

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA DÉCIMA SEGUNDA EMISSÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII

CNPJ/MF nº 00.332.266/0001-31

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B – 3º andar, São Paulo - SP

No montante de

R\$41.999.990,00

(quarenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais)

Código ISIN nº **BRFVPQCTF015**

Código de Negociação na BM&FBOVESPA: **FVPO11**

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING – FII (“Fundo”) está realizando a oferta pública de distribuição de cotas de sua décima segunda emissão, escriturais (“Cotas”), primária, no montante de 235.955 (duzentas e trinta e cinco mil, novecentas e cinquenta e cinco) Cotas do Fundo (“Oferta”), tendo cada uma delas o valor individual de R\$178,00 (cento e setenta e oito reais) (“Preço por Cota” ou “Preço de Emissão”). A emissão terá o valor de R\$41.999.990,00 (quarenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais) (“Volume Total da Oferta”). Não será permitida a aquisição de Cotas fracionadas, devendo o lote mínimo ser constituído de 1 (uma) Cota. O Período de Colocação das Cotas objeto da Oferta será de até 6 (seis) meses a contar da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

As Cotas objeto do Direito de Preferência e Sobras do Direito de Preferência serão integralizadas (i) no caso dos Cotistas que não possuam suas Cotas depositadas na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”) (a) à vista ou, a critério de cada Cotista, (b) mediante procedimento de chamadas de capital, conforme os termos e condições estabelecidos no boletim de subscrição e no compromisso de investimento; e (ii) no caso dos Cotistas que possuam suas Cotas depositadas na BM&FBOVESPA, (a) por intermédio da Rio Bravo, à vista; ou (ii) diretamente junto ao Escriturador, mediante procedimento de chamadas de capital, conforme os termos e condições estabelecidos no boletim de subscrição e no compromisso de investimento. As integralizações deverão ser realizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, pelo valor correspondente ao Preço de Emissão, junto ao Escriturador ou por intermédio da Rio Bravo, conforme o caso.

As Cotas Remanescentes serão destinadas ao público em geral. Os subscritores das Cotas Remanescentes deverão subscrever as Cotas Remanescentes diretamente junto à Rio Bravo, sendo que a integralização deverá ser realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo valor correspondente ao Preço de Emissão.

A Oferta será coordenada pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Rio Bravo”, “Instituição Administradora” e “Coordenadora”, quando esse Prospecto se referir às atividades de distribuição e colocação das Cotas objeto desta Emissão).

O Fundo foi constituído por meio da “Ata da Assembleia Geral de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping”, datada de 06 de novembro de 1995, sendo o respectivo regulamento datado de 15 de agosto de 2013, devidamente registrado em 19 de agosto de 2013, sob o nº 1.324.944, perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo, conforme aditado. (“Regulamento”).

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Oferta foi aprovada pelos cotistas do Fundo (“Cotistas”) na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 29 de abril de 2013, cuja ata foi registrada em 03 de maio de 2013 perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 1.314.712, em conformidade com o disposto no artigo 40, inciso IV, alínea b do Regulamento e no inciso IV do artigo 18 da Instrução CVM 472.

O presente Prospecto encontra-se disponível na página na internet da Comissão de Valores Mobiliários – CVM (<http://www.cvm.gov.br>) e da Instituição Administradora (www.riobravo.com.br).

As Cotas foram registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário com objeto de investimento específico e o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo emissor, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

“Este Prospecto não deve, em circunstância alguma, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua Política de Investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas. Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.”

“A autorização para o registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Instituição Administradora, de sua Política de Investimentos, dos empreendimentos que constituírem seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.”

“A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.”



CAMPOS MELLO ADVOGADOS

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA/COORDENADORA

CONSULTOR LEGAL

A data deste Prospecto Definitivo é 19 de agosto de 2013.

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES.....	6
2. SUMÁRIO	19
• RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO	19
3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	33
• OBJETIVO DA OFERTA.....	33
• QUANTIDADE E VALORES DAS COTAS.....	33
• PRAZOS DE DISTRIBUIÇÃO	33
• CRONOGRAMA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, DAS SOBRAS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DA OFERTA DAS COTAS REMANESCENTES	34
• PROCEDIMENTOS PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS.....	36
• NEGOCIAÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.....	39
• ALOCAÇÃO DA OFERTA.....	39
• RECEBIMENTO DE RESERVAS	40
• LIQUIDAÇÃO DAS COTAS SUBSCRITAS POR PESSOAS VINCULADAS.....	40
• DIREITO AOS RENDIMENTOS DAS COTAS.....	40
• ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA	41
• PÚBLICO ALVO DA OFERTA.....	41
• INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES	42
• SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA	42
• PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA.....	43
• DELIBERAÇÃO DA OFERTA.....	43
• REGIME DE COLOCAÇÃO.....	43
• PLANO DE DISTRIBUIÇÃO	43
• NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.....	45
• CRONOGRAMA ESTIMATIVO.....	45
4. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	50
• O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	50
• O SETOR IMOBILIÁRIO – HISTÓRICO.....	53
• VISÃO GERAL DO SETOR DE SHOPPING CENTERS.....	54
5. FATORES DE RISCO	59
• RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS – POLÍTICAS GOVERNAMENTAIS E GLOBALIZAÇÃO	59
• RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ.....	59
• RISCOS RELATIVOS À CONCENTRAÇÃO DE COTAS.....	60
• RISCOS RELATIVOS AO INADIMPLEMENTO DOS COTISTAS/INVESTIDORES.....	60
• RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO	60
• RISCOS RELATIVOS ÀS APROVAÇÕES DE PROJETO	61
• RISCO AOS GASTOS COM REVITALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS.....	61
• RISCO DE ATRASO NAS OBRAS DO SHOPPING	61
• RISCOS DE ENGENHARIA E DE REFORMA DO IMÓVEL.....	61
• RISCO RELATIVO À DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	62
• RISCOS RELATIVOS ÀS RECEITAS PROJETADAS E ÀS DESPESAS MAIS RELEVANTES	62
• RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DE NOVAS PARTICIPAÇÕES DO IMÓVEL	63
• RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES	64

•	RISCOS DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS.....	64
•	RISCOS RELATIVOS À ATIVIDADE COMERCIAL.....	64
•	RISCOS TRIBUTÁRIOS.....	65
•	RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO EMPREENDIMENTO.....	65
•	RISCOS RELATIVOS ÀS RECEITAS E DESPESAS PROJETADAS DO EMPREENDIMENTO.....	66
•	RISCOS AMBIENTAIS DO EMPREENDIMENTO.....	67
•	RISCOS RELACIONADOS AOS DEMAIS PROCESSOS JUDICIAIS.....	67
•	RISCOS RELATIVOS AO ESTUDO DE VIABILIDADE.....	67
•	RISCOS RELACIONADOS À REGULARIZAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DE DETERMINADOS IMÓVEIS DO VIA PARQUE OFFICES E À EXISTÊNCIA DE ÔNUS SOBRE OS MESMOS.....	67
•	RISCOS RELATIVOS AO NÃO RECEBIMENTO DE BENEFÍCIOS FISCAIS.....	68
•	DEMAIS RISCOS.....	68
6.	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	72
•	BASE LEGAL.....	72
•	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO.....	72
•	FORMA DE CONDOMÍNIO.....	77
•	PRAZO.....	77
•	OBJETO DO FUNDO.....	77
•	POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	77
•	CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS.....	78
•	SEGUROS CONTRATADOS.....	87
•	RENTABILIDADE E VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL ESPERADAS.....	87
•	GARANTIAS.....	87
•	DERIVATIVOS.....	87
•	LIQUIDAÇÃO.....	87
•	TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO.....	89
•	CARACTERÍSTICAS DAS COTAS.....	90
•	POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	94
•	ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.....	94
•	VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA.....	98
•	HISTÓRICO DE COTAÇÕES DO FUNDO.....	99
7.	PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	103
•	DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA / COORDENADORA DA OFERTA.....	103
8.	DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	112
•	DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO.....	112
•	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	113
9.	TRIBUTAÇÃO.....	117
•	REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO.....	117
•	TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES.....	117
•	TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO.....	120
•	OUTRAS CONSIDERAÇÕES.....	121
10.	REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO	125
•	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.....	125
11.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA	129
•	INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES.....	129
•	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....	130
•	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA.....	130

•	POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO	130
12.	PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS	135
•	INFORMAÇÕES AOS COTISTAS	135
•	REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM	138
13.	INFORMAÇÕES RELEVANTES	142
•	ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA	142
14.	ATENDIMENTO AOS COTISTAS	147
•	ATENDIMENTO AOS COTISTAS.....	147
15.	ANEXOS	151
•	ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS QUE APROVOU A OFERTA	151
•	REGULAMENTO DO FUNDO.....	152
•	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO	153
•	INFORMAÇÕES SOBRE O PROJETO DE EXPANSÃO E MODERNIZAÇÃO DAS SALAS DE CINEMA E DE REVITALIZAÇÃO DA FACHADA DO VIA PARQUE SHOPPING	154
•	ESTUDO DE VIABILIDADE.....	155

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

“ <u>ABRASCE</u> ”	Associação Brasileira de Shopping Centers
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	Anúncio de encerramento da Oferta, publicado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	Anúncio de início da Oferta, publicado na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400.
“ <u>Áreas Brutas Locáveis</u> ”:	Área bruta locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para a locação nos centros comerciais, exceto quiosques temporários e as áreas comerciais de propriedade de terceiros.
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”:	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, que se encontra disciplinada no item “Características Básicas do Fundo” da Seção “Características do Fundo” nas páginas 72 a 77 deste Prospecto.
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	Imóveis já integrantes do patrimônio do Fundo na data deste Prospecto Definitivo, conforme descritos no item “Características Gerais dos Ativos Imobiliários” da Seção “Características do Fundo”, nas páginas 78 a 87 deste Prospecto Definitivo.
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	KPMG Auditores Independentes.
“ <u>BM&FBOVESPA</u> ”:	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	Boletim individual de subscrição que deverá ser assinado pelos Cotistas e Investidores, conforme o caso, no ato da Subscrição, o qual deverá ser autenticado/assinado pela Administradora/Coordenadora.

“ <u>Cessionários</u> ”:	Investidores que adquirirem o Direito de Preferência dos Cotistas.
“ <u>Chamadas de Capital</u> ”	As integralizações das cotas da 12ª emissão ocorrerão mediante o procedimento de chamada de capital em até 05 (cinco) parcelas, conforme descrito no artigo 35, inciso VII, da Instrução CVM 472. A primeira chamada de capital deverá ocorrer simultaneamente com a subscrição das cotas da emissão e as demais chamadas ocorrerão no prazo definido no compromisso de investimento.
“ <u>Compromisso de Investimento</u> ”	Compromisso de investimento a ser assinado pelos Cotistas cujas Cotas não sejam depositadas na BM&FBOVESPA, no ato da Subscrição, o qual deverá ser autenticado/assinado pela Administradora/Coordenadora.
“ <u>Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência</u> ”:	Comunicado publicado até 5 (cinco) Dias Úteis após o fim do Prazo do Direito de Preferência, informando ao mercado o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o Prazo do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas que poderão ser subscritas no âmbito das Sobras do Direito de Preferência. As Sobras do Direito de Preferência poderão ser subscritas por Cotistas que efetivamente tenham exercido o seu respectivo Direito de Preferência, na proporção entre o número de Cotas não subscritas no âmbito do Direito de Preferência e o volume subscrito por cada um desses Cotistas em função do exercício do Direito de Preferência.
“ <u>Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência</u> ”:	Comunicado publicado até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, informando ao mercado o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o Prazo das Sobras

do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas Remanescentes a serem objeto de distribuição pública durante o Prazo do Esforço de Venda das Cotas Remanescentes.

“Contrato de Distribuição”:

Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária de Cotas da Décima Segunda Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII, celebrado entre o Fundo, representado pela Instituição Administradora, e a Coordenadora.

“Coordenadora”:

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet 222, Bloco B – 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.600.026/0001-81.

“Cotas”:

Cotas de emissão do Fundo que correspondem a frações ideais de seu patrimônio e assumem a forma escritural.

“Cotas Remanescentes”:

Cotas a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução CVM 400 aos Investidores em geral, durante o Prazo do Esforço de Venda das Cotas Remanescentes, após o encerramento do Prazo das Sobras das Cotas do Direito de Preferência, nos termos e condições estabelecidos na Seção “Características da Oferta”, nas páginas 31 a 46 deste Prospecto Definitivo.

“Cotistas”:

Titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo.

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários

“Data Base”:

Data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, considerada para os fins de apuração dos Cotistas do Fundo que terão o Direito

de Preferência na aquisição das Cotas.

“ <u>Data da Décima Segunda Emissão</u> ”:	Data da primeira integralização de Cotas do Fundo no âmbito da Décima Segunda Emissão.
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	A data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
“ <u>Data de Liquidação dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA</u> ”	Será o último dia do Prazo de Direito de Preferência, em que serão liquidadas as Cotas dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA.
“ <u>Datas de Liquidação dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA</u> ”	As Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA serão liquidadas diariamente, até o término do Prazo de Direito de Preferência.
“ <u>Data de Liquidação das Cotas das Sobras dos Subscritores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA</u> ”	Será o último dia do Prazo de Sobras das Cotas do Direito de Preferência, em que serão liquidadas as Cotas dos Subscritores das Sobras das Cotas do Direito de Preferência BM&FBOVESPA.
“ <u>Data de Liquidação dos Subscritores das Cotas das Sobras de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA</u> ”	As Cotas dos Subscritores das Sobras das Cotas do Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA serão liquidadas diariamente, até o término do Prazo de Sobras das Cotas do Direito de Preferência.
“ <u>Décima Segunda Emissão</u> ”:	Décima Segunda Emissão de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
“ <u>Detentores do Direito de Preferência</u> ”	Cotistas do Fundo na Data Base.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado em São Paulo ou no Brasil.
“ <u>Direito de Preferência</u> ”:	Direito dos Cotistas à preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da Oferta, na proporção da respectiva

participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido do Fundo na Data Base, nos termos do artigo 34 do Regulamento.

“Empreendimento”

Via Parque Shopping e Via Parque Offices, localizado na Av. Ayrton Senna, 3.000, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

“Encargos do Fundo”:

São os custos e despesas descritos no artigo 39 do Regulamento e no item “Taxas e Encargos do Fundo” da Seção “Características do Fundo” nas páginas 89 e 90 deste Prospecto.

“Escriturador das Cotas”:

Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco no Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, S/Nº - Prédio Amarelo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12.

“Esforço de Venda das Cotas Remanescentes”:

Esforço de venda das Cotas Remanescentes, realizado durante o Prazo do Esforço de Venda das Cotas Remanescentes.

“Estudo de Viabilidade”:

Estudo de viabilidade econômico e financeira das obras necessárias para a expansão e benfeitoria do cinema do Via Parque Shopping e revitalização da fachada do Empreendimento, elaborado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e pela Aliance Shopping Centers S.A, o qual integra o Anexo V ao presente Prospecto.

“Expansão”:

Expansão e benfeitoria do cinema do Via Parque Shopping, localizado no 2º piso e revitalização da fachada do Empreendimento, a qual encontra-se descrita no Anexo IV ao presente Prospecto.

“FII”:

Fundo de Investimento Imobiliário.

“ <u>Fundo</u> ”:	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping – FII, cuja as Demonstrações Financeiras referentes ao último exercício financeiro encontram-se descritas no Anexo III ao presente Prospecto.
“ <u>IGP-M</u> ”:	Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Instituição Administradora</u> ”:	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81.
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 409</u> ”:	Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“ <u>Investidores</u> ”:	Quaisquer investidores, pessoa física ou jurídica, residentes ou não no Brasil.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“ <u>IPU</u> ”:	Imposto Predial e Territorial Urbano
“ <u>ITBI</u> ”:	Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis

“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”:	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 11.727/04</u> ”:	Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, conforme alterada.
“ <u>Lei 12.024/09</u> ”	Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“ <u>Oferta</u> ”:	Distribuição pública das Cotas objeto desta Décima Segunda Emissão, a qual foi aprovada pelos Cotistas em Assembleia Geral realizada em 29 de abril de 2013, cuja encontra-se anexa ao presente Prospecto sob a forma do Anexo I.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	Patrimônio Líquido é entendido como a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e deduzido as exigibilidades.
“ <u>Período de Colocação</u> ”:	Período para a distribuição das Cotas no âmbito da Oferta, que é de até 6 (seis) meses contados a partir da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
“ <u>Pessoas Vinculadas</u> ”:	Qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou controlador da Instituição Administradora e Coordenadora; (ii) vinculada à Oferta; ou (iii) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i) ou (ii) acima.
“ <u>Plano de Distribuição</u> ”	Plano de distribuição das Cotas a ser realizada pela Coordenadora adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e

refletido no Contrato de Distribuição.

“Política de Investimentos”:

Política de investimento do Fundo, a qual se encontra disciplinada no artigo 18 do Regulamento e no item “Política de Investimentos”, da Seção “Características do Fundo” nas páginas 77 e 78 deste Prospecto.

“Prazo das Sobras das Cotas do Direito de Preferência”:

Prazo de 10 (dez) Dias Úteis, para os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência subscreverem as Sobras do Direito de Preferência, contados a partir do primeiro Dia Útil subsequente à data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência.

“Prazo do Direito de Preferência”:

Prazo de até 30 (trinta) dias contados a partir do primeiro Dia Útil subsequente à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta.

“Prazo do Esforço de Venda das Cotas Remanescentes”:

Prazo de 90 (noventa) dias contados a partir da data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, inclusive, durante o qual será realizado o Esforço de Venda das Cotas Remanescentes.

“Preço por Cota” ou “Preço de Emissão”:

Valor unitário das Cotas objeto da Oferta, que é de R\$178,00 (cento e setenta e oito reais).

“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”

Este Prospecto Definitivo.

“Regulamento”:

Regulamento do Fundo, datado de 15 de agosto de 2013, devidamente registrado em 19 de agosto de 2013, sob o nº 1.324.944, perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo, conforme aditado.

“Rio Bravo”:

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.600.026/0001-81.

“Sobras do Direito de Preferência”:

Cotas objeto do Direito de Preferência que não tenham sido totalmente subscritas até o fim do Prazo do Direito de Preferência, as quais poderão ser subscritas por Cotistas que efetivamente tenham exercido o Direito de Preferência, na proporção entre o número de Cotas não subscritas no âmbito do Direito de Preferência e o volume subscrito por cada um desses Cotistas em função do exercício do Direito de Preferência, pelo período de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do primeiro Dia Útil subsequente à data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, nos termos e condições estabelecidos na Seção “Características da Oferta”, nas páginas 31 a 46 deste Prospecto Definitivo.

“Taxa de Administração”:

Valor devido pelo Fundo à Instituição Administradora como forma de remuneração pelos serviços de administração e gestão do Fundo, conforme item “Taxa de Administração” da Seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 125 deste Prospecto.

“Termo de Adesão ao Regulamento”:

Termo de Adesão ao Regulamento a ser firmado pelos novos Investidores no ato da subscrição das Cotas, por meio do qual este deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento e do Prospecto, em especial daquelas referentes à política de investimento e riscos, aderindo, portanto, aos termos do Regulamento.

“Via Parque Shopping”:

Empreendimento imobiliário denominado “Via Parque Shopping” situado na Av. Ayrton Senna, nº 3000, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

“Volume Total da Oferta”:

Quantidade máxima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta, que é de 235.955 (duzentas e trinta e cinco mil, novecentas e cinquenta e cinco) Cotas, totalizando R\$41.999.990,00 (quarenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos noventa reais).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO

- Resumo das Características da Oferta e Estratégia de Investimento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco”.

Nome do Fundo:	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
Instituição Administradora:	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Coordenadora:	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escriturador das Cotas:	Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco no Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, S/Nº - Prédio Amarelo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12.
Preço por Cota:	R\$ 178,00 (cento e setenta e oito reais)
Quantidade de Cotas da Oferta:	235.955 (duzentas e trinta e cinco mil, novecentas e cinquenta e cinco) Cotas.
Valor Total da Oferta:	R\$ 41.999.990,00 (quarenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais).
Regime de Colocação:	A colocação será efetuada sob o regime de melhores esforços de colocação.
Direito de Preferência:	<p>Os Cotistas do Fundo na Data Base, ou seja, na data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, terão Direito de Preferência para subscrever e integralizar as Cotas objeto da Oferta, em proporção equivalente à respectiva participação no Patrimônio Líquido do Fundo na Data Base.</p> <p>A quantidade de Cotas objeto da Oferta a serem subscritas em virtude do exercício do Direito de Preferência deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração,</p>

	<p>mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).</p> <p>Os Cotistas do Fundo que desejarem exercer seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, deverão realizá-lo no Prazo do Direito de Preferência, observados os prazos e procedimentos específicos a serem cumpridos pelos Cotistas, conforme detalhadamente descrito na Seção “Características da Oferta”, nas páginas 31 a 46 deste Prospecto Definitivo.</p>
Sobras do Direito de Preferência:	<p>Em até 5 (cinco) Dias Úteis após o fim do Prazo do Direito de Preferência, a Coordenadora informará ao mercado, por meio da publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, o montante de Cotas objeto de subscrição no âmbito do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas que poderão ser subscritas no âmbito das Sobras do Direito de Preferência. Os Cotistas que tenham efetivamente exercido o seu Direito de Preferência poderão subscrever as Cotas das Sobras do Direito de Preferência, na proporção entre o número de Cotas não subscritas no âmbito do Direito de Preferência e o volume subscrito por cada um desses Cotistas em função do exercício do Direito de Preferência, pelo período de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do primeiro Dia Útil subsequente à data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, nos termos e condições estabelecidos na Seção “Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas” deste Prospecto.</p> <p>A quantidade de Cotas objeto da Oferta a serem subscritas no âmbito das Sobras do Direito de Preferência deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).</p> <p>Os Cotistas que desejarem subscrever Cotas no âmbito das Sobras do Direito de Preferência deverão realizá-lo no Prazo das Sobras do Direito de Preferência, observados os procedimentos específicos a serem cumpridos pelos Cotistas, conforme detalhadamente descrito na Seção “Características da Oferta”, nas páginas 31 a 46 deste Prospecto.</p>
Oferta das Cotas Remanescentes:	<p>Em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, a Coordenadora informará ao mercado o montante de</p>

	<p>Cotas objeto de subscrição no âmbito das Sobras do Direito de Preferência e a quantidade remanescente de Cotas não subscritas durante o Prazo das Sobras do Direito de Preferência, as quais serão objeto do Esforço de Venda das Cotas Remanescentes, por meio da publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência.</p> <p>No prazo de 90 (noventa) dias contados a partir da data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, inclusive, a Coordenadora realizará o esforço de venda para distribuição pública das Cotas Remanescentes aos Investidores em geral, sejam ou não Cotistas do Fundo.</p> <p>Caso a oferta das Cotas Remanescentes conte com excesso de demanda para a aquisição das Cotas Remanescentes, será realizado o rateio da seguinte forma: (a) divisão igualitária e sucessiva das Cotas Remanescentes entre todos os Investidores, até o limite do Volume Total da Oferta; e (b) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem “(a)” acima, será efetuado rateio proporcional das Cotas Remanescentes entre todos os Investidores, observando-se o valor individual de cada ordem. Caso ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios na alocação, poderá a Coordenadora alocar este saldo residual discricionariamente.</p>
Público Alvo da Oferta:	A presente Oferta é destinada ao público em geral, que compreende pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que pretendam adquirir as Cotas do Fundo e que tenham por objetivo investimentos de longo prazo em ativos do mercado imobiliário.
Público Alvo do Fundo:	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
Período de Colocação:	O Período de Colocação será de até 6 (seis) meses a contar da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Inadequação do	O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Investimento:	<p>não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 57 a 69 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</p>
Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo e da Oferta:	<p>O Anúncio de Início, o Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, o Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência e o Anúncio de Encerramento serão publicados no jornal Brasil Econômico, de modo a garantir aos investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.</p> <p>Todos os (i) documentos relacionados à Oferta; e (ii) após o encerramento da Oferta, todos os anúncios, atos e/ou fatos relativos ao Fundo serão disponibilizados nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora e Coordenadora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet 222, bloco B, 3º andar e no website www.riobravo.com.br.</p>
Local de Admissão e Negociação das Cotas:	<p>Uma vez que o Anúncio de Encerramento seja publicado e as Cotas objeto da presente Emissão façam jus ao recebimento de eventuais rendimentos, todas as Cotas serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.</p>
Plano de Distribuição:	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Coordenadora realizará a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos</p>

	<p>Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplares do Prospecto e do Regulamento do Fundo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pela Coordenadora.</p> <p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Coordenadora deverá realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:</p> <p>(i) observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: (a) a concessão do competente registro da Oferta pela CVM; (b) a publicação do Anúncio de Início da Oferta; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;</p> <p>(ii) em conformidade com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM 400, o prazo máximo para a distribuição das Cotas da presente Emissão é de 6 (seis) meses, a contar da data da publicação do Anúncio de Início da Oferta;</p> <p>(iii) no âmbito da Oferta, qualquer Investidor que esteja interessado em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, poderá formalizar a sua ordem de investimento no Fundo junto à Coordenadora, observado o Direito de Preferência dos Cotistas do Fundo, de acordo com o disposto no Regulamento;</p> <p>(iv) fica assegurado aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo o Direito de Preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção da respectiva participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido do Fundo, sendo que Cada Cotista tem direito de subscrever 11,1269% de sua participação atual no patrimônio líquido do Fundo. O prazo do exercício do direito de preferência para a subscrição de novas Cotas será de até 30 (trinta) dias, contados do primeiro Dia Útil posterior à data da publicação do Anúncio de Início da Oferta, a ser feito após a concessão do registro de emissão pela CVM. Os Cotistas poderão, durante o exercício do referido prazo, ceder seu Direito de Preferência a terceiros ou a outros Cotistas. Findo o prazo do exercício do Direito de Preferência, as Sobras do Direito de Preferência serão ofertadas aos Cotistas do Fundo que tiverem exercido o Direito de Preferência, os quais terão preferência para adquiri-las no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do primeiro Dia Útil posterior à data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito</p>
--	--

	<p>de Preferência. Após os referidos procedimentos, caso os Cotistas do Fundo não exerçam integralmente o Direito de Preferência para adquirir as Cotas das Sobras do Direito de Preferência, as Cotas Remanescentes serão oferecidas ao mercado sendo objeto do Esforço de Venda das Cotas Remanescentes, nos termos previstos neste Prospecto;</p> <p>(v) se, ao término da Oferta das Cotas Remanescentes, as subscrições efetuadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, das Sobras do Direito de Preferência e da Oferta das Cotas Remanescentes não forem suficientes para atingir o Valor Total da Oferta, a Coordenadora não se responsabilizará pela subscrição do saldo não colocado, devendo a Coordenadora adotar as medidas necessárias com vistas ao cancelamento da respectiva Emissão, com a consequente devolução aos Cotistas e Investidores dos recursos financeiros captados pelo Fundo.</p> <p>(vi) as Cotas subscritas por Pessoas Vinculadas somente serão liquidadas na hipótese de não ser verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas objeto da Oferta, em conformidade com o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, o que será apurado na data da última integralização das Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, das Cotas subscritas no âmbito das Sobras do Direito de Preferência e das Cotas Remanescentes. O disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400 não se aplicará às Pessoas Vinculadas caso a subscrição das Cotas objeto do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência ocorra dentro dos respectivos prazos;</p> <p>(vii) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Coordenadora da Oferta até às 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação; e</p>
--	--

	<p>(viii) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Coordenadora da Oferta comunicará aos investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.</p>
<p>Alocação da Oferta</p>	<p>As Cotas Remanescentes serão destinadas a Investidores em geral.</p>
<p>Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas:</p>	<p>No ato de subscrição das Cotas, o subscritor, (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela Instituição Administradora e pela Coordenadora (aplicável a todos os subscritores); (ii) assinará o Compromisso de Investimento (aplicável aos Cotistas cujas Cotas não sejam depositadas na BM&FBOVESPA); (iii) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento; e (iv) indicará um representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pela Coordenadora e pela Instituição Administradora nos termos do Regulamento. No ato de subscrição das Cotas, a Coordenadora deverá entregar ao subscritor exemplar do Regulamento e do Prospecto.</p> <p>Cada Cotista tem direito de subscrever 11,1269% de sua participação atual no patrimônio líquido do Fundo. A quantidade de Cotas a serem integralizadas nos termos acima descritos deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a integralização de Cotas representadas por números fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração (arredondamento para baixo).</p> <p>Os Cotistas que não possuam suas Cotas depositadas na BM&FBOVESPA que desejem subscrever as Cotas objeto do seu respectivo Direito de Preferência e as Sobras do Direito de Preferência, se for o caso, deverão fazê-lo diretamente junto ao Escriturador. A integralização das Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência, se for o caso, deverá ser realizada em moeda corrente nacional, pelo</p>

	<p>valor correspondente ao Preço de Emissão, (i) à vista; ou, a critério de cada Cotista, (ii) mediante procedimento de chamadas de capital, conforme os termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimentos firmados pelos Cotistas, sendo que a liquidação será realizada na Data de Liquidação dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA e/ou na Data de Liquidação dos Subscritores das Cotas das Sobras de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA, conforme o caso.</p> <p>Os Cotistas que possuam suas Cotas depositadas na BM&FBOVESPA que desejem subscrever as Cotas do seu respectivo Direito de Preferência e as Sobras do Direito de Preferência, se for o caso, deverão por intermédio da Rio Bravo ou diretamente junto ao Escriturador até 2 (dois) Dias Úteis antes do encerramento do Prazo do Direito de Preferência e do Prazo das Sobras das Cotas do Direito de Preferência, conforme o caso, observado o disposto na página 38 deste Prospecto. A integralização das Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência, se for o caso, deverá ser realizada da seguinte forma: (i) caso o Cotista opte por subscrever as Cotas do seu respectivo Direito de Preferência e as Sobras do Direito de Preferência, se for o caso, por intermédio da Rio Bravo, à vista, em moeda corrente nacional, pelo valor correspondente ao Preço de Emissão, sendo que a liquidação será realizada na Data de Liquidação dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA e/ou na Data de Liquidação das Sobras das Cotas dos Subscritores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA, conforme o caso; ou (ii) caso o Cotista opte por subscrever as Cotas do seu respectivo Direito de Preferência e as Sobras do Direito de Preferência, se for o caso, diretamente junto ao Escriturador, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Compromisso de Investimento.</p> <p>As Cotas Remanescentes serão destinadas ao público em geral. Os subscritores das Cotas Remanescentes deverão subscrever as Cotas Remanescentes diretamente junto à Rio Bravo, sendo que a integralização deverá ser realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo valor correspondente ao Preço de Emissão.</p>
Estrutura de Taxas:	<p><u>Taxa de Administração</u></p> <p>A Instituição Administradora receberá, pelos serviços de</p>

	<p>administração e gestão prestados ao Fundo, um valor mensal de R\$ 34.048,20 (trinta e quatro mil, quarenta e oito reais e vinte centavos), reajustados anualmente, sempre no mês de julho de cada ano, pelo IGP-M, na forma da lei para contratos não financeiros. Sendo que em julho de 2013 está previsto o próximo reajuste</p> <p>Os honorários indicados acima serão devidos à Instituição Administradora no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao mês de competência.</p> <p>Além dos honorários previstos acima, será devida à Instituição Administradora a quantia (a) equivalente a R\$ 4.379,25 (quatro mil, trezentos e setenta e nove reais e vinte e cinco centavos), reajustados anualmente, sempre no dia primeiro de julho de cada ano, pelo IGP-M que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de contabilidade; e (b) equivalente a R\$ 730,53 (setecentos e trinta reais e cinquenta e três centavos) reajustados anualmente pelo IGP-M que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de escrituração das Cotas.</p> <p>Taxas de Performance, Ingresso e Saída: O Fundo não cobrará dos Cotistas taxas de performance, de ingresso ou de saída.</p>
<p>Objeto/Prazo:</p>	<p>O Fundo tem por objeto a aplicação de recursos no empreendimento imobiliário Via Parque Shopping e para tanto poderá: (i) adquirir Áreas Brutas Locáveis já construídas, em fase de construção e a construir no mencionado empreendimento; (ii) investir na ampliação do empreendimento; (iii) construir outras unidades imobiliárias no Via Parque Shopping; (iv) adquirir terrenos, unidades imobiliárias e direitos vinculados a esses bens no Via Parque Shopping; (v) adquirir terrenos, unidades imobiliárias e direito vinculados a esses bens em local adjacente ao Via Parque Shopping com finalidade de ampliar dito empreendimento; e (vi) vender, prometer vender, incorporar e arrendar os referidos bens.</p> <p>O Fundo tem prazo de duração indeterminado.</p>
<p>Rentabilidade Esperada:</p>	<p>A rentabilidade esperada do Fundo, conforme definido no Estudo de Viabilidade e mensurada em termos de taxa interna de retorno (TIR) é equivalente a 15,46% (quinze vírgula quarenta e seis por</p>

	<p>cento ao ano.</p> <p>A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.</p>
<p>Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas Ofertadas:</p>	<p>As Cotas de emissão do Fundo apresentam as seguintes características principais: (i) Cada Cota conferirá ao respectivo Cotista o direito a 1 (um) voto; (ii) As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais do seu patrimônio, que assumem a forma escritural, e são mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas, sem emissão de certificado; (iii) a Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do artigo 40 do Regulamento deverá ser realizada até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, o qual ocorrerá em 31 de dezembro de cada ano; (iv) O Fundo distribuirá mensalmente aos Cotistas os rendimentos auferidos, descontados das despesas do Fundo. Semestralmente, a critério da Instituição Administradora, poderão ser distribuídos rendimentos decorrentes de outras receitas do Fundo; (v) os rendimentos corresponderão ao valor integral da receita líquida obtida com os alugueres das Áreas Brutas Locáveis acrescido das receitas financeiras obtidas. Considera-se receita líquida a receita bruta deduzida dos custos enumerados no artigo 39 do Regulamento; (vi) a emissão, subscrição e integralização de Cotas serão efetuadas de acordo com os termos condições e valores estipulados pela Instituição Administradora. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre a emissão de novas Cotas. As ofertas públicas de cotas do Fundo serão realizadas de acordo com as normas aplicáveis emitidas pela CVM; (vii) o preço de emissão de novas Cotas levará em consideração os seguintes parâmetros, nessa ordem: (i) perspectivas de rentabilidade; (ii) valor patrimonial da Cota; (iii) cotação da Cota no mercado, se houver.; (viii) os Cotistas do Fundo, na proporção das Cotas que possuírem, terão preferência para a subscrição de novas Cotas, salvo se estiverem em mora. A Assembleia Geral deverá estabelecer o prazo para o exercício do direito de preferência à subscrição, que será de, no máximo, 30 (trinta) dias, após o qual, as Cotas não subscritas serão consideradas sobras; e (ix) as Cotas objeto de nova emissão do Fundo assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes à época.</p>

Informações Adicionais:	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Coordenadora e Instituição Administradora, à BM&FBOVESPA e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da Seção “Informações Relevantes” nas páginas 140 a 143 deste Prospecto.
--------------------------------	---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- Objetivo da Oferta
- Quantidade e Valores das Cotas
- Prazos de Distribuição
- Cronograma do Direito de Preferência, das Sobras do Direito de Preferência e da Oferta das Cotas Remanescentes
- Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas
- Negociação do Direito de Preferência
- Alocação da Oferta
- Recebimento de Reservas
- Liquidação das Cotas Subscritas por Pessoas Vinculadas
- Direito aos Rendimentos das Cotas
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta
- Público Alvo da Oferta
- Inadequação da Oferta a Investidores
- Suspensão e Cancelamento da Oferta
- Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta
- Deliberação da Oferta
- Regime de Colocação
- Plano de Distribuição
- Negociação das Cotas
- Cronograma Estimativo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

OBJETIVO DA OFERTA

O Fundo tem como objetivo nesta Emissão a captação de recursos para (i) expandir e modernizar as salas de cinema do Via Parque Shopping e (ii) revitalizar e readequar a fachada do Empreendimento, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo.

QUANTIDADE E VALORES DAS COTAS

A presente Emissão é composta de 235.955 (duzentas e trinta e cinco mil, novecentas e cinquenta e cinco) Cotas, emitidas em uma única série, perfazendo o montante total de R\$41.999.990,00 (quarenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais).

O Preço por Cota é de R\$178,00 (cento e setenta e oito reais), o qual foi fixado na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 29 de abril de 2013, que autorizou a Décima Segunda Emissão, deliberação esta que contou com a presença de Cotistas representando 96,3% (noventa e seis vírgula três por cento) das Cotas emitidas. O critério utilizado para a determinação do valor unitário de emissão está baseado de acordo com o fluxo de caixa descontado do Fundo pelo período de 10 anos, utilizando a premissa da taxa de desconto de 10% (dez por cento) ao ano, e taxa de capitalização de saída de 9% (nove por cento), e como premissa foi estimado um crescimento de resultado real do Fundo para distribuição de rendimento em 5% (cinco por cento) em 2014 e 2015 e 3% (três por cento) a partir de 2016.

PRAZOS DE DISTRIBUIÇÃO

A colocação e subscrição das Cotas somente terá início após: (i) a obtenção do registro da distribuição das Cotas junto à CVM; (ii) disponibilização do Prospecto Definitivo; e (iii) a publicação do Anúncio de Início.

O Período de Colocação das Cotas objeto da Oferta será de até 6 (seis) meses a contar da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

CRONOGRAMA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, DAS SOBRAS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DA OFERTA DAS COTAS REMANESCENTES

Direito de Preferência

Aqueles que forem Cotistas do Fundo na Data Base, ou seja, na data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, terão o Direito de Preferência para subscrever e integralizar as Cotas objeto da Oferta pelo prazo de 30 (trinta) dias contados a partir do primeiro Dia Útil subsequente à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, na proporção da respectiva participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido do Fundo na referida Data Base, sendo que cada Cotista tem direito de subscrever 11,1269% de sua participação atual no patrimônio líquido do Fundo.

A quantidade de Cotas a serem subscritas em virtude do exercício do Direito de Preferência deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). O preço de emissão das Cotas a serem emitidas em virtude do exercício do Direito de Preferência deverá ser equivalente ao Preço por Cota.

Os Cotistas do Fundo que desejarem exercer seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, deverão realizá-lo dentro do respectivo Prazo do Direito de Preferência, observados os prazos e procedimentos específicos a serem cumpridos pelos Cotistas, conforme descrito abaixo.

Sobras do Direito de Preferência

Em até 5 (cinco) Dias Úteis após o fim do Prazo do Direito de Preferência, a Coordenadora informará ao mercado, por meio da publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, o montante de Cotas objeto de subscrição no âmbito do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas que poderão ser subscritas no âmbito das Sobras do Direito de Preferência. Os Cotistas que tenham efetivamente exercido o seu Direito de Preferência poderão subscrever as Cotas das Sobras do Direito de Preferência, na proporção entre o número de Cotas não subscritas no âmbito do Direito de Preferência e o volume subscrito por cada um desses Cotistas em função do exercício do Direito de Preferência, pelo período de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do primeiro Dia Útil subsequente à data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, nos termos e condições estabelecidos na Seção “Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas” deste Prospecto.

A quantidade de Cotas a serem subscritas no âmbito das Sobras do Direito de Preferência deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas

representadas por números fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas do Fundo que desejarem subscrever Cotas no âmbito das Sobras do Direito de Preferência, total ou parcialmente, deverão realizá-lo dentro do respectivo Prazo das Sobras do Direito de Preferência, observados os prazos e procedimentos específicos a serem cumpridos pelos Cotistas, conforme descrito abaixo.

Durante o Prazo do Direito de Preferência e o Prazo das Sobras do Direito de Preferência só serão aceitas ordens de Investidores que sejam Cotistas do Fundo na Data Base ou que tenham adquirido o Direito de Preferência para subscrição das Cotas, conforme descrito na Seção “Negociação do Direito de Preferência”.

Oferta das Cotas Remanescentes

Em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, a Instituição Administradora e Coordenadora informará ao mercado o montante de Cotas objeto de subscrição no âmbito das Sobras do Direito de Preferência e a quantidade remanescente de Cotas não subscritas durante o Prazo das Sobras do Direito de Preferência, as quais serão objeto do Esforço de Venda das Cotas Remanescentes, por meio da publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência. As Cotas Remanescentes somente concederão aos seus titulares direito integral aos rendimentos auferidos a partir do mês calendário subsequente à data em que forem liquidadas, conforme descrito no item “Direito aos Rendimentos das Cotas”.

A partir da data de publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, inclusive, a Coordenadora poderá iniciar o esforço de venda para distribuição pública das Cotas Remanescentes aos Investidores em geral, que sejam ou não Cotistas do Fundo. O Esforço de Venda das Cotas Remanescente deverá ocorrer no prazo de 90 (noventa) dias contados a partir da publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, inclusive.

O Esforço de Venda das Cotas Remanescentes será realizado sob o regime de melhores esforços de colocação da Coordenadora.

Caso a oferta das Cotas Remanescentes conte com excesso de demanda para a aquisição das Cotas Remanescentes, será realizado o rateio da seguinte forma: (a) divisão igualitária e sucessiva das Cotas Remanescentes entre todos os Investidores, até o limite do Volume Total da Oferta; e (b) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem “(a)” acima, será efetuado rateio proporcional das Cotas Remanescentes entre todos os Investidores, observando-se o valor individual de cada ordem. Caso ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou

sobras de rateios na alocação, poderá a Coordenadora alocar este saldo residual discricionariamente.

Após a subscrição total das Cotas subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, das Sobras do Direito de Preferência e das Cotas Remanescentes, conforme o caso, a distribuição será encerrada e a Instituição Administradora deverá publicar o Anúncio de Encerramento da distribuição.

PROCEDIMENTOS PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

Regras Gerais

No ato de subscrição das Cotas, o subscritor, (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela Instituição Administradora e pela Coordenadora (aplicável a todos os subscritores); (ii) assinará o Compromisso de Investimento (aplicável aos Cotistas cujas Cotas não sejam depositadas na BM&FBOVESPA); (iii) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento; e (iv) indicará um representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pela Coordenadora e pela Instituição Administradora nos termos do Regulamento. No ato de subscrição das Cotas, a Coordenadora deverá entregar ao subscritor exemplar do Regulamento e do Prospecto.

Cada Cotista tem direito de subscrever 11,1269% de sua participação atual no patrimônio líquido do Fundo. A quantidade de Cotas a serem integralizadas nos termos acima descritos deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a integralização de Cotas representadas por números fracionados. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração (arredondamento para baixo).

Direito de Preferência e Sobras do Direito de Preferência

Os Detentores do Direito de Preferência deverão exercê-lo no Prazo do Direito de Preferência, qual seja, em até 30 dias contados a partir do primeiro Dia Útil subsequente à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, diretamente na Instituição Administradora.

Os Detentores do Direito de Preferência que desejarem exercer seu Direito de Preferência deverão, no ato da subscrição das Cotas, indicar se desejarem subscrever Sobras do Direito de Preferência caso a totalidade das Cotas não seja subscrita no âmbito do Direito de Preferência.

Os Detentores de Direito de Preferência que venham a subscrever Sobras do Direito de Preferência deverão fazê-lo no Prazo das Sobras do Direito de Preferência, qual seja, em até 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do primeiro Dia Útil subsequente à data de

publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, diretamente na Instituição Administradora.

Cotas Não Depositadas na BM&FBOVESPA

Os Cotistas que não possuam suas Cotas depositadas na BM&FBOVESPA que desejem subscrever as Cotas objeto do seu respectivo Direito de Preferência e as Sobras do Direito de Preferência, se for o caso, deverão fazê-lo diretamente junto ao Escriturador. A integralização das Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência, se for o caso, deverá ser realizada em moeda corrente nacional, pelo valor correspondente ao Preço de Emissão, (i) à vista; ou, a critério de cada Cotista, (ii) mediante procedimento de Chamadas de Capital, conforme os termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimentos firmados pelos Cotistas, sendo que a liquidação será realizada na Data de Liquidação dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA e/ou na Data de Liquidação dos Subscritores das Cotas das Sobras de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA, conforme o caso.

Para a realização da subscrição das Cotas nos termos do parágrafo acima, os Cotistas deverão comparecer, pessoalmente, a qualquer agência do Escriturador portando vias originais de seus documentos pessoais (RG e CPF), o Boletim de Subscrição específico que será fornecido pela Coordenadora, o qual deverá conter a totalidade das Cotas a serem subscritas no âmbito do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência, conforme o caso, e o Compromisso de Investimento, se aplicável.

Caso o Cotista opte por subscrever parcialmente as Cotas objeto do seu Direito de Preferência ou das Sobras do Direito de Preferência, conforme o caso, o Cotista deverá encaminhar uma solicitação formal ao Escriturador, e o mesmo emitirá um novo Boletim de Subscrição contemplando a quantidade de Cotas que o Cotista deseja subscrever, bem como o valor total a ser pago para a integralização das Cotas.

O Banco Escriturador, estará disponível para dúvidas e esclarecimentos pelo telefone (11) 3684-9441 e endereço eletrônico 4010.acoes@bradesco.com.br

Os Cotistas poderão, ainda, ser representados por procurador devidamente constituído mediante instrumento particular de mandato, com firma reconhecida, por meio do qual os Cotistas outorgarão poderes para os procuradores subscreverem, em seu nome, as Cotas objeto do Direito de Preferência e/ou as Sobras do Direito de Preferência, conforme aplicável, parcial ou totalmente, nos termos acima descritos, em relação às Cotas objeto da Oferta.

Cronograma indicativo das integralizações:

Os Cotistas que não possuam Cotas depositadas na BM&FBOVESPA poderão integralizar as Cotas à vista ou mediante o procedimento de Chamadas de Capital, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento.

Não obstante o disposto acima, as Chamadas de Capital estão previstas para ocorrerem na forma descrita no cronograma estimativo abaixo:

DATA	VALOR	%
09/2013	8.399.998,00	20%
10/2013	8.399.998,00	20%
11/2013	8.399.998,00	20%
12/2013	8.399.998,00	20%
01/2014	8.399.998,00	20%
Total:	41.999.990,00	100%

Cotas Depositadas na BM&FBOVESPA

Para os Cotistas cujas Cotas sejam depositadas na BM&FBOVESPA, a subscrição das Cotas objeto do Direito de Preferência e/ou das Sobras do Direito de Preferência, conforme aplicável, deverá ser feito por intermédio da Rio Bravo ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, até 2 (dois) Dias Úteis antes do encerramento do Prazo do Direito de Preferência e do Prazo das Sobras das Cotas do Direito de Preferência, conforme o caso.

A integralização das Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência, se for o caso, deverá ser realizada da seguinte forma: (i) caso o Cotista opte por subscrever as Cotas do seu respectivo Direito de Preferência e as Sobras do Direito de Preferência, se for o caso, por intermédio da Rio Bravo, à vista, em moeda corrente nacional, pelo valor correspondente ao Preço de Emissão, sendo que a liquidação será realizada na Data de Liquidação dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA e/ou na Data de Liquidação das Sobras das Cotas dos Subscritores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA, conforme o caso; ou (ii) caso o Cotista opte por subscrever as Cotas do seu respectivo Direito de Preferência e as Sobras do Direito de Preferência, se for o caso, diretamente junto ao Escriturador, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Compromisso de Investimento.

Tratamento Igualitário aos Cotistas Cujas Cotas Sejam Depositadas na BM&FBOVESPA

A fim de assegurar tratamento igualitário aos Cotistas, ao final do 6º (sexto) Dia Útil que anteceda o encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista cujas Cotas sejam depositadas na BM&FBOVESPA poderão, após a transferência do respectivo

Direito de Preferência para os livros de registro do Escriturador, exercer o Direito de Preferência até o encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, observado os procedimentos aplicáveis aos Cotistas cujas Cotas não sejam depositadas na BM&FBOVESPA.

Cotas Remanescentes

Os subscritores das Cotas Remanescentes deverão subscrever as Cotas Remanescentes diretamente junto à Rio Bravo, sendo que a integralização deverá ser realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo valor correspondente ao Preço de Emissão.

NEGOCIAÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Os Cotistas poderão negociar livremente seus respectivos Direitos de Preferência no Prazo do Direito de Preferência.

A negociação dos Direitos de Preferência poderá se dar, conforme o caso, tanto de forma privada quanto mediante negociação no âmbito da BM&FBOVESPA, desde que a subscrição e integralização das respectivas Cotas pelos Cessionários sejam realizadas dentro do prazo ora estabelecido.

Aqueles que forem Cotistas do Fundo na Data Base poderão ceder seu Direito de Preferência a terceiros, Cotistas ou não. Toda negociação de Direito de Preferência, inclusive pelos Cessionários, deverá ser feita de forma privada ou diretamente na BM&FBOVESPA.

A Coordenadora não terá qualquer responsabilidade sobre as negociações do Direito de Preferência.

Os Detentores de Direito de Preferência que desejem ceder seu Direito de Preferência, bem como os respectivos Cessionários, deverão informar à Instituição Administradora, a partir do Dia Útil subsequente à publicação do Anúncio de Início da Oferta, e celebrar um “Instrumento Particular de Cessão de Direitos de Preferência”, cujo modelo será fornecido pela Instituição Administradora, além de assinar os boletos apropriados.

É dispensada a presença do Cessionário, caso o Detentor de Direito de Preferência que deseje ceder seus Direitos de Preferência apresente o “Instrumento Particular de Cessão de Direitos de Preferência” devidamente assinado pelo Cessionário, com reconhecimento de firma.

ALOCAÇÃO DA OFERTA

As Cotas Remanescentes serão destinadas a Investidores em geral.

A presente Oferta será cancelada caso não sejam colocadas Cotas que atinjam o Volume Total da Oferta.

Na hipótese de não colocação do Volume Total da Oferta, os Investidores que já tiverem subscrito e integralizado Cotas no âmbito da Oferta receberão da Coordenadora, por meio de depósito na conta corrente indicada pelo referido Investidor no seu respectivo Boletim de Subscrição, os montantes utilizados para integralização das Cotas, sem acréscimo de juros ou correção monetária e, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, desde a data da respectiva integralização até a data do respectivo recebimento, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472, deduzidos dos encargos e tributos devidos.

RECEBIMENTO DE RESERVAS

Não existirão pedidos ou reservas antecipadas.

LIQUIDAÇÃO DAS COTAS SUBSCRITAS POR PESSOAS VINCULADAS

As Cotas subscritas por Pessoas Vinculadas somente serão liquidadas na hipótese de não ser verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas objeto da Oferta, em conformidade com o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, o que será apurado na data da última integralização das Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, das Cotas subscritas no âmbito das Sobras do Direito de Preferência e das Cotas Remanescentes. O disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400 não se aplicará às Pessoas Vinculadas caso a subscrição das Cotas objeto do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência ocorra dentro dos respectivos prazos

DIREITO AOS RENDIMENTOS DAS COTAS

As Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, as Cotas subscritas no âmbito das Sobras do Direito de Preferência e as Cotas Remanescentes farão jus ao recebimento de rendimentos no mês subsequente as datas das suas respectivas integralizações. Tais Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos, concorrendo em igual de condições na distribuição de eventuais rendimentos.

Na hipótese de não colocação do Volume Total da Oferta, os Investidores que já tiverem subscrito e integralizado Cotas no âmbito da Oferta receberão da Coordenadora, por meio de depósito na conta corrente indicada pelo referido Investidor no seu respectivo Boletim de Subscrição, os montantes utilizados para integralização das Cotas, sem acréscimo de juros ou correção monetária e, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, desde a data da respectiva integralização até a data do respectivo recebimento, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472, deduzidos dos encargos e tributos devidos.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

A Instituição Administradora poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Além disso, a Instituição Administradora poderá modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, nos mesmos jornais utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, conforme o disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Após a publicação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada e que tiverem conhecimento das novas condições.

Além da publicação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas, sem qualquer dedução dos valores inicialmente investidos, incluindo os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período.

PÚBLICO ALVO DA OFERTA

A presente Oferta é destinada ao público em geral, que compreende pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que pretendam adquirir as Cotas do Fundo e que tenham por objetivo investimentos de longo prazo em ativos do mercado imobiliário.

Não haverá limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer Investidor.

Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos Cotistas do Fundo.

INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES

O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 57 a 69 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Adicionalmente, o investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os Investidores que pretendem adquirir as Cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Cotas e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (1) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (2) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A eventual suspensão ou cancelamento da Oferta serão informados aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal Brasil Econômico, de modo a garantir aos Investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.

Tais documentos também serão disponibilizados no site da Coordenadora.

DELIBERAÇÃO DA OFERTA

A Oferta foi aprovada pelos Cotistas do Fundo na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 29 de abril de 2013, cuja ata foi registrada em 03/05/2013 perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 1.314.712, em conformidade com o disposto no artigo 40, inciso IV, alínea b do Regulamento e no inciso IV do artigo 18 da Instrução CVM 472.

REGIME DE COLOCAÇÃO

A distribuição das Cotas será realizada pela Coordenadora sob o regime de melhores esforços.

PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Coordenadora realizará a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplares do Prospecto e do Regulamento do Fundo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pela Coordenadora.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Coordenadora deverá realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: (a) a concessão do competente registro da Oferta pela CVM; (b) a publicação do Anúncio de Início da Oferta; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(ii) em conformidade com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM 400, o prazo máximo para a distribuição das Cotas da presente Emissão é de 6 (seis) meses, a contar da data da publicação do Anúncio de Início da Oferta;

(iii) no âmbito da Oferta, qualquer Investidor que esteja interessado em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, poderá formalizar a sua ordem de investimento no Fundo junto à Coordenadora, observado o Direito de Preferência dos Cotistas do Fundo, de acordo com o disposto no Regulamento;

(iv) fica assegurado aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo o Direito de Preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção da respectiva participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido do Fundo, sendo que Cada Cotista tem direito de subscrever 11,1269% de sua participação atual no patrimônio líquido do Fundo. O prazo do exercício do direito de preferência para a subscrição de novas Cotas será de 30 (trinta) dias, contados a partir do primeiro Dia Útil subsequente à data da publicação do Anúncio de Início da Oferta, a ser feito após a concessão do registro de emissão pela CVM. Os Cotistas poderão, durante o exercício do referido prazo, ceder seu Direito de Preferência a terceiros ou a outros Cotistas. Findo o prazo do exercício do Direito de Preferência, as Sobras do Direito de Preferência serão ofertadas aos Cotistas do Fundo que tiverem exercido o Direito de Preferência, os quais terão preferência para adquiri-las no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do primeiro Dia Útil subsequente à data da publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência. Após os referidos procedimentos, caso os Cotistas do Fundo não exerçam integralmente o Direito de Preferência para adquirir as Cotas das Sobras do Direito de Preferência, as Cotas Remanescentes serão oferecidas ao mercado sendo objeto do Esforço de Venda das Cotas Remanescentes, nos termos previstos neste Prospecto;

(v) se, ao término da Oferta das Cotas Remanescentes, as subscrições efetuadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, das Sobras do Direito de Preferência e da Oferta das Cotas Remanescentes não forem suficientes para atingir o Valor Total da Oferta, a Coordenadora não se responsabilizará pela subscrição do saldo não colocado, devendo a Coordenadora adotar as medidas necessárias com vistas ao cancelamento da respectiva Emissão, com a consequente devolução aos Cotistas e Investidores dos recursos financeiros captados pelo Fundo.

(vi) As Cotas subscritas por Pessoas Vinculadas somente serão liquidadas na hipótese de não ser verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas objeto da Oferta, em conformidade com o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, o que será apurado na data da última integralização das Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, das Cotas subscritas no âmbito das Sobras do Direito de Preferência e das Cotas Remanescentes. O disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400 não se aplicará às Pessoas Vinculadas caso a subscrição das Cotas objeto do Direito de Preferência e das Sobras do Direito de Preferência ocorra dentro dos respectivos prazos;

(vii) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à

Coordenadora da Oferta até às 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação; e

(viii) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Coordenadora da Oferta comunicará aos investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Uma vez que o Anúncio de Encerramento seja publicado e as Cotas objeto da presente Emissão façam jus ao recebimento de eventuais rendimentos, todas as Cotas serão admitidas à negociação na BM&FBOVESPA. Caso seja de seu interesse, o Investidor poderá solicitar a transferência das referidas Cotas para a central depositária da BM&FBOVESPA para permitir a sua negociação no ambiente da BM&FBOVESPA. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Eventos	Data prevista
Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	13/09/2013
Término do Período de análise da CVM	20/09/2013
Concessão do Registro da Oferta	20/09/2013
Publicação do Anúncio de Início	24/09/2013

Início do Direito de Preferência	25/09/2013
Encerramento do Direito de Preferência	25/10/2013
Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência	01/11/2013
Início das Sobras das Cotas	04/11/2013
Encerramento das Sobras das Cotas	19/11/2013
Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência	22/11/2013
Comunicado ao Mercado do Início da Venda das Cotas Remanescentes	22/11/2013
Data máxima para Integralização de Cotas/ Liquidação Financeira	21/02/2014
Anuncio de encerramento da oferta	24/02/2014

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos, mas sua alteração após o registro da Oferta pela CVM poderá ser analisada pela CVM como uma modificação da Oferta, observando o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para maiores informações, ver Seção “Características da Oferta” nos itens “Suspensão e Cancelamento da Oferta” e “Alteração das Circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta” do Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

- O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário
- O Setor Imobiliário – Histórico
- Visão Geral do Setor de Shopping Centers

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário brasileiro vem apresentando recordes de crescimento nos últimos anos, acompanhando o crescimento estável da economia do país, e beneficiado pelo aumento da renda média da população e por uma crescente busca por investimentos alternativos que se mostrem mais rentáveis para os investidores, frente à redução da taxa básica de juros do país.

A ampliação do volume de concessão de crédito, o alongamento dos prazos de financiamento e o desenvolvimento do financiamento via mercado de capitais, com relevante participação de capital estrangeiro, são fatores que também fomentaram este crescimento. Tudo isso contribuiu para a crescente demanda por classes de ativos imobiliários e para o desenvolvimento do mercado de fundos de investimento imobiliário no Brasil. Até o Mês de Maio de 2013, foram registradas 18 (dezoito) novas ofertas que totalizaram aproximadamente R\$ 5,5 bilhões em novas cotas de FII, sendo que no ano de 2012 foram registradas 48 (quarenta e oito) novas ofertas, totalizando R\$ 14 bilhões em novas cotas de FII.

Os FIIs são veículos de investimento criados para explorar um ou mais ativos imobiliários, uma ou várias classes de ativos, detidos por um ou mais investidores na fração ideal de suas participações no empreendimento (cotistas). Os FIIs alocam seus recursos essencialmente em imóveis, já construídos ou em empreendimentos em fase de desenvolvimento e construção, ou em sociedades de propósito específico que desenvolvam empreendimentos imobiliários, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários.

Os resultados dos FII provêm essencialmente das receitas de locação, exploração e/ou venda dos seus ativos e direitos relacionados a eles. Os FIIs são fundos fechados, onde não é possível realizar o resgate de suas cotas. Para dar saída ao investimento, é necessária a alienação das cotas para terceiros, seja via bolsa de valores, mercado de balcão organizado, ou venda direta (privada) entre as partes.

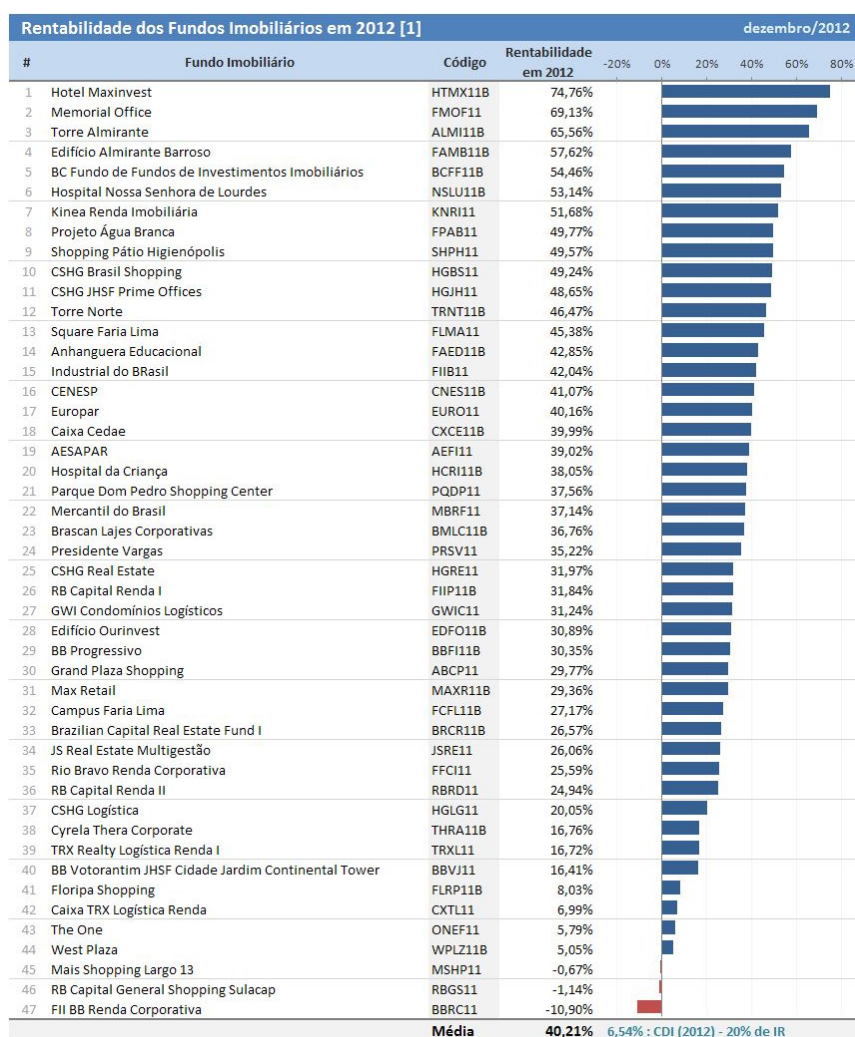
Embora o Fundo tenha suas cotas listadas no ambiente BM&FBOVESPA, não ocorreram negociações nos últimos 4 anos.

Para maiores informações sobre os riscos relacionados à liquidez dos fundos de investimento imobiliário, vide Seção “Fatores de Risco” nas páginas 57 a 69 deste Prospecto.

O aumento da procura por cotas de FII está relacionado às características de distribuição de rendimentos, normalmente mensais, e ao perfil de baixo risco de mercado que o investimento imobiliário apresenta.

Para maiores informações sobre os riscos relacionados à rentabilidade dos fundos de investimento imobiliário, vide Seção “Fatores de Risco” nas páginas 57 a 69 deste Prospecto.

O FII também se mostra atrativo por possibilitar a entrada de pequenos investidores no mercado de capitais e permitir o acesso a grandes empreendimentos, ou a uma carteira diversificada de ativos, que não seriam acessíveis aos investidores individuais. Além disso, o cotista de um FII usufrui da facilidade de negociação de suas cotas em bolsa ou mercado de balcão e da isenção de imposto de renda nas distribuições de rendimentos para pessoas físicas, desde que atendidos os seguintes requisitos: i) as cotas do FII têm que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou em mercados de balcão organizado; ii) o FII deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e iii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII. O gráfico e a tabela abaixo demonstram, respectivamente, a rentabilidade dos FII no período de 12 meses entre julho de 2012 e junho de 2013 e os rendimentos alcançados pelo Fundo desde a sua constituição:



[1] Cálculo através da Taxa Interna de Retorno (TIR), considerando a variação da cota do fundo e suas distribuições

FII Via Parque Shopping (FVPQ11)

Rentabilidade no exercício de 2006 à 2013

Mês / Ano	Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	Quantidade de Quotas	Valor Patrimonial da Quota (R\$)	Valor de Mercado da Quota (1) (R\$)	Distribuição de Rendimento Mensal (2) (R\$/Quota)	Rentabilidade Mensal (3) (variação valor patrimonial + distribuições)	Rent. Acum. (4)	Rentabilidade Mensal (5) (variação valor de mercado + distribuições)	Rent. Acum. (6)	Dividend Yield (7) (apenas distribuições)	Rent. Acum. (8)
jan/2006	46.352.001	2.120.589	21,86	21,31	0,7309						
fev/2006	46.430.982	2.120.589	21,90	21,31	0,0707	0,49%	0,49%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
mar/2006	47.094.206	2.120.589	22,21	21,31	0,0236	1,54%	2,04%	0,11%	0,44%	0,11%	0,44%
abr/2006	47.647.131	2.120.589	22,47	21,31	0,0000	1,17%	3,24%	0,00%	0,44%	0,00%	0,44%
mai/2006	48.451.989	2.120.589	22,85	21,31	0,0000	1,69%	4,98%	0,00%	0,44%	0,00%	0,44%
jun/2006	48.612.890	2.120.589	22,92	21,31	0,0000	0,33%	5,33%	0,00%	0,44%	0,00%	0,44%
jul/2006	49.109.592	2.120.589	23,16	21,31	0,0000	1,02%	6,40%	0,00%	0,44%	0,00%	0,44%
ago/2006	49.689.912	2.120.589	23,43	21,31	0,1086	1,65%	8,16%	0,51%	0,95%	0,51%	0,95%
set/2006	49.651.690	2.120.589	23,41	21,31	0,2492	0,99%	9,23%	1,17%	2,13%	1,17%	2,12%
out/2006	49.864.266	2.120.589	23,51	21,31	0,1088	0,89%	10,20%	0,51%	2,66%	0,51%	2,63%
nov/2006	49.602.180	2.120.589	23,39	21,31	0,0925	-0,13%	10,06%	0,43%	3,10%	0,43%	3,07%
dez/2006	51.020.101	2.120.589	24,06	21,31	0,1973	3,70%	14,13%	0,93%	4,06%	0,93%	3,99%
jan/2007	50.932.219	2.120.589	24,02	21,31	0,4520	1,71%	1,71%	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%
fev/2007	50.804.244	2.120.589	23,96	21,31	0,1943	0,56%	0,56%	0,91%	3,05%	0,91%	3,03%
mar/2007	51.165.150	2.120.589	24,13	35,19	0,0686	1,00%	1,56%	65,41%	70,46%	0,32%	3,35%
abr/2007	81.429.714	2.120.589	38,40	35,19	0,1650	59,83%	62,33%	0,47%	71,26%	0,47%	4,13%
mai/2007	81.169.266	2.120.589	38,28	35,19	0,1957	0,19%	62,64%	0,56%	72,21%	0,56%	5,05%
jun/2007	79.960.315	2.120.589	37,71	35,19	0,2004	-0,97%	61,07%	0,57%	73,19%	0,57%	5,99%
jul/2007	80.577.517	2.120.589	38,00	35,19	0,1792	1,25%	63,07%	0,51%	74,07%	0,51%	6,83%
ago/2007	80.318.230	2.120.589	37,88	35,19	0,3065	0,48%	63,86%	0,87%	75,59%	0,87%	8,27%
set/2007	80.188.108	2.120.589	37,81	35,19	0,3725	0,82%	65,21%	1,06%	77,45%	1,06%	10,01%
out/2007	80.431.270	2.120.589	37,93	35,19	0,3773	1,30%	67,36%	1,07%	79,35%	1,07%	11,78%
nov/2007	80.277.478	2.120.589	37,86	35,19	0,3348	0,69%	68,52%	0,95%	81,06%	0,95%	13,35%
dez/2007	81.076.031	2.120.589	38,23	35,19	0,3923	2,03%	71,94%	1,11%	83,08%	1,11%	15,19%
jan/2008	80.217.583	2.120.589	37,83	35,19	0,4395	0,09%	0,09%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
fev/2008	79.583.282	2.120.589	37,53	35,19	0,6145	0,83%	0,93%	1,75%	3,02%	1,75%	3,00%
mar/2008	80.101.996	2.120.589	37,77	35,19	0,1938	1,17%	2,10%	0,55%	3,58%	0,55%	3,55%
abr/2008	80.866.382	2.120.589	38,13	35,19	0,3207	1,80%	3,95%	0,91%	4,53%	0,91%	4,46%
mai/2008	80.163.311	2.120.589	37,80	35,19	0,2641	-0,18%	3,76%	0,75%	5,31%	0,75%	5,21%
jun/2008	80.775.798	2.120.589	38,09	35,19	0,3329	1,64%	5,47%	0,95%	6,31%	0,95%	6,15%
jul/2008	80.878.400	2.120.589	38,14	35,19	0,4103	1,20%	6,74%	1,17%	7,55%	1,17%	7,32%
ago/2008	80.890.996	2.120.589	38,15	35,19	0,9181	2,42%	9,32%	2,61%	10,35%	2,61%	9,93%
set/2008	80.615.457	2.120.589	38,02	35,19	0,7074	1,51%	10,98%	2,01%	12,57%	2,01%	11,94%
out/2008	81.080.255	2.120.589	38,23	35,19	0,4716	1,82%	13,00%	1,34%	14,08%	1,34%	13,28%
nov/2008	81.412.529	2.120.589	38,39	35,19	0,5187	1,77%	14,99%	1,47%	15,76%	1,47%	14,75%
dez/2008	81.871.723	2.120.589	38,61	35,19	0,4716	1,79%	17,05%	1,34%	17,31%	1,34%	16,09%
jan/2009	81.107.182	2.120.589	38,25	35,19	0,9903	1,63%	1,63%	2,81%	2,81%	2,81%	2,81%
fev/2009	80.095.951	2.120.589	37,77	35,19	1,0846	1,59%	3,25%	3,08%	5,98%	3,08%	5,90%
mar/2009	89.591.721	2.120.589	42,25	35,19	0,4697	13,10%	16,77%	1,33%	7,40%	1,33%	7,23%
abr/2009	82.917.725	2.120.589	39,10	35,19	0,6600	-5,89%	9,90%	1,88%	9,41%	1,88%	9,11%
mai/2009	82.705.474	2.120.589	39,00	35,19	0,3921	0,75%	10,72%	1,11%	10,63%	1,11%	10,22%
jun/2009	81.851.737	2.120.589	38,60	35,19	0,4857	0,21%	10,95%	1,38%	12,16%	1,38%	11,60%
jul/2009	80.125.576	2.120.589	37,78	35,19	0,5046	-0,80%	10,06%	1,43%	13,77%	1,43%	13,04%
ago/2009	80.510.126	2.120.589	37,97	35,19	0,7389	2,44%	12,74%	2,10%	16,16%	2,10%	15,14%
set/2009	79.109.079	2.120.589	37,31	35,19	0,8252	0,43%	13,23%	2,35%	18,88%	2,35%	17,48%
out/2009	79.314.794	2.120.589	37,40	35,19	0,6201	1,92%	15,41%	1,76%	20,98%	1,76%	19,24%
nov/2009	79.511.271	2.120.589	37,49	35,19	0,5942	1,84%	17,53%	1,69%	23,02%	1,69%	20,93%
dez/2009	79.251.082	2.120.589	37,37	95,55	0,9997	2,34%	20,28%	174,38%	237,54%	2,84%	23,77%

jan/2010	76.844.497	2.120.589	36,24	95,55	1,9004	2,05%	22,74%	1,99%	244,25%	1,99%	29,17%
fev/2010	74.940.934	2.120.589	35,34	95,55	1,5090	1,69%	24,81%	1,58%	249,69%	1,58%	33,46%
mar/2010	75.252.663	2.120.589	35,49	95,55	0,4785	1,77%	27,02%	0,50%	251,44%	0,50%	34,82%
abr/2010	75.752.500	2.120.589	35,72	95,55	0,3822	1,74%	29,23%	0,40%	252,84%	0,40%	35,91%
mai/2010	77.082.121	2.120.589	36,35	95,55	0,0000	1,76%	31,50%	0,00%	252,84%	0,00%	35,91%
jun/2010	79.759.324	2.120.589	37,61	95,55	0,0000	3,47%	36,07%	0,00%	252,84%	0,00%	35,91%
jul/2010	80.861.966	2.120.589	38,13	95,55	0,0000	1,38%	37,95%	0,00%	252,84%	0,00%	35,91%
ago/2010	82.736.028	2.120.589	39,02	95,55	0,0000	2,32%	41,15%	0,00%	252,84%	0,00%	35,91%
set/2010	84.394.611	2.120.589	39,80	95,55	0,0000	2,00%	43,98%	0,00%	252,84%	0,00%	35,91%
out/2010	86.748.041	2.120.589	40,91	95,55	0,0000	2,79%	47,99%	0,00%	252,84%	0,00%	35,91%
nov/2010	89.104.170	2.120.589	42,02	95,55	0,0000	2,72%	52,01%	0,00%	252,84%	0,00%	35,91%
dez/2010	79.759.324	2.120.589	37,61	95,55	0,0000	-10,49%	36,07%	0,00%	252,84%	0,00%	35,91%

jan/2011	82.010.938	2.120.589	38,67	95,55	1,1789	5,96%	5,96%	1,23%	1,23%	1,23%	1,23%
fev/2011	84.102.904	2.120.589	39,66	95,55	0,0000	2,55%	8,66%	0,00%	1,23%	0,00%	1,23%
mar/2011	81.653.836	2.120.589	38,51	95,55	0,0000	-2,91%	5,50%	0,00%	1,23%	0,00%	1,23%
abr/2011	83.756.030	2.120.589	39,50	95,55	0,0000	2,57%	8,21%	0,00%	1,23%	0,00%	1,23%
mai/2011	84.365.148	2.120.589	39,78	95,55	0,0000	0,73%	9,00%	0,00%	1,23%	0,00%	1,23%
jun/2011	79.759.324	2.120.589	37,61	95,55	0,0000	-5,46%	3,05%	0,00%	1,23%	0,00%	1,23%
jul/2011	82.217.794	2.120.589	38,77	95,55	0,0000	3,08%	6,22%	0,00%	1,23%	0,00%	5,70%
ago/2011	83.924.319	2.120.589	39,58	95,55	0,0000	2,08%	8,43%	0,00%	1,23%	0,00%	5,70%
set/2011	85.523.603	2.120.589	40,33	95,55	0,0000	1,91%	10,50%	0,00%	1,23%	0,00%	5,70%
out/2011	86.819.163	2.120.589	40,94	95,55	0,0000	1,51%	12,17%	0,00%	1,23%	0,00%	5,70%
nov/2011	89.151.837	2.120.589	42,04	95,55	0,0000	2,69%	15,18%	0,00%	1,23%	0,00%	5,70%
dez/2011	79.759.324	2.120.589	37,61	95,55	0,0000	-10,54%	3,05%	0,00%	1,23%	0,00%	5,70%

jan/2012	82.010.938	2.120.589	38,67	95,55	0,0000	2,82%	2,82%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
fev/2012	84.606.314	2.120.589	39,90	95,55	0,4716	4,38%	7,33%	0,49%	0,49%	0,49%	0,49%
mar/2012	87.075.006	2.120.589	41,06	95,55	0,5479	4,29%	11,94%	0,57%	1,07%	0,57%	1,07%
abr/2012	479.420.306	2.120.589	226,08	95,55	0,0000	450,58%	516,30%	0,00%	1,07%	0,00%	1,07%
mai/2012	482.108.794	2.120.589	227,35	95,55	0,8437	0,93%	522,06%	0,88%	1,96%	0,88%	1,95%
jun/2012	469.541.974	2.120.589	221,42	95,55	0,8960	-2,21%	508,30%	0,94%	2,92%	0,94%	2,89%
jul/2012	472.410.736	2.120.589	222,77	95,55	2,2164	1,61%	518,10%	2,32%	5,31%	2,32%	5,21%
ago/2012	474.657.505	2.120.589	223,83	95,55	1,2732	1,05%	524,57%	1,33%	6,71%	1,33%	6,54%
set/2012	476.642.592	2.120.589	224,77	95,55	0,9903	0,86%	529,95%	1,04%	7,81%	1,04%	7,58%
out/2012	479.459.401	2.120.589	226,10	95,55	0,9431	1,01%	536,32%	0,99%	8,88%	0,99%	8,56%
nov/2012	481.489.519	2.120.589	227,05	95,55	1,2261	0,97%	542,46%	1,28%	10,28%	1,28%	9,85%
dez/2012	472.138.560	2.120.589	222,65	95,55	0,8488	-1,57%	532,38%	0,89%	11,26%	0,89%	10,73%

jan/2013	475.143.186	2.120.589	224,06	95,55	1,8863	1,48%	1,48%	1,97%	1,97%	1,97%	1,97%
fev/2013	477.019.725	2.120.589	224,95	95,55	1,2732	0,96%	2,46%	1,33%	3,33%	1,33%	3,31%
mar/2013	479.447.126	2.120.589	226,09	95,55	0,8017	0,87%	3,35%	0,84%	4,20%	0,84%	4,15%
abr/2013	482.155.731	2.120.589	227,37	95,55	0,9431	0,98%	4,36%	0,99%	5,23%	0,99%	5,13%
mai/2013	484.630.784	2.120.589	228,54	95,55	0,9431	0,93%	5,33%	0,99%	6,27%	0,99%	6,12%
jun/2013	473.427.765	2.120.589	223,25	95,55	1,0374	-1,86%	3,37%	1,09%	7,42%	1,09%	7,21%
jul/2013	476.148.963	2.120.589	224,54	95,55	0,8589	0,96%	4,37%	0,90%	8,39%	0,90%	8,10%

- (1) valor da última negociação do mês
(2) rendimentos distribuídos no mês dividido pelo número de cotas
(3) variação do valor patrimonial da cota considerando rendimento distribuído no mês
(4) variação do valor patrimonial da cota considerando rendimento distribuído acumulado no ano
(5) variação do valor de mercado da cota considerando rendimento distribuído no mês
(6) variação do valor de mercado da cota considerando rendimento distribuído acumulado no ano
(7) distribuição de rendimentos do mês dividido pela cota no início do período
(8) distribuição de rendimentos do ano dividido pela cota no início do período

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros; os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito.

Para maiores informações sobre os riscos relacionados à rentabilidade dos fundos de investimento imobiliário, vide Seção “Fatores de Risco” nas páginas 57 a 69 deste Prospecto.

O SETOR IMOBILIÁRIO – HISTÓRICO

Nos últimos anos, o Brasil tem apresentado uma estabilidade econômica propiciada pelo controle da inflação, em linha com o regime de metas, crescimento moderado, e com uma consistente busca pela diminuição na taxa de juros. Tais medidas visam a fomentar o

aumento nos investimentos públicos e privados e um crescimento sustentável no médio e longo prazo.

Os principais fatores político-econômicos que colaboram para o cenário de crescimento atual no mercado brasileiro são, entre outros, o aumento real e gradativo do salário mínimo, maior acesso ao crédito, estabilidade monetária e cambial, e o crescimento da confiança do consumidor brasileiro.

Nesse contexto macroeconômico brasileiro, grande parte dos especialistas do mercado observa que para manter esse crescimento estável da economia é preciso, também, melhorar e aumentar a infraestrutura do país, de forma que seja possível acompanhar o significativo progresso de todos os setores e indústrias nacionais. Nesse sentido, é fundamental o desenvolvimento do mercado imobiliário no Brasil colaborando para o aumento da infraestrutura do país, principalmente para os próximos anos, em que serão realizados eventos importantes como a Copa do Mundo, em 2014, e os Jogos Olímpicos, em 2016.

O crescimento potencial do mercado imobiliário brasileiro está ligado aos fatores demográficos, econômicos e financeiros. Dessa forma, observa-se um maior impulso no mercado imobiliário nas regiões Sul e Sudeste. Isso porque essas zonas apresentam maior densidade populacional e população absoluta, além de um maior desenvolvimento econômico (representam mais de 40% do PIB nacional) ante as demais regiões. Soma-se a isto uma maior renda *per capita*. Esses fatores, aliados com investimentos externos e demais fatores econômicos, colaboram para uma expansão sustentável do mercado imobiliário como um todo, principalmente nos segmentos residencial, comercial e varejo. Nesse cenário, o valor dos imóveis no Brasil atingiu a maior alta dos últimos 6 (seis) anos quando comparada a alta dos preços imobiliários de países como China, Coreia, Hong Kong e México, de acordo com o Relatório de Estabilidade Financeira Global do Fundo Monetário Internacional de outubro de 2012.

Atualmente, como medidas de incentivo ao mercado imobiliário, há crescentes esforços por parte das instituições financeiras e do governo visando a aumentar a oferta de crédito imobiliário, principalmente para a classe de baixa renda, no caso de imóveis residenciais. Cabe destacar o desenvolvimento do programa “Minha Casa, Minha Vida”, que tem como meta construir dois milhões de unidades habitacionais, dos quais 60% voltadas para famílias de baixa renda, e com isso reduzir o déficit habitacional brasileiro, além de alongar os prazos de financiamento, e desenvolver o setor da construção civil.

VISÃO GERAL DO SETOR DE SHOPPING CENTERS

Fonte: ABRASCE (<http://www.portaldoshopping.com.br/>)

A proposta dos shoppings, em oferecer segurança e a facilidade de encontrar tudo no mesmo lugar, aliada a ideia de modernidade e progresso, foram os maiores atrativos para os brasileiros egerem esses empreendimentos como lugar privilegiado para compras e lazer.

Já consolidados no mercado do Brasil, os números são expressivos. Dados da ABRASCE apontam que mais de 40 novos malls devem ser abertos até o final de 2013.

Em 2011 foram inaugurados 22 malls em grandes capitais e nas cidades do interior do Brasil, que somaram mais de 560 mil m² de Áreas Brutas Locáveis. Com uma média mensal de 376 milhões de visitas/mês, os shopping centers brasileiros atingiram a marca de R\$ 108 bilhões em faturamento no último ano.

Evolução

A expertise do empreendedor brasileiro na indústria de shopping centers é um dos diferenciais para o crescimento do setor no Brasil, além de crédito e prazos facilitados, o aumento dos empregos formais e a ascensão das classes B e C, fatores que ajudaram a impulsionar o mercado em 2011.

Esse resultado é reflexo do bom desempenho que o mercado está registrando ao longo dos últimos anos, principalmente pela maturidade dos empresários do setor, por investimentos estrangeiros e aumento no número de shopping centers em todo o Brasil.

Desde o final dos anos 1990, os shoppings brasileiros vêm passando por uma readequação de layout, além de novas configurações que auxiliaram na demanda para o consumo.

Com todos esses fatores favoráveis, a indústria de shopping centers se tornou uma grande propulsora de desenvolvimento, promovendo o crescimento urbano, valorização imobiliária, aprimoramento do comércio local e, conseqüentemente, gerando empregos. Hoje no Brasil são 463 centros de compras. Todos os shoppings em operação até o final de 2012 empregavam 877 mil pessoas.

O início do mercado de shopping centers ocorreu com o objetivo de oferecer facilidade aos clientes na hora encontrar produtos e serviços. É uma mistura de compras, lazer e entretenimentos.

O mercado de shopping centers encontra-se em franco crescimento no Brasil e Via Parque Shopping, localizado na Av. Ayrton Senna, 3.000, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro final dos anos 90 está passando por diversas readequações e modernizações. Hoje em dia, além de shopping centers convencionais existem novos conceitos de shoppings, como por exemplo, os shoppings abertos, open mall, com lojas abertas para ruas e jardins.

Segundo a ABRASCE, atualmente, o setor de shopping centers responde por cerca de 19%(dezenove por cento) das vendas do setor varejista nacional. Um mercado ainda muito pequeno se comparado com países Europeus ou Estados Unidos.

Os 463 (quatrocentos e sessenta e três) shoppings centers totalizam Área Bruta Locável superior a 11,59 milhões de m² (onze milhões e cinquenta e nove mil metros quadrados) compreendendo mais de 70 mil m² (setenta mil) lojas-satélite, 2.500 (duas mil e quinhentas) lojas-âncora, 1.600 (mil e seiscentas) megalojas e 6.600 (seis mil e seiscentas) lojas de serviço.

Apresentam um tráfego mensal de cerca de 400 (quatrocentos) milhões de pessoas.

A tabela abaixo mostra o crescimento da indústria de shopping center em relação a número de shopping, Área Bruta Locável, número de lojas, faturamento, geração de empregos e tráfego de pessoas, desde o ano de 2006 até 2012.

Shopping Centers Brasil 2012						
Ano	Nº de Shoppings	ABL (milhões de m ²)	Lojas	Faturamento (Em bilhões de Reais/Ano)	Empregos	Tráfego de Pessoas (milhões visitas / mês)
2006	351	7,492	56.487	50,0	524.090	203
2007	363	8,253	62.086	58,0	629.700	305
2008	376	8,645	65.500	64,6	700.650	325
2009	392	9,081	70.500	74,0	707.166	328
2010	408	9,512	73.775	91,0	720.641	329
2011	430	10,344	80.192	108,0	775.383	376
2012	457	11,403	83.631	119,5	877.000	398

(1) Novo critério: A série inclui apenas shoppings já inaugurados;
(2) Os dados referentes a Número de Lojas, Salas de Cinema e Empregos foram calculados com base em uma amostra de shoppings e não terão atualização mensal;
(3) Alguns dados referentes a 2009 foram revistos com base nos resultados do Censo do Setor, da Price Waterhouse Coopers;

Fonte: Abrasce (<http://www.portaldoshopping.com.br/>)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

- Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos – Políticas Governamentais e Globalização
- Riscos Relacionados à Liquidez
- Riscos Relativos à Concentração de Cotas
- Riscos Relativos ao Inadimplemento dos Cotistas/Investidores
- Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento
- Riscos Relativos às Aprovações de Projeto
- Risco aos Gastos com Revitalização do Empreendimento e Despesas Pré-Operacionais
- Risco de Atraso nas Obras do Shopping
- Riscos de Engenharia e de Reforma do Imóvel
- Risco Relativo à Desvalorização dos Imóveis
- Riscos Relativos à Atividade Econômica
- Riscos Relativos às Receitas Projetadas e às Despesas Mais Relevantes
- Riscos Relativos à Aquisição de Novas Participações do Imóvel
- Risco Relativo às Novas Emissões
- Riscos de Despesas Extraordinárias
- Riscos Relativos à Atividade Comercial
- Riscos Tributários
- Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento
- Riscos Relativos às Receitas e Despesas Projetadas do Empreendimento
- Riscos Ambientais do Empreendimento
- Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais
- Riscos Relativos ao Estudo de Viabilidade
- Riscos Relacionados à Regularização da Transferência de Determinados Imóveis do Via Parque Offices e à Existência de Ônus sobre os Mesmos
- Riscos Relativos ao Não Recebimento de Benefícios Fiscais
- Demais Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

FATORES DE RISCO

A aquisição de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, como qualquer investimento, apresenta riscos que devem ser analisados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, mercado, rentabilidade, entre outros, relacionados ao respectivo Fundo de Investimento Imobiliário, às cotas que serão distribuídas e ao objeto do fundo. Por esta razão, o investidor interessado na aquisição de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII (Fundo), analisando-as a luz de seu perfil de risco, deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto antes de tomar a sua decisão de investimento.

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS – POLÍTICAS GOVERNAMENTAIS E GLOBALIZAÇÃO

Dentro de sua Política de Investimentos e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro estando portanto sujeito à influência das políticas nas taxas de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, criação e/ou aumento de alíquotas de tributos, etc, acabam impactando a economia doméstica, e conjuntamente o mercado de capitais e o mercado imobiliário.

Num momento em que o interrelacionamento entre as economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e da implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Além disso, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ

Por ser uma modalidade de investimento ainda pouco disseminado no mercado brasileiro, não movimentando ainda volumes de recursos vultosos, e por sua característica de

condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, os investidores podem ter dificuldades em realizar transações com suas cotas em caso de negociação no mercado secundário.

Ademais, e considerando que (i) o Fundo é atualmente composto por apenas 21 (vinte um) cotistas, sendo que os 4 (quatro) principais detêm, aproximadamente, 99,94% (noventa e nove inteiros e noventa e quatro centésimos por cento) e (ii) as cotas do Fundo não foram negociadas nos últimos 5 (cinco) anos, exceto pela alienação de cotas do Banco Bamerindus do Brasil S.A., de 78.230 cotas via leilão na BM&FBovespa, ocorrida no dia 01 de agosto de 2013. Portanto, os investidores podem encontrar dificuldades em obter liquidez no momento da alienação de suas respectivas cotas.

RISCOS RELATIVOS À CONCENTRAÇÃO DE COTAS

Tendo em vista que o Fundo já está construído e atualmente conta com apenas 21 (vinte e um) cotistas, sendo que os 4 (quatro) principais detêm, aproximadamente, 99,94% (noventa e nove inteiros e noventa e quatro centésimos por cento) das cotas do Fundo, ocorre a situação na qual um grupo de poucos pode fragilizar a posição dos cotistas minoritários.

Em tal condição, existe o risco de que atitudes sejam tomadas pelo(s) cotista(s) detentor(es) de posição(ões) expressivamente concentrada(s) em função de interesses particulares.

Além disso, considerando que os atuais cotistas pretendem exercer seus direitos de subscrição das novas emissões no prazo de preferência, sem dúvida que o nível atual de concentração deve ser mantido.

RISCOS RELATIVOS AO INADIMPLEMENTO DOS COTISTAS/INVESTIDORES

A execução das obras de revitalização a serem realizadas no Via Parque Shopping depende diretamente dos recursos a serem aportados pelos atuais Cotistas do Fundo e/ou por eventuais Investidores.

O eventual inadimplemento dos Cotistas e/ou Investidores das suas obrigações de integralizar as Cotas subscritas no âmbito da presente Emissão poderá afetar a disponibilidade do Fundo de arcar com os compromissos financeiros decorrentes da obra.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis objeto do patrimônio do Fundo. Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, portanto,

das receitas provenientes da receita das locações dos imóveis do Fundo e dos investimentos efetuados para a manutenção.

RISCOS RELATIVOS ÀS APROVAÇÕES DE PROJETO

Os projetos arquitetônicos foram modificados para permitir uma revitalização do Via Parque Shopping e encontram-se em processo de reaprovação junto a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. O processo se encontra em análise na Coordenadoria de Licenciamento de Projetos Especiais.

RISCO AOS GASTOS COM REVITALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS

Enquanto a obra de revitalização do Via Parque Shopping não estiver finalizada, existe risco de elevação nos custos de construção e implantação em relação ao orçamento original. Fatores como alterações nos projetos originais, paralisação/ desmobilização das obras por atraso no pagamentos ao construtor com consequentes encargos de multas, etc., podem provocar algum incremento nos custos do projeto.

RISCO DE ATRASO NAS OBRAS DO SHOPPING

Atrasos na entrega da obra por fatores alheios à vontade do construtor, fundamentados, exemplificativamente no inadimplemento dos compromissos do Fundo perante aquele, podem prejudicar a operação do Via Parque Shopping, adiando o início do retorno de tal investimento.

RISCOS DE ENGENHARIA E DE REFORMA DO IMÓVEL

O Via Parque Shopping, empreendimento objeto do Fundo, encontra-se pronto e em operação, devendo passar por reformas substanciais para torná-lo rentável para o Fundo.

De acordo com a programação estabelecida, a obra está sendo realizada por empreitada global sendo que o seu cronograma prevê o término das obras civis para abril de 2014.

Como em qualquer empreendimento imobiliário, a fase de construção ou reforma de um imóvel envolve uma série de riscos, tais como o correto desenvolvimento dos projetos, identificação de eventuais inconsistências de projetos ou mesmo novas necessidades surgidas, qualidade do material utilizado, qualidade técnica do trabalho desenvolvido, emissão de laudo de conclusão de obra, etc, que podem ensejar a necessidade de adaptação e consequente reprovação de projetos, além de eventual atraso na entrega das obras. A possibilidade do não cumprimento das especificações de materiais, por sua vez, pode levar à necessidade de refazimento de trabalhos, acarretando, mais uma vez, atrasos na entrega das obras e mesmo eventual prejuízo patrimonial para o Fundo.

Um outro risco pode ainda ser destacado, que é o referente ao eventual descumprimento de contrato ou falência da empreiteira contratada, o que, sem dúvida, pode levar à necessidade de contratação de nova empresa para a conclusão das obras com possíveis prejuízos aos cotistas.

Além disso, por tratar-se de imóvel pronto, existem sempre riscos por conta de casos fortuitos, tais como vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc.

RISCO RELATIVO À DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o imóvel adquirido para integrar patrimônio do Fundo.

A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

RISCOS RELATIVOS À ATIVIDADE ECONÔMICA

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

RISCOS RELATIVOS ÀS RECEITAS PROJETADAS E ÀS DESPESAS MAIS RELEVANTES

Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas no Estudo de Viabilidade e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são:

Quanto aos contratos de locação já existentes e a serem celebrados para os imóveis atuais do Fundo

O estudo de viabilidade desenvolvido, em seu cenário esperado, projeta uma pequena melhora ao longo do tempo dos níveis de ocupação dos imóveis do Fundo. Apesar da

pulverização dos créditos de locação decorrente do grande número de inquilinos do Fundo, alterações do cenário econômico poderão provocar um aumento da taxa de vacância e da inadimplência dos contratos, reduzindo o nível das receitas projetadas e elevando os gastos com cobrança de aluguéis em atraso.

Quanto aos novos contratos de locação a serem celebrados para o Via Parque Shopping

As estimativas de taxa de ocupação tomaram como base a situação atual do empreendimento e o potencial do negócio frente aos padrões atualmente praticados pelo mercado. Alterações do cenário econômico poderão frustrar os níveis de receitas projetadas pelo aumento da vacância e/ou redução do valor por metro quadrado de locação.

Quanto às Receitas e Despesas Projetadas

A atividade operacional do empreendimento verificada até o momento não atingiu as expectativas iniciais do projeto. Espera-se que com a conclusão das obras de revitalização do shopping possa haver um significativo aumento na ocupação do shopping e consequente incremento no volume de receitas do shopping e do estacionamento, além de redução dos custos operacionais, sobretudo gastos com condomínio e IPTU. Entretanto, as expectativas traçadas foram realizadas através de projeções, sem base em valores realizados. Isso significa que há possibilidade de as projeções não se concretizarem. O nível de ocupação do shopping, o aluguel, por m² e a taxa de ocupação do estacionamento, por exemplo, podem não atingir as expectativas assumidas. O mesmo pode acontecer com as despesas projetadas, sobretudo as relativas aos gastos com condomínio.

Quanto às Despesas de Manutenção e Depreciação do Imóvel

As estimativas de gastos com manutenção e depreciação do imóvel do Fundo foram realizadas dentro de padrões usuais de mercado. Variações entretanto, para mais ou para menos, poderão ocorrer.

Quanto aos gastos com Administração do Empreendimento

As despesas com administração comercial do Empreendimento do Fundo equivale a 6,5% do resultado operacional líquido do mês a que se referir, garantida à contratada a remuneração mínima de R\$ 39.328,25 por mês, valor este que será reajustado, anualmente, com base na variação acumuladas do IGP-DI, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou índice que vier a substituí-lo, correspondente ao período.

RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DE NOVAS PARTICIPAÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel adquirido pelo Fundo encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas. O Via Parque Shopping foi adquirido através de um compromisso de aquisição devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis, conforme cópia da matrícula no respectivo cartório de registro de imóveis. Com a realização das novas emissões, o Fundo pretende adquirir a parcela remanescente do empreendimento através da integralização de cotas da quarta emissão. Legalmente, enquanto não houver a escritura definitiva de transferência da nova participação no empreendimento não tiver sido lavrada e registrada em nome do Fundo, há a possibilidade do imóvel ser onerado para satisfação de dívidas contraídas pelo antigo proprietário, numa eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso o mesmo não tenha outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel para o Fundo.

RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição.

Muito embora o Regulamento do Fundo contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas cotas, possibilitando assim que os cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os cotistas devem estar atentos às novas emissões.

RISCOS DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

O Fundo, na qualidade de condômino do Empreendimento, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do Empreendimento, da Expansão e/ou dos imóveis em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis. O Fundo poderá arcar com as despesas das lojas vacantes do Empreendimento.

RISCOS RELATIVOS À ATIVIDADE COMERCIAL

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

Custos de manutenção do fundo:

Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do Cotista. São eles:

(i) custódia de Cotas, escrituração de Cotas, auditoria, publicações legais, honorários advocatícios e laudos de avaliação anuais ou quando necessário – decorrentes de contratos firmados, ou a serem firmados, esses itens constituem-se praticamente em custo fixo do Fundo, já que todos são resultantes de exigências legais. Variações, no entanto, podem existir anualmente em função da atualização monetária dos valores dos contratos.

(ii) Honorários Administrativos – dentre os custos de manutenção do Fundo, este é o único, respeitadas as condições atualmente vigentes, que pode vir a se configurar em um custo variável, ficando estabelecido no Regulamento a remuneração

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. Para maiores informações sobre a tributação aplicável ao Cotistas e ao Fundo, vide a Seção 9 - Tributação do presente Prospecto.

RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO EMPREENDIMENTO

Risco de Desapropriação

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

Risco de Sinistro

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

RISCOS RELATIVOS ÀS RECEITAS E DESPESAS PROJETADAS DO EMPREENDIMENTO

As receitas e despesas do Empreendimento, assim como da Expansão, apresentam riscos dos valores estimados não se concretizarem, em especial os valores referentes a:

Depreciação do investimento:

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da Expansão e substituição de equipamentos e manutenção.

Receita proveniente do valor do arrendamento/locação:

As receitas do Fundo decorrerão das locações de espaços comerciais, locação de vagas de estacionamento, locação de depósitos e espaços para merchandising do Empreendimento e de sua Expansão:

(i) Tendo em vista que o Fundo é detentor de 100 por cento do Empreendimento e coisas de uso comum e indivisíveis desta, com todas as suas benfeitorias e pertences, sua receita será decorrente da exploração do fundo de comércio e todos os demais direitos relativos à sua participação no Empreendimento e na Expansão, sendo descontadas (a) as despesas relativas aos imóveis que compõe o Empreendimento, tais como condomínio, IPTU e seguro dos imóveis relativos às lojas eventualmente não locadas; (b) despesas com manutenções, benfeitorias, obras e melhorias do Empreendimento; e (c) a taxa de remuneração da administradora do Empreendimento, sempre na proporção da fração ideal do Empreendimento e da Expansão detida pelo Fundo naquele mês.

(ii) Salienta-se, no entanto, que é característica dos imóveis deste setor sofrerem variações em seus valores de locação em função das receitas de venda das lojas, de acordo com o comportamento da economia como um todo. Além disso, eventual inadimplência no pagamento dos alugueres ou vacância de parte das lojas poderá acarretar temporária redução na receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas, quando a receita poderá ser retomada em patamares similares ou diversos, conforme a situação do mercado no momento da negociação e conclusão das novas locações.

RISCOS AMBIENTAIS DO EMPREENDIMENTO

Apesar do Empreendimento estarem situados em região urbana dotada de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, em especial os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

RISCOS RELACIONADOS AOS DEMAIS PROCESSOS JUDICIAIS

Apesar de o Fundo e sua Instituição Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo figura na qualidade de parte, existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

RISCOS RELATIVOS AO ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Rio Bravo Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF 03.864.607/0001-08. A Instituição Administradora e a Rio Bravo Investimentos Ltda. possuem vínculo societário, tendo em vista que estão sob o controle comum do Grupo Rio Bravo.

RISCOS RELACIONADOS À REGULARIZAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DE DETERMINADOS IMÓVEIS DO VIA PARQUE OFFICES E À EXISTÊNCIA DE ÔNUS SOBRE OS MESMOS

As 17 (dezessete) salas comerciais mencionadas na página 79 do Prospecto, situadas no Via Parque Offices, foram compromissadas a terceiros no início da operação do Fundo, que não são partes relacionadas ao Fundo, e ainda constam do Ativo Imobiliário do Fundo por conta da (i) ausência de quitação do saldo remanescente do preço de aquisição por conta do respectivo promissário comprador; (ii) ausência da lavratura da escritura de compra e venda, ainda que o saldo do preço de aquisição tenha sido integralmente quitado; (iii) existência de demandas judiciais.

As demandas judiciais têm por objeto dívidas relacionados aos próprios imóveis e não pagas pelos terceiros adquirentes, estes já imitidos na posse do bem e, portanto, verdadeiros responsáveis pelo pagamento das despesas relacionadas ao imóvel, tais como, IPTU e condomínio.

Cumpra esclarecer que os referidos débitos têm natureza *propter rem*, de sorte que o próprio imóvel responderá pela dívida em execução, não conferindo riscos ao patrimônio do Fundo.

No entanto, eventuais demandas judiciais decorrentes de tais débitos poderão ser ajuizadas em face do Fundo, pois o mesmo ainda consta como o titular da propriedade dos referidos imóveis perante o Cartório Registro de Imóveis.

Cumpre esclarecer, ainda, que os referidos débitos encontram-se provisionados na conta de Provisão para Devedores Duvidosos das demonstrações financeiras do Fundo.

Os ônus existentes sobre as salas comerciais mencionadas na página 79 do Prospecto têm origem nos débitos em execução e relacionados aos imóveis, conforme acima mencionado, e decorrem do não pagamento pelos terceiros adquirentes e, portanto, são posteriores aos compromissos de compra e venda firmados pelo Fundo com os terceiros adquirentes.

RISCOS RELATIVOS AO NÃO RECEBIMENTO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

Nos termos da Lei nº 11.033/04, e considerando que o Fundo atualmente possui menos de 50 (cinquenta) Cotistas, os rendimentos eventualmente distribuídos pelo Fundo a seus Cotistas não estão isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

DEMAIS RISCOS

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- Base Legal
- Características Básicas do Fundo
- Forma de Condomínio
- Prazo
- Objeto do Fundo
- Política de Investimentos
- Características Gerais dos Ativos Imobiliários
- Seguros Contratados
- Rentabilidade e Valorização Patrimonial esperadas
- Garantias
- Derivativos
- Liquidação
- Taxas e Encargos do Fundo
- Características das Cotas
- Política de Distribuição de Resultados
- Administração e Prestação de Serviços
- Vedações à Instituição Administradora
- Histórico de Cotações do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do “Anexo II”. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

BASE LEGAL

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/1993, a Instrução CVM 472 e a oferta de Cotas tem como base legal a Instrução CVM 400, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Público Alvo do Fundo:

As Quotas de emissão 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.

Patrimônio do Fundo:

O Fundo atualmente possui uma base de Ativos Imobiliários composta por 100% (cem por cento) do empreendimento Via Parque Shopping, bem como 8,72% (oito inteiros e setenta e dois centésimos por cento) das salas do Via Parque Offices, as quais estão em fase de regularização junto ao Registro Geral de Imóveis e seus compradores, conforme descrito no item Características Gerais dos Ativos Imobiliários, nas páginas 78 a 87 deste Prospecto.

Conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá investir na ampliação do empreendimento Via Parque Shopping, observado o item “Política de Investimentos” prevista nas páginas 77 e 78 deste Prospecto.

Assembleia Geral de Cotistas:

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

I - examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II - alterar o Regulamento do Fundo;

III - destituir a Instituição Administradora;

IV - deliberar sobre:

- a) a substituição da Instituição Administradora nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- b) a emissão de novas Cotas;
- c) aprovação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de novas Cotas do Fundo;
- d) a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- e) a dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- f) alterar os percentuais estabelecidos no artigo 29 do Regulamento;
- g) a celebração de acordos; e
- h) as situações de conflito de interesse, nos termos do Parágrafo 2º do artigo 12 do Regulamento.

V - determinar a Instituição Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do Fundo;

VI – alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VII – eleição e destituição de Representante dos Cotistas;

VIII – aumento das despesas e encargos de que trata o artigo 39 do Regulamento; e

IX - aprovar alterações no projeto do Via Parque Shopping.

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do artigo 40 do Regulamento deverá ser realizada até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, o qual ocorrerá em 31 de dezembro de cada ano.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente da Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas, nos jornais destinados à divulgação de informações do Fundo, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento, a todos os cotistas inscritos no “Registro de Cotistas”.

Convocação:

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua respectiva realização.

A Assembleia Geral também pode ser convocada por cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento.

Ordem do Dia:

Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias de competência exclusiva da Assembleia Geral de Cotistas.

Consulta formal:

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, telex ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Voto:

Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Cada Cota conferirá ao respectivo cotista o direito a 1 (um) voto.

Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II – facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III – ser dirigido a todos os cotistas.

Instalação:

A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Quóruns de Deliberação:

As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas no Item abaixo.

De acordo com o artigo 50 do Regulamento do Fundo, as matérias previstas no artigo 40, incisos II e IV, alíneas “c”, “d” e “h” dependerão da aprovação de cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas emitidas:

- I - alterar o Regulamento do Fundo;
- II- deliberar sobre a aprovação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de novas Cotas do Fundo;
- III- deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; e
- IV - deliberar sobre as situações de conflito de interesse, nos termos do Parágrafo 2º do artigo 12 do Regulamento do Fundo.

Lista de Cotistas:

É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos no artigo 52, inciso I do Regulamento.

A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação mencionada no Item acima:

I - entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da solicitação; ou

II - mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

O cotista que utilizar a faculdade prevista no Item acima deverá informar a Instituição Administradora do Fundo do teor de sua proposta.

A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo primeiro os custos de emissão de referida lista, nos termos do inciso I do artigo 52 do Regulamento.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de cotistas, nos termos do inciso II do artigo 52 do Regulamento, serão arcados pela Instituição Administradora do Fundo.

Divulgação:

As informações relativas ao Fundo serão divulgadas em jornal de grande circulação, devendo qualquer alteração ser precedida de Aviso aos Cotistas publicado nesse jornal.

Conflito de Interesse:

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Situações que Não Configuram Conflito de Interesse:

Não configura situação de conflito a aquisição pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora.

São exemplos de hipóteses de situação de conflito de interesse, nos termos do artigo 12 do Regulamento e do artigo 34, § 1º, da Instrução CVM 472:

a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Instituição Administradora ou de pessoas a ele ligadas;

- b) a alienação, a locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora ou a pessoas a ela ligadas;
- c) a aquisição pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora, para prestação dos serviços para o Fundo.

FORMA DE CONDOMÍNIO

O Fundo é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado e as Cotas por ele emitidas não são passíveis de resgate.

PRAZO

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que a dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio da Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas.

OBJETO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto aplicar recursos no empreendimento imobiliário denominado Via Parque Shopping, situado à Av. Ayrton Senna, 3000, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, e para tanto poderá: (a) adquirir Áreas Brutas Locáveis ("ABL") já construídas, em fase de construção e a construir no mencionado shopping; (b) investir na ampliação do empreendimento; (c) construir outras unidades imobiliárias no Via Parque Shopping; (d) adquirir terrenos, unidades imobiliárias e direitos vinculados a esses bens no Via Parque Shopping; (e) adquirir terrenos, unidades imobiliárias e direito vinculados a esses bens em local adjacente ao Via Parque Shopping com finalidade de ampliar dito empreendimento; e (f) vender, prometer vender, incorporar e arrendar os referidos bens.

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

A Instituição Administradora, na execução da Política de Investimentos, está autorizada a investir temporariamente os recursos disponíveis em caixa, independente de prévia autorização dos cotistas, em títulos renda fixa públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do Fundo sendo que, nas hipóteses de investimentos em títulos de renda fixa privados, os mesmos deverão ter sido emitidos por instituições financeiras de primeira linha.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409 deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

O Fundo participou como co-incorporador imobiliário do empreendimento denominado “Via Parque Shopping”. A incorporação ocorreu no imóvel descrito sob a matrícula nº 172.507, do 9º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, sendo devidamente registrado em 24 de abril de 1997, sob o R-44 da aludida matrícula.

A incorporação em tela gerou dois sub-empreendimentos dentro do mesmo complexo imobiliário: (i) o “Via Parque Shopping” e (ii) o “Via Parque Offices”.

O Fundo é, atualmente, proprietário dos seguintes Ativos Imobiliários:

1) Via Parque Shopping:

Inaugurado em outubro de 1993, o Via Parque Shopping acaba de se renovar. Passou por uma profunda reformulação. As obras de revitalização incluíram a expansão do 2º piso, o novo visual da fachada e a Praça de Alimentação.

O Via Parque Shopping oferece uma grande estrutura de lazer para crianças e adolescentes além de um grande foco em entretenimento. A área de recreação infantil é uma das maiores em shopping centers contando com mais de 40 lojas destinadas às crianças.

O Via Parque Shopping situa-se na Avenida Ayrton Senna, 3.000, Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro estando localizado numa das principais avenidas da Barra da Tijuca, com intenso volume de veículos e situando-se numa posição estratégica, com fácil acesso à Zona Sul e à Zona Norte, pela Linha Amarela.

A área de Influência do Empreendimento abrange os bairros da Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes e mais os bairros servidos pela Linha Amarela.

Composto por mais de 250 (duzentas e cinquenta) lojas e quiosques distribuídos em 2 (dois) pisos, com Área Bruta Locável de aproximadamente 58 mil m² (cinquenta e oito mil metros quadrados) e área construída de 111.299,66 m² (cento e onze mil, duzentos e noventa e nove, sessenta e seis metros quadrados), o Via Parque Shopping tem um “mix” diversificado em todos os segmentos em que atua. O estacionamento do Via Parque Shopping possui 2.084 (dois mil e oitenta e quatro) vagas.

As receitas do Fundo provêm da distribuição de resultados do Empreendimento, gerados a partir da propriedade, operação e desenvolvimento de suas unidades comerciais.

Os aluguéis das unidades comerciais consistem na principal fonte de receitas do Empreendimento. O aluguel mínimo mensal e o variável são calculados conforme segue:

(i) Aluguel Mínimo Mensal: estabelecido caso a caso, em contratos celebrados entre o Empreendimento locador e o lojista locatário. Para cálculo desse aluguel mínimo mensal, são levados em consideração aspectos micro e macroeconômicos.

Anualmente, em dezembro, na maioria dos contratos, o valor desse aluguel mínimo corresponde ao dobro do valor devido nos demais meses, tendo em vista o maior volume de receitas gerado pelas lojas nesse mês.

(ii) Aluguel Variável ou Percentual: em geral, é proporcional ao faturamento bruto mensal da atividade ou comércio exercido pelo lojista locatário, devendo ser calculado segundo a percentagem estabelecida no contrato de locação específico.

2) Via Parque Offices

O empreendimento Via Parque Offices possui 195 (cento e noventa e cinco) salas comerciais, das quais 17 (dezessete) ainda constam do Ativo Imobiliário do Fundo.

As 17 (dezessete) salas comerciais acima referidas foram comprometidas a terceiros e ainda constam do Ativo Imobiliário do Fundo por conta da (i) ausência de quitação do saldo do preço de aquisição por conta do respectivo promissário comprador; (ii) ausência da lavratura da escritura de compra e venda, ainda que o saldo do preço de aquisição tenha sido integralmente quitado; (iii) existência de demandas judiciais. Os promissários compradores destas 17 (dezessete) salas comerciais não possuem qualquer relação com o Fundo.

Abaixo, as informações relacionadas às 17 (dezessete) salas que constam ainda do Ativo Imobiliário do Fundo:

BLOCO I:

1.

Descrição	Sala 102 do Bloco 1 e respectiva fração ideal de 0,000165 do terreno, do Edifício Via Parque Offices , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da matrícula nº 220.693 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII

Promissário Comprador	Adriano dos Santos Alves
Preço	R\$ 74.693,79
Ônus / Demandas	N/A

2.

Descrição	Sala 105 do Bloco 1 e respectiva fração ideal de 0,000165 do terreno, do Edifício Via Parque Offices , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da matrícula nº 220.696 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
Promissário Comprador	Luis Carlos Bastos Matos
Preço	R\$ 75.803,00
Ônus / Demandas	N/A

3.

Descrição	Sala 106 do Bloco 1 e respectiva fração ideal de 0,000165 do terreno, do Edifício Via Parque Offices , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da matrícula nº 220.697 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
Promissário Comprador	Luis Carlos Bastos Matos
Preço	R\$ 75.803,00
Ônus / Demandas	Consta prenotada na matrícula do imóvel, escritura de compra e venda e cessão, lavrada em 19 de maio de 2000, do 18º Ofício, Livro 6.468 ES, fls. 148.

4.

Descrição	Sala 107 do Bloco 1 e respectiva fração ideal de 0,000165 do terreno, do Edifício Via Parque Offices , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da matrícula nº 220.698 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
Promissário Comprador	Sanerio Engenharia Ltda.
Preço	R\$ 75.803,00

Ônus / Demandas	Consta prenotada na matrícula do imóvel, escritura de promessa de cessão, lavrada em 20 de dezembro de 2000, do 18º Ofício, Livro 6.518, fls. 87.
------------------------	---

5.

Descrição	Sala 112 do Bloco 1 e respectiva fração ideal de 0,000165 do terreno, do Edifício Via Parque Offices , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da matrícula nº 220.703 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
Promissário Comprador	Oswaldo Souza
Preço	R\$ 91.879,55
Ônus / Demandas	<p>(i) Processo nº 1999.001.018964-7 TJ/RJ – Ação de Cobrança – Distribuída em 04/02/1999 – Valor histórico da causa: R\$ 6.178,32 – Ação de Cobrança movida pelo Condomínio do Edifício Via Parque Offices em face do promissário comprador, tendo por objeto cotas condominiais em aberto, as quais, à época do ajuizamento da ação, somavam a quantia de R\$ 6.178,32.</p> <p>(ii) Consta registrada na matrícula do imóvel, sob o R.14, penhora em 1º grau dos direitos à aquisição do imóvel, para garantia de dívida no valor histórico de R\$ 12.789,77, referente à ação movida pelo Condomínio do Edifício Via Parque Offices em face de Oswaldo Souza sob o nº 1999.001.018964-7.</p> <p>(iii) Constam prenotados na matrícula do imóvel: (a) Carta de Arrematação de 08 de abril de 2013 da 40ª Vara Cível e (b) Ofício nº 231/2013 da 40ª Vara Cível de 04 de abril de 2013, referente ao cancelamento de penhora.</p>

6.

Descrição	Sala 113 do Bloco 1 e respectiva fração ideal de 0,000165 do terreno, do Edifício Via Parque Offices , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da matrícula nº 219.759 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
Promissário Comprador	Vitor Manoel e José Ferreira Figueiredo
Preço	R\$ 105.800,00
Ônus / Demandas	N/A

7.

Descrição	Sala 316 do Bloco 1 e respectiva fração ideal de 0,000167 do terreno, do Edifício Via Parque Offices , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da matrícula nº 220.762 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
Promissário Comprador	Jucelino Machado do Amaral
Preço	R\$ 115.888,94
Ônus / Demandas	Consta registrada na matrícula do imóvel, sob o R.14, penhora em 1º grau do imóvel, para garantia de dívida no valor histórico de R\$ 6.264,80, referente à ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro sob o nº 2004.120.035337-3.

8.

Descrição	Sala 407 do Bloco 1 e respectiva fração ideal de 0,000168 do terreno, do Edifício Via Parque Offices , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da matrícula nº 220.782 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
Promissário Comprador	Carla Almeida Fernandes e Carlos Henrique Marques de Sá
Preço	R\$ 104.428,64
Ônus / Demandas	N/A

9.

Descrição	Sala 408 do Bloco 1 e respectiva fração ideal de 0,000168 do terreno, do Edifício Via Parque Offices , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da matrícula nº 220.783 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
Promissário Comprador	Carla Almeida Fernandes e Carlos Henrique Marques de Sá
Preço	R\$ 104.428,64
Ônus / Demandas	N/A

BLOCO II:

10.

Descrição	Sala 103 do Bloco 2 e respectiva fração ideal de 0,000166 do terreno, do Edifício Via Parque Offices, situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da matrícula nº 220.790 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
Promissário Comprador	Witoldo Hendrich e Silvia Lucia do Couto Gil Hendrich
Preço	R\$ 78.251,80
Ônus / Demandas	Constam registradas na matrícula do imóvel, sob o R-12 e R-13, as seguintes penhoras, respectivamente: (i) Penhora em 1º grau do imóvel, para garantia de dívida no valor histórico de R\$ 1.316,77, referente à ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro sob o nº 2005.120.008757-2) e (ii) Penhora em 2º grau do imóvel, para garantia de dívida no valor histórico de R\$ 2.856,27, referente à ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro sob o nº 2007.001.129838-0.

11.

Descrição	Sala 115 do Bloco 2 e respectiva fração ideal de 0,000166 do terreno, do Edifício Via Parque Offices, situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da matrícula nº 220.801 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
Promissário Comprador	Luiz Ricardo Assumpção Polidoro e S/M
Preço	R\$ 74.890,89
Ônus / Demandas	(i) Consta registrada na matrícula do imóvel, sob o R.12, penhora em 1º grau, tendo por objeto garantia de dívida no valor histórico de R\$ 4.231,24, referente à ação de execução fiscal movida pelo Município do RJ sob o nº. 2004.120.035338-5. (ii) Processo nº 2002.001.113866-2 TJ/RJ – Execução de Obrigação de Fazer (Execução de Título Extrajudicial) – Distribuída em 11/09/2002 – A ação foi proposta pelo Fundo em face do Espólio do promissário comprador Luiz Polidoro e s/m.

12.

Descrição	Sala 126 do Bloco 2 e respectiva fração ideal de 0,000166 do terreno, do Edifício Via Parque Offices, situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da matrícula nº 220.812 do 9º
------------------	--

	Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
Promissário Comprador	Arthur da Rocha Mendes Neto
Preço	R\$ 78.251,08
Ônus / Demandas	Constam registradas na matrícula do imóvel, sob o R.13, R.14 e R.15, as seguintes penhoras, respectivamente: (i) Penhora em 1º grau do imóvel, para garantia de dívida no valor histórico de R\$ 3.520,53, referente à ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro sob o nº 2002.120.054299-2); (ii) Penhora em 2º grau do imóvel, para garantia da dívida no valor histórico de R\$ 3.883,28, referente à ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro sob o nº 2004.120.027183-6) e (iii) Penhora em 3º grau do imóvel, para garantia da dívida no valor histórico de R\$ 2.145,83, referente à ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro sob o nº Processo nº 2006.120.029925-5.

13.

Descrição	Sala 127 do Bloco 2 e respectiva fração ideal de 0,000166 do terreno, do Edifício Via Parque Offices , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da matrícula nº 220.813 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
Promissário Comprador	Thildomiro Ferreira Vilaça e S/M
Preço	R\$ 78.251,08
Ônus / Demandas	N/A

14.

Descrição	Sala 128 do Bloco 2 e respectiva fração ideal de 0,000166 do terreno, do Edifício Via Parque Offices , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da matrícula nº 220.814 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
Promissário Comprador	Thildomiro Ferreira Vilaça e S/M
Preço	R\$ 96.234,56
Ônus / Demandas	N/A

15.

Descrição	Sala 302 do Bloco 2 e respectiva fração ideal de 0,000167 do terreno, do Edifício Via Parque Offices , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da matrícula nº 220.842 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
Promissário Comprador	Joaquim Martins Duarte Filho
Preço	R\$ 96.234,56
Ônus / Demandas	<p>(i) Em 09 de julho de 2001, conforme R.12 da matrícula do imóvel, por determinação do Juiz de Direito da 38ª VC, nos autos da Ação de Cobrança de cotas condominiais movida pelo Condomínio do Edifício Via Parque Office (Processo nº 1999.001.163952-1 – Ação de Cobrança – Distribuída em 02/12/1999 – Condomínio do Edifício Via Parque Offices em face do promissário comprador), foi registrada penhora em 1º grau, no valor histórico de R\$ 15.813,51.</p> <p>(ii) Consta registrada na matrícula do imóvel, sob o R.14, penhora em 2º grau, para garantia de dívida no valor histórico de R\$ 4.381,33, referente à ação de execução fiscal movida pelo Município do RJ sob o nº. 2003.120.066801-1.</p> <p>(iii) Consta, ainda, registrada na matrícula do imóvel, sob o R.15, penhora em 3º grau, para garantia de dívida no valor histórico de R\$ 5.520,51, referente à execução fiscal movida pelo Município do RJ sob o nº 0210544-80.2008.8.19.0001.</p> <p>(iv) Processo nº 2002.001.113866-2 TJ/RJ – Ação Declaratória de Rescisão de Contrato – Distribuída em 16/08/2007 – A ação foi proposta pelo promissário comprador em face do Fundo requerendo a anulação de negócio jurídico.</p>

16.

Descrição	Sala 303 do Bloco 2 e respectiva fração ideal de 0,000167 do terreno, do Edifício Via Parque Offices , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da matrícula nº 220.843 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
Promissário Comprador	Joaquim Martins Duarte Filho
Preço	R\$ 87.637,08

Ônus / Demandas	(i) Consta registrada, conforme R.14 da mencionada matrícula do imóvel, penhora em 1º grau no valor histórico de R\$ 4.261,13, referente à ação de execução fiscal movida pelo Município do RJ sob o nº. 2004.120.039275-5. (ii) Processo nº 2002.001.113866-2 TJ/RJ – Ação Declaratória de Rescisão de Contrato – Distribuída em 16/08/2007 — A ação foi proposta pelo promissário comprador em face do Fundo requerendo a anulação de negócio jurídico.
------------------------	--

17.

Descrição	Sala 408 do Bloco 2 e respectiva fração ideal de 0,000168 do terreno, do Edifício Via Parque Offices , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da matrícula nº 220.876 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
Promissário Comprador	Maria de Fátima Siqueira de Barros
Preço	R\$ 99.388,35
Ônus / Demandas	Consta registrada, sob o R-12 da respectiva matrícula do imóvel, penhora em 1º grau do imóvel para garantia de dívida no valor histórico de R\$ 2.334,21, referente à ação de execução fiscal movida pelo Município do RJ sob o nº. 2003.120.046932-4

A Instituição Administradora está providenciando a regularização da transferência dos imóveis acima referidos mediante as seguintes providências: (i) envio de cartas aos promissários compradores, seja para regularização das pendências em relação ao saldo do preço, seja para solicitar a apresentação da documentação necessária, sobretudo o ITBI, à lavratura das respectivas escrituras definitivas de compra e venda dos imóveis e (ii) contato com os advogados que patrocinam o Fundo nas ações judiciais indicadas, de sorte a verificar as providências cabíveis e a melhor estratégia a ser adotada em cada caso.

As eventuais parcelas ainda não quitadas e referentes à transferência dos imóveis para seus respectivos adquirentes foram contabilizadas na Provisão Devedores Duvidosos do Fundo, tendo em vista que o pagamento de tais valores ao Fundo deveria ter sido realizado há mais de 5 (cinco) anos.

Para maiores informações sobre os riscos relacionados à regularização da transferência de determinados imóveis do via parque offices e à existência de ônus sobre os mesmos, vide a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 57 a 69 deste Prospecto.

Tributos Incidentes sobre os Ativos Imobiliários

Sobre as operações de transmissão de bens imóveis eventualmente praticadas pelo Fundo, incidirá o ITBI, devido no momento da transferência da escritura definitiva dos imóveis. A alíquota do ITBI varia de acordo com o município em que está situado o imóvel, sendo a alíquota aplicável ao Empreendimento será de 2% (dois por cento).

Além do ITBI, será devido anualmente de acordo com a legislação municipal do Rio de Janeiro, o IPTU, sendo que a alíquota para unidades não residenciais fixada em 2,8%

SEGUROS CONTRATADOS

Para fins do item 2.6 do Anexo III-B da Instrução CVM 400, a Instituição Administradora entende que os seguros contratados para os Ativos Imobiliários são necessários e suficientes para a preservação dos referidos imóveis.

RENTABILIDADE E VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL ESPERADAS

Após a alocação dos recursos captados com a Décima Segunda Emissão nos Ativos Imobiliários, nos termos da Política de Investimento, o Fundo buscará remunerar seus Cotistas a rentabilidade esperada conforme Estudo de Viabilidade.

A RENTABILIDADE PASSADA DO FUNDO NÃO DEVE SER CONSIDERADA, PELO INVESTIDOR, COMO GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS.

GARANTIAS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

DERIVATIVOS

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial. Para maiores informações, vide Seção “Fatores de Risco” nas páginas 57 a 69 deste Prospecto.

LIQUIDAÇÃO

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após sua alienação, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha de que trata este Item, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista nesta Seção, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

A Instituição Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após a partilha do ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I – O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II – A demonstração de movimentação do patrimônio, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III – O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Instituição Administradora:

- I. Remuneração da Instituição Administradora;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. Gastos da distribuição pública de cotas, bem como com seu eventual registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas à contratação de empresa especializada na (a) análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; (b) administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis; e (c) formação de mercado para as Cotas do Fundo;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;

- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstas no Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista;
- XV. Despesas com promoção, publicidade e propaganda de quaisquer dos bens integrantes do patrimônio do Fundo;
- XVI. Despesas com pagamento de taxas de condomínio e outros encargos de unidades do imóvel objeto do Fundo não vendidas, ou não locadas;
- XVII. Despesas autorizadas pela Assembleia Geral;
- XVIII. Contribuição para o “Fundo de Promoção” do Via Parque Shopping;
- XIX. Taxas de comercialização;
- XX. Despesas extraordinárias necessárias ao bom andamento do Via Parque Shopping, desde que autorizada pela maioria dos cotistas;
- XXI. Despesas necessárias à incorporação e construção das salas e lojas, desde que autorizada pela maioria dos cotistas; e
- XXII. Despesas com cobrança e administração das receitas e despesas das lojas e salas.

Quaisquer despesas não previstas acima como encargos do Fundo devem correr por conta da Instituição Administradora.

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais do seu patrimônio, que assumem a forma escritural, e são mantidas em contas de depósito em nome dos cotistas, sem emissão de certificado.

O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

Os extratos de contas de depósito ou os registros de cotistas comprovam a propriedade de número inteiro de Cotas pertencentes aos cotistas.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, sendo que cada Cota conferirá ao seu detentor o direito de 1 (um) voto.

As Cotas objeto de nova emissão do Fundo assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes à época.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (i) a Instituição Administradora ou o gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do gestor; (iii) as empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Não se aplica o disposto acima quando: (a) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv); ou (b) houver aquiescência expressa de cotista detentores de, no mínimo, metade das Cotas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

Os cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

As Cotas, após integralizadas, serão negociadas única e exclusivamente na BM&F BOVESPA.

Quando da subscrição, cada cotista deverá assinar o Termo de Adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar a Instituição Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

Não será cobrada taxa de ingresso e subscrição dos subscritores das Cotas do Fundo.

Não haverá resgate de Cotas.

Novas Emissões de 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 distribuição de tais novas Cotas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, com o correspondente cancelamento das cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

Será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

1ª à 3ª Emissões de Cotas:

Para a consecução da sua Política de Investimentos, o Fundo realizou 3 (três) emissões públicas de cotas, tendo adquirido as participações correspondentes a 47,476% na Fase 1, e 70%, nas Fases 2 e 3; na fração ideal do Via Parque Shopping.

As emissões contiveram as seguintes características:

(i) 1ª emissão, com 440.000 (quatrocentas e quarenta mil) cotas, que foram subscritas na constituição do Fundo ao valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), na data base de 01.10.1994, em série única.

(ii) 2ª emissão, com 261.361 (duzentas e sessenta e uma mil, trezentas e sessenta e uma) cotas, que foram subscritas ao preço de R\$ 168,63793 cada uma, totalizando R\$ 44.075.378,02 (quarenta e quatro milhões, setenta e cinco mil, trezentos e setenta e oito reais e dois centavos), na data base de 15.07.1996, em série única.

(iii) 3ª emissão, com 72.203 (setenta e duas mil, duzentas e três) cotas, que foram subscritas ao preço de R\$ 166,76563 cada uma, totalizando R\$ 12.040.978,78 (doze milhões, quarenta mil, novecentos e setenta e oito reais), na data base de 08.11.1996, em série única.

4ª à 11ª Emissões de Cotas:

Em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 15.09.2003, os cotistas aprovaram a 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª e 11ª emissões de cotas do Fundo, as quais tiveram como objetivo reunir recursos para ampliação e modernização do Via Parque Shopping, mediante alteração de sua estrutura, com a construção de outras unidades imobiliárias, visando a ampliação de sua Área Bruta Locável e maximização das receitas originadas pela locação de espaços comerciais, a qual, naquela altura, já se encontrava em andamento.

Para a consecução do supracitado objetivo, e dentro de um plano de melhoria e governança do empreendimento, os condôminos ajustaram como premissa e ratificaram juntamente com os Cotistas, a necessidade de que todos na condição de condôminos, exceto o Fundo, passassem a participar do aludido empreendimento imobiliário única e exclusivamente como Cotistas do Fundo, com a consequente extinção do condomínio até então existente em cada uma das fases do Via Parque Shopping.

Nesse sentido, os Cotistas manifestaram expressamente o interesse em aumentar o patrimônio do Fundo, mediante a conferência das frações ideais do Via Parque Shopping detidas pelos investidores condôminos, por meio da 4ª emissão de cotas do Fundo, para que a revitalização fosse efetuada única e exclusivamente por meio do Fundo e com a consequente extinção do condomínio até então existente decorrente de cada uma das fases do Via Parque Shopping.

Ainda de acordo com a Assembleia Geral realizada em 15.09.2003, os Cotistas autorizaram a realização de 8 (oito) emissões de cotas, permitindo, assim, aumentar o patrimônio do Fundo através da conferência de novas frações do imóvel objeto do Fundo (4ª emissão), e, ainda, captar os recursos necessários para realização das obras de revitalização do Via Parque Shopping (da 5ª a 11ª emissões).

As emissões objeto deste item foram realizadas por meio de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, sendo com a colocação de tais cotas realizada pela Rio Bravo.

As emissões contiveram as seguintes características.

(i) 4ª emissão, com 1.003.762 (um milhão, três mil, setecentas e sessenta e duas) cotas, que foram subscritas ao preço de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 20.693.935,75 (vinte milhões, seiscentos e noventa e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e setenta e cinco centavos), na data-base de 31.07.2003. A subscrição foi realizada em 2 (duas) séries através de conferência de imóveis.

(ii) 5ª a 11ª emissões, com 343.263 (trezentas e quarenta e três mil, duzentas e sessenta e três) cotas, que foram subscritas ao preço de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 7.076.839,40 (sete milhões, setenta e seis mil, oitocentos e trinta e nove reais e quarenta centavos), na data-base de 31.07.2003. A subscrição da 5ª emissão foi realizada em 4 (quatro) séries e a da 6ª a 11ª emissões em 2 (duas) séries cada.

12ª Emissão de Cotas:

A Décima Segunda Emissão de Cotas do Fundo será composta por 235.955 (duzentas e trinta e cinco mil, novecentas e cinquenta e cinco) Cotas, tendo cada uma delas o Preço por Cota de 178,00 (cento e setenta e oito reais), perfazendo o montante total de R\$ 41.999.990,00 (quarenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais).

As Cotas da Décima Segunda Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 400 e posteriores alterações.

Será assegurado aos cotistas do Fundo na Data Base, o direito de preferência de subscrição das Cotas da 12ª (décima segunda) emissão de Cotas do Fundo, na proporção das participações detidas pelos respectivos Cotistas.

Os Cotistas poderão ceder, no todo ou em parte, o seu Direito de Preferência de Subscrição a outros cotistas ou a terceiros.

Para maiores informações sobre a Décima Segunda Emissão, vide a Seção “Características da Oferta”, nas páginas 31 a 46 deste Prospecto.

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Resultados Apurados no Exercício Findo:

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora deverá ser realizada até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, o qual ocorrerá em 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo distribuirá mensalmente aos cotistas os rendimentos auferidos, os quais corresponderão ao valor integral da receita líquida obtida com os alugueres das Áreas Brutas Locáveis acrescido das receitas financeiras obtidas. Considera-se receita líquida a receita bruta deduzida dos custos enumerados no artigo 39 do Regulamento.

Semestralmente, à critério da Instituição Administradora poderão ser distribuídos rendimentos decorrentes de outras receitas do Fundo.

ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

A atividade de administração e gestão do Fundo são exercidas pela Instituição Administradora, conforme já qualificada.

Limitações da Instituição Administradora:

A Instituição Administradora tem poderes para realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de (i) ações, recursos e exceções, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; (ii) transigir, realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; e (iii) representar o Fundo em juízo e fora dele observadas as normas estabelecidas pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472 e pelo Regulamento.

Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora:

A Instituição Administradora será substituída nos casos de renúncia e destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

Na hipótese de renúncia, a Instituição Administradora fica obrigada a: (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.

No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Após a averbação referida no item “ii”, acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472.

Obrigações da Instituição Administradora:

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do Regulamento, a Instituição Administradora está obrigada a:

I - selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento e com o objetivo do Fundo, conforme mencionado no artigo 2º do Regulamento;

II - providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, de que os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob sua propriedade fiduciária, bem como de seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, fazendo constar das matrículas dos bens imóveis objeto do Fundo, que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da Instituição Administradora, constituindo patrimônio do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito da Instituição Administradora;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III - fazer constar do título aquisitivo dos imóveis objeto do Fundo que tais bens constituem patrimônio do Fundo e que estão sujeitos às restrições mencionadas nas alíneas “a” a “P” do item anterior;

IV - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de cotistas e de transferências de cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do consultor de investimentos;
- V - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- VI - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VII - agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VIII - administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- IX - custear as despesas de propaganda do Fundo;
- X - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- XI - fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:
 - a) exemplar do Regulamento do Fundo;
 - b) prospecto de lançamento das cotas do Fundo; e
 - c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras com que o investidor tenha a arcar.
- XII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item IV acima até o término do procedimento;
- XIII - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XIV - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XV - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros eventualmente contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e

XVI- dar cumprimento aos deveres de informação previstos no artigo 8º do Regulamento e no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Instituição Administradora, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.riobravo.com.br.

VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

É vedado a Instituição Administradora, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do Fundo:

I - receber depósito em sua conta corrente;

II - conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras aos cotistas, ou abrir créditos sob qualquer modalidade;

III - prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

VI - aplicar no exterior recursos captados no país;

V - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VI - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;

VII - prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

VIII - realizar operações do Fundo, quando caracterizada situação de conflito de interesses, ou entre o Fundo e a Instituição Administradora ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvado o disposto no parágrafo 2º do artigo 12 do Regulamento;

IX - constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

X - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XI – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XII – realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

- I. adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo; e
- II. receber vantagem ou benefício direto ou indireto, relacionado às atividades do Fundo sob sua administração, que não seja transferido para benefício dos cotistas.

HISTÓRICO DE COTAÇÕES DO FUNDO

Apesar do Fundo ter a possibilidade de negociação das suas cotas no ambiente BM&FBovespa, não ocorreram negociações nos últimos 5 anos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

- Da Instituição Administradora/Coordenadora da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA / COORDENADORA DA OFERTA

Histórico da Rio Bravo (Instituição Administradora e Coordenadora)

Fundada em janeiro de 2000 como uma administradora de capital de risco no Brasil, a Rio Bravo tornou-se uma empresa de gestão de investimentos diversificada, com forte presença no Brasil.

É liderada por 3 sócios principais: Mario Fleck (CEO da Rio Bravo e ex-CEO da Accenture no Brasil), Gustavo Franco (Presidente do Conselho e Estrategista-Chefe da Rio Bravo, ex-presidente do Banco Central) e Paulo Bilyk (CIO da Rio Bravo e ex-Sócio e Diretor Executivo do Banco Pactual).

Atualmente possui mais de R\$ ~9,5 bilhões de ativos sob gestão (dados de março de 2012) em fundos estruturados e mais de 100 profissionais baseados em escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Recife e Miami.

As estratégias de investimentos da Rio Bravo compreendem 6 áreas: Renda Fixa, Renda Variável, Investimentos Imobiliários, Private Equity & Venture Capital, Investimentos em Infraestrutura e Multiativos e Portfólios.

A Rio Bravo conta com uma ampla base de relacionamento com os clientes, sendo mais de 70 investidores institucionais brasileiros (incluindo mais de 50 fundos de pensão e as principais instituições financeiras brasileiras) e mais de 300 investidores pessoa física de alta renda.

A Rio Bravo também presta toda uma gama de serviços de *Personal Advisory*, com produtos próprios e de terceiros, para investidores e *family offices*, inclusive internacionais.

Ao prover serviços para investidores, a Rio Bravo desenvolveu uma operação de administração de fundos imobiliários que se tornou uma das maiores do país, atendendo investidores institucionais e individuais.

A Rio Bravo é uma das principais administradoras de fundos imobiliários do país, gerindo 25 Fundos Imobiliários com investimentos em imóveis que superam R\$ 7,6 bilhões (dados de março de 2013).

A Rio Bravo tem experiência na estruturação, distribuição e administração de cotas de fundos de investimento imobiliários, com equipes especializadas em cinco setores: Varejo e Shopping Centers, Edifícios, Agências Bancárias e Centros Comerciais; Residenciais; Infraestrutura e Logística; e Hotéis.

Equipe

Paulo Bilyk - Chief Investment Officer:

Paulo A. P. Bilyk é o *chief investment officer* da Rio Bravo, além de ter sido um dos sócios fundadores da empresa em 2000.

Anteriormente, Paulo foi sócio e diretor executivo do Banco Pactual (atualmente BTG Pactual), onde dirigiu o departamento de finanças corporativas, que passou a integrar em 1992 como associado. Nessa atividade Paulo assessorou grandes e médias empresas no Brasil em aquisições e vendas de ativos, operações de mercados de capitais e reestruturações de dívidas.

Antes do Pactual, trabalhou de 1987 a 1989 na área de operações internacionais da Itautec Informática, uma das principais empresas na área de sistemas de informação no Brasil, lidando com assuntos relacionados ao Departamento de Comércio norte-americano e participando da equipe que deu início a uma joint venture da empresa com a IBM para a comercialização do sistema AS/400 no Brasil.

Paulo Bilyk formou-se em administração pública pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, em 1988, e concluiu seu mestrado pela Fletcher School of Law and Diplomacy em 1992.

Gustavo H. B. Franco - Estrategista-chefe e Presidente do Conselho de Administração:

Gustavo H. B. Franco é o estrategista-chefe da Rio Bravo, presidente do conselho de administração e um dos sócios fundadores.

Foi presidente do Banco Central do Brasil entre agosto de 1997 e janeiro de 1999, tendo sido, nos 4 (quatro) anos anteriores, diretor da Área Internacional do Banco Central e Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Durante o período em que esteve no serviço público, Gustavo teve participação central na formulação, operacionalização e administração do Plano Real.

Conduziu diretamente a operação dos mercados, negociações financeiras internacionais (Plano Brady, acordo com o FMI em 1998), lançamentos de bônus da República, reestruturações bancárias (PROES, PROER, privatizações) e aspectos regulatórios próprios das atividades de bancos centrais.

De 1986 a 1993, Gustavo foi professor e pesquisador do Departamento de Economia da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro - atividade que retomou em 2004 - e foi

consultor de diversas organizações internacionais, de órgãos do governo federal, de Estados e do Município do Rio de Janeiro, bem como de várias empresas privadas nacionais e estrangeiras. Também foi professor visitante e *fellow* na University of California Los Angeles, Stanford e Harvard.

Gustavo é membro do conselho de administração do Banco Daycoval, mantém atividade acadêmica (aulas e pesquisas) e escreve regularmente para jornais e revistas. Tem 10 (dez) livros publicados e mais de uma centena de artigos em revistas acadêmicas.

Seus escritos podem ser encontrados em sua home page: www.econ.puc-rio.br/gfranco

É bacharel (1979) e mestre (1982) em economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ) e PhD (1986) pela Harvard University.

Mario Fleck – Presidente:

Mário Fleck é o presidente da Rio Bravo desde janeiro de 2009, depois de 4 (quatro anos) como diretor de renda variável.

Naquela posição, Mário ajudou a criar e gerir o Rio Bravo Fundamental FIA, o fundo de valor e ativismo da Rio Bravo, do qual continua sendo o gestor.

Mário veio para a Rio Bravo depois de trabalhar 28 (vinte e oito) anos na Accenture, sendo 14 (quatorze) como presidente no Brasil. Ingressou na Accenture em 1976, quando a empresa ainda se chamava Andersen Consulting, e se tornou sócio em 1986. Liderou o Grupo de Produtos de Consumo até 1990, quando passou a presidir a empresa no Brasil. Também integrou o conselho mundial da empresa e liderou projetos para clientes como o Grupo Pão de Açúcar, Sadia e Vale, entre outros.

Mário é membro do conselho de administração da Cremer e da Eternit, foi conselheiro da Unipar e da Ferbasa, e é conselheiro de 3 (três) empresas não listadas em Bolsa: Disc, Direct Talk e Tecnológica.

Mário Fleck formou-se em engenharia mecânica e industrial pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ).

José Alberto Diniz de Oliveira – Diretor Investimentos Imobiliários

José Diniz é o Diretor da área de Fundos Imobiliários desde 2011 e sócio da Rio Bravo.

Anteriormente, José Diniz foi o Presidente de uma das Divisões do Grupo Camargo Corrêa, responsável por vários negócios, entre esses as empresas de incorporação

imobiliária (CCDI e HM Engenharia). Foi também membro dos Comitês Executivo e de Finanças.

Antes do Grupo Camargo Corrêa, trabalhou como Vice-Presidente Financeiro da Andrade Gutierrez, nas consultorias McKinsey, Monitor e Alvarez & Marsal (as duas últimas como sócio) e no Banco Itaú. Diniz também foi conselheiro em diversas empresas ao longo de sua carreira, entre elas a Telemar, Pegasus, Alpargatas, Estaleiro Atlântico Sul, CCDI, HM Engenharia, CAVO Saneamento, Essencis Soluções Ambientais, entre outras. É conselheiro certificado pelo IBGC - Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.

José Diniz é graduado pela Escola de Engenharia Mauá e possui MBA pela NYU Stern School of Business.

Anita Spichler Scal - gerente executiva de Investimentos Imobiliários

Anita Spichler Scal juntou-se à Rio Bravo em junho de 2006 e é atualmente sócia e gerente executiva da área de Investimentos Imobiliário. Anita também é responsável pelos fundos de investimento imobiliários, possuindo larga experiência na constituição, estruturação, emissão, gestão e administração de operações envolvendo investimentos imobiliários e os Fundos Imobiliários.

Anita Spichler Scal foi responsável por diversas estruturações e emissões de cotas de Fundos Imobiliários entre eles FII Shopping Pátio Higienópolis, FII Banco Mercantil do Brasil, FII Grand Plaza Shopping, The One, FII Multigestão Renda Corporativa, FII Rio Bravo Renda Corporativa, FII Vereda, FII São Fernando, entre outros.

Anita também é responsável pela gestão dos Fundos e de seus ativos: atuou desde o início até a inauguração da expansão do FII Shopping Higienópolis, é gestora do FII Rio Bravo Renda Corporativa e do FII Multigestão Renda Corporativa, coordenou pelo fundo a projeto de expansão do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII, entre outros FIIs administrados pela Rio Bravo.

Antes de se juntar à Rio Bravo, trabalhou por mais de 03 (três) anos no Safdié Private Banking (antigo Multi Commercial Bank DTVM Ltda.), sempre na área de fundos de investimentos e atendimento ao cliente.

Anita formou-se em economia na Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP.

Dante Aguiar Ribeiro – Analista de Investimentos Imobiliários

Dante Aguiar Ribeiro juntou-se à Rio Bravo em 2011 e atualmente é analista de investimentos imobiliários.

Dante foi responsável por estruturações e emissões de cotas de Fundos Imobiliários entre eles: FII Agências CAIXA, FII Mercantil do Brasil e FII The One.

Atualmente, Dante atua na gestão e administração de Fundos Imobiliários tais como: FII Vereda, FII Agências CAIXA e Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII.

Dante Aguiar Ribeiro formou-se em Administração de Empresas pelo Insper em 2011 e cursou Administração na Universidade Comercial Luigi Bocconi, em Milão.

Miguel Russo Neto – Diretor de Operações, Compliance e Risco

Miguel Russo é diretor da Rio Bravo desde junho de 2007, responsável pela Diretoria de Operações, Jurídico, Risco e Compliance, e sócio da Rio Bravo. Trabalhou de 1992 a 2007 na Sul América Investimentos, onde foi responsável por administração de risco, compliance, jurídico, tecnologia e back office. Também trabalhou na administração de fundo de fundos e na área de produtos.

Miguel formou-se em Economia pela FEA/USP e concluiu seu mestrado em Modelagem Matemática em Finanças pelo IME-FEA/USP em 2004.

Pedro Bohrer Amaral – Gerente Jurídico

Pedro Amaral se juntou à Rio Bravo em 2011 como gerente jurídico. Anteriormente, Pedro trabalhou no Silveiro Advogados e no Veirano Advogados, em Porto Alegre, e no Berg & Parker LLP em San Francisco. Em 2007, Pedro ingressou no Shearman & Sterling LLP, escritório de advocacia internacional, onde atuou na área de mercado de capitais em Nova Iorque e São Paulo. Durante sua experiência no Shearman & Sterling LLP, Pedro foi também alocado temporariamente no Barros y Errázuriz, escritório de advocacia chileno, e na Ecopetrol S.A., petroleira colombiana, com a finalidade de assessorar clientes estrangeiros na constituição de estruturas para investimento no Chile e a própria Ecopetrol em operações de exploração e produção de petróleo e gás fora da Colômbia.

Pedro estudou direito na Universidade Federal do Rio Grande do Sul, obteve um mestrado em direito (LL.M.) na Northwestern University School of Law em Chicago e cursou o primeiro ano de MBA na Kellogg Graduate School of Management, também em Chicago.

Mario Harry Lavoura – Advogado

Mario Harry Lavoura ingressou na Rio Bravo em 2007, atuando como advogado no departamento jurídico. Anteriormente, Mario atuou na área de mercado de capital e societário no escritório Choai Paiva e Justo Advogados Associados.

Na Rio Bravo, sua atuação ocorre em operações de estruturação de fundos imobiliários, fundos de Private Equity, e fundos abertos. Adicionalmente, desenvolve papel fundamental na reestruturação e manutenção societária do Grupo Rio Bravo.

Mario é advogado formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e realizou especialização em Direito Empresarial na Fundação Getúlio Vargas.

Distribuição Pública das Cotas

Nos termos previstos no Contrato de Distribuição, a Coordenadora foi contratada pelo Fundo para a prestação dos serviços de distribuição pública das Cotas.

Detalhes adicionais a respeito dos serviços a serem prestados pela Coordenadora no âmbito da Oferta estão dispostos na Seção “Características da Oferta” nas páginas 31 a 46 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- Demonstrativos dos Custos da Distribuição
- Destinação dos Recursos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO

Os custos da distribuição da Oferta serão arcados pelo Fundo. Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

Espécie	Preço por Cota (R\$)	Volume Total da Oferta (R\$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta
Cotas	R\$ 178,00	R\$ 41.999.990,00	
Comissão de estruturação (*)		R\$ 220.000,00	0,52%
Taxa de Registro da Oferta na CVM		R\$ 82.870,00	0,20%
Custos com publicação dos documentos do Fundo (**)		R\$ 20.000,00	0,05%
Assessoria Legal		R\$ 60.000,00	0,14%
Outras Despesas		R\$ 5.000,00	0,01%
Montante Total		387.870,00	0,92%

(*) Os valores correspondentes as comissões de estruturação, coordenação e colocação são valores brutos e não serão adicionados dos eventuais impostos incidentes.

(**) Custos estimados com a publicidade da Oferta.

Custo Unitário de Distribuição: Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário aproximado de distribuição é de R\$ 1,64 por Cota, o que significa aproximadamente 0,92% do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta de R\$41.999.990,00 (quarenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o Preço por Cota de R\$178,00 (cento e setenta e oito reais).

Taxa de Registro da Oferta: A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM, quando da solicitação de registro da Oferta, no dia 24 de julho de 2013.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos da presente distribuição serão destinados (i) à expansão e modernização das salas de cinema do Via Parque Shopping e (ii) à revitalização e readequação da fachada do Empreendimento, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. TRIBUTAÇÃO

- Regras de Tributação do Fundo
- Tributação dos Investidores
- Tributação Aplicável ao Fundo
- Outras Considerações

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus próprios assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES

De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo, como regra geral, é a apresentada a seguir.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Qualificados (conforme definido abaixo) relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes

alíquotas: 0% (zero por cento) para o ingresso, aplicável às operações de câmbio contratadas a partir de 31 de janeiro de 2013, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto de Renda

Os fundos de investimento imobiliário devem distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo tomará por base (i) a residência dos Cotistas do Fundo (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de cotas do Fundo, (b) o resgate de cotas do Fundo, (c) a amortização de cotas do Fundo, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento do Fundo.

- (i) Cotistas do Fundo Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:
 - (a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
 - (b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica.

Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL.

- (ii) Cotistas do Fundo Residentes no Exterior: Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 2.689 (“Cotistas Qualificados”), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação”).

No caso de Cotistas Qualificados Não Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados, via de regra, à alíquota de 15% (quinze por cento). No caso de ganhos auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, tais ganhos podem ser isentos do Imposto de Renda. Para maiores informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

No caso de Cotistas Qualificados Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

Considera-se Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tribuam a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20%, assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Receita Federal do Brasil divulga lista exaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº. 1.037/10.

A Lei nº 11.727 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e

(iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Nos termos da Lei nº 11.033/04, estão isentos do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. A isenção prevista aplica-se às operações realizadas por pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, inclusive as realizadas por residentes ou domiciliados em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, nos termos do artigo 15 da Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei n.º 12.024/09.

O imposto incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, acima mencionados, pago pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

OUTRAS CONSIDERAÇÕES

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

- Taxa de Administração

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Instituição Administradora receberá, pelos serviços de Administração prestados ao Fundo, uma remuneração mensal de 34.048,20 (trinta e quatro mil, quarenta e oito reais e vinte centavos), reajustados anualmente, sempre no mês de julho de cada ano, pelo IGP-M, na forma da lei para contratos não financeiros.

Os honorários indicados no caput deste artigo serão devidos à Instituição Administradora no 1º dia útil subsequente ao mês de competência.

Além da remuneração acima, será devida à Instituição Administradora a quantia (a) equivalente a R\$ 4.379,25 (quatro mil, trezentos e setenta e nove reais e vinte e cinco centavos), reajustados anualmente, sempre no dia primeiro de julho de cada ano, pelo IGP-M que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de contabilidade; e (b) equivalente a R\$ 730,53 (setecentos e trinta reais e cinquenta e três centavos) reajustados anualmente pelo IGP-M que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de escrituração das cotas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

- Informações sobre as Partes
- Relacionamento entre as Partes
- Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e a Oferta
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Instituição Administradora / Coordenadora

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

CEP 04.551-065

São Paulo - SP

Tel.: 11 3509-6600

Fax.: 11 3509-6699

At: Srs. José Alberto Diniz / Anita Spichler Scal/ Dante Aguiar Ribeiro

E-mail: fundosimobiliarios@riobravo.com.br

Website: [http:// www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

Auditor Independente

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES

Avenida Borges de Medeiros, nº 2.233, 8º e 9º andar

Porto Alegre – RS Tel.: 51 3303-6000

Tel.: 51 3303-6601

At: Sra. Viviane Barcelos Cangussu

E-mail: vcangussu@kpmg.com.br

Website: www.kpmg.com.br

Assessor Legal

CAMPOS MELLO ADVOGADOS

Av. Almirante Barroso, nº 52, sala 1202, Centro

Rio de Janeiro, RJ

At: Sr. Marcus Bitencourt

Telefone: (21) 2217-2000

Fac-símile: (21) 3262-3011

E-mail: mbitencourt@camposmello.adv.br

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

A Coordenadora não subscreverá cotas do Fundo, tendo firmado contrato apenas para a colocação das cotas da presente emissão em regime de melhores esforços. A Coordenadora exerce a função de Instituição Administradora do Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA

Relacionamento da Instituição Administradora com a Coordenadora

A Coordenadora exerce a função de Instituição Administradora do Fundo.

Relacionamento do Fundo com a Instituição Administradora

A Instituição Administradora também será a Coordenadora da Oferta e não possui nenhuma relação com o Fundo, exceto aquelas inerentes à própria condição de Instituição Administradora do Fundo, de Coordenadora da Oferta e de prestadora do serviço de consultoria supracitado.

Relacionamento do Fundo com a Coordenadora

Vide item acima.

POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas nos itens acima, a Rio Bravo Investimentos Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, CNPJ/MF sob n.º 03.864.607/0001-08, empresa do mesmo grupo econômico da Instituição Administradora, foi contratada pelo Fundo para prestar o serviço de consultoria na administração das obras do Via Parque Shopping, visando o acompanhamento e gerenciamento do fluxo de caixa das obras. As principais funções da Rio Bravo Investimentos Ltda., na qualidade de consultora de obras são:

- a. Fiscalizar ativamente as obras do Via Parque Shopping; e
- b. Fornecer ao Fundo, quando por este requerido, todas as informações necessárias à prestação dos serviços descritas no presente instrumento, bem como acompanhamento fluxo econômico-financeiro da obra, acompanhamento e revisão do relatório de obras encaminhados pela gerenciadora formalmente contratada.

O valor pago pelo Fundo à Rio Bravo Investimentos Ltda. é de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) mensais até o término da obra do Shopping Via Parque

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora são aqueles previstos na legislação aplicável e dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas
- Remessa de Informações à CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

INFORMAÇÕES AOS COTISTAS

A Instituição Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais Investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

A Instituição Administradora obriga-se a:

- I - divulgar, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade apurada no período; e
 - b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- II - divulgar, trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados.
- III - divulgar, até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver.
- IV – divulgar anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório da Instituição Administradora, mencionado na alínea b do item VI abaixo; e (c) o parecer do auditor independente.
- V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária.
- VI - divulgar através dos jornais escolhidos por ele para a divulgação das informações do Fundo e previamente informados aos cotistas, no prazo de 60 (sessenta) dias após o mês de junho:
 - a) demonstração dos fluxos de caixa do período; e
 - b) o relatório da Administração, que deverá conter:
 - 1 - descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as

receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

2 - programa de investimentos para o semestre seguinte;

3 - informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

3.1 a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

3.2 as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

3.3 o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância dos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado de que trata este item poderá ser apurado mediante atualização da última avaliação realizada, respeitado o seu prazo máximo de validade;

4 - relação das obrigações contraídas no período;

5 - a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres-calendários;

6 - o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres-calendários;

7 - a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício;

8 - as demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com a regulamentação expedida pela CVM;

9 - o parecer do auditor externo independente.

VII - enviar a cada cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;

VIII - enviar a cada cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX - enviar a cada cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

X - divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo;

XI - zelar para que a violação do disposto no item X acima não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança.

As informações relativas ao Fundo serão divulgadas em jornal de grande circulação, devendo qualquer alteração ser precedida de Aviso aos Cotistas publicado nesse jornal.

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora: na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, 222, Bloco B - 3º andar e www.riobravo.com.br, respectivamente.

A Instituição Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo primeiro do artigo 8º do Regulamento, enviar as seguintes informações ao mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores:

I - edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

III – prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, se aplicáveis, nos prazos estabelecidos nas normas aplicáveis emitidas pela CVM; e

IV – fatos relevantes.

REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM

A Instituição Administradora deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referidas no item *Informação aos Cotistas* acima, enviar as informações à CVM, bem como à BM&F BOVESPA, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. INFORMAÇÕES RELEVANTES

ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA

Esclarecimentos adicionais a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto à Instituição Administradora e Coordenadora, à CVM e à BM&FBOVESPA, nos endereços a seguir indicados:

Instituição Administradora e Coordenadora:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

São Paulo – SP – CEP 04551-065

Telefone: (11) 3509-6600

Fac-símile: (11) 3509-6699

At: Srs. José Alberto Diniz / Anita Spichler Scal / Dante Aguiar Ribeiro

E-mail: fundosimobiliarios@riobravo.com.br

Website: <http://www.riobravo.com.br>

Website: [http://www2.riobravo.com.br/imobiliarios/arquivos.asp?id_projeto=2009&pasta=12ª Emissão\Prospecto da Distribuição&caminho=..\docs\FII Via Parque Shopping&titulo=Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping \(FVPQ11\)](http://www2.riobravo.com.br/imobiliarios/arquivos.asp?id_projeto=2009&pasta=12ª%20Emiss%C3%A3o\Prospecto%20da%20Distribui%C3%A7%C3%A3o&caminho=..\docs\FII%20Via%20Parque%20Shopping&titulo=Fundo%20de%20Investimento%20Imobili%C3%A1rio%20Via%20Parque%20Shopping%20(FVPQ11))

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

e

Comissão de Valores Mobiliários

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar

Rio de Janeiro – RJ

e

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo – SP

www.cvm.gov.br – Para acesso ao Prospecto neste *website*, acessar no menu “Acesso Rápido”, clicar no link “Fundos de Investimento”, na página seguinte digitar no primeiro campo “Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping”, em seguida, clicar no link contendo a denominação do Fundo e clicar no link “12ª emissão”. Em seguida clicar, no link “Prospecto de Distribuição” ou “Regulamento”, conforme o caso.

BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar

São Paulo – SP

Website:<http://www.bmfbovespa.com.br/pt-br/mercados/acoes/ofertas-publicas/ofertas-publicas.aspx?Idioma=pt-br> - nesse website acessar o Prospecto do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Para obter esclarecimentos adicionais, contate a Instituição Administradora e Coordenadora nos dados para contato abaixo identificados, que estarão aptos também a transmitir informações adicionais sobre este Fundo, assim como encaminhar críticas e sugestões.

Instituição Administradora e Coordenadora:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

São Paulo – SP - CEP 04551-065

At: Srs. José Alberto Diniz / Anita Spichler Scal/ Dante Aguiar Ribeiro

Telefone: (11) 3509-6600

Fac-símile: (11) 3509-6699

Correio Eletrônico: fundosimobiliarios@riobravo.com.br

Website: <http://www.riobravo.com.br>

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. ANEXOS

- Ata de Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Oferta
- Regulamento do Fundo
- Demonstrações Financeiras do Fundo
- Informações sobre o Projeto de Expansão e Modernização das Salas de Cinema e de Revitalização da Fachada do Via Parque Shopping
- Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15.ANEXOS

ANEXO I

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS QUE APROVOU A OFERTA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING
CNPJ N.º 00.332.266/0001-31
Ata de Reunião de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária
Realizada em 29 de abril de 2013

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1314712
MCRFILME Nº

I. DATA, HORA E LOCAL: 29 de abril de 2013, às 10h30, na filial, da Administradora localizada na Avenida Presidente Wilson, 231 - 16 º andar, conjunto 1602, Rio de Janeiro, RJ.

II. CONVOCAÇÃO: A convocação foi feita através de correspondência encaminhada a cada cotista, conforme Artigo 45 do Regulamento do Fundo.

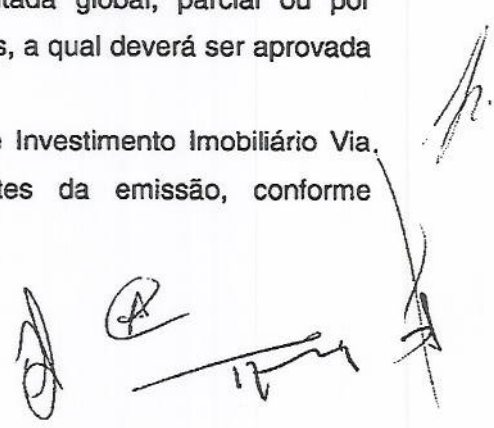
III. PRESENCAS: Compareceram os cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping ("Fundo"), representando 96,3% (noventa e seis vírgula três por cento) das cotas emitidas, conforme assinaturas na Lista de Presenças. Presente, ainda, a Instituição Administradora do Fundo, Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

IV. ORDEM DO DIA:

- (i) Análise e deliberação acerca das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2012;
- (ii) Análise e deliberação sobre o Novo Orçamento do Cinema;
- (iii) Análise e deliberação da nova Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping;
- (iv) Assuntos Gerais

V. DELIBERAÇÕES: Após discussão e votação, os cotistas presentes:

- (i) Aprovaram as demonstrações financeiras do Fundo, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, cuja cópia é parte integrante da presente ata, em anexo (ANEXO I).
- (ii) Aprovaram o Novo Orçamento do Cinema, conforme apresentado pela administradora do Via Parque Shopping, e em anexo da presente ata (ANEXO II), condicionada a forma de contratação se por empreitada global, parcial ou por administração, dos serviços a serem prestados nas obras, a qual deverá ser aprovada pela administradora do Fundo;
- (iii) Aprovaram a nova Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping, bem como os custos decorrentes da emissão, conforme características definidas abaixo:



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING
CNPJ N.º 00.332.266/0001-31
Ata de Reunião de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária
Realizada em 29 de abril de 2013

Valor da Oferta: até R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais). O investimento deverá ser feito por meio de 5 (cinco) chamadas de capital com início previsto para Junho de 2013, conforme estimativa na seguinte tabela:

DATA	VALOR
06/2013	8.400.000,00
08/2013	8.400.000,00
09/2013	8.400.000,00
11/2013	8.400.000,00
12/2013	8.400.000,00
TOTAL	42.000.000,00

Valor por cota: R\$ 178,00 (cento e setenta e oito reais)

Quantidade de Cotas: até 235.955

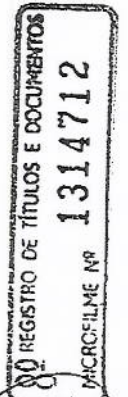
Montante Mínimo: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)

As cotas da 12ª (décima segunda) emissão de cotas do Fundo serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações ("Oferta");

Será assegurado aos cotistas do Fundo na data base da publicação de comunicado ao mercado, o direito de preferência de subscrição das cotas da 12ª (décima segunda) emissão de cotas do Fundo, na proporção das participações detidas pelos respectivos cotistas;

Os cotistas poderão ceder, no todo ou em parte, o Direito de Preferência de Subscrição de suas cotas a outros cotistas ou a terceiros;

As cotas, cujos cotistas não exerçam o direito de preferência ou não façam a cessão deste a terceiros, serão oferecidas novamente aos cotistas que exerceram o direito de



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING
CNPJ N.º 00.332.266/0001-31
Ata de Reunião de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária
Realizada em 29 de abril de 2013

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1314712

preferência, que poderão exercer novamente na proporção da participação, considerando apenas as cotas emitidas na 12ª (décima segunda) emissão;

O cotista somente poderá exercer o Direito de Preferência de Subscrição após a aprovação da Oferta pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");

O prazo do Direito de Preferência de Subscrição atribuído aos cotistas atuais será de 30 (trinta) dias ("Período de Preferência"), sendo a data de início do prazo estabelecida nos documentos da Oferta, e mais 10 (dez) dias úteis para os cotistas que exerceram o direito de preferência e gostariam de subscrever novamente as sobras das cotas;

Após o término do Período de Preferência, as cotas que não tenham sido subscritas serão objeto de distribuição pública, a ser realizada por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários junto ao público em geral;

Para o exercício do Direito de Preferência de Subscrição, o valor das cotas da 12ª (décima segunda) emissão de cotas do Fundo será de R\$ 178,00 (cento e setenta e oito reais);

Os procedimentos operacionais para a realização da Oferta serão determinados pela Rio Bravo com base na regulamentação em vigor e nas determinações da CVM e da BM&FBOVESPA;

Não será permitida a venda de cotas fracionadas;

A Rio Bravo será contratada como Coordenador Líder para prestar os serviços de distribuição de cotas da 12ª (décima segunda) emissão de cotas do Fundo.

(iv) Nada foi discutido em assuntos gerais.

VI. AUTORIZAÇÃO: A presente Assembleia de Cotistas autoriza a Instituição Administradora a promover todas as medidas necessárias para a observância das deliberações tomadas nesta Assembleia.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING
CNPJ N.º 00.332.266/0001-31
Ata de Reunião de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária
Realizada em 29 de abril de 2013

VII. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Presidente, após agradecer a presença de todos, deu por encerrados os trabalhos, sendo lavrada esta ata, que foi lida e assinada por todos os presentes, que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão das assinaturas.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1314712

ANDRÉ KOCH COUTINHO
PRESIDENTE

ANITA SPICHLER SCAL
SECRETÁRIA

8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.311.893/0001-20
Pça Pe Manuel da Nobrega 21 - 5º And - Centro - CEP. 01015-010 - São Paulo/SP
Emol. R\$ 6.331,44 Protocolado e prenotado sob o n. 1.314.712 em
Estado R\$ 1.799,47 03/05/2013 e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp R\$ 1.332,94 sob o n. 1.314.712, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 333,23 Averbado à margem do registro n.
T. Justiça R\$ 333,23 670205/06/08/2003
São Paulo, 03 de maio de 2013

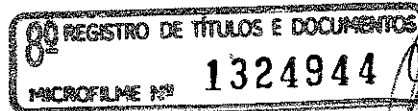
Total R\$ 10.130,31
Selos e taxas
Recolhidos
p/verba

Geraldo José Filiagi Cunha - Oficial
Darcy Alves da Silva Cunha - Substituta do Oficial

ANEXO II
REGULAMENTO DO FUNDO



RIO BRAVO



FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING
CNPJ Nº 00.332.266/0001-31

ATO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.600.026/0001-81 (“Instituição Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.332.266/0001-31 (“Fundo”), por meio da ata da “Assembleia Geral de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping”, datada de 06 de novembro de 1995, sendo o respectivo regulamento datado de 04 de junho de 2013, devidamente registrado em 10 de junho de 2013, sob o nº 1.318.216, perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo, conforme aditado (“Regulamento”), considerando que:

- I. o artigo 45 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, e o artigo 43 do Regulamento do Fundo permitem que a Instituição Administradora altere o Regulamento sem a necessidade de Assembleia Geral sempre que tal alteração decorrer de exigência formulada pela CVM;
- II. o Regulamento do Fundo, atualmente, não reflete o disposto no artigo 2º, § 2º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (Instrução CVM 472”), o qual determina que, na denominação do Fundo, conste a designação “FII”.

A Instituição Administradora vem, por meio deste, alterar o artigo 1º do Regulamento do Fundo, para que este passe a observar o disposto no artigo 2º, § 2º, da Instrução CVM 472.

Em virtude da alteração acima, o artigo 1º do Regulamento do Fundo passará, a partir desta data, a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII, designado neste REGULAMENTO como FUNDO, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo resgate de cotas não é permitido, podendo participar, na qualidade de cotista, pessoas físicas ou jurídicas.”

Por fim, e em decorrência do acima exposto, a Instituição Administradora resolve, neste ato, consolidar o Regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar na forma do Anexo I ao presente instrumento.

São Paulo, 15 de agosto de 2013.

Anita Spichier Scal
RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Vagner Silva Mattoli



ANEXO I

**RÈGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE
SHOPPING - FII
CNPJ/MF Nº. 00.332.266/0001-31**

DO FUNDO E DA DURAÇÃO

Artigo 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING- FII, designado neste REGULAMENTO como FUNDO, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo resgate de cotas não é permitido, podendo participar, na qualidade de cotista, pessoas físicas ou jurídicas.

Parágrafo Único - O FUNDO será regido pelo presente REGULAMENTO, nos termos da Lei nº. 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668") e da Instrução nº. 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e suas respectivas alterações, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

DO OBJETO

Artigo 2º - O FUNDO tem por objeto aplicar recursos no empreendimento imobiliário denominado VIA PARQUE SHOPPING, situado à Av. Ayrton Senna, 3000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, e para tanto poderá:

- a) adquirir áreas brutas locáveis ("Áreas Brutas Locáveis") já construídas, em fase de construção e a construir no mencionado shopping;
- b) investir na ampliação do empreendimento;
- c) construir outras unidades imobiliárias no VIA PARQUE SHOPPING;
- d) adquirir terrenos, unidades imobiliárias e direitos vinculados a esses bens no VIA PARQUE SHOPPING;
- e) adquirir terrenos, unidades imobiliárias e direito vinculados a esses bens em local adjacente ao VIA PARQUE SHOPPING com finalidade de ampliar dito empreendimento; e
- f) vender, prometer vender, incorporar e arrendar os referidos bens.

1



DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 3º - O FUNDO é administrado pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., estabelecida na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, 222, Bloco B - 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 72.600.026/0001-81 ("INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA").

DOS PODERES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Artigo 4º - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA tem poderes para realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao FUNDO, bem como transigir, realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO e representar o FUNDO em juízo e fora dele observadas as normas estabelecidas pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472, e por este REGULAMENTO.

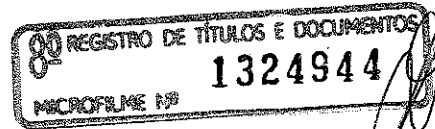
Parágrafo 1º - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, quando aprovado pela Assembleia Geral, deverá realizar alterações no projeto do VIA PARQUE SHOPPING que visem a proporcionar um melhor resultado para o FUNDO.

Parágrafo 2º - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA do FUNDO deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos cotistas.

Artigo 5º - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA será, nos termos e condições estabelecidos na Lei 8.668, a proprietária fiduciária dos bens imóveis e dos direitos sobre imóveis adquiridos com recursos do FUNDO.

Parágrafo 1º - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, na qualidade de proprietária fiduciária, administrará e disporá dos bens, na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste REGULAMENTO ou em Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - As negociações de bens imóveis ou de direitos sobre imóveis, para o patrimônio do FUNDO, serão efetuadas diretamente, pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, na qualidade de proprietária fiduciária, em benefício exclusivo do FUNDO.



Parágrafo 3º - O FUNDO poderá ter um órgão colegiado de Representantes dos Cotistas, que será composto de, no máximo, três cotistas, a serem eleitos em Assembleia Geral, por maioria de votos.

I. Cada um dos cotistas eleitos terá mandato de um ano, autorizada a reeleição.

II. Findo o mandato, até a eleição dos novos Representantes, os Representantes então investidos permanecerão no cargo, para todos os fins previstos neste REGULAMENTO e na regulamentação vigente.

III. As deliberações dos Representantes dos Cotistas serão tomadas em Reunião de Representantes, por maioria de votos dos presentes.

IV. A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA deverá ser convocada para a Reunião dos Representantes, sem que essa faça jus a voto.

V. As reuniões serão convocadas por quaisquer dos Representantes ou pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, sem maiores formalidades, de forma oral, a qualquer momento, na presença da totalidade dos Representantes, ou através de comunicação escrita, recebida com um dia de antecedência, neste último caso indicando data, local, hora e ordem do dia.

VI. Cada um dos Representantes poderá constituir um procurador, pessoa física, com amplos poderes de representação no que concerne o exercício da função, podendo convocar Reuniões de Representantes, comparecer e votar nas mesmas, bem como assinar, nesta qualidade, as atas e documentos relacionados ao cargo.

VII. Independentemente de quaisquer formalidades constantes neste artigo, serão consideradas regulares as Reuniões de Representantes a que comparecerem todos os Representantes.

Parágrafo 4º - Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. ser cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;

II. não exercer cargo ou função na INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA ou no controlador da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, em sociedades por ela



diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Parágrafo 5º - Além das atribuições constantes da Instrução CVM 472, ficará condicionada à prévia aprovação pelos Representantes dos Cotistas a assinatura de quaisquer contratos, votos em Assembleias de condomínio e a prática de quaisquer atos pelo FUNDO através de sua INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, que possam gerar-lhes responsabilidades ou obrigações e sejam relacionados ao exercício dos poderes de gestão previstos neste REGULAMENTO, principalmente aqueles constantes do artigo 4º e seu parágrafo 1º, do caput deste artigo 5º e seus parágrafos 1º e 2º.

DAS OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Artigo 6º - São obrigações da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA:

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, em conformidade com a política de investimento e com o objetivo do FUNDO, conforme mencionado no artigo 2º deste REGULAMENTO;

II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, de que os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, em especial os bens imóveis mantidos sob sua propriedade fiduciária, bem como de seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, fazendo constar das matrículas dos bens imóveis objeto do FUNDO, que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, constituindo patrimônio do FUNDO;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA;

- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. fazer constar do título aquisitivo dos imóveis objeto do FUNDO que tais bens constituem patrimônio do FUNDO e que estão sujeitos às restrições mencionadas nas alíneas "a" a "f" do item anterior;

IV. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de cotistas e de transferências de cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
- c) a documentação relativa ao imóvel e às operações do FUNDO;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do consultor de investimentos.

V. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

VI. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

VII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

VIII. administrar os recursos do FUNDO de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

IX. custear as despesas de propaganda do FUNDO;

X. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do FUNDO;

XI. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:

- a) exemplar do REGULAMENTO do FUNDO;
- b) prospecto de lançamento das cotas do FUNDO; e
- c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras com que o investidor tenha a arcar

XII. no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV até o término do procedimento;

XIII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XIV. observar as disposições constantes deste REGULAMENTO e do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros eventualmente contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e

XVI. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no artigo 8º deste Regulamento e no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

Artigo 7º - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA obriga-se a comunicar aos cotistas, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, bem como a tomar as medidas necessárias, conforme previsto na Circular do Banco Central do Brasil nº. 3.461, de 24 de julho de 2009, na Instrução CVM 301, de 16 de abril de 1999, e no Ofício-Circular nº. 08/SPC/GAB, de 16 de julho de 2004 e posteriores alterações, com a finalidade de prevenir e combater as atividades relacionadas com os crimes de 'lavagem de dinheiro' ou ocultação de bens, direitos e valores identificados pela Lei nº. 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 8º - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA obriga-se a:

I. divulgar, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

- a) o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período; e



b) valor dos investimentos do FUNDO, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

II. divulgar, trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados;

III. divulgar, até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos cotistas ou desses contra a administração do FUNDO, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. divulgar anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, mencionado na alínea b do inciso VI; e (c) o parecer do auditor independente;

V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária;

VI. divulgar através dos jornais escolhidos por ela para a divulgação das informações do FUNDO e previamente informados aos cotistas, no prazo de 60 (sessenta) dias após o mês de junho:

a) as demonstrações dos fluxos de caixa do período; e

b) o relatório da Administração, que deverá conter:

1 - descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

2 - programa de investimentos para o semestre seguinte;

3 - informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

3.1 - a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo;

3.2 - as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

3.3 - o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância dos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado de que trata este item poderá ser apurado mediante atualização da última avaliação realizada, respeitado o seu prazo máximo de validade.

4 - relação das obrigações contraídas no período;

5 - a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres-calendários;

6 - o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres-calendários;

7 - a relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício;

8 - as demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com a regulamentação expedida pela CVM; e

9 - o parecer do auditor externo independente.

VII. enviar a cada cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;

VIII. enviar a cada cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do FUNDO no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX. enviar a cada cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda;

X. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais



investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do FUNDO, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO; e

XI. zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer de subordinados ou terceiros de sua confiança.

Parágrafo 1º - As informações relativas ao FUNDO serão divulgadas em jornal de grande circulação, devendo qualquer alteração ser precedida de Aviso aos Cotistas publicado nesse jornal.

Parágrafo 2º - Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, 222, Bloco B - 3º andar e www.riobravo.com.br, respectivamente.

Parágrafo 3º - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA deverá, ainda, simultaneamente a publicação referida no parágrafo primeiro, enviar as seguintes informações ao mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores:

- I. edital de convocação e outros documentos relativos as Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- III. prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, se aplicáveis, nos prazos estabelecidos nas normas aplicáveis emitidas pela CVM; e
- IV. fatos relevantes.

DOS IMPEDIMENTOS

Artigo 9º - É vedado à INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do FUNDO:

- I. receber depósito em sua conta corrente;

II. conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras aos cotistas, ou abrir créditos sob qualquer modalidade;

III. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

VI. aplicar no exterior recursos captados no país;

V. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;

VI. vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;

VII. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

VIII. realizar operações do FUNDO, quando caracterizada situação de conflito de interesses, ou entre o FUNDO e a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA ou entre o FUNDO e o empreendedor, ressalvado o disposto no parágrafo 2º do artigo 12 deste REGULAMENTO;

IX. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

X. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XI. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e

XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA é vedado adquirir, para seu patrimônio, cotas do FUNDO.

Parágrafo 2º - É vedado à INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA e empresas ligadas, receber vantagem ou benefício direto ou indireto, relacionado às atividades do FUNDO sob sua administração, que não seja transferido para benefício dos cotistas.

Artigo 10 - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral.

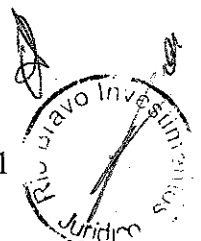
Parágrafo Único - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA não será responsabilizada nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ela assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

Artigo 11 - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 10 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 1º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

Parágrafo 2º - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO e os Representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral, venha razoavelmente requerer, ficando a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA desde logo autorizada a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.



Parágrafo 4º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, no caso da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

DOS CONFLITOS DE INTERESSES

Artigo 12 - Caracterizam situações de conflito de interesses, dentre outras:

I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA ou de pessoas a ela ligadas;

II. a alienação, a locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA ou a pessoas a ela ligadas;

III. a aquisição pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas à INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, para prestação dos serviços para o FUNDO.

Parágrafo 1º - Consideram-se pessoas ligadas, para os efeitos do disposto neste artigo:

I. a sociedade sob controle, direto ou indireto, da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA ou dos administradores da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA responsável pela administração do FUNDO;

II. as pessoas físicas ou jurídicas detentoras do controle, direto ou indireto, da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA;

III. a sociedade cujo controle, direto ou indireto, pertença às mesmas pessoas físicas ou jurídicas detentoras do controle da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA;

IV. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, ressalvados os cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no Estatuto ou Regimento Interno da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

V. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 2º - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º - Não configura situação de conflito a aquisição pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA.

Parágrafo 4º - Qualquer outra operação entre o FUNDO e o empreendedor, diferente da prevista no parágrafo anterior, ficará sujeita à avaliação, sendo possível a contratação em condições razoáveis ou equitativas, idênticas as que prevalecem no mercado ou em que o FUNDO contrataria com terceiros.

Parágrafo 5º - Observadas as formalidades referentes à indicação dos critérios e escolha de avaliadores referentes à avaliação dos imóveis de titularidade do FUNDO, conforme previstos neste REGULAMENTO, a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA ficará, perante os cotistas, isenta e imune de quaisquer responsabilidades ou questionamentos que possam advir ou ser decorrentes de tais avaliações.

DA SUBSTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Artigo 13 - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA fica obrigada a: (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger sua substituta ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA não convoque a Assembleia de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 3º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia geral.

Parágrafo 4º - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear instituição administradora temporária até a eleição de nova administração.

Parágrafo 5º - Após a averbação referida no parágrafo 1º, inciso (ii), do caput deste artigo, os cotistas eximirão a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 14 - No caso de liquidação extrajudicial da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo 1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º, inciso (ii), do Artigo 13 acima.

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º, inciso (ii), do Artigo 13 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger nova instituição administradora para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo 3º - Se a Assembleia Geral não eleger nova instituição administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO.

Artigo 15 - Nas hipóteses referidas nos artigos 13 e 14 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger nova instituição administradora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de



Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo único - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Artigo 16 - Caso a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, à sua sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Artigo 17 - A Instituição Administradora receberá, pelos serviços de Administração prestados ao Fundo, uma remuneração mensal de 34.048,20 (trinta e quatro mil, quarenta e oito reais, e vinte centavos), reajustados anualmente, sempre no mês de julho de cada ano, pelo IGP-M, na forma da lei para contratos não financeiros.

Parágrafo 1º - Os honorários indicados no caput deste artigo serão devidos à Instituição Administradora no 1º dia útil subsequente ao mês de competência.

Parágrafo 2º - Além da remuneração acima, será devida à Instituição Administradora a quantia (a) equivalente a R\$ 4.379,25 (*quatro mil, trezentos e setenta e nove reais e vinte e cinco centavos*), reajustados anualmente, sempre no dia primeiro de julho de cada ano, pelo IGP-M que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de contabilidade; e (b) equivalente a R\$ 730,53 (*setecentos e trinta reais e cinquenta e três centavos*), reajustados anualmente pelo IGP-M que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de escrituração das cotas

DOS INVESTIMENTOS

Artigo 18 - O conjunto de recursos administrados pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA será aplicado nos objetivos do FUNDO.

Parágrafo 1º - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, na execução da política de investimentos, fica desde já autorizada a investir temporariamente os recursos disponíveis em caixa, independente de prévia autorização dos cotistas, em títulos renda fixa públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do FUNDO sendo que, nas hipóteses de investimentos em títulos de renda fixa privados, os mesmos deverão ter sido emitidos por instituições financeiras de primeira linha.



Parágrafo 2º - Caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Artigo 19 - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA poderá, se necessário, contratar empresa especializada para empreender a venda ou locação de unidades de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO, correndo por conta do FUNDO as despesas dessa contratação.

Artigo 20 - O investidor está ciente de que os rendimentos auferidos pelo FUNDO dependerão do resultado obtido pelo empreendimento imobiliário objeto do FUNDO, tais como venda e locação de imóveis, bem como pelos resultados obtidos através da aplicação dos recursos de sobra de caixa.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 21 - O patrimônio do FUNDO é constituído dos bens que compõem o seu ativo.

Parágrafo Único - o valor patrimonial das cotas será apurado com os critérios previstos na Instrução CVM 206, de 14 de janeiro de 1994, conforme alterada ("Instrução CVM 206").

DA TAXA DE INGRESSO, EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS

Artigo 22 - Não será cobrada taxa de ingresso para aquisição e subscrição de cotas do FUNDO.

Artigo 23 - As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais do seu patrimônio, que assumem a forma escritural, e são mantidas em contas de depósito em nome dos cotistas, sem emissão de certificado.

Artigo 24 - A quantidade de cotista é comprovada através do extrato das contas de depósito ou registro de cotistas.

Parágrafo 1º - Os extratos de contas de depósito ou os registros de cotistas comprovam a propriedade de número inteiro de cotas pertencentes aos condôminos.

Parágrafo 2º - O titular de cotas do FUNDO: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do FUNDO ou da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Artigo 25 - As cotas do FUNDO são livremente transferíveis, mediante Termo de Cessão e Transferência, assinado pelo Cedente e Cessionário, e por 2 (duas) testemunhas, em modelo próprio, na sede da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, ou na Bolsa, observadas, neste caso, as normas determinadas por estas instituições.

Artigo 26 - A emissão, subscrição e integralização de cotas serão efetuadas de acordo com os termos condições e valores estipulados pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, observado o seguinte:

Parágrafo 1º - o preço de emissão de novas cotas levará em consideração os seguintes parâmetros, nessa ordem:

- a) perspectivas de rentabilidade;
- b) valor patrimonial da cota;
- c) cotação da cota no mercado, se houver.

Parágrafo 2º - É admitida a integralização de cotas em bens e direitos, desde que:

- a) atenda aos objetivos do FUNDO;
- b) realizada com base em laudo de avaliação elaborado por perito ou empresa especializada independente, observadas as disposições do Anexo I à Instrução CVM 472 e aprovado pela Assembleia Geral.

Artigo 27 - O FUNDO está representado por 2.120.589 (dois milhões, cento e vinte mil, quinhentas e oitenta e nove) cotas, das quais:

- 440.000 (quatrocentas e quarenta mil) cotas foram subscritas na constituição, ao valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), na data-base de 01.10.94, em série única;

- 261.361 (duzentas e sessenta e uma mil, trezentas e sessenta e uma) cotas foram subscritas ao preço de R\$ 168,63793 cada uma, totalizando R\$

44.075.378,02 (quarenta e quatro milhões, setenta e cinco mil, trezentos e setenta e oito reais e dois centavos) na data-base de 15.07.96, em série única;

- 72.203 (setenta e duas mil, duzentas e três) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 166,76563 cada uma, totalizando R\$ 12.040.978,78 (doze milhões, quarenta mil, novecentos e setenta e oito reais e setenta e oito centavos) na data-base de 08.11.96, em série única;

- 1.003.762 (um milhão, três mil, setecentos e sessenta e duas) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 20.693.935,81 (vinte milhões, seiscentos e noventa e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e oitenta e um centavos). As subscrições foram realizadas em 2 (duas) séries, na data-base de 31.07.2003;

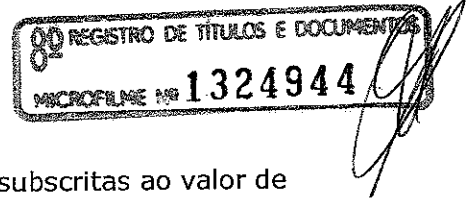
- 124.388 (cento e vinte e quatro mil, trezentas e oitenta e oito) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 2.564.429,90 (dois milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e nove reais e noventa centavos). As subscrições foram efetuadas em 4 (quatro) séries, na data-base de, respectivamente, 15.11.2003, 20.11.2003, 25.11.2003 e 15.12.2003;

- 74.347 (setenta e quatro mil, trezentas e quarenta e sete) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 1.532.765,78 (um milhão, quinhentos e trinta e dois mil, setecentos e sessenta e cinco reais e setenta e oito centavos). As subscrições foram efetuadas em 2 (duas) séries, na data-base de, respectivamente, 15.01.2004 e 15.02.2004;

- 46.959 (quarenta e seis mil, novecentas e cinquenta e nove) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 968.124,44 (novecentos e sessenta e oito mil, cento e vinte e quatro reais e quarenta e quatro centavos). As subscrições foram efetuadas em 2 (duas) séries, na data-base de, respectivamente, 15.03.2004 e 15.04.2004;

- 36.178 (trinta e seis mil, cento e setenta e oito) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 745.859,29 (setecentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos). As subscrições foram efetuadas em 2 (duas) séries, na data-base de, respectivamente, 15.05.2004 e 15.06.2004.

- 24.380 (vinte e quatro mil, trezentas e oitenta) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 502.627,27 (quinhentos e dois mil, seiscentos e vinte e sete reais e vinte e sete centavos). As subscrições foram efetuadas em 2 (duas) séries, na data-base de, respectivamente, 15.07.2004 e 15.08.2004;



- 20.265 (vinte mil, duzentas e sessenta e cinco) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 417.790,88 (quatrocentos e dezessete mil, setecentos e noventa reais e oitenta e oito centavos). As subscrições foram efetuadas em 2 (duas) séries, na data-base de, respectivamente, 15.09.2004 e 15.10.2004; e

- 16.746 (dezesseis mil, setentas e quarenta e seis) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando 345.241,85 (trezentos e quarenta e cinco mil, duzentos e quarenta e um reais e oitenta e cinco centavos). As subscrições foram efetuadas em 2 (duas) séries, na data-base de, respectivamente, 15.11.2004 e 15.12.2004.

Parágrafo 1º - No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o Boletim de Subscrição, que será autenticado pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

Parágrafo 2º - A subscrição poderá ser feita por meio de carta, correio eletrônico ou fax dirigido à INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, observada a devida integralização.

Parágrafo 3º - Quando da subscrição, cada novo cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar a Instituição Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

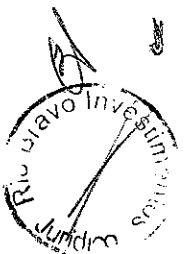
Parágrafo 4º - As cotas objeto de novas emissões do Fundo assegurarão a seus titulares direitos idênticos ao das cotas já emitidas.

Artigo 28 - As ofertas públicas de cotas do FUNDO serão realizadas de acordo com as normas aplicáveis emitidas pela CVM.

DOS LIMITES À AQUISIÇÃO DE COTAS

Artigo 29 - Nenhum investidor poderá deter mais do que 95% (noventa e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO.

Artigo 30 - É proibido o resgate das cotas subscritas, nos termos do artigo 2º da Lei 8.668 e do artigo 9º da Instrução CVM 472.



Artigo 31 - As cotas, após integralizadas, serão negociadas única e exclusivamente na BM&F BOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

Artigo 32 - Os acordos dos cotistas, sobre a compra e venda de suas cotas, preferência para adquiri-las ou exercício do direito de voto serão observados pelo FUNDO, quando arquivados na sede da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA.

Parágrafo 1º - As obrigações e ônus decorrentes desses acordos somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos livros de registro do FUNDO.

Parágrafo 2º - Esses acordos não poderão ser invocados para eximir o cotista de responsabilidade pelo exercício abusivo de voto.

Parágrafo 3º - Nas condições previstas no acordo, os acionistas poderão promover a execução específica das obrigações assumidas.

Parágrafo 4º - As cotas averbadas nos termos deste artigo não poderão ser negociadas em bolsa ou no mercado de balcão.

Artigo 33 - Ressalvado o artigo 29, não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Artigo 34 - Os cotistas do FUNDO, na proporção das cotas que possuírem, terão preferência para a subscrição de novas cotas, salvo se estiverem em mora.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral deverá estabelecer o prazo para o exercício do direito de preferência à subscrição, que será de até 30 (trinta) dias, após o qual, as cotas não subscritas serão consideradas sobras.

Parágrafo 2º - As cotas remanescentes, pelo não exercício do direito previsto no parágrafo anterior, poderão ser subscritas pelos demais cotistas que assim o desejarem, em idênticas condições.

DA EMISSÃO EXCEPCIONAL DE NOVAS COTAS



Artigo 35 - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, apenas na eventualidade de inexistência de saldo em caixa para atender as despesas elencadas no artigo 39 deste REGULAMENTO, fica desde já autorizada a emitir novas cotas e aumentar o capital.

Parágrafo Único - No caso da emissão referida no "caput" os cotistas do FUNDO também terão direito de preferência à subscrição, em igualdade de condições com terceiros, na proporção do número de cotas já possuídas, desde que não se encontrem em mora, devendo exercer esse direito no prazo de 10 (dez) dias, findo o qual, as cotas não subscritas serão consideradas sobras.

DA CUSTÓDIA

Artigo 36 - Caso o FUNDO invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, exceto por cotas de fundos de investimento, a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA deverá contratar o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM, o qual será doravante, designado simplesmente como CUSTODIANTE.

Parágrafo Único - O CUSTODIANTE, quando houver, somente poderá acatar ordens assinadas pelo Diretor responsável da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ela.

DOS RENDIMENTOS E RESULTADOS

Artigo 37 - O FUNDO distribuirá mensalmente aos cotistas os rendimentos auferidos, descontados das despesas do Fundo. Os rendimentos corresponderão ao valor integral da receita líquida obtida com os alugueres das Áreas Brutas Locáveis acrescido das receitas financeiras obtidas.

Parágrafo Único - Considera-se receita líquida a receita bruta deduzida dos custos enumerados no artigo 39.

Artigo 38 - Semestralmente, à critério da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, poderão ser distribuídos rendimentos decorrentes de outras receitas do FUNDO.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 39 - Constituem encargos do FUNDO:

- I. Remuneração da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA;

II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;

III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

IV. Gastos da distribuição pública de cotas, bem como com seu eventual registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Honorários e despesas relacionadas à contratação de empresa especializada na (a) análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do FUNDO; (b) administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, na exploração do direito de superfície e na comercialização dos respectivos imóveis; e (c) formação de mercado para as cotas do FUNDO.

IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA no exercício de suas funções;

X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, desde que expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;

XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista;

XV. Despesas com promoção, publicidade e propaganda de quaisquer dos bens integrantes do patrimônio do FUNDO;

XVI. Despesas com pagamento de taxas de condomínio e outros encargos de unidades do imóvel objeto do FUNDO não vendidas, ou não locadas;

XVII. Despesas autorizadas pela Assembléia Geral;

XVIII. Contribuição para o "FUNDO de Promoção" do VIA PARQUE SHOPPING;

XIX. Taxas de comercialização;

XX. Despesas extraordinárias necessárias ao bom andamento do VIA PARQUE SHOPPING, desde que autorizada pela maioria dos cotistas;

XXI. Despesas necessárias à incorporação e construção das salas e lojas, desde que autorizada pela maioria dos cotistas; e

XXII. Despesas com cobrança e administração das receitas e despesas das lojas e salas.

Parágrafo Único - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM 472 como encargos do FUNDO devem correr por conta da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA.

DA ASSEMBLEIA GERAL

DA COMPETÊNCIA

Artigo 40 - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

I. examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA;

II. alterar o REGULAMENTO do FUNDO;



III. destituir a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA;

IV. deliberar sobre:

- a) a substituição da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- b) a emissão de novas cotas;
- c) a aprovação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de novas cotas do FUNDO;
- d) a fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- e) a dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada neste REGULAMENTO;
- f) alterar os percentuais estabelecidos no artigo 29;
- g) a celebração de acordos; e
- h) as situações de conflito de interesse, nos termos do Parágrafo 2º do artigo 12.

V. determinar à INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do REGULAMENTO do FUNDO;

VI. alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

VII. eleição e destituição de Representante dos Cotistas;

VIII. aumento das despesas e encargos de que trata o artigo 39; e

IX. aprovar alterações no projeto do VIA PARQUE SHOPPING.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, o qual ocorrerá em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 41 - Cada cota conferirá ao respectivo cotista o direito a 1 (um) voto.

Artigo 42 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO:

- I. a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA ou o gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA ou do gestor;
- III. empresas ligadas à INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV. os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo Único - Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- I. os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

DA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DETERMINADA PELA CVM

Artigo 43 - O presente REGULAMENTO poderá ser alterado, independentemente da Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas, nos jornais destinados à divulgação de informações do FUNDO, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento, a todos os cotistas inscritos no "Registro de Cotistas".

DA CONVOCAÇÃO E LOCAL

Artigo 44 - Compete à INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único - A Assembleia Geral também pode ser convocada por cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Artigo 45 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista.

Parágrafo 1º - A convocação de Assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

Parágrafo 2º - A convocação da Assembleia geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Parágrafo 3º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 4º - O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia.

Parágrafo 5º - A presença da totalidade de cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 46 - As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 47 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, telex ou telegrama dirigido pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA aos cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Artigo 48 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Artigo 49 - As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas no artigo 50 abaixo.

Artigo 50 - Dependerão da aprovação de cotistas que representem metade, no mínimo, das cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas no artigo 40, incisos II e IV, alíneas "c", "d" e "h" deste Regulamento.

Artigo 51 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no Registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 52 - O pedido de procuração, encaminhado pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais cotistas do FUNDO para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I deste artigo.

Parágrafo 2º - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo primeiro pode:

- I. entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - O cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo primeiro deverá informar a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA do FUNDO do teor de sua proposta.

Parágrafo 4º - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA do FUNDO pode cobrar do cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo primeiro os custos de emissão de referida lista, nos termos do parágrafo segundo, inciso I, caso existam.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA do FUNDO, em nome de cotistas, nos termos do parágrafo segundo, inciso II, serão arcados pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA do FUNDO.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 53 - O FUNDO terá escrituração contábil destacada da relativa à INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA.

Parágrafo 1º - As Demonstrações Financeiras do FUNDO serão elaboradas, observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários em que serão investidos os recursos do FUNDO.

Parágrafo 2º - Os critérios de apuração do valor patrimonial das cotas observarão especificamente as Normas Contábeis previstas na Instrução da CVM 206.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas, semestralmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 4º - As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do FUNDO.

DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 54 - O FUNDO será liquidado ou dissolvido por deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao FUNDO.

Parágrafo 2º - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas.

Artigo 55 - Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente,

bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 56 - Após a partilha de que trata o parágrafo 1º do artigo 54, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA e quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA.

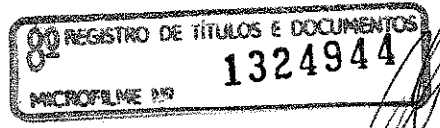
Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o FUNDO seja parte, de forma a excluir a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA do respectivo processo.

Parágrafo 2º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o FUNDO é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1º do artigo 54 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA de figurar como parte dos processos.

Artigo 57 - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do FUNDO, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do FUNDO, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 58 - Após a partilha do ativo, a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. o termo de encerramento firmado pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;
- II. a demonstração de movimentação de patrimônio, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- III. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.



DO FORO

Artigo 59 - Fica eleito o foro central da Comarca de São Paulo, São Paulo, com expressa renúncia a outro por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste REGULAMENTO.

São Paulo, 15 de agosto de 2013.



30



ANEXO III
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO



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.)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012

KPMG Auditores Independentes
Março de 2013
KPDS 52392



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanco patrimonial	5
Demonstração do resultado	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias	9



KPMG Auditores Independentes
Av. Borges de Medeiros , 2233 8º andar
90110 -150- Porto Alegre, RS - Brasil
Caixa Postal 199
90001-970 - Porto Alegre, RS - Brasil

Central Tel 55 (51) 3303-6000
Fax 55 (51) 3303-6001
Internet www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Quotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping, administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pela Instrução CVM nº 516/11 e 517/11 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

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

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping em 31 de dezembro de 2012 e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e apresentados de acordo com o requerido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Ênfase sobre a não apresentação dos valores correspondentes do exercício anterior

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, de acordo com a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2012. De acordo com essa Instrução, não estão sendo apresentadas as informações dos valores correspondentes do exercício findo em 31 de dezembro de 2011, para fins de comparabilidade, por se tratar do primeiro período de adoção da referida Instrução. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Porto Alegre, 27 de março de 2013.

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/F7



Paulo Ricardo Pinto Alaniz
Contador CRC 1RS042460/O-3

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)

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2012	% PL	Passivo	Nota	2012	% PL
Circulante		<u>17.464</u>	<u>3,70%</u>	Circulante		<u>35.610</u>	<u>7,54%</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	10.553	2,24%	Fornecedores de materiais e serviços		197	0,04%
Contas a receber de alugueis	5	6.338	1,34%	Obrigações fiscais e previdenciárias a pagar	9	2.422	0,51%
Outros valores a receber	6	573	0,12%	Taxa de administração a pagar	14	46	0,01%
Não Circulante		<u>492.044</u>	<u>104,22%</u>	Adiantamento de valores de alugueis	10	418	0,09%
Ativos financeiros imobiliários				Distribuição e amortização de cotas a pagar	12	32.308	6,84%
Depósitos judiciais	29.b	53	0,01%	Demais valores a pagar		219	0,05%
Investimento		<u>491.551</u>	<u>104,11%</u>	Não Circulante		<u>1.759</u>	<u>0,37%</u>
Propriedades para Investimento	7	491.551	104,11%	Provisão para contingências	29.a	1.743	0,37%
Imóveis acabados		459.703	97,37%	Adiantamento de valores de alugueis	10	16	
Imóveis em construção		31.848	6,75%	Total do passivo		<u>37.369</u>	<u>7,91%</u>
Imobilizado	8	440	0,09%	Patrimônio líquido	11	<u>472.139</u>	<u>100,00%</u>
Total do ativo		<u>509.508</u>	<u>107,91%</u>	Cotas Integralizadas		138.098	29,25%
				Redução do patrimônio líquido		(58.339)	-12,36%
				Ajuste de avaliação a valor justo		389.404	82,48%
				Lucros acumulados		2.976	0,63%
				Total do passivo e patrimônio líquido		<u>509.508</u>	<u>107,91%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

(CNPJ 00.332.266/0001-31)

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

(CNPJ 72.600.026/0001-81)

Demonstração de resultado

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>
Propriedades para Investimento		
Receita de alugueis	5	38.484
Receitas de direito de uso		1.028
Despesas com manutenção, conservação e funcionamento	16	(7.890)
Despesas de condominio		(944)
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>30.678</u>
Outros Ativos Financeiros		<u>1.422</u>
Receita financeira		1.441
Despesa financeira		(19)
Outras Receitas (Despesas)		<u>(629)</u>
Despesa de taxa de administração	14	(399)
Despesa de serviço de terceiros	15	(372)
Despesas administrativas		(82)
Despesas de auditoria		(43)
Outras receitas		267
Lucro líquido do exercício		<u><u>31.471</u></u>
Quantidade de cotas em circulação	11	<u>2.120.589</u>
Lucro por quota - R\$		<u><u>14,84</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

(CNPJ 00.332.266/0001-31)

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

(CNPJ 72.600.026/0001-81)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Amortização do valor das cotas</u>	<u>Ajuste de avaliação a valor justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	<u>138.098</u>	<u>(58.339)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79.759</u>
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos			389.404		389.404
Lucro líquido do exercício				31.471	31.471
Destinações					
Distribuição de resultado (nota 12)				(28.495)	(28.495)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>138.098</u>	<u>(58.339)</u>	<u>389.404</u>	<u>2.976</u>	<u>472.139</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

(CNPJ 00.332.266/0001-31)

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

(CNPJ 72.600.026/0001-81)

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis		37.774
Pagamento de tributos		(1.107)
Recebimento de receitas financeiras		2.346
Pagamento de despesas financeiras		(19)
Pagamento de despesas com propriedade para investimento		(8.479)
Pagamento de outras despesas		(135)
Pagamento da taxa de administração		<u>(385)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>29.995</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Gastos com propriedades para investimento em construção	7	<u>(9.640)</u>
Caixa líquido das atividades investimento		<u>(9.640)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	12	<u>(21.429)</u>
Caixa líquido das atividades de financiamentos		<u>(21.429)</u>
Varição líquida de caixa e equivalente de caixa		<u><u>(1.074)</u></u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício		11.627
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	4	10.553

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

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

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

Fundo é proprietário da totalidade do empreendimento Via Parque Shopping, inaugurado em 1993. O Shopping possui uma Área Bruta locável de 53.875 m², 237 lojas comerciais, 05 salas de cinemas, 02 teatros e dispõe de 2.135 vagas de estacionamento.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

Conforme Art. 30 § 1º da Instrução CVM 516/11 é vedada a apresentação de período comparativo no primeiro exercício de adoção da mesma.

a. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 11 de março de 2013, a Administradora do fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

b. Base de mensuração

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

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

d. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

Nota 7 - Contabilização do valor justo da propriedade para investimento

As informações sobre incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Notas 29– Demandas judiciais

Nota 7 - Principais premissas utilizadas para as projeções do fluxo de caixa descontado, para cálculo do valor justo do investimento

e. Adoção inicial da Instrução CVM 516/11 - Mudança nas políticas contábeis

Prática contábil de propriedades para investimento

No decorrer do exercício de 2012 o Fundo alterou sua política contábil com relação a mensuração da propriedade para investimento, do método de custo para método do valor justo, com as alterações do valor justo reconhecidas no patrimônio líquido, em atendimento a instrução CVM 516/11.

Essa alteração na política contábil teve um impacto positivo de R\$ 389.403 no patrimônio líquido do fundo quando da adoção inicial. A tabela a seguir demonstra os ajustes realizados no balanço patrimonial na data de implementação da nova política contábil.

Descrição	Ativo Propriedades para investimento	Ajuste de avaliação ao valor justo
Saldo contábil antes da adoção inicial	70.299	-
Ajuste a Valor Justo	<u>389.404</u>	<u>389.404</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u>459.703</u>	<u>389.404</u>

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

i. De aluguéis

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

c. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

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

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 atribuível à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pelo próprio Fundo inclui:

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

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

iii. Custos subsequentes

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

d. Imobilizado

É registrado pelo custo de aquisição. As depreciações são computadas pelo método linear e reconhecidas no resultado do exercício, de acordo com a vida útil estimada.

Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado (apurados pela diferença entre os recursos advindos da alienação e o valor contábil do imobilizado), são reconhecidos em outras receitas/ despesas operacionais no resultado.

e. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

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

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

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

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.

g. Receita de aluguéis

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

h. Reconhecimento de receitas e despesas no 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 períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

i. Lucro por cota

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2012
Depósitos bancários á vista (a)	1.865
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	<u>8.688</u>
Total	<u><u>10.553</u></u>

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

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2012 estão representadas por:

Descrição	Indexador	2012
RB Liquidez DI FI Referenciado (i)	100% CDI	354
RB Crédito Privado (i)	100% CDI	<u>8.334</u>
Total		<u><u>8.688</u></u>

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

5 Contas a receber de aluguéis

Descrição	2012
Aluguéis a receber	9.466
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(3.128)</u>
Total	<u><u>6.338</u></u>

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 38.484.

6 Outros valores a receber

Descrição	2012
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	22
IPTU a recuperar	1.412
Condomínio a recuperar	4.087
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(4.948)</u>
Total	<u><u>573</u></u>

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

7 Propriedades para investimento

a. Relação dos imóveis

Descrição	2012
Imóvel Via Parque Shopping situado em um terreno com 105.101,00m ² , com área total construída de 114.609,00m ² e área bruta locável de 57.988,66 m ² , composto por lojas satélite, de alimentação, de serviços, quiosques, 2.134 vagas de estacionamento, situado na Av. Ayrton Senna, 3000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ.	459.703 (i)
Obras no Via Parque Shopping (Expansão do Shopping e Salas de Cinemas)	31.848 (i)
Total	491.551

(i) Avaliado ao valor justo

b. Movimentação

Descrição	Imóveis acabados	Imóveis em construção	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2012	70.299	21.377	91.676
Compras ocorridas	-	10.471	10.471
Ajuste ao valor justo	389.404	-	389.404
Saldo em 31 de dezembro de 2012	459.703	31.848	491.551

c. Método de determinação do valor justo

A empresa Cushman & Wakefield de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. O Fundo adotou como data-base o mês de março/2012 para revisar o valor justo da propriedades para investimento. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade. Não ocorreu alteração na estimativa da taxa de desconto entre a data-base da avaliação e 31 de dezembro de 2012.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de locatário efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos da locação que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de

manutenção e seguro entre o Fundo e o locatário, e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões ou renovações das locações estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

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

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

- **Período projetivo:** Foram considerados 11 anos (mar/2012 a mar/2023);
- **Moeda:** Real (R\$) em termos reais;
- **Receita bruta:** As receitas são provenientes do aluguel de lojas, quiosques e stands. Apresenta crescimento médio real anual de 4% entre 2013 a 2023, principalmente devido ao reajuste de receita referente ao aluguel mínimo.
- **Despesas operacionais:** Foram segregadas principalmente em: taxa de administração, comissão sobre locações, custos condominiais, fundo de promoção e propaganda (FPP) e outras despesas. As despesas operacionais representam em média 10% da receita líquida durante todo o período projetivo.
- **Resultado do estacionamento:** É proveniente da cobrança pelo estacionamento na dependência do shopping. Representam em média 22% da receita líquida durante todo o período projetivo.
- **Outras receitas e despesas:** Representam em média 2% da receita líquida durante todo o período projetivo com exceção de 2012 que foi estimada em 10%. Segundo o Avaliador, para o ano de 2012 foi projetado despesas com investimentos de revitalização, obras e melhorias, além de outras despesas em função da expansão do shopping.

8 Imobilizado

a. Movimentação

	2012
Saldo em 1º de janeiro de 2012	<u>1.266</u>
Transferências (a)	(740)
Depreciação	<u>(86)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u><u>440</u></u>

- (a) Saldo reclassificado para conta Imóveis em construção.

Os bens de uso estão representados por ativos necessários a operação do empreendimento do fundo e estão sendo depreciados conforme segue:

	Taxas anuais
Equipamentos de informática	20
Rouparia e tapeçaria	20
Máquinas e equipamentos	10
Móveis e utensílios	10

9 Obrigações fiscais e previdenciárias

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

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

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

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

10 Adiantamento de valores de alugueis

Descrição	2012
Adiantamento de aluguel	231
Aliansce Shopping Center S/A (a)	203
Total	<u>434</u>
Circulante	418
Não Circulante	16

- (a) Saldo referente à antecipação de alugueis sobre o espaço locado pela Aliansce no Via Parque Shopping.

11 Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2012 está representado 2.120.589 cotas escriturais, com valor nominal de R\$ 65,1225, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 138.098.

b. Séries de cotas do fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	2.120.589	65,1225	138.098

c. Ajuste de avaliação ao valor justo

A reserva para ajuste de avaliação ao valor justo é composta pelos valores apurados quando da adoção inicial da ICVM 516/11 dos imóveis pertencentes ao fundo.

Os valores registrados nesta reserva são reclassificados para o resultado do exercício integral ou parcialmente, quando da alienação dos ativos a que elas se referem.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi registrado o montante de R\$ 389.403, nesta reserva.

12 Política de distribuição de resultados

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

a. Base de cálculo

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

	2012
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	31.471
Resultado mínimo a distribuir (95%)	29.897

b. Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

	2012
Saldo inicial não distribuído	27.134
Rendimento propostos no exercício	28.495
Rendimentos pagos no exercício	(21.429)
Imposto de Renda retido na fonte s/ distribuição	(1.892)
Saldo pendente de distribuição	32.308

O valor distribuído aos cotistas, considerando a disponibilidade de caixa do Fundo foi de R\$ 21.429, em 31 de dezembro de 2012.

13 Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 80.000. Em 31 de dezembro de 2012, o capital subscrito é de R\$ 138.098, equivalentes a 2.120.589 cotas, totalmente integralizados.

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

14 Remuneração da administração

a. Taxa de administração

A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 34, reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV). A taxa de administração do período totalizou R\$ 399, representando 0,10% do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 46.

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

15 Despesa de serviços de terceiros

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

16 Despesas com manutenção, conservação e funcionamento

Descrição	2012
Manutenção de bens locados	210
Auditoria Interna	52
Comissões s/ locações	423
IPTU de imóveis locados	1.566
Estacionamento	371
Fundo de Promoção	1.618
Outros serviços de terceiros	208
Serviços de Vigilância	43
Taxa de administração de aluguéis	2.197
Depreciação	86
Impostos e Taxas	26
Despesas Bancárias	14
Honorários Pessoas Jurídicas	227
Provisão para perda IPTU inadimplência	224
Provisão para perda condomínio inadimplência	571
Publicidade e Propaganda	54
Total	7.890

17 Legislação tributária

a. Fundo

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

- i.* Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos quotistas.
- 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.
- iii.* As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

b. Cotista

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

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

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

18 Alterações no regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, não houve nenhuma alteração no regulamento do fundo, a última alteração aconteceu em 27 de abril de 2009 e encontra-se disponível no site da CVM e do administrador.

19 Custódia das cotas emitidas pelo fundo

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

20 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 0,18% em relação ao patrimônio líquido findo em 31 de dezembro de 2012.

21 Rentabilidade do fundo

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

Exercício	Patrimônio líquido	Rentabilidade do fundo (%)	Valor patrimonial da cota (a)
31/12/2010	79.759	28,550	37,6119
31/12/2011	79.759	22,914	37,6119
31/12/2012	472.138	8,315	222,6450

- a) A rentabilidade percentual média das cotas do fundo foi calculada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no encerramento do exercício;

22 Negociação das cotas

O Fundo possui cotas para negociação em bolsa de valores, as aquisições estão registradas na BOVESPA com código FVPQ11, porém não houveram negociações no exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

23 Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações do Empreendimento e da Expansão, das mídias vendidas, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

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

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

Riscos Tributários

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

Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

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

ii. Risco de sinistro

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

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

A Expansão do Empreendimento a ser custeada parcialmente pelo Fundo em até 25% (vinte e cinco por cento), com recursos advindos também desta Emissão, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia não podem prever contra casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc.

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

iv. Riscos relativos à atividade comercial

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

Demais Riscos

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

24 Instrumentos financeiros

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

a. Gerenciamento de riscos

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

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

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

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

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

Risco de Mercado

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

b. Risco de taxa de juros

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

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

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

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

Risco de liquidez

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

25 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.

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

	2012		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento	8.688	-	-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	6.338	-
Propriedade de investimento	-	-	459.703
Total do ativo	8.688	6.338	459.703

Nos termos da Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, está divulgando um quadro demonstrativo de análise de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, originado por instrumentos financeiros patrimoniais, ao qual o Fundo está exposto na data de encerramento deste exercício, conforme abaixo:

	Cenários	
	25%	50%
Instrumento		
	8,3%	10,0%
Propriedades para investimento	573.500	480.200
	12,4%	402.300

26 Divulgação de informações

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

27 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos 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.

28 Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços com a JJ Chaves Ltda para os serviços de contabilidade e para os serviços de assessoria jurídica com os seguintes escritórios:

- Basílio Advocacia
- Bichara e Barata Advogados
- Campos Mello Advogados
- José Maquieira Advogados
- Dra. Myrian Faria

29 Demandas judiciais

a. Provisão para contingências

Tramitam na esfera cível, trabalhista e tributária, aproximadamente 33 processos movidos por lojistas discutindo cláusulas contratuais, reajustes, usuários e funcionários do shopping.

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

Com base na análise individual dos processos de natureza cível, trabalhista e tributária em que o Fundo é citado, tendo como suporte a opinião dos assessores jurídicos, em 31 de dezembro de 2012 o saldo de provisão para contingências reconhecida contabilmente é de R\$ 1.743, com base na estimativa de perda “provável”. O montante total provisionado é considerado suficiente pela Administração e seus assessores jurídicos.

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

b. Depósitos judiciais

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

30 Transações com partes relacionadas

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

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

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

31 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 para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente não foram analisadas pelos nossos auditores independentes.

Em 31 de dezembro de 2012, a cobertura de seguros pode ser assim demonstrada:

Descrição	Limite máximo de indenização	Prêmio líquido
Incêndio/Raio/Explosão	171.969	69

(*) Vigência de 01/11/2012 à 01/11/2013.

* * *

ANEXO IV
INFORMAÇÕES SOBRE O PROJETO DE EXPANSÃO E MODERNIZAÇÃO
DAS SALAS DE CINEMA E DE REVITALIZAÇÃO DA FACHADA DO VIA
PARQUE SHOPPING

VIA PARQUE SHOPPING



PROJETO REVITALIZAÇÃO CINEMAS



Projeto Revitalização Cinemas

✓ Perspectivas

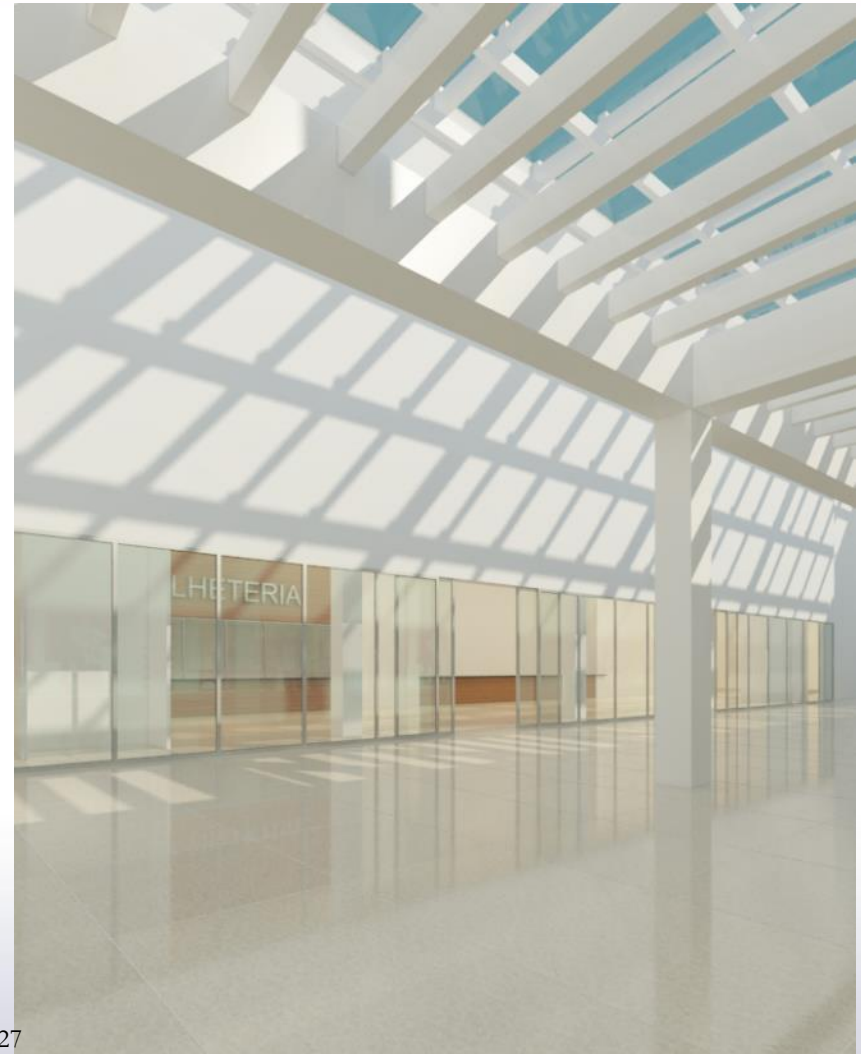
VIA PARQUE
SHOPPING



Projeto Revitalização Cinemas

✓ Perspectivas

VIA PARQUE
SHOPPING



Projeto Revitalização Cinemas

✓ Orçamento



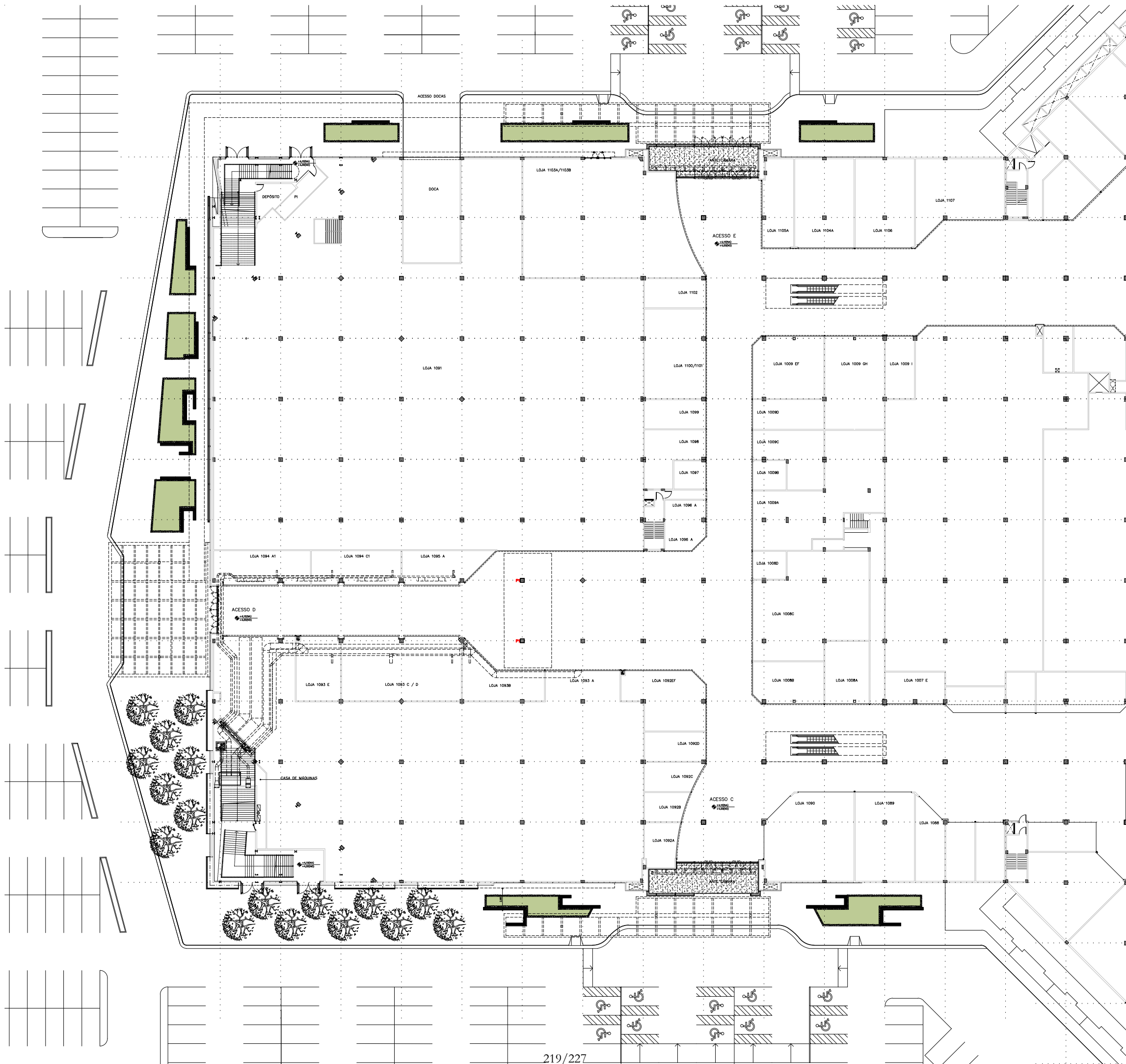
REVITALIZAÇÃO CINEMAS + MALL

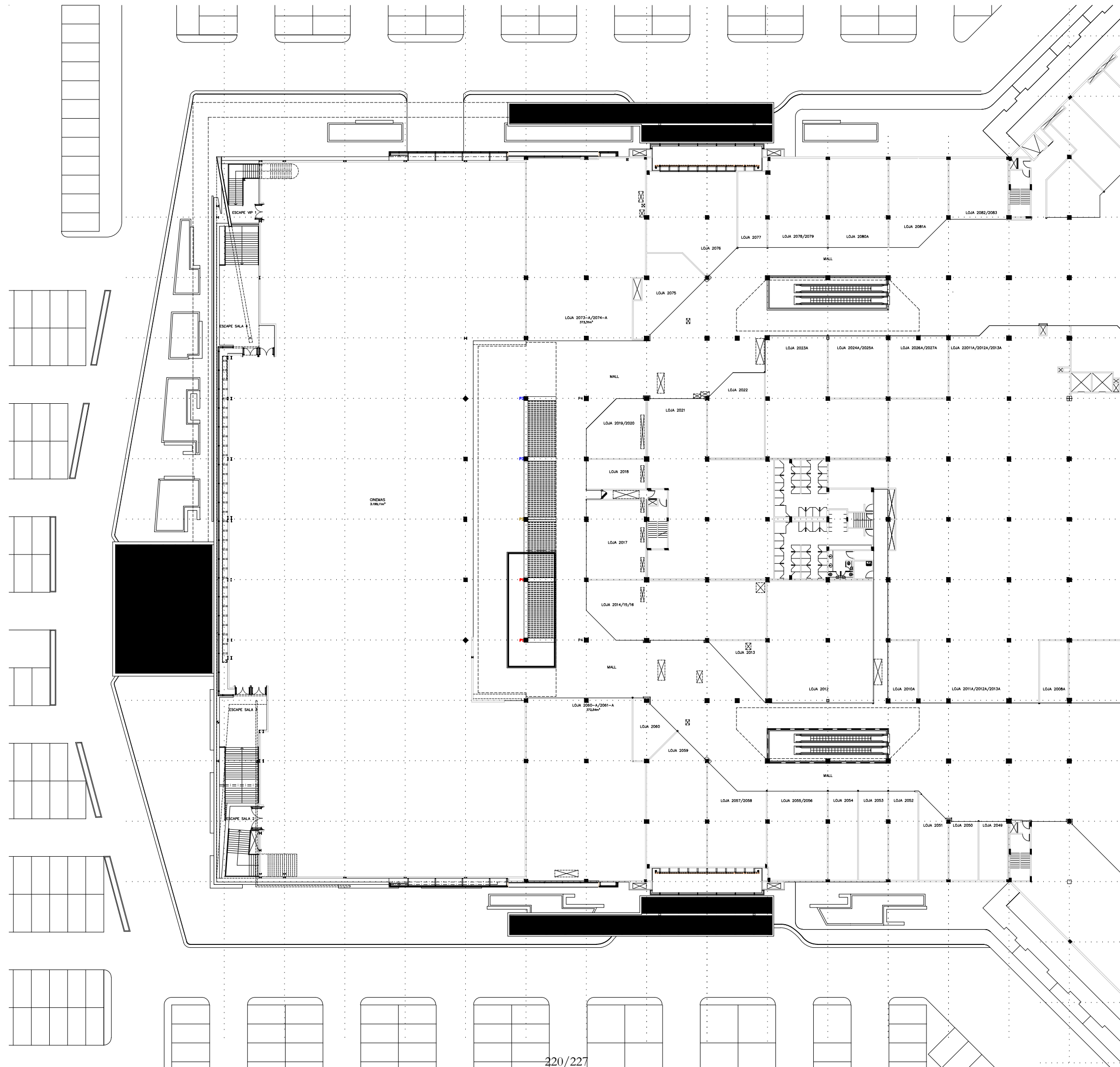
Projetos	1.441.062
Obra Cinema	19.382.158
Allowance	6.481.870
Fachada 1 - 14	4.519.611
Revitalização MALL 8 - 14	6.878.476
SUB-TOTAL	38.703.177
Contingências 5%	1.935.159
Total OBRA s/ BDI	40.638.336
BDI	
Empreitada Parcial - 19,4%*	7.883.837

	OBRA + BDI	Allowance Restaurantes	TOTAL
Empreitada Parcial - 19,4%	48.522.173	5.779.289,77	54.301.463

OBS: Os valores acima foram estimado.

* Taxa de 19,4% pelo regime de contratação por empreitada parcial considera 40% do material em nome do FIIVPS.





ANEXO V
ESTUDO DE VIABILIDADE



Análise de Viabilidade

Introdução

O objetivo do estudo da análise de viabilidade para a 12ª emissão de cotas do FII Via Parque Shopping (“Fundo”) é apresentar a projeção de rentabilidade e a projeção de pagamento de dividendo ao cotista do Fundo.

O estudo foi elaborado com base na atual estrutura operacional do Fundo, considerando os investimentos a serem realizados no Empreendimento, incluindo o projeto dos novos Cinemas e revitalização de fachada.

Com base nos valores do Empreendimento, informados pela administradora do Shopping e com base na projeção de Fluxo de Caixa do Fundo foi calculado a projeção de rentabilidade do Fundo ao cotista.

Dados da 12ª emissão de cotas

Em 29 de abril de 2013, em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo, foi aprovada a oferta da décima segunda emissão de cotas do Fundo.

O valor da oferta aprovado foi definido em até R\$ 42.000.000,00, a um valor de R\$ 178,00 por cota, totalizando até 235.955 cotas, com um montante mínimo de R\$ 5.000.000,00.

Descrição do Projeto Cinemas

O projeto das novas salas de Cinemas que serão desenvolvidas no Via Parque Shopping terá como finalidade melhorar, modernizar e atualizar a área de lazer do empreendimento, com o objetivo de trazer mais público e gerar não apenas ganhos diretos com as receitas provindas do Cinema, mas também gerar ganhos indiretos com o aumento do fluxo de pessoas que frequentarão o cinema do Via Parque Shopping.

As novas salas do Cinemas do Via Parque Shopping terão as seguintes características:

SALA 1 = 200 lugares com uma tela de 13,60m x 7,68m

SALA 2 = 280 lugares com uma tela de 15,00m x 8,47m

SALA 3 = 364 lugares com uma tela de 17,00m x 9,60m

SALA 4 = 375 lugares com uma tela de 19,20m x 10,85m

SALA VIP 2 = 75 lugares com uma tela de 13,20m x 7,45m

SALA VIP 1 = 98 lugares com uma tela de 13,20m x 7,45m

Totalizando 1.392 Lugares

Área total de 3.476,83 m²



Metodologia

Foi realizado o cálculo da taxa interna de retorno (TIR), incluídos na análise todos os custos referentes aos investimentos dos Cinemas e oriundos das obras, como possíveis interferências aos lojistas, perda de receita de aluguel com vacância em lugares estratégicos e etc.

Os seguintes critérios abaixo serão utilizados para determinar a rentabilidade do Fundo para os cotistas da 12ª emissão de cotas do Fundo, com base no fluxo de caixa futuro:

- I. Foram utilizados os resultados reais já apurados até março de 2013 e posteriormente os resultados esperados de acordo com o Fluxo do fundo “ANEXO I”;
- II. A data base do estudo de viabilidade é 15 de junho de 2013;
- III. O horizonte de análise aborðará o período de 10 anos a partir de janeiro de 2013;

Despesas do Fundo:

Taxa de administração:

O administrador receberá a quantia fixa equivalente a R\$ 34.048,20 ao mês, corrigido pelo IGP-M anualmente.

Além da remuneração acima, o Fundo terá despesas pagas a empresa de contabilidade de R\$ 4.379,25, R\$ 730,53, pela escrituração de cotas Ambas reajustadas anualmente, no dia primeiro de julho de cada ano, pelo IGP-M.

Despesas da oferta:

As despesas previstas na oferta do Fundo são descritas na tabela abaixo, conforme apresentado nos documentos da Oferta.



Espécie	Preço por Cota (R\$)	Volume Total da Oferta (R\$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta
Cotas	R\$ 178,00	R\$ 41.999.990,00	
Comissão de estruturação (*)		R\$ 220.000,00	0,52%
Taxa de Registro da Oferta na CVM		R\$ 82.870,00	0,20%
Custos com publicação dos documentos do Fundo		R\$ 20.000,00	0,05%
Assessoria Legal		R\$ 60.000,00	0,14%
Outras Despesas		R\$ 5.000,00	0,01%
Montante Total		387.870,00	0,92%

Despesas recorrentes:

Algumas despesas recorrentes, tais como, anuidade da BM&FBovespa, CVM, despesas bancárias, despesas com viagens, despesas cartoriais, honorários advocatícios, honorários de auditoria, honorários de contabilidade, laudo de avaliação, taxa de custódia e taxa de escrituração, foram estimadas com base nos valores gastos atualmente e reajustadas por IGP-M.

Resultados Obtidos*


Com base nas premissas adotadas para a realização dos cálculos, espera-se uma TIR anual de **15,46% a.a** para os cotistas que adquirirem cotas da emissão. A tabela 1 apresenta a projeção de *dividendos ao ano*, este cálculo considera a soma dos rendimentos pagos ano a ano sobre o valor de aquisição da cota para o cotista que adquiriu cotas na 12^a emissão de cotas do Fundo.

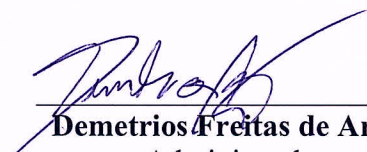
No **ANEXO I**, segue o Fluxo de Caixa do Fundo que considera o valor investido pelos cotistas e os rendimentos recebidos durante o período de 10 anos, sendo que ao fim do período considera-se também a venda das cotas (perpetuidade), onde se apura o ganho de capital, de modo a se obter o retorno total do investimento. Na perpetuidade utiliza-se uma taxa de desconto de 11% e um Crescimento de 1%.

Tabela 1: Projeção de *dividend yield* para a 12ª emissão de cotas

Ano	Dividendos (a.a.)
2013	6,94%
2014	8,12%
2015	9,93%
2016	10,77%
2017	11,69%
2018	12,78%
2019	14,09%
2020	15,40%
2021	16,78%
2022	18,51%

* A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.


Anita Spichler Scal
Economista


Demétrios Freitas de Araujo
Administrador

São Paulo, 29 de julho de 2013.



ANEXO I (Fluxo de Caixa do Fundo)

MESES	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
FLUXO DE CAIXA DO FUNDO											
1 RECEITAS OPERACIONAIS		34.867.065	39.120.196	42.407.822	45.992.621	49.897.194	54.490.455	60.020.822	65.589.175	71.405.952	78.730.232
1.1 Resultado do Via Parque Shopping		34.867.065	39.120.196	42.407.822	45.992.621	49.897.194	54.490.455	60.020.822	65.589.175	71.405.952	78.730.232
1.1.1 Resultado Operacional + Estacionamento		35.410.358	40.196.284	43.568.105	47.246.677	51.248.982	55.960.543	61.638.747	67.352.785	73.319.100	80.841.741
1.1.2 Total Receitas Não Operacionais		479.520	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.3 Obras/Melhorias		(1.022.813)	(1.076.089)	(1.160.283)	(1.254.056)	(1.351.788)	(1.470.088)	(1.617.925)	(1.763.610)	(1.913.147)	(2.111.510)
2 DESPESAS OPERACIONAIS		(866.699)	(819.727)	(774.998)	(814.851)	(856.896)	(901.253)	(948.050)	(997.421)	(1.049.507)	(1.104.458)
2.1 Despesas Administrativas		(866.699)	(819.727)	(774.998)	(814.851)	(856.896)	(901.253)	(948.050)	(997.421)	(1.049.507)	(1.104.458)
2.1.1 BM&Fovespa - Anuidade		(7.488)	(7.900)	(8.335)	(8.793)	(9.277)	(9.787)	(10.325)	(10.893)	(11.492)	(12.124)
2.1.2 CVM - Taxa de Fiscalização		(38.400)	(38.400)	(38.400)	(38.400)	(38.400)	(38.400)	(38.400)	(38.400)	(38.400)	(38.400)
2.1.3 Despesas Bancárias		(12.459)	(12.495)	(13.182)	(13.907)	(14.672)	(15.479)	(16.330)	(17.229)	(18.176)	(19.176)
2.1.4 Despesas com Viagens		(36.348)	(37.485)	(39.547)	(41.722)	(44.016)	(46.437)	(48.991)	(51.686)	(54.529)	(57.528)
2.1.5 Despesas Cartoriais		(4.784)	(6.248)	(6.591)	(6.954)	(7.336)	(7.740)	(8.165)	(8.614)	(9.088)	(9.588)
2.1.6 Honorários Advocatórios		(86.791)	(68.723)	(72.502)	(76.490)	(80.697)	(85.135)	(89.818)	(94.758)	(99.969)	(105.467)
2.1.7 Honorários de Auditoria		(34.500)	(40.000)	(42.200)	(44.521)	(46.970)	(49.553)	(52.278)	(55.154)	(58.187)	(61.367)
2.1.8 Honorários de Contabilidade		(52.551)	(54.719)	(57.728)	(60.903)	(64.253)	(67.787)	(71.515)	(75.449)	(79.596)	(83.976)
2.1.9 Laudo de Avaliação Patrimonial		(25.000)	(26.375)	(27.826)	(29.356)	(30.971)	(32.674)	(34.471)	(36.367)	(38.367)	(40.477)
2.1.10 Taxa de Administração - Rio Bravo		(408.578)	(425.432)	(448.831)	(473.517)	(499.560)	(527.036)	(556.023)	(586.604)	(618.867)	(652.905)
2.1.11 Consultoria de Obras		(144.000)	(84.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.12 Taxa de Custódia		(7.123)	(7.447)	(7.857)	(8.289)	(8.745)	(9.226)	(9.733)	(10.268)	(10.833)	(11.429)
2.1.13 Taxa de Escrituração		(8.677)	(10.504)	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(12.000)
3 RESULTADOS NÃO OPERACIONAIS		1.119.304	330.003	11.179	11.179	11.179	11.179	11.179	11.179	11.179	11.179
3.1 Resultado Financeiro		1.119.304	330.003	11.179	11.179	11.179	11.179	11.179	11.179	11.179	11.179
3.1.1 Receitas Financeiras		1.435.006	423.081	14.332	14.332	14.332	14.332	14.332	14.332	14.332	14.332
3.1.2 IRRF sobre Receitas Financeiras		(315.701)	(93.078)	(3.153)	(3.153)	(3.153)	(3.153)	(3.153)	(3.153)	(3.153)	(3.153)
4 INVESTIMENTOS		(47.294.045)	(14.702.643)	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1 Investimentos		(47.294.045)	(14.702.643)	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1.1 Investimentos		(47.294.045)	(14.702.643)	-	-	-	-	-	-	-	-
5 FINANCIAMENTO		12.509.654	(34.070.472)	(41.644.003)	(45.188.949)	(49.051.477)	(53.600.381)	(59.083.951)	(64.602.933)	(70.367.624)	(77.636.952)
5.1 Financiamento		12.509.654	(34.070.472)	(41.644.003)	(45.188.949)	(49.051.477)	(53.600.381)	(59.083.951)	(64.602.933)	(70.367.624)	(77.636.952)
5.1.1 Emissão de Cotas		41.999.990	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1.1.1 Integralização de cotas		41.999.990	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1.2 Custos de Emissão de Cotas		(387.870)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1.2.1 Estruturação		(220.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1.2.2 Taxa de registro da oferta CVM		(82.870)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1.2.3 Custos com publicação dos documentos do Fundo		(20.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1.2.4 Assessoria Jurídica		(60.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1.2.5 Outras Despesas		(5.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2 Remuneração do Capital Próprio		(29.102.466)	(34.070.472)	(41.644.003)	(45.188.949)	(49.051.477)	(53.600.381)	(59.083.951)	(64.602.933)	(70.367.624)	(77.636.952)
5.2.1 Distribuição de Rendimentos		(29.102.466)	(34.070.472)	(41.644.003)	(45.188.949)	(49.051.477)	(53.600.381)	(59.083.951)	(64.602.933)	(70.367.624)	(77.636.952)
FLUXO DE CAIXA DO INVESTIDOR											
		(377.464.842)									
Perpetuidade (Taxa de Desconto=11%, Cresc.=1%)		(377.464.842)									
Valor Atual *		(377.464.842)									
Integralização de Cotas		(41.999.990)									
Rendimentos Distribuídos		29.102.466	34.070.472	41.644.003	45.188.949	49.051.477	53.600.381	59.083.951	64.602.933	70.367.624	77.636.952
Resultado Líquido ao Investidor		(377.464.842)	(12.897.524)	(34.070.472)	(41.644.003)	(45.188.949)	(49.051.477)	(53.600.381)	(59.083.951)	(64.602.933)	(70.367.624)
* Número de Cotas antes Emissão vezes o Valor da Emissão de R\$ 178/cota											
TIR (a.a.)											15,46%



ANEXO II

(Qualificação dos responsáveis pela elaboração do Estudo de Viabilidade)

Anita Spichler Scal é economista, sócia da Rio Bravo Investimentos e gerente Executiva da área de Investimentos Imobiliários. Responsável pela gestão dos Fundos imobiliários, inclusive pelas operações que envolvem a gestão do FII Via Parque Shopping desde 2006.

Demetrios Freitas de Araujo é administrador e analista, responsável pela administração fiduciária do Fundo desde maio de 2012. Possui larga experiência em assuntos que envolvem contabilidade, escrituração de cotas e fluxos de caixa. Demetrios é o responsável pela análise criteriosa nos pagamentos dos prestadores de serviço das obras de benfeitorias e expansão do shopping.