

Demonstrações Financeiras

Via Parque Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

Em 31 de dezembro de 2019

Com relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

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

Demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018

Conteúdo

Relatório

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	1
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações de resultados.....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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 em 31 de dezembro de 2019, 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 no 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 2019 o saldo de contas a receber de aluguéis era de R\$ 6.495 mil, que representava 1,08% do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2019, foi reconhecido pelo Fundo, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 54.658 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; e
- 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, além do 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 6, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de propriedades para investimento era de R\$589.701 mil, que representava 97.94% do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2019 foi reconhecido pelo Fundo, a título de ajuste positivo de valor justo das propriedades para investimento, o montante de R\$ 74.528 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. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

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.

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 8, em 31 de dezembro de 2019, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 40.614 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas e o montante de R\$ 38.583 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 37.995 mil ao longo do exercício de 2019.

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 8.

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 ele 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 obtivemos 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.

- Obtivemos 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas 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

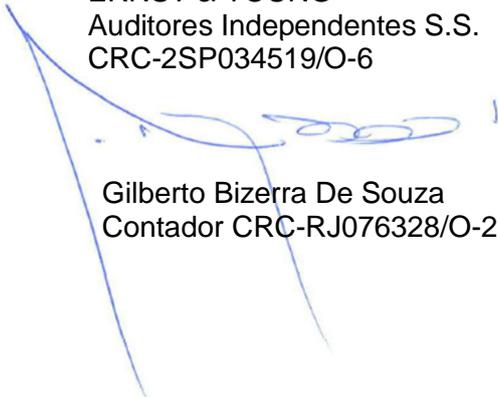
poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



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, 16 de março de 2020.

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 DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2019	% PL	2018	% PL
Circulante		18.163	3,02%	14.514	2,81%
Caixa e equivalentes de caixa	4	11.449	1,90%	9.225	1,78%
Ativos Financeiros Imobiliários					
Contas a Receber de Aluguéis	5	6.495	1,08%	5.256	1,02%
Outros Valores a Receber		219	0,04%	33	0,01%
Não Circulante		589.762	97,95%	508.240	98,25%
Realizável a longo prazo		61	0,01%	223	0,04%
Depósitos Judiciais	27	61	0,01%	223	0,04%
Investimento		589.701	97,94%	507.669	98,21%
Propriedades para Investimento	6	589.701	97,94%	507.669	98,14%
Imóveis Acabados	6.a	587.833	97,63%	506.005	97,82%
Imóveis em construção	6.b	1.868	0,31%	1.664	0,32%
Imobilizado		-	0,00%	348	0,07%
Bens de uso		-	0,00%	348	0,07%
Total do Ativo		607.925	100,96%	522.754	101,06%

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 DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

Passivo	Nota	2019	% PL	2018	% PL
Circulante		5.689	0,94%	5.463	1,06%
Fornecedores de materiais e serviços		231	0,04%	141	0,03%
Taxa de Administração a pagar	12	64	0,01%	58	0,01%
Adiantamento de lojistas		-	0,00%	427	0,08%
Distribuição de rendimentos a pagar	8	5.075	0,84%	4.436	0,86%
Demais Valores a Pagar		284	0,05%	350	0,07%
Obrigações Fiscais e Previdenciárias a pagar	10	35	0,01%	51	0,01%
Não Circulante		109	0,02%	13	0,00%
Provisão para contingências	26	109	0,02%	13	0,00%
Total passivo		5.798	0,96%	5.476	1,06%
Patrimônio Líquido	7	602.127	100,00%	517.278	100,00%
Cotas Integralizadas		263.025	43,68%	254.842	49,27%
Gastos com emissão de cotas	7.c	(1.002)	-0,17%	(1.002)	-0,19%
Amortização de cotas		(58.339)	-9,69%	(58.339)	-11,28%
Lucros acumulados		398.443	66,17%	321.777	62,21%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		607.925	100,96%	522.754	101,06%

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 DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto o lucro por cotas)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	54.658	51.527
Provisão para créditos de liquidação duvidosa		(557)	(1.003)
Receita de cessão de direitos de uso		203	216
Despesas com Manutenção e Conservação	11	(11.459)	(10.813)
Despesas com condomínio		(1.715)	(987)
Demais receitas (despesas) com propriedades para investimento		480	692
Ajuste a Valor Justo	6.c	<u>74.528</u>	<u>17.957</u>
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		116.138	57.589
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	555	440
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	12	(820)	(694)
Despesas com Serviços de Terceiros	13	(360)	(579)
Despesas administrativas	14	(47)	(82)
Despesas tributárias		(165)	(69)
Lucro Líquido do exercício		<u>115.301</u>	<u>56.605</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>2.800.149</u>	<u>2.749.208</u>
Lucro por cota - R\$		<u>41,18</u>	<u>20,59</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 DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Notas	Cotas Integralizadas	Gastos com emissão de cotas	Amortização de cotas	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017		238.971	(1.002)	(58.339)	303.918	483.548
Integralização de cotas		15.871	-	-	-	15.871
Lucro Líquido do exercício		-	-	-	56.605	56.605
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	-	(38.746)	(38.746)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		254.842	(1.002)	(58.339)	321.777	517.278
Integralização de cotas		8.183	-	-	-	8.183
Lucro Líquido do exercício		-	-	-	115.301	115.301
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	-	(38.635)	(38.635)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		263.025	(1.002)	(58.339)	398.443	602.127

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 DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		53.065	51.094
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		555	440
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(12.196)	(10.030)
Pagamento de Materiais e Serviços de Manutenção		(360)	(579)
Pagamento de Taxa de Administração		(814)	(694)
Pagamento outros valores		(116)	(138)
Recebimento de outros valores		480	692
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		<u>40.614</u>	<u>40.785</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Gastos com aquisição de bens de uso		(4)	-
Gastos com propriedades para investimento em construção		(7.232)	(14.059)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		<u>(7.236)</u>	<u>(14.059)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento (devolução) de adiantamentos de clientes		(427)	427
Resgate (Pagamento) de depósitos judiciais		162	(79)
Adiantamento de fornecedores		-	4
Outros valores a receber		(1.077)	(1.442)
Integralização de cotas		8.183	15.871
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	8	(37.995)	(35.041)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>(31.154)</u>	<u>(20.260)</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>2.224</u>	<u>6.466</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício	4	<u>9.225</u>	<u>2.759</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício	4	<u>11.449</u>	<u>9.225</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 2019 e 2018
(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 57.017 m², 207 lojas comerciais e dispõe de 2.050 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 16 de março de 2020, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

(b) Base de mensuração

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

(c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

(d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que a 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 25 – Demandas judiciais.

3. Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Ativos financeiros imobiliários

Aluguéis

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

c. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

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

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

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

ii. Imóveis em construção

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

- O custo de materiais e mão de obra direta;
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 considerando critérios de perda esperada e 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 os saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida com mais de 180 dias.

g. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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

h. Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2019	2018
Depósitos bancários à vista (a)	378	1.292
Aplicações financeiras (b)	11.071	7.933
Total	11.449	9.225

(a) montante de R\$ 378 em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 1.292 em 2018) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão representadas por:

Descrição	2019	2018
Aplicação Itaú CDB	716	1.245
Aplicação Itaú Soberano RF Simples	10.355	6.688
Total	11.071	7.933

Referem-se a 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 2019 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 555 (R\$ 440 em 2018).

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, são os seguintes:

Descrição	2019	2018
Aluguéis a receber	4.716	4.129
Aluguéis a receber em atraso	8.432	8.476
Aluguéis a receber - Estacionamento	1.473	1.090
(-) Provisão p/ajuste a valor de realização (*)	(8.126)	(8.439)
Total	6.495	5.256

(*) 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, além de considerar elementos preditivos de perda esperada, conforme o caso. Durante o exercício foi reconhecida despesa com provisão de R\$ 557 (R\$ 1.003 em 2018).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi reconhecido como receita de aluguel o montante de R\$ 54.658 (R\$ 51.527 em 2018).

6. Propriedades para investimento

a. Imóveis – acabados

Descrição	2019	2018
Imóvel Via Parque Shopping com Área Bruta Locável de 57.258 m ² , 207 lojas comerciais e de 2.050 vagas de estacionamento.	587.833	506.005
Total	587.833	506.005

b. Imóveis em construção

Descrição	2019	2018
Obras no Via Parque Shopping	1.868	1.664
Total	1.868	1.664
Total das propriedades para investimento (a+b)	589.701	507.669

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

c. Movimentação

Descrição	2019	2018
Saldo inicial	507.669	475.327
Adições	7.504	14.385
Ajuste a Valor Justo	74.528	17.957
Saldo final	589.701	507.669

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 2019 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 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.

No laudo de 2019 foi considerado uma taxa de crescimento real de aluguéis de 1% ao 10º ano e uma taxa de crescimento real de despesas de 0,5% no mesmo período. A taxa de capitalização utilizada foi de 8,0% com a taxa de desconto de 9,0%. A vacância financeira inicia a projeção com 5,0% no primeiro ano, decaindo linearmente até o sétimo ano para 2,0% e permanecendo 2% do oitavo ano em seguinte.

7. Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 602.127 (R\$ 517.278 em 2018) e está representado por 2.800.149 (2.749.208 em 2018) cotas escriturais e nominativas integralizadas, totalizando um capital subscrito de R\$ 278.369, e a integralizar de R\$ 15.344, referente a 95.523 cotas. O total de Cotas Subscritas é de 2.895.672.

b. Séries de cotas do fundo

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Capital Subscrito Total (R\$ mil)
1ª à 11ª emissão	2.120.589	138.098
12ª emissão	235.955	42.000
13ª emissão	227.854	48.271
14ª emissão	215.751	50.000
Total	2.800.149	278.369

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

c. Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o saldo referente a gastos com a 14ª emissão de cotas foi de R\$ 1.002 (R\$ 1.002 em 2018).

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 2019 e 2018 não houve amortizações de cotas.

e. Ajuste de avaliação ao valor justo

Representa a contrapartida do ajuste de avaliação ao valor justo das propriedades para investimento apurado com base em Laudo de avaliação formalmente aprovado pela Administradora (Nota 6c).

O valor do ajuste a valor justo referente ao exercício foi segregado do lucro líquido do exercício.

8. Política de distribuição de resultados

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

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

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

Base de cálculo:

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2019	2018
Base de cálculo - Resultado Financeiro Líquido	40.614	40.785
Resultado mínimo a distribuir (95%)	38.583	38.746
	2019	2018
Saldo inicial não distribuído	4.436	731
Rendimentos propostos no exercício	38.634	38.746
Rendimentos pagos no exercício	<u>(37.995)</u>	<u>(35.041)</u>
Saldo pendente de distribuição	<u>5.075</u>	<u>4.436</u>

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, foi calculado de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

9. 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 2019 e 2018. As amortizações de cotas são previamente aprovadas em Assembleias de Cotistas.

O capital subscrito do Fundo é de R\$ 278.369, equivalentes a 2.800.149 cotas totalmente integralizadas.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

10. Obrigações fiscais e previdenciárias a Pagar

Descrição	2019	2018
ISS a recolher	2	50
INSS a recolher 11%	33	1
Total	35	51

11. Despesas com manutenção e conservação

Descrição	2019	2018
Manutenção de bens locados	(1.324)	(784)
Comissões S/Locações	(1.058)	(832)
IPTU de imóveis locados	(2.816)	(2.924)
Estacionamento	-	(27)
Fundo de Promoção	(1.451)	(1.468)
Serviços de Terceiros	(301)	-
Telefonemas/Internet	-	(13)
Despesas Bancárias	(6)	-
Taxa de administração de aluguéis	(2.810)	(2.802)
Depreciação	(83)	(131)
Honorários Advocatícios	(403)	(94)
Provisão para perda IPTU inadimplência	(168)	(216)
Provisão para perda condomínio inadimplência	(727)	(1.423)
Despesas legais e judiciais	(306)	(80)
Outras despesas	(6)	(19)
Total	(11.459)	(10.813)

12. 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 2019 a taxa de administração totalizou R\$ 820 (R\$ 694 em 2018) e representou 0,12% do patrimônio líquido médio (0,14% em 2018), o saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 64 (R\$ 58 em 2018).

13. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2019	2018
Honorários advocatícios	(119)	(282)
Honorários Auditoria	(16)	(47)
Honorários outras pessoas jurídicas	(23)	(43)
Taxa de fiscalização CVM	(48)	(51)

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Taxa Bovespa	(10)	(12)
Honorários outras consultorias	(144)	(144)
Total	(360)	(579)

14. Despesas Administrativas

Descrição	2019	2018
Correios	-	(4)
Despesas Bancárias	(10)	(8)
Despesas Legais e Judiciais	(6)	(55)
Reproduções, Encadernações e Serviços de Tele Entrega	(1)	(1)
Viagens e Hospedagens e Telefonemas/Internet	(8)	(12)
Outras Despesas	(22)	(2)
Total	(47)	(82)

15. Legislação tributária

a. Fundo

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

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

b. Cotista

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

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas 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).

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

16. Serviços de tesouraria e escrituração

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

17. Rentabilidade do Fundo

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/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%
1º Sem/2019	517.478	524.565	18.174	1,37%	3,51%	4,88%
2º Sem/2019	524.565	602.127	20.461	14,79%	3,90%	18,69%

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

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

18. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na [B]3 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
31.12.2019	215,10

19. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

Risco de liquidez

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 2019 e 2018
(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 conseqüentemente 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 aluguéis. 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.

i. 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 conjuntura econômica do Brasil, tais como:

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

20. Instrumentos financeiros e derivativos

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

a) Gerenciamento de riscos

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

b) 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.

21. Análise de sensibilidade

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

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

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

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 2019 e 2018:

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	2019		
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	11.071	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	6.495	-
Propriedade de investimento	-	-	589.701
Total do ativo	11.071	6.495	589.701
	2018		
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3
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

22. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, 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.

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

24. Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório JJChaves Contadores SS para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

25. 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 2019 o saldo de provisão para contingências reconhecido contabilmente é de R\$ 109 (R\$ 13 em 2018) 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

26. Depósitos judiciais

A Administradora do Fundo fez depósitos judiciais objetivando resguardar seus direitos e em 31 de dezembro de 2019 o total de depósitos era de R\$ 61 (R\$ 223 em 2018).

27. 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.

28. 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 2019 e 2018, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a elas Relacionada do Fundo.