos a pagar	<u>4.436</u>	<u>731</u>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de calculo	95,00%	95,00%

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

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 2018 e 2017. As amortizações de cotas são previamente aprovadas em Assembleias de Cotistas.

O capital subscrito do Fundo é de R\$ 278.369, equivalentes a 2.895.670 cotas, sendo que 2.749.208 cotas foram integralizadas, totalizando R\$ 254.842.

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.

11. Obrigações fiscais e previdenciárias a Pagar

Descrição	2018	2017
ISS a recolher	50	3
INSS a recolher 11%	1	3
	51	6

12. Despesas com manutenção e conservação e despesas com condomínio

Descrição	2018	2017
Manutenção de bens locados	784	1.841
Comissões S/Loações	832	526
Aluguel de Equipamentos	-	12
IPTU de imóveis locados	2.924	4.024
Estacionamento	27	289
Fundo de Promoção	1.468	1.757
Telefonemas/Internet	13	12
Taxa de administração de aluguéis	2.802	2.797
Depreciação	131	131
Impostos e Taxas	-	1
Despesas Bancárias	-	4
Honorários Advocatícios	94	40
Provisão para perda IPTU inadimplência	216	305
Provisão para perda condomínio inadimplência	1.423	1.687
Despesas legais e judiciais	80	44
Taxa de Incêndio	-	4
Outras despesas	19	-
Despesas com Manutenção e Conservação	10.813	13.474
Despesa com Condomínio	987	3.440

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

13. 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 2018 a taxa de administração totalizou R\$ 694 (R\$ 694 em 2017) e representou 0,14% do patrimônio líquido médio (0,14% em 2017), o saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 58 (R\$ 58 em 2017).

14. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2018	2017
Honorários advocatícios	282	241
Honorários Auditoria	47	73
Honorários outras pessoas jurídicas	43	81
Taxa de fiscalização CVM	51	46
Taxa Bovespa	12	33
Honorários outras consultorias	144	144
Taxa CETIP	-	12
Total	579	630

15. Despesas Administrativas

Descrição	2018	2017
Aluguel de Equipamentos	1	84
Condução e Transporte e Água	1	1
Despesas com Eventos e Reuniões	-	2
Correios	4	3
Despesas Bancárias	8	5
Despesas Legais e Judiciais	55	74
Reproduções, Encadernações e Serviços de Tele Entrega	1	1
Telefonemas e internet	-	2
Viagens e Hospedagens e Telefonemas/Internet	12	5
	82	177

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

16. 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).

17. 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”).

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

18. Rentabilidade do Fundo

z	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
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%
1º Sem/2018	483.548	487.803	17.744	0,88%	3,67%	4,55%
2º Sem/2018	487.803	517.278	21.002	6,08%	4,31%	10,39%

(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.

19. 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
31.12.2018	190,50

20. 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

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.

Assim sendo, 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 a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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; e
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

21. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

22. Análise de sensibilidade

O Fundo aplica o CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros - Evidenciação 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
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 2018 e 2017:

	2018		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	7.933	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	5.256	-
Propriedade de investimento	-	-	507.669
Total do ativo	7.933	5.256	507.669

	2017		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos			
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

23. 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, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais 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.

24. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

25. 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 2018 e de 2017.

26. Demandas judiciais

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 2018 o saldo de provisão para contingências reconhecido contabilmente é de R\$ 13 (R\$ 1 em 2017) e possuem estimativa de perda “provável”. O montante total provisionado é considerado suficiente pela Administradora e seus assessores jurídicos.

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

27. Depósitos judiciais

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

Depósitos Judiciais	2018	2017
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)	(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	4
Processo 00102416820038160014	7	7
Processo 0032617-41.2015.8.19.0209	26	26
Processo 0274497-47.2010.8.190001	20	20
Processo 04.66.304019/2017	9	-
Processo 04.66.30401/2017	20	-
Processo 0023347	50	-
	223	144

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

28. 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.

29. 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 2018 e 2017, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a elas Relacionada do Fundo.