

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

(CNPJ nº 00.332.266/0001-31)

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

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2013
e relatório dos auditores independentes**

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII

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

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	2 - 3
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado do exercício	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstração do fluxo de caixa - método direto	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras	8 - 28



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

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

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro.

Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

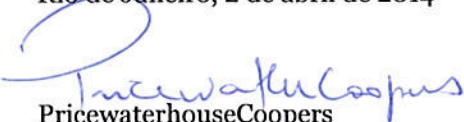
Opinião

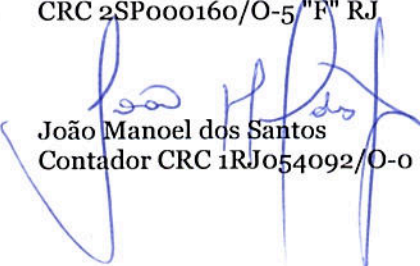
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII em 31 de dezembro de 2013, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Outros assuntos

O exame das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas originalmente antes do ajuste referente ao valor justo das propriedades para investimentos, descrito na Nota 3(k), foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado de 27 de março de 2013, sem ressalvas. Como parte de nosso exame das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013, examinamos também o ajuste descrito na Nota 3(k), que foi efetuado para alterar das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012. Em nossa opinião tal ajuste é apropriado e foi corretamente efetuado. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguarção sobre as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012, tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 2 de abril de 2014


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5 "F" RJ


João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0

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.)
72.600.026/0001-81

Balanço patrimonial em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

Ativo	31/12/2013	%PL	31/12/2012	%PL	Passivo	31/12/2013	%PL	31/12/2012	%PL
Circulante	<u>16.771</u>	<u>3,49</u>	<u>17.464</u>	<u>3,92</u>	Circulante	<u>38.025</u>	<u>7,92</u>	<u>35.611</u>	<u>7,99</u>
Caixas e equivalentes de caixa	10.833	2,26	10.553	2,37	Fornecedores de materiais e serviços	133	0,03	197	0,04
Contas a receber de alugueis	5.290	1,10	6.338	1,42	Obrigações fiscais e previdenciárias a pagar	3.023	0,63	2.422	0,54
Outros valores a receber	648	0,13	573	0,13	Taxa de administração a pagar	48	0,01	46	0,01
					Adiantamento de valores de alugueis	14	0,00	418	0,09
Não circulante	<u>503.304</u>	<u>104,77</u>	<u>465.586</u>	<u>104,47</u>	Distribuição e amortização de cotas a pagar	34.650	7,21	32.308	7,25
					Demais valores a pagar	157	0,03	220	0,05
Realizável a longo prazo	<u>55</u>	<u>0,01</u>	<u>53</u>	<u>0,01</u>					
Depósitos judiciais	55	0,01	53	0,01	Não circulante	<u>1.654</u>	<u>0,34</u>	<u>1.759</u>	<u>0,39</u>
					Exigível a longo prazo	<u>1.654</u>	<u>0,34</u>	<u>1.759</u>	<u>0,39</u>
Investimento	<u>502.895</u>	<u>104,68</u>	<u>465.093</u>	<u>104,36</u>	Provisão para contingências	1.654	0,34	1.743	0,39
Propriedades para investimento					Adiantamento de valores de alugueis	-	-	16	0,00
Imóveis acabados	485.597	101,08	433.245	97,21					
Imóveis em construção	17.298	3,60	31.848	7,15	Total do passivo	<u>39.679</u>	<u>8,26</u>	<u>37.370</u>	<u>8,38</u>
Bens de uso	<u>354</u>	<u>0,07</u>	<u>440</u>	<u>0,10</u>	Patrimônio líquido	<u>480.396</u>	<u>100,00</u>	<u>445.680</u>	<u>100,00</u>
					Cotas subscritas e integralizadas	146.513	30,50	138.098	30,99
					Amortização de cotas	(58.339)	(12,14)	(58.339)	(13,09)
					Gastos com emissão de cotas	(418)	-	-	-
					Ajuste de avaliação a valor justo	388.307	80,83	362.945	262,82
					Lucros acumulados	4.333	0,90	2.976	(5,10)
Total do ativo	<u>520.075</u>	<u>108,26</u>	<u>483.050</u>	<u>108,38</u>	Total do passivo e patrimônio líquido	<u>520.075</u>	<u>108,26</u>	<u>483.050</u>	<u>108,38</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 do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Propriedades para investimento		
Receita de alugueis	42.325	39.118
Receitas de direito de uso	467	1.028
Ajuste a valor de realização - alugueis	(557)	(634)
Reversão provisão para perda por venda de imóveis	90	
Despesas com manutenção, conservação e funcionamento	(8.562)	(7.890)
Despesas de condomínio	(1.109)	(944)
	<u>32.654</u>	<u>30.678</u>
Resultado do ajuste a valor justo	25.362	
	<u>58.016</u>	<u>30.678</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento	<u>58.016</u>	<u>30.678</u>
Outros ativos financeiros		
Receita financeira	524	1.441
Despesa financeira	(1)	(19)
Outras receitas/despesas		
Despesa de taxa de administração	(421)	(399)
Despesa com serviços de terceiros	(677)	(372)
Despesas administrativas	(108)	(82)
Despesa de auditoria	(24)	(43)
Reversão de provisão causas cíveis/trabalhistas	90	
Outras receitas	548	267
	<u>57.947</u>	<u>31.471</u>
Lucro líquido	<u>57.947</u>	<u>31.471</u>
Quantidade de cotas em circulação	<u>2.167.865</u>	<u>2.120.589</u>
Lucro por quota - R\$	<u>26,73</u>	<u>14,84</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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012
(Em milhares de reais)

	<u>Cotas subscritas</u>	<u>Amortização do valor das cotas</u>	<u>Gastos com emissão de cotas</u>	<u>Ajuste de avaliação a valor justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	138.098	(58.339)	-	-	-	79.759
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos				389.403		389.403
Lucro líquido do exercício					31.471	31.471
Distribuição de resultado no exercício					(28.495)	(28.495)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	138.098	(58.339)	-	389.403	2.976	472.138
Ajuste do resultado a valor justo				(26.458)		(26.458)
Saldo em 31 de dezembro de 2012 - ajustado	138.098	(58.339)	-	362.945	2.976	445.680
Gastos com emissão de cotas			(418)			(418)
Integralização de cotas	8.415					8.415
Lucro líquido do exercício					57.947	57.947
Alocação do ajuste a valor justo				25.362	(25.362)	-
Distribuição de resultado no exercício					(31.228)	(31.228)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	<u>146.513</u>	<u>(58.339)</u>	<u>(418)</u>	<u>388.307</u>	<u>4.333</u>	<u>480.396</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 dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012
Método direto
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de alugueis	42.954	37.774
Recebimento de receitas financeiras	524	2.346
Pagamento de taxas de administração	(426)	(385)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(973)	(1.107)
Pagamento de despesas financeiras	(1)	(19)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(9.097)	(8.479)
Pagamento de outras despesas	(110)	(135)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>32.871</u>	<u>29.995</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Gastos com propriedades para investimento em construção	(12.497)	(9.640)
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(12.497)</u>	<u>(9.640)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamento de custos com colocação de cotas	(418)	
Recebimento para integralização de quotas	8.415	
Distribuição de rendimentos aos cotistas	(28.091)	(21.429)
Caixa líquido das atividades financiamentos	<u>(20.094)</u>	<u>(21.429)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>280</u>	<u>(1.074)</u>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	<u>10.553</u>	<u>11.627</u>
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	<u>10.833</u>	<u>10.553</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais**

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping foi constituído em 16 de novembro de 1995, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e suas respectivas alterações.

O objetivo do Fundo é 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 56.470 m², 216 lojas comerciais, 01 casa de show e vagas de estacionamento.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções 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. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foram aprovadas pela Administradora em 28 de março de 2014.

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

**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais**

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 revistos 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 e está incluída na nota explicativa nº 7 - Propriedades para investimento.

As informações sobre incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas na nota explicativa nº 29 - 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

De 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

Imóveis acabados

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

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais**

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.

d. Imóveis em construção

Registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão e inclui todos os gastos que são diretamente atribuível 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 condição 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.

e. 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.

f. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

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.

g. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais**

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.

h. Receita de aluguéis e provisão para ajuste ao valor de realização

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 e também para os valores dos créditos renegociados.

i. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

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 períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

j. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício

k. Reapresentação das informações financeiras de 31 de dezembro de 2012

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi identificado e ajustado, no patrimônio líquido, em contra partida à rubrica de propriedades para investimento - imóveis acabados, o valor de R\$ 26.459, em função de observação na contabilização inadequada do ajuste a valor justo das referidas propriedades. A seguir apresenta-se o quadro com as modificações ocorridas:

Informações selecionadas do Balanço Patrimonial	Publicado	Ajustado
Investimentos:		
Propriedades para investimentos	491.551	465.093
Total do ativo	509.508	483.050
Patrimônio líquido:		
Total do patrimônio líquido	472.138	445.680
Ajuste de avaliação a valor justo	389.403	362.945
Total do passivo	509.508	483.050
Valor patrimonial das cotas - Reais	222,645	210,168

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais

4 Caixa e equivalentes de caixa

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Depósitos bancários á vista (a)	5.236	1.865
Cotas de fundos de investimentos (b)	5.597	8.688
Total	10.833	10.553

(a) O montante de R\$ 5.236 em 31 de dezembro de 2013 (R\$ 1.865 em 2012) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2013 estão representadas por:

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado (i)	161	354
Rio Bravo Crédito Privado FI RF (i)	5.436	8.334
Total	5.597	8.688

(i) Estão compostos por cotas de fundo de aplicação financeira da Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (Gestor), administrado pelo Banco Bradesco S.A., e não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

5 Contas a receber de aluguéis e provisão para ajuste a valor de realização

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Aluguéis a receber	8.975	9.466
Provisão para ajuste a valor de realização	(3.685)	(3.128)
Total	5.290	6.338

O saldo de aluguéis a receber está composto pelos aluguéis dos lojistas, sendo atualizados anualmente pela variação do IGPM conforme estabelecido nos contratos de locação.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais

Durante o exercício a provisão para ajuste a valor de realização apresentou a seguinte movimentação:

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Saldo no início do exercício	3.128	6.226
Baixa de provisão contra aluguéis a receber vencidos		(3.732)
Provisão constituída no exercício	<u>557</u>	<u>634</u>
Saldo no final do exercício	<u><u>3.685</u></u>	<u><u>3.128</u></u>

6 Outros valores a receber

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	22	22
De Vivo, Whitacker, Castro e Gonçalves	14	-
IPTU a recuperar	1.532	1.412
Condomínio a recuperar	4.266	4.087
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(5.186)</u>	<u>(4.948)</u>
Total	<u>648</u>	<u>573</u>

Referem-se a valores a recuperar junto à administradora e aos lojistas relacionados ao IPTU e ao condomínio das lojas líquido da provisão para créditos de liquidação duvidosa.

7 Propriedades para investimento

a. Relação dos imóveis

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Imóvel Via Parque Shopping situado em um terreno com 105.101,00m ² , com área total construída de 114.609,00m ² e área bruta locável de 57.988,66m ² , composto por lojas satélite, de alimentação, de serviços, quiosques, 2.134 vagas de estacionamento, situado na Av. Ayrton Senna, 3000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ.(i)	485.596	433.245
Obras no Via Parque Shopping (Expansão do Shopping e Salas de Cinemas)	<u>17.299</u>	<u>31.848</u>
Total	<u>502.895</u>	<u>465.093</u>

(i) Avaliado ao valor justo

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais

b. Movimentação

<u>Contas</u>	<u>Imóveis concluídos</u>	<u>Imóveis em Construção</u>	<u>Ajuste a valor justo</u>	<u>Total</u>
Saldo ajustado em 31 de dezembro de 2012	70.299	31.849	362.945	465.093
Aquisições no exercício de 2013		12.440		12.440
Transferência para imóveis concluídos	26.990	(26.990)		-
Ajuste a valor justo			25.362	25.362
Saldo em 31 de dezembro de 2013	<u>97.289</u>	<u>17.299</u>	<u>388.307</u>	<u>502.895</u>

c. 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 agosto/2013 para revisar o valor justo da propriedades para investimento. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data da 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 aluguéis 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.

Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo da propriedade concluída e deduzido do montante estimado dos custos para completar a construção, custo de financiamentos e uma razoável margem de lucro.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais

As seguintes premissas foram utilizadas para determinar o valor justo das propriedades para investimento:

Período projetivo: Foram considerados 10 anos (set/2013 a set/2023);

Moeda: Real (R\$) em termos reais;

Receita bruta: As receitas são provenientes do aluguel de lojas, quiosques e stands. Apresenta crescimento real anual de 3% (entre o 1º ao 5º ano) e de 2% (a partir do 6º ano), principalmente devido ao reajuste de receita referente ao aluguel mínimo.

Despesas operacionais: Foram segregadas principalmente em: taxa de administração, comissão sobre locações, custos condominiais, fundo de promoção e propaganda (FPP) e outras despesas. As despesas operacionais representam em média 10% da receita líquida durante todo o período projetivo.

Resultado do estacionamento: É proveniente da cobrança pelo estacionamento na dependência do shopping. Representam em média 22% da receita líquida durante todo o período projetivo.

Outras receitas e despesas: Representam em média 2% da receita líquida durante todo o período projetivo. Segundo o Avaliador, para o ano de 2013 foi projetado despesas com investimentos de revitalização, obras e melhorias, além de outras despesas em função da expansão do shopping.

8 Obrigações fiscais e previdenciárias

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Contribuição Social a Recolher	-	1
Imposto de Renda Retido na Fonte	-	1
ISS a recolher	35	22
IRF s/ Distribuição de Resultado	2.496	1.744
INSS a recolher 11%	1	36
INSS - Parcelamento Refis (a)	491	618
Total	<u>3.023</u>	<u>2.422</u>

Em 27 de maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, e Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 06/09, a Receita Federal do Brasil (RFB) instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de "REFIS IV". Este programa permite o parcelamento, em até 180 meses, de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre estes débitos.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais**

Os débitos do Fundo são principalmente originados de dívidas com o INSS do Condomínio Via Parque Shopping. O parcelamento está constituído em 180 parcelas mensais. O saldo a pagar do parcelamento é corrigido mensalmente pela variação da taxa SELIC.

O valor originalmente reconhecido em 2010, que não se encontra sujeito a consolidação por parte dos órgãos responsáveis, está pelo valor bruto das multas e juros, não sendo reconhecido o benefício determinado pela Lei nº 11.941/09.

9 Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

Até 31 de dezembro de 2013 haviam sido realizadas 12 emissões, totalizando 2.356.544 cotas, com valor total de emissão de R\$ 180.098 (R\$ 138.098 em 2012), das quais 2.167.865 cotas (2.120.589 em 2012) haviam sido integralizada, no montante de R\$ 146.513 (R\$ 138.098 em 2012).

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2013 está representado por 2.167.865 cotas escriturais (2.120.589 cotas em 2012) com valor patrimonial de R\$ 221,5988 em 2013 (R\$ 210,1681 em 2012).

b. Séries de cotas do Fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

<u>Emissão</u>	<u>Quantidade de cotas integralizadas</u>
1 ^a	440.000
2 ^a	261.361
3 ^a	72.203
4 ^a	1.003.762
5 ^a	124.388
6 ^a	74.347
7 ^a	46.959
8 ^a	36.178
9 ^a	24.380
10 ^a	20.265
11 ^a	16.746
12 ^a	47.276
TOTAL	2.167.865

c. 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 7).

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais**

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

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

10 Política de distribuição de resultados

O Fundo distribui no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, de acordo com sua política de distribuição de rendimentos.

a. Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	32.871	29.995
Resultado mínimo a distribuir (95%)	31.227	28.495

b. Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Saldo inicial não distribuído	32.308	27.134
Rendimentos propostos no exercício	31.228	28.495
Rendimentos pagos no exercício	(28.091)	(21.429)
IRF s/ distribuição de resultado	(795)	(1.892)
Saldo pendente de distribuição	<u>34.650</u>	<u>32.308</u>

O valor distribuído aos cotistas, considerando a disponibilidade de caixa do Fundo, foi de R\$ 28.091 durante o exercício de 2013 (R\$ 21.429 durante o exercício de 2012).

11 Emissão, resgate 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais**

O Fundo efetuou amortizações de cotas ao longo do período de seu funcionamento que totalizaram R\$ 58.339. As amortizações de quotas são previamente aprovadas em Assembléias de Cotistas.

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.

12 Remuneração da administração

Taxa de administração

A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 36 (R\$ 34 em 31 de dezembro de 2012), reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV).

Além da taxa de administração o Fundo paga à Administradora uma taxa adicional de obra, no valor de R\$ 12 mensais (R\$ 12 em 2012) conforme Ata de Assembléia Geral de Cotistas datada de 27 de abril de 2011 e paga a partir do mês de abril de 2012 conforme Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria em Administração de Obras, datado de 27 de abril de 2012.

A taxa de administração do período totalizou R\$ 421, representando 0,09% do patrimônio líquido médio (R\$ 399, representando 0,11% do patrimônio líquido médio em 2012), o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2013, incluindo a remuneração por Consultoria e Administração de Obras é de R\$ 48 (R\$ 46 em 31 de dezembro de 2012).

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e de 2012.

13 Despesa de serviços de terceiros

As despesas com custódia de cotas, contabilidade, controladoria, publicações legais, laudos de avaliações e demais despesas administrativas do Fundo, no montante de R\$ 677 (R\$ 372 em 2012), são debitadas diretamente na conta corrente do Fundo, não sendo deduzidas da taxa de administração devida à Administradora.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais**

14 Despesas com manutenção, conservação e funcionamento

Descrição	31/12/2013	31/12/2012
Manutenção de bens locados	528	210
Auditoria Interna	178	52
Comissões s/ locações	281	423
IPTU de imóveis locados	2.069	1.566
Estacionamento	73	371
Fundo de Promoção	2.405	1.618
Outros serviços de terceiros	20	208
Serviços de Vigilância	-	43
Taxa de administração de aluguéis	2.473	2.197
Depreciação	86	86
Impostos e Taxas	-	26
Despesas Bancárias	12	14
Honorários Pessoas Jurídicas	50	227
Provisão para perda IPTU inadimplência	148	224
Provisão para perda condomínio inadimplência	89	571
Publicidade e Propaganda	30	54
Despesas legais e judiciais	119	-
Taxa Incêndio	1	-
	8.562	7.890

15 Despesas de Condomínio

Refere-se a despesas de condomínio de lojas não locadas e das lojas locadas cujo ônus do condomínio, conforme previsto no contrato de locação é do Fundo. Inclui ainda as despesas de condomínio não pagas por motivo de inadimplência.

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 quotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais**

ii. Não investida 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.

iii. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

b. Cotista

Quando das distribuições de rendimentos aos cotistas, há a retenção de 20% a título de Imposto de Renda.

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- i. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo;
- ii. O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas; e
- iii. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

No caso de ganho de capital em que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação á alíquota de 20%.

O quotista estrangeiro será tributado pelo IOF caso retorne seu investimento em menos de um ano.

17 Alterações no regulamento

A última alteração no regulamento do Fundo ocorreu em 16 de setembro de 2013 e encontra-se disponível no site da CVM e do administrador.

18 Custódia das cotas emitidas pelo fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão custodiadas pelo Banco Bradesco S/A.

19 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 1,8% em relação ao patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2013, (1,8% em 2012)

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais**

20 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos, são demonstrados como segue abaixo:

Exercício	Patrimônio líquido	Rentabilidade do Fundo (%)	Valor patrimonial da cota (a)
31/12/2010	79.759	28,550	37,6119
31/12/2011	79.759	8,424	37,6119
31/12/2012	445.680	8,364	210,1681
31/12/2013	480.396	12,077	221,5988

a) A rentabilidade do Fundo foi calculada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor do patrimônio líquido médio do exercício.

21 Negociação das cotas

O Fundo tem suas cotas admitidas à negociação em Bolsa de valores e estão registradas na BM&FBovespa com código FVPQ11. A última negociação de cotas ocorreu em 14 de novembro de 2013 ao valor de R\$ 178,01.

22 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, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações do Empreendimento e da Expansão, das mídias vendidas, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais**

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 conseqüente 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.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) onde se promoverá o Empreendimento e a sua Expansão, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento e de sua Expansão, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento do Fundos junto a seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

iii. Riscos de engenharia e de construção na obra da Expansão

A Expansão do Empreendimento a ser custeada e pelo Fundo, com recursos advindos também desta Emissão, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia não podem prever contra casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc.

Empreendimento a ser custeada com recursos advindos de emissão pública de cotas, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia não podem prever casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio. Para tanto foi contratado Seguro através da Apólice nº 1.18.4574945-0, junto a Itaú Seguros S/A.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais**

iv. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o Empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

Demais Riscos

O Fundo e o Empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

23 Instrumentos financeiros 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 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 operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais**

Seguem as descrições dos 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.

b. Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. 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.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

24 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais

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.

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.

- a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2013 e 2012:

	2012		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento	8.688	-	-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	6.338	-
Propriedades para investimento	-	-	465.093
Total do ativo	8.688	6.338	465.093
	2013		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento	5.597	-	-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	5.290	-
Propriedades para investimento	-	-	502.895
Total do ativo	5.597	5.290	502.895

25 Divulgação de informações

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

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais**

26 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado 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, nos quais, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

27 Demandas judiciais

a. Provisão para contingências

Tramitam na esfera cível, trabalhista e tributária, aproximadamente 142 processos movidos por lojistas discutindo cláusulas contratuais, reajustes, usuários e funcionários do shopping.

Nos processos de natureza tributária o Fundo foi citado em conjunto com o condomínio do empreendimento. Em caso de necessidade de desembolso de caixa a responsabilidade é do condomínio.

Com base na análise individual dos processos de natureza cível, trabalhista e tributária em que o Fundo é citado, tendo como suporte a opinião dos assessores jurídicos, em 31 de dezembro de 2013 e 2012 o saldo de provisão para contingências reconhecida contabilmente é de R\$ 1.654 em 31 de dezembro de 2013 (R\$ 1.743 em 31 de dezembro de 2012), com base na 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\$ 8.694.

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

b. Depósitos judiciais

O Fundo quando necessário efetua depósitos judiciais não vinculados às provisões para contingências, cujo saldo em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 55 (R\$ 53 em 2012), referente à ação de denúncia promovida pelo Posto BR, localizado no Shopping Via Parque, de acordo com o processo nº 3074008201181902.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais

28 Transações com partes relacionadas

As transações com partes relacionadas para o período encerra em 31 de dezembro de 2012 estão assim demonstradas:

	2012	
	Ativo (Passivo)	Receita (Despesa)
Aliansce Shopping Center S/A		
Credores em contas correntes (a) e (c)	203	-
Receita de aluguel (a) e (d)	-	335
Taxa de administração (b) e (e)	-	(2.197)
	2013	
	Ativo (Passivo)	Receita (Despesa)
Aliansce Shopping Center S/A		
Credores em contas correntes (a) e (c)	14	-
Receita de aluguel (a) e (d)	-	189
Taxa de administração (b) e (e)	-	(2.473)

- (a)** Cotista que possui 72,87% das cotas emitidas e integralizadas do Fundo em 31 de dezembro de 2013 (69,62% em 31 de dezembro de 2012).
- (b)** Sociedade relacionada ao Grupo de sociedades da Aliansce Shopping Center S/A (cotista);
- (c)** Saldo referente à antecipação de aluguéis sobre o espaço locado no Via Parque Shopping
- (d)** Receita de locação de espaço no Via Parque Shopping, destinado à instalação de escritórios administrativos da locatária, realizada de acordo com as condições pactuadas entre estas partes submetida a Assembleia Geral de Quotistas realizada em 17 de setembro de 2008, que deliberou e aprovou que o fundo firmasse com a Aliansce, o contrato de locação na cobertura do Shopping.
- (e)** Despesa com serviço de administração patrimonial e comercial do imóvel de renda, denominado Via Parque Shopping.
- (f)** A Aliance Shopping Centers S.A., cotista majoritária do Fundo e administradora do empreendimento, se responsabiliza pelo seguro global das propriedades para investimento do Fundo, arcando com os custos decorrentes.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

**(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2013
Em milhares de reais**

29 Seguros

As propriedades para investimento do Fundo estão seguradas através de seguro global contratado junto a Generali Brasil Seguros, pela Aliansce Shopping Centers S.A., cotista majoritário do Fundo.

* * *