

Fundo de  
Investimento  
Imobiliário Via  
Parque Shopping -  
FII

CNPJ: 00.332.266/0001-31

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

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2021**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>10</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa do período - Método direto</b>	<b>11</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>12</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,  
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil  
Telefone 55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Cotistas e à Administradora do  
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII  
São Paulo – SP**

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping – FII (“Fundo”), (administrado pela Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

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 2021 e o desempenho de 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 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 a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores 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.

## Valor justo da propriedade para investimento

Veja a nota explicativa nº 3.c e 6 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como auditoria conduziu esse assunto
<p>O Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 546.596 mil, representando 98,21% do seu patrimônio líquido, os quais são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza dentre outros dados e premissas tais como aluguel futuro, taxa de desconto, vacância, entre outros. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessa propriedade e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Obtenção do entendimento dos controles internos relacionados à elaboração, avaliação e aprovação dos laudos de avaliação utilizados para o registro e atualização da estimativa do valor justo dos ativos classificados como propriedades para investimento;</li><li>– Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como aluguel futuro, taxa de desconto, vacância, entre outros.</li><li>– Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e</li><li>– Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.</p>

## Reconhecimento de receita dos contratos de locação de imóveis

Veja a nota explicativa nº 3.g e 5 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como auditoria conduziu esse assunto
<p>Os contratos de locação de imóveis correspondem a uma parcela relevante do resultado do Fundo, geradas com propriedades para investimento. Os cálculos das receitas com locação contém particularidades contratuais, especificamente no que se refere a taxas de correção anuais, carência, penalidades, multas, período de fluência e valores mensais definidos, sendo a receita reconhecida ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Análise dos contratos de aluguel e comparação dos dados/informações utilizados pela Administradora do Fundo para mensuração da receita;</li><li>– Realização de procedimento de inspeção nos empreendimentos do Fundo para verificação das condições dos imóveis locados e avaliação das informações sobre taxa de ocupação apresentadas pela Administradora do Fundo;</li><li>– Recálculo da receita com aluguéis, considerando as especificidades contratuais;</li><li>– Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo, incluindo a análise da aderência às políticas contábeis para o reconhecimento de receitas.</li></ul> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis o saldo de receita com contratos de locação de imóveis, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.</p>

## Outros assuntos – Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 30 de março de 2021, o qual não conteve modificação de opinião.

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 manterem 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 administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração do Fundo, 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, 31 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda  
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi  
Contador CRC 1SP-259915/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.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2021	% PL	2020	% PL	Passivo	Nota	2021	% PL	2020	% PL
<b>Circulante</b>		<b>15.988</b>	<b>2,87%</b>	<b>13.670</b>	<b>2,49%</b>	<b>Circulante</b>		<b>6.133</b>	<b>1,10%</b>	<b>4.284</b>	<b>0,78%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.217	1,48%	8.220	1,50%	Taxa de administração a pagar	12	98	0,02%	74	0,01%
Contas a Receber de Aluguéis	5	6.520	1,17%	5.444	0,99%	Fornecedores de materiais e serviços		484	0,09%	278	0,05%
Outros valores a receber		1.251	0,22%	6	0,00%	Distribuição de resultados a pagar	8	2.136	0,38%	2.801	0,51%
<b>Não Circulante</b>		<b>546.807</b>	<b>98,25%</b>	<b>539.980</b>	<b>98,31%</b>	Obrigações fiscais e previdenciárias	9	14	0,00%	7	0,00%
Depósitos judiciais	25	211	0,04%	178	0,03%	Aadiantamento de clientes		650	0,12%	650	0,12%
<b>Investimento</b>		<b>546.596</b>	<b>98,21%</b>	<b>539.802</b>	<b>98,28%</b>	Outros passivos		2.751	0,49%	474	0,09%
Propriedades para Investimento		546.596	98,21%	539.802	98,28%	<b>Não Circulante</b>		<b>96</b>	<b>0,02%</b>	<b>96</b>	<b>0,02%</b>
Imóveis Acabados	6.a	546.459	98,18%	539.802	98,28%	Outros passivos	24	96	0,02%	96	0,02%
Imóveis em construção	6.b	137	0,02%	-	0,00%	<b>Patrimônio Líquido</b>	7.a	<b>556.566</b>	<b>100,00%</b>	<b>549.270</b>	<b>100,00%</b>
						Cotas Integralizadas	7.a	263.025	47,26%	263.025	47,89%
						Gastos com colocação de cotas	7.d	(1.002)	-0,18%	(1.002)	-0,18%
						Amortização do valor das cotas		(58.339)	-10,48%	(58.339)	-10,62%
						Resultados acumulados		352.882	63,40%	345.586	62,92%
<b>Total do Ativo</b>		<b>562.795</b>	<b>101,12%</b>	<b>553.650</b>	<b>100,80%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>562.795</b>	<b>101,12%</b>	<b>553.650</b>	<b>100,80%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis



# 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 resultados

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	5	45.671	39.056
Despesas com manutenção e conservação	10	(2.156)	(758)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa		(4.687)	(1.498)
Receita de cessão de direitos de uso		104	43
Despesas de condomínio		(12.992)	(6.718)
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	11	(7.641)	(17.083)
Ajuste a Valor Justo	6.c	5.021	(52.320)
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<b>23.320</b>	<b>(39.278)</b>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>		<b>23.320</b>	<b>(39.278)</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	4	436	200
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Taxa de administração	12	(1.002)	(825)
Despesa administrativas	14	(69)	(8)
Despesas com serviços de terceiros	13	(860)	(460)
Despesas tributárias		(53)	(33)
Outras receitas (despesas) operacionais		-	13
<b>Lucro Líquido do exercício</b>		<b>21.772</b>	<b>(40.391)</b>
Quantidade de cotas em circulação		2.800.149	2.800.149
<b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>		<b>7,78</b>	<b>(14,42)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING

CNPJ: 00.332.266/0001-31

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com emissão de cotas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>263.025</b>	<b>(1.002)</b>	<b>(58.339)</b>	<b>398.443</b>	<b>602.127</b>
Resultado do exercício		-	-	-	(40.391)	<b>(40.391)</b>
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	-	(12.466)	<b>(12.466)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>263.025</b>	<b>(1.002)</b>	<b>(58.339)</b>	<b>345.586</b>	<b>549.270</b>
Resultado do exercício		-	-	-	21.772	<b>21.772</b>
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	-	(14.476)	<b>(14.476)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>263.025</b>	<b>(1.002)</b>	<b>(58.339)</b>	<b>352.882</b>	<b>556.566</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING

CNPJ: 00.332.266/0001-31

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

## Demonstrações dos fluxos de caixa do período - método direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		39.908	39.302
Recebimento de receitas de direitos de uso		104	-
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		432	207
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(2.156)	(324)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(659)	-
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(19.582)	(25.989)
Pagamento de Taxa de Administração		(979)	(815)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(155)	1.670
		<u>16.913</u>	<u>14.051</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>			
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimenmto</b>			
Aquisições de propriedades para investimento		(1.775)	(2.540)
		<u>(1.775)</u>	<u>(2.540)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimentos</b>			
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	8	(15.141)	(14.740)
		<u>(15.141)</u>	<u>(14.740)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>			
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>			
		<u>(3)</u>	<u>(3.229)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício		8.220	11.449
		<u>8.217</u>	<u>8.220</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</b>			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **I. 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 locais 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 m<sup>2</sup>, 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.

As cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

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.

O Fundo, tem suas cotas listadas junto à B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão e atende às exigências do item 4.7 do seu Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários.

#### **I.1 Impactos do Covid-19**

Devido os impactos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (Coronavírus), houve variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior. Considerando-se esses aspectos, com o aumento significativo de concessão de descontos, a cota do Fundo, até 31 de dezembro de 2021 apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2020. Essa variação significativa pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **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) Aprovação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas em 31 de março de 2022 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

#### **(b) Base de mensuração**

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

#### **(c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

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

#### **(d) Uso de estimativas e julgamentos**

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

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

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

Nota 6 – Propriedades para investimento; e

Nota 26 – Demandas judiciais.

### **3. Resumo das principais políticas contábeis**

#### **a. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

#### **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.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **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 ajuste ao valor de realização**

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.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2021	2020
Depósitos bancários à vista (a)	216	454
Aplicações financeiras (b)	8.001	7.766
<b>Total</b>	<b>8.217</b>	<b>8.220</b>

(a) montante de R\$ 2.164 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 454 em 2020) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão representadas por:

Descrição	2021	2020
Aplicação Itaú CDB	1.720	6.381
Aplicação Itaú Soberano RF Simples	6.281	1.385
<b>Total</b>	<b>8.001</b>	<b>7.766</b>

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 compõem a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 436 (R\$ 200 em 2020).

### 5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, são os seguintes:

Descrição	2021	2020
Aluguéis a receber	5.288	3.380
Aluguéis a receber em atraso	14.570	10.806
Aluguéis a receber - Estacionamento	973	882
(-) Provisão para ajuste a valor de realização (*)	(14.311)	(9.624)
<b>Total</b>	<b>6.520</b>	<b>5.444</b>

(\*) 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, nos seguintes prazos de vencimento:



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Créditos vencidos até 90 dias	3.877	3.893
Créditos vencidos até 180 dias	2.643	1.551
Créditos vencido a mais de 180 dias	14.311	9.624

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido como receita de aluguel o montante de R\$ 45.671 (R\$ 39.056 em 2020).

### 6. Propriedades para investimento

#### a. Imóveis – acabados

<b>Descrição</b>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Imóvel Via Parque Shopping com Área Bruta Locável de 57.258 m2, 210 lojas comerciais e de 1.967 vagas de estacionamento.	546.459	539.802
<b>Total (a)</b>	<b><u>546.459</u></b>	<b><u>539.802</u></b>

#### b. Imóveis em construção

<b>Descrição</b>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Obras no Via Parque Shopping	137	-
<b>Total (b)</b>	<b><u>137</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Total das propriedades para investimento (a+b)</b>	<b><u>546.596</u></b>	<b><u>539.802</u></b>

#### c. Movimentação

<b>Descrição</b>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Saldo inicial em 1º de janeiro</b>	539.802	589.701
Ajuste a Valor Justo	5.021	(52.320)
Aquisições – obra expansão Shopping	1.636	2.421
<b>Saldo final em 31 de dezembro</b>	<b><u>546.459</u></b>	<b><u>539.802</u></b>

#### 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

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

novembro 2021 (dezembro de 2020 para o exercício 2020) 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 2021 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% (0,5% em 2020) no mesmo período. A taxa de capitalização utilizada foi de 8,75% (7,75% em 2020) com a taxa de desconto de 10,0% (9,0% em 2020). A vacância financeira inicia a projeção com 20,0% (20,0% em 2020) no primeiro ano, decaindo linearmente até o sétimo ano para 4,0% (2,0% em 2020) e permanecendo 3,0% (3,0% em 2020) do oitavo ano em seguinte.

### **7. Patrimônio líquido**

#### **a. Cotas integralizadas**

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 556.566 (R\$ 549.270 em 2020) e está representado por 2.800.149 (2.800.149 em 2020) 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, apresentando um saldo integralizado de R\$ 263.025. O total de Cotas Subscritas é de 2.895.672.

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.

#### **b. Emissão de cotas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve emissão de novas cotas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 houve a integralização de 50.941 cotas da 14ª emissão de cotas, no valor nominal de R\$160,63 (em reais) por cota, no valor de R\$8.183 nesta emissão.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **c. Séries de cotas do fundo**

<b>Descrição</b>	<b>Quantidade de Cotas integralizadas</b>	<b>Total (R\$ mil)</b>
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
<b>Total</b>	<b>2.800.149</b>	<b>278.369</b>

### **d. Gastos com colocação de cotas**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o saldo referente a gastos com a 14ª emissão de cotas é de R\$ 1.002 (R\$ 1.002 em 2020).

### **e. Amortização de cotas**

Sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em Ativos Imobiliários. Caso a instituição administradora não identifique novos Ativos Imobiliários e condicionada a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

A amortização de cotas está prevista no regulamento do Fundo em seu artigo 54, parágrafo 2º.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve amortizações de cotas.

## **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 2021 e 2020, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	51.232	39.312
(-) Despesas apuradas no período segunda o regime de competência	(29.460)	(79.703)
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>21.772</b>	<b>(40.391)</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(12.773)	(5.456)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	581	52.672
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	5.444	6.495
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(352)	(205)
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>14.673</b>	<b>13.115</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	13.939	12.460
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lucro distribuído no exercício	14.476	12.466
Saldo de lucros a pagar	2.801	5.075
Pagamento de rendimentos	(15.141)	(14.740)
Saldo de rendimentos a pagar	<b>2.136</b>	<b>2.801</b>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	98,66%	95,05%

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. Obrigações fiscais e previdenciárias a Pagar

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
ISS a recolher	9	-
INSS a recolher	5	7
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>7</b>

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **10. Despesas com manutenção e conservação**

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Manutenção de bens locados	(2.156)	(758)
<b>Total</b>	<b>(2.156)</b>	<b>(758)</b>

### **11. Demais receitas (despesas) com propriedades para investimento**

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Juros / Multas recebidos	178	715
Receita com merchandising	-	97
Receita com aluguel antenas/eventos/mídia	-	618
Recuperação de despesas	96	-
Taxa de transferência	5	-
Comissões S/Loações	(794)	(644)
Descontos concedidos	-	(7.558)
Despesas bancárias	(1)	(24)
IPTU de imóveis locados	(4.442)	(4.044)
Despesas c/ Estacionamento	-	(14)
Fundo de promoção	(640)	(1.309)
Serviços de Terceiros	(48)	(36)
Taxa de administração de aluguéis	(1.318)	(1.456)
Mensalidades	-	(29)
Outras despesas	(5)	(5)
Honorários advocatícios	(248)	(264)
Despesas legais e judiciais	(324)	(62)
Impostos e Taxas	-	(121)
Taxa de Incêndio	-	(41)
Locação de equipamentos	(100)	-
Provisão p/perda com inadimplência IPTU	-	(1.836)
Provisão p/perda com inadimplência condomínio	-	(1.070)
<b>Total</b>	<b>(7.641)</b>	<b>(17.083)</b>

### **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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“Taxa de Administração”).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a taxa de administração totalizou R\$ 1.002 (R\$ 825 em 2020) e representou 0,18% do patrimônio líquido médio (0,14% em 2020), o saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 98 (R\$ 74 em 2020).

### 13. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2021	2020
Honorários advocatícios	(434)	(62)
Honorários outras pessoas jurídicas	(181)	(74)
Honorários com avaliações	(15)	(17)
Taxa de fiscalização CVM	(48)	(60)
Taxa de escrituração de cotas	(19)	(89)
Taxa B3	(10)	(10)
Taxa Anbima	(9)	(4)
Honorários outras consultorias	(144)	(144)
<b>Total</b>	<b>(860)</b>	<b>(460)</b>

### 14. Despesas Administrativas

Descrição	2021	2020
Custos de bens vendidos	-	(1)
Correios, Doações e Material de Escritório	(30)	-
Despesas Bancárias	(4)	(1)
Despesas cartorárias	(17)	(1)
Despesas Legais e Judiciais	(16)	-
Outras Despesas	-	(1)
Reproduções, Encadernações e Serviços de Tele Entrega	(2)	-
Viagens e Hospedagens e Telefonemas/Internet	-	(4)
	<b>(69)</b>	<b>(8)</b>

### 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:

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

- 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).

## **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/2020	602.127	598.997	9.696	-0,52%	1,61%	1,09%
2º Sem/2020	598.997	549.270	2.770	-8,30%	0,46%	-7,84%
1º Sem/2021	549.270	598.997	6.328	9,05%	1,15%	10,21%
2º Sem/2021	598.997	549.270	8.148	-8,30%	1,36%	-6,94%

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

- (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:

<b>Data</b>	<b>Preço de fechamento</b>
jan/21	143,05
fev/21	138,60
mar/21	141,01
abr/21	140,30
mai/21	137,80
jun/21	128,00
jul/21	130,00
ago/21	122,47
set/21	122,13
out/21	114,00
nov/21	107,77
dez/21	109,07

### **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.



## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### Riscos tributários

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

### Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

#### **i) Risco de desapropriação**

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

#### **ii) Risco de sinistro**

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

#### **iii) Risco de vacância e inadimplência**

O risco de vacância e inadimplência é inerente a qualquer imóvel cujo objetivo seja gerar renda com 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.

#### **iv) 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.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação**

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

### **20. Instrumentos financeiros e derivativos**

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

#### **a) Gerenciamento de riscos**

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

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

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

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

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **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.

#### Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

### **21. Hierarquia de mensuração pelo valor justo**

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 2021 e 2020:

<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>2021</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundo de investimento	-	8.001	-
Propriedade de investimento	-	-	546.596
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>8.001</b>	<b>546.596</b>

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>2020</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundo de investimento	-	7.766	-
Propriedade de investimento	-	-	539.802
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>7.766</b>	<b>539.802</b>

### **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 KPMG Auditores Independentes Ltda. 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. Demandas judiciais**

#### **Provisão para contingências**

Com base na análise individual dos processos de natureza cível, trabalhista e tributária em que o Fundo é parte, em 31 de dezembro de 2021, existem processos judiciais com classificação de perda possível no montante de R\$ 285 (R\$ 122 em 2020). Já os processos com classificação de perda provável, o saldo de provisão para contingências reconhecido contabilmente é de R\$ 96 (R\$ 96 em 2020).

### **25. Depósitos judiciais**

A Administradora do Fundo fez depósitos judiciais objetivando resguardar seus direitos e em 31 de dezembro de 2021 o total de depósitos era de R\$ 211 (R\$ 178 em 2020).

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

### **26. Seguros**

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

### **27. Transações com partes relacionadas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

Durante o exercício de 2021 foram registrados no resultado o valor de R\$ 529 em gestão, R\$ 101 em escrituração de cotas e R\$ 269 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Taxa de administração	(17)	(17)
Taxa de gestão	(40)	(40)
<b>Total</b>	<b>(57)</b>	<b>(57)</b>

### **28. Eventos subsequentes**

Não houve eventos subsequentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021.