

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA DÉCIMA TERCEIRA 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\$ 48.270.869,90**

(Quarenta e oito milhões, duzentos e setenta mil, oitocentos e sessenta e nove reais e noventa centavos).

Código ISIN nº BRFVPQCTF015

**Código de Negociação na BM&FBOVESPA: FVPQ11**

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING – FII (“**Fundo**”) está realizando a oferta pública de distribuição de cotas de sua décima terceira emissão, escriturais (“**Cotas**”), primária, no montante máximo de 227.854 (duzentas e vinte e sete mil e oitocentas e cinquenta e quatro) Cotas do Fundo e no montante mínimo de 65.187 (sessenta e cinco mil, cento e oitenta e sete) Cotas (“**Oferta**”), tendo cada uma delas o valor individual de R\$211,85 (duzentos e onze reais e oitenta e cinco centavos) (“**Preço por Cota**” ou “**Preço de Emissão**”). A emissão terá o valor máximo de R\$ 48.270.869,90 (quarenta e oito milhões, duzentos e setenta mil, oitocentos e sessenta e nove reais e noventa centavos) (“**Volume Total da Oferta**”) e mínimo de R\$ 13.809.865,95 (treze milhões, oitocentos e nove mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e noventa e cinco centavos), (“**Volume Mínimo 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 180 (cento e oitenta) dias a contar da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação 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**”), junto ao Escriturador, (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 do seu respectivo agente de custódia, à vista; ou (b) 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 em moeda corrente nacional, pelo valor correspondente ao Preço de Emissão, junto ao Escriturador ou por intermédio do respectivo agente de custódia, 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 em moeda corrente nacional, pelo valor correspondente ao preço de emissão, à vista ou à prazo, neste último caso mediante o procedimento de chamadas de capital, conforme os termos e condições estabelecidos no boletim de subscrição e no compromisso de investimento firmado pelos investidores.

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 16 de setembro de 2013, devidamente registrado em 16 de setembro de 2013, sob o nº 1.327.792, 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 iniciada em 18 de agosto 2014 e encerrada em 20 de agosto de 2014, cuja ata de aprovação foi registrada em 22 de agosto de 2014 perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 1.360.895, 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 (<http://www.cvm.gov.br>), da Instituição Administradora ([www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)) e da BM&FBovespa (<http://www.bmfbovespa.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, 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 18 de setembro de 2014.

## ÍNDICE

<b>1. DEFINIÇÕES</b> .....	<b>6</b>
<b>2. SUMÁRIO</b> .....	<b>19</b>
• RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO .....	19
<b>3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b> .....	<b>33</b>
• OBJETIVO DA OFERTA .....	33
• QUANTIDADE E VALORES DAS COTAS .....	33
• PRAZOS DE DISTRIBUIÇÃO .....	33
• DISTRIBUIÇÃO PARCIAL .....	34
• 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 .....	40
• RECEBIMENTO DE RESERVAS .....	41
• LIQUIDAÇÃO DAS COTAS SUBSCRITAS POR PESSOAS VINCULADAS .....	41
• DIREITO AOS RENDIMENTOS DAS COTAS .....	41
• ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA .....	41
• PÚBLICO ALVO DA OFERTA .....	42
• INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES .....	42
• SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA .....	43
• PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA .....	43
• DELIBERAÇÃO DA OFERTA .....	43
• REGIME DE COLOCAÇÃO .....	44
• PLANO DE DISTRIBUIÇÃO .....	44
• NEGOCIAÇÃO DAS COTAS .....	46
• CRONOGRAMA ESTIMATIVO .....	46
<b>4. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS</b> .....	<b>51</b>
• O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .....	51
• VISÃO GERAL DO SETOR DE SHOPPING CENTERS .....	53
<b>5. FATORES DE RISCO</b> .....	<b>59</b>
• RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS – POLÍTICAS GOVERNAMENTAIS E GLOBALIZAÇÃO .....	59
• RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ .....	59
• RISCOS RELATIVOS À CONCENTRAÇÃO DE COTAS .....	60
• RISCO DE CAPTAÇÃO ABAIXO DO VOLUME TOTAL DA OFERTA .....	60
• RISCOS RELATIVOS AO INADIMPLETAMENTO DOS COTISTAS/INVESTIDORES .....	60
• RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO .....	61
• RISCOS RELATIVOS À OBTENÇÃO DO HABITE-SE .....	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 .....	64
• 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 .....	66
•	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
<b>6.</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DO FUNDO .....</b>	<b>72</b>
•	BASE LEGAL.....	72
•	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO .....	72
•	FORMA DE CONDOMÍNIO .....	76
•	PRAZO.....	77
•	OBJETO DO FUNDO .....	77
•	POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	77
•	CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS.....	77
•	SEGUROS CONTRATADOS.....	85
•	RENTABILIDADE E VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL ESPERADAS.....	85
•	GARANTIAS.....	86
•	DERIVATIVOS .....	86
•	LIQUIDAÇÃO.....	86
•	TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO .....	87
•	CARACTERÍSTICAS DAS COTAS.....	89
•	POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	92
•	ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.....	93
•	VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA.....	96
•	HISTÓRICO DE COTAÇÕES DO FUNDO.....	97
<b>7.</b>	<b>PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO .....</b>	<b>101</b>
•	DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA / COORDENADORA DA OFERTA.....	101
<b>8.</b>	<b>DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....</b>	<b>110</b>
•	DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO.....	110
•	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	110
<b>9.</b>	<b>TRIBUTAÇÃO.....</b>	<b>115</b>
•	REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO .....	115
•	TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES.....	115
•	TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO .....	118
•	OUTRAS CONSIDERAÇÕES.....	118
<b>10.</b>	<b>REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO .....</b>	<b>123</b>
•	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.....	123
<b>11.</b>	<b>RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA .....</b>	<b>127</b>
•	INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES.....	127
•	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....	128
•	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA.....	128
•	POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO .....	128
<b>12.</b>	<b>PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS .....</b>	<b>133</b>
•	INFORMAÇÕES AOS COTISTAS .....	133
•	REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM.....	135
<b>13.</b>	<b>INFORMAÇÕES RELEVANTES .....</b>	<b>139</b>
•	ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA.....	139
<b>14.</b>	<b>ATENDIMENTO AOS COTISTAS .....</b>	<b>144</b>
•	ATENDIMENTO AOS COTISTAS.....	144
<b>15.</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>148</b>
•	ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS QUE APROVOU A OFERTA .....	148

- REGULAMENTO DO FUNDO..... 149
- DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO ..... 150
- INFORMAÇÕES SOBRE O PROJETO DE EXPANSÃO E MODERNIZAÇÃO DAS SALAS DE CINEMA E DE FINALIZAÇÃO DAS OBRAS DA FACHADA DO VIA PARQUE SHOPPING..... 151
- ESTUDO DE VIABILIDADE..... 152

(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>Agências Especializadas do Escriturador</u> ”:	São determinadas agências bancárias especializadas do Escriturador, conforme endereços constantes na Seção “Negociação do Direito de Preferência”, nas páginas 39 e 40 deste Prospecto.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	Anúncio de encerramento da Oferta, divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	Anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400.
“ <u>Área Bruta Locável</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 76 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 77 a 85 deste Prospecto Definitivo.
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.
“ <u>BM&amp;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.

“Cessionários”:

Investidores que adquirirem o Direito de Preferência dos Cotistas.

“Chamadas de Capital”:

As integralizações das cotas da 13ª emissão poderão ocorrer a prazo, mediante o procedimento de chamada de capital, em até 4 parcelas, de acordo com os termos e condições estabelecidos no boletim de subscrição, no compromisso de investimento e 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.

“CNPJ/MF”:

Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica mediante o Ministério da Fazenda.

“Compromisso de Investimento”:

Compromisso de investimento a ser assinado pelos Cotistas no ato da Subscrição, o qual deverá ser autenticado/assinado pela Instituição Administradora/ Coordenadora.

“Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência”:

Comunicado divulgado 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.

<p><u>“Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência e de Início da Venda das Cotas Remanescentes”</u>:</p>	<p>Comunicado divulgado 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.</p>
<p><u>“Contrato de Distribuição”</u>:</p>	<p>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária de Cotas da Décima Terceira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII, celebrado entre o Fundo, representado pela Instituição Administradora, e a Coordenadora.</p>
<p><u>“Coordenadora”</u>:</p>	<p>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.</p>
<p><u>“Cotas”</u>:</p>	<p>Cotas de emissão do Fundo que correspondem a frações ideais de seu patrimônio e assumem a forma escritural.</p>
<p><u>“Cotas Remanescentes”</u>:</p>	<p>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 do Direito de Preferência, nos termos e condições estabelecidos na Seção “Características da Oferta”, nas páginas 33 a 47 deste Prospecto Definitivo.</p>
<p><u>“Cotistas”</u>:</p>	<p>Titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo.</p>
<p><u>“CVM”</u>:</p>	<p>Comissão de Valores Mobiliários</p>



<u>“Data Base”</u> :	Data de divulgação 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 Terceira Emissão”</u> :	Data da primeira integralização de Cotas do Fundo no âmbito da Décima Terceira 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&amp;FBOVESPA”</u> :	Será o último dia do Prazo de Direito de Preferência, em que serão liquidadas as Cotas dos detentores de Direito de Preferência que possuam suas Cotas depositadas na BM&FBOVESPA.
<u>“Data de Liquidação dos Detentores de Direito _____ de _____ Preferência Não BM&amp;FBOVESPA”</u> :	As Cotas dos detentores de Direito de Preferência que não forem depositadas na BM&FBOVESPA serão liquidadas diariamente, até o término do Prazo de Direito de Preferência.
<u>“Data de Liquidação das Sobras dos Subscritores de Direito de Preferência BM&amp;FBOVESPA”</u> :	Será o último dia do Prazo de Sobras do Direito de Preferência, em que serão liquidadas as Cotas dos Subscritores das Sobras do Direito de Preferência que possuam suas Cotas depositadas na BM&FBOVESPA.
<u>“Data de Liquidação dos Subscritores das Sobras de Direito de Preferência Não BM&amp;FBOVESPA”</u> :	As Cotas dos Subscritores das Sobras do Direito de Preferência que não forem depositadas na BM&FBOVESPA serão liquidadas diariamente, até o término do Prazo de Sobras do Direito de Preferência.
<u>“Data de Liquidação dos Subscritores das Cotas Remanescentes”</u> :	Será o último dia do Prazo do Esforço de Venda das Cotas Remanescentes, em que serão liquidadas as Cotas Remanescentes subscritas pelos Investidores.
<u>“Décima Terceira Emissão”</u> :	Décima Terceira Emissão de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
<u>“Detentores do Direito de Preferência”</u> :	São os Detentores do Direito de Preferência

BM&FBOVESPA e os Detentores do Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA, quando referidos em conjunto.

- “Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA”: Cotistas do Fundo na Data Base cujo Direito de Preferência esteja depositado na central depositária da BM&FBOVESPA.
- “Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA”: Cotistas do Fundo na Data Base cujo Direito de Preferência não esteja depositado na central depositária da BM&FBOVESPA.
- “Dia Útil”: Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo, Brasil, ou dia em que, por qualquer motivo, não haja expediente na BM&FBOVESPA.
- “Direito de Preferência”: 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.
- “Distribuição Parcial”: A distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, autorizada na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, o Volume Mínimo da Oferta.
- “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 87 e 88 deste Prospecto.
- “Escriturador das Cotas”: Itáú Corretora de Valores S.A., corretora de títulos e valores mobiliários com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, Cidade e Estado de São

Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64

<u>“Esforço de Venda das Cotas Remanescentes”</u> :	Esforço de venda para distribuição pública das Cotas Remanescentes aos Investidores em geral, que sejam ou não Cotistas do Fundo, a ser realizado durante o Prazo do Esforço de Venda das Cotas Remanescentes.
<u>“Estudo de Viabilidade”</u> :	Estudo de viabilidade econômica e financeira das obras necessárias para a expansão e benfeitoria do cinema do Via Parque Shopping, elaborado pela Rio Bravo Investimentos Ltda. e pela Aliance Shopping Centers S.A, o qual integra o Anexo V ao presente Prospecto.
<u>“Expansão”</u> :	Expansão e modernização das salas do cinema do Via Parque Shopping, localizado no 2º piso do Empreendimento, bem como revitalização da fachada do empreendimento, a qual encontra-se descrita no Anexo IV ao presente Prospecto.
<u>“FII”</u> :	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 nº 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 nº 72.600.026/0001-81.
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 409</u> ”:	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução da CVM nº 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>IPTU</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>Oferta</u> ”:	Distribuição pública das Cotas objeto desta Décima Terceira Emissão, a qual foi aprovada pelos Cotistas em Assembleia Geral iniciada em 18 de agosto de 2014 e encerrada em 20 de agosto de 2014, cuja ata de aprovação 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 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

“Pessoas Vinculadas”:

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.

“Plano de Distribuição”:

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” na página 77 deste Prospecto.

“Prazo das Sobras 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 divulgação 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 divulgação do Anúncio de Início da Oferta.

“Prazo do Esforço de Venda das Cotas Remanescentes”:

Prazo contado da data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência e de Início da Venda das Cotas Remanescentes, inclusive, até o término do

Período de Colocação, 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\$211,85 (duzentos e onze reais e oitenta e cinco centavos).

“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”: Este Prospecto Definitivo.

“Regulamento”: Regulamento do Fundo, datado de 16 de setembro de 2013, devidamente registrado em 16 de setembro de 2013, sob o nº 1.327.792, 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 divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência, nos termos e condições estabelecidos na Seção “Características da Oferta”, nas páginas 33 a 47 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 123 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 Mínimo da Oferta”:

Quantidade mínima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta, que é de 65.187 (sessenta e cinco mil, cento e oitenta e sete) Cotas, totalizando R\$ 13.809.865,95 (treze milhões, oitocentos e nove mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e noventa e cinco centavos).

“Volume Total da Oferta”:

Quantidade máxima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta, que é de 227.854 (duzentas e vinte e sete mil, oitocentas e cinquenta e quatro ) Cotas, totalizando R\$ 48.270.869,90 (quarenta e oito milhões, duzentos e setenta mil, oitocentos e sessenta e nove reais e noventa centavos).

(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”.

<b>Nome do Fundo:</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
<b>Instituição Administradora:</b>	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Coordenadora:</b>	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Escriturador das Cotas:</b>	Itaú Corretora de Valores S.A., corretora de títulos e valores mobiliários com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
<b>Preço por Cota:</b>	R\$ 211,85 (duzentos e onze reais e oitenta e cinco centavos).
<b>Quantidade de Cotas da Oferta:</b>	227.854 (duzentos e vinte e sete mil, oitocentas e cinquenta e quatro) Cotas.
<b>Valor Total da Oferta:</b>	R\$ 48.270.869,90 (quarenta e oito milhões, duzentos e setenta mil, oitocentos e sessenta e nove reais e noventa centavos).
<b>Valor Mínimo da Oferta</b>	R\$ 13.809.865,95 (treze milhões, oitocentos e nove mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e noventa e cinco centavos).
<b>Regime de Colocação:</b>	A colocação será efetuada pela Coordenadora sob o regime de melhores esforços de colocação.
<b>Direito de Preferência:</b>	<p>Os Cotistas do Fundo na Data Base, ou seja, na data de divulgação 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, 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</p>

	<p>detalhadamente descrito na Seção “Características da Oferta”, nas páginas 33 a 47 deste Prospecto Definitivo.</p>
<p><b>Sobras do Direito de Preferência:</b></p>	<p>Em até 5 (cinco) Dias Úteis após o fim do Prazo do Direito de Preferência, a Coordenadora informará ao mercado, por meio da divulgação 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 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 divulgação 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 33 a 47 deste Prospecto.</p>
<p><b>Oferta das Cotas Remanescentes:</b></p>	<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 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 divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência e de Início da Venda das Cotas Remanescentes.</p> <p>A partir da data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência e de</p>

	<p>Início da Venda das Cotas Remanescentes, 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>
<b>Público Alvo da Oferta:</b>	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.
<b>Público Alvo do Fundo:</b>	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.
<b>Período de Colocação:</b>	O Período de Colocação será de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>Inadequação do Investimento:</b>	<p>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 59 a 68 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><b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS</b></p>

	<b>INVESTIMENTOS.</b>
<b>Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo e da Oferta:</b>	<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 de Início da Venda das Cotas Remanescentes e o Anúncio de Encerramento serão divulgados no endereço eletrônico da Instituição Administradora e Coordenadora (<a href="http://www.riobravo.com.br">www.riobravo.com.br</a>), na CVM (<a href="http://www.cvm.gov.br">www.cvm.gov.br</a>) e no endereço eletrônico da BM&amp;FBovespa (<a href="http://www.bmfbovespa.com.br">www.bmfbovespa.com.br</a>), 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 <a href="http://www.riobravo.com.br">www.riobravo.com.br</a>.</p>
<b>Local de Admissão e Negociação das Cotas:</b>	Uma vez que o Anúncio de Encerramento seja divulgado 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.
<b>Plano de Distribuição:</b>	<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 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 divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;</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 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da divulgação 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 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 9,668989% 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 divulgação 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 divulgação 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 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) tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os subscritores do Direito de Preferência, das Sobras do Direito de Preferência e das Cotas Remanescentes poderão, no ato da aceitação à Oferta, quando da realização de sua ordem de investimento, condicionar sua adesão:
- (a) à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Período de Colocação ou (b) à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta até o término do Período de Colocação, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item (b), os subscritores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Período de Colocação; ou (ii) a proporção das Cotas correspondentes à quantidade proporcional subscrita, sendo

que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Na falta de manifestação acerca das alternativas (b)(i) e (b)(ii) acima, presumir-se-á o interesse do subscritor em receber a totalidade das Cotas indicadas no Período de Colocação;

(vi) na hipótese de não colocação do Volume Mínimo 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;

(vii) 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;

(viii) 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

(ix) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos



	<p>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>
<b>Alocação da Oferta</b>	<p>As Cotas Remanescentes serão destinadas a Investidores em geral.</p>
<b>Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas:</b>	<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; (ii) assinará o Compromisso de Investimento; (iii) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento (aplicados aos subscritores das Cotas Remanescentes); 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 9,668989% 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 possuem suas Cotas depositadas na BM&amp;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, poderá ser realizada em moeda corrente nacional, pelo valor correspondente ao Preço de Emissão, (i) à vista; ou (ii) a prazo, 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&amp;FBOVESPA e/ou</p>

	<p>na Data de Liquidação dos Subscritores das Sobras de Direito de Preferência Não BM&amp;FBOVESPA, conforme o caso.</p> <p>Os Cotistas que possuam suas Cotas depositadas na BM&amp;FBOVESPA que desejem subscrever as Cotas do seu respectivo Direito de Preferência e as Sobras do Direito de Preferência, se for o caso, poderão fazê-lo (i) por intermédio do seu respectivo agente de custódia, hipótese na qual o Cotista poderá subscrevê-las no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis antes do encerramento do Prazo do Direito de Preferência e do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, conforme o caso; ou (ii) diretamente junto ao Escriturador, hipótese na qual o Cotista poderá subscrevê-las até o último dia do Prazo do Direito de Preferência e do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, conforme o caso, observado o disposto na página 39 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 do seu respectivo agente de custódia, à vista, em moeda corrente nacional, pelo valor correspondente ao Preço de Emissão, sendo que a liquidação será realizada na Data de Liquidação dos Subscritores do Direito de Preferência BM&amp;FBOVESPA e/ou na Data de Liquidação das Sobras dos Subscritores de Direito de Preferência BM&amp;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, mediante procedimento de Chamadas de Capital, conforme os termos e condições estabelecidos no boletim de subscrição e 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. A integralização das Cotas Remanescentes deverá ser realizada em moeda corrente nacional, pelo valor correspondente ao Preço de Emissão, (i) à vista; ou (ii) a prazo, mediante procedimento de Chamadas de Capital, conforme os termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimentos firmados pelos Investidores, sendo que a liquidação será realizada na Data de Liquidação dos Subscritores das Cotas Remanescentes.</p>
<b>Estrutura de Taxas:</b>	<b><u>Taxa de Administração</u></b>

	<p>A Instituição Administradora receberá, pelos serviços de administração e gestão prestados ao Fundo, um valor mensal de R\$ 38.456,86 (trinta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e oitenta e seis 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 2015 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\$ 4.840,66 (quatro mil, oitocentos e quarenta reais e sessenta e seis 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 um mínimo de R\$ 1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais), reajustados anualmente pelo IGP-M, além das despesas variáveis que são cobradas de acordo com o contrato firmado pelo Fundo, utilizada integralmente na remuneração dos serviços prestados por empresa de escrituração das Cotas.</p> <p><b>Taxas de Performance, Ingresso e Saída:</b> O Fundo não cobra dos Cotistas taxas de performance, de ingresso ou de saída.</p>
<p><b>Objeto/Prazo:</b></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><b>Rentabilidade Esperada:</b></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 8,71% (oito virgula setenta e um por 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><b>Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas Ofertadas:</b></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: (a) perspectivas de rentabilidade; (b) valor patrimonial da Cota; (c) cotação da Cota no mercado, se houver; (viii) os Cotistas do Fundo, na proporção das Cotas que possuem, 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>
<p><b>Informações Adicionais:</b></p>	<p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Coordenadora e Instituição Administradora, à BM&amp;FBOVESPA e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da</p>

	Seção “Informações Relevantes” na página 138 deste Prospecto.
--	---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

- Objetivo da Oferta
- Quantidade e Valores das Cotas
- Prazos de Distribuição
- Distribuição Parcial
- 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 adicionais para (i) a conclusão das obras de expansão e modernização das salas de cinema do Via Parque Shopping, que já vem sendo realizada desde o ano de 2013; (ii) a finalização das obras da fachada do Via Parque Shopping; e (iii) o cumprimento de obrigações do Fundo, conforme apurado e divulgado no balancete de julho de 2014.

#### QUANTIDADE E VALORES DAS COTAS

A presente Emissão é composta de até 227.854 (duzentas e vinte e sete mil, oitocentas e cinquenta e quatro) Cotas, emitidas em uma única série, perfazendo o montante total de até R\$48.270.869,90 (quarenta e oito milhões, duzentos e setenta mil, oitocentos e sessenta e nove reais e noventa centavos), e o Volume Mínimo da Oferta de R\$13.809.865,95 (treze milhões, oitocentos e nove mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e noventa e cinco centavos), representado por 65.187 (sessenta e cinco mil cento e oitenta e sete) Cotas.

Tendo em vista que as obras do cinema do Via Parque Shopping foram iniciadas em 2013, o volume mínimo de R\$ 13.809.865,95 (treze milhões, oitocentos e nove mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e noventa e cinco centavos), **ou seja, aproximadamente 28,6% (vinte e oito vírgula seis por cento) do Volume Total da Oferta**, é essencial para garantir a conclusão e entrega das novas salas de cinema. Os demais recursos **(aproximadamente 71,4% (setenta e um vírgula quatro por cento) do Volume Total da Oferta)** são necessários para o cumprimento das obrigações do Fundo para projeto de revitalização de fachada do Via Parque Shopping e adequações do empreendimento, considerando que o Via Parque Shopping foi inaugurado em 1993 e necessita de reformas de modernizações e revitalizações para acompanhar os novos empreendimentos concorrentes.

O Preço por Cota é de R\$211,85 (duzentos e onze reais e oitenta e cinco centavos), o qual foi fixado na Assembleia Geral de Cotistas iniciada em 18 de agosto de 2014 e encerrada em 20 de agosto de 2014, que autorizou a Décima Terceira Emissão, deliberação esta que contou com a presença de Cotistas representando 99,94% (noventa e nove vírgula noventa e quatro por cento) das Cotas emitidas. O critério utilizado para a determinação do valor unitário de emissão, definido e aprovado pela referida assembleia, está baseado no valor do patrimônio líquido do Fundo em 31 de julho de 2014, considerando o valor da avaliação do empreendimento Via Parque Shopping, conforme laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman&Wakefield.

#### 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 divulgação do Anúncio de Início.

O Período de Colocação das Cotas objeto da Oferta será de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

## **DISTRIBUIÇÃO PARCIAL**

Será admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, o Volume Mínimo da Oferta, conforme descrito no Plano de Distribuição de Cotas, nas páginas 44 a 46 deste Prospecto.

## **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 divulgação 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 divulgação 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 9,668989% 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 divulgação 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 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 divulgação 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 divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência e de Início da Venda das Cotas Remanescentes. 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 divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência e de Início da Venda das Cotas Remanescentes, 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 a partir da divulgação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência e de Início da Venda das Cotas Remanescentes, 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 ou parcial 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 divulgar 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; (ii) assinará o Compromisso de Investimento; (iii) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento (aplicável aos subscritores das Cotas Remanescentes); 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 9,668989% 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 (trinta) dias contados a partir do primeiro Dia Útil subsequente à data de divulgação 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 desejarão 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 divulgação 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, poderá ser realizada em moeda corrente nacional, pelo valor correspondente ao Preço de Emissão, (i) à vista; ou (ii) a prazo, 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 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.

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) 5029 7780 e endereço eletrônico [investfone@itau-unibanco.com.br](mailto:investfone@itau-unibanco.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.

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

<b>DATA</b>	<b>VALOR</b>	<b>%</b>
06/11/2014	37.913.470,44	78,55%
05/12/2014	3.452.466,49	7,15%
06/01/2015	3.452.466,49	7,15%
06/02/2015	3.452.466,49	7,15%
Total:	48.270.869,91	100,00%

### **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, poderá ser feita (i) por intermédio do seu respectivo agente de custódia, hipótese na qual o Cotista poderá subscrevê-las no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis antes do encerramento do Prazo do Direito de Preferência e do Prazo das Sobras do Direito de Preferência, conforme o caso; ou (ii) diretamente junto ao Escriturador, hipótese na qual o Cotista poderá subscrevê-las até o último dia do Prazo do Direito de Preferência e do Prazo das Sobras 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 do seu respectivo agente de custódia, à vista, em moeda corrente nacional, pelo valor correspondente ao Preço de Emissão, sendo que a liquidação será realizada na Data de Liquidação dos Subscritores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA e/ou na Data de Liquidação das Sobras 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, mediante procedimento de Chamadas de Capital, conforme os termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e 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. A integralização das Cotas Remanescentes deverá ser realizada em moeda corrente nacional, pelo valor correspondente ao Preço de Emissão, (i) à vista; ou (ii) a prazo, mediante procedimento de Chamadas de Capital, conforme os termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimentos firmados pelos Investidores, sendo que a liquidação será realizada na Data de Liquidação dos Subscritores das Cotas Remanescentes.

As Chamadas de Capital estão previstas para ocorrerem na forma descrita no cronograma acima.

## **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.

### **Negociação do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA**

Os Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA que desejem ceder seu Direito de Preferência e os respectivos Cessionários deverão comparecer pessoalmente a uma das Agências Especializadas do Escriturador indicadas abaixo, até a data de encerramento do Prazo de Direito de Preferência, e celebrar um Instrumento Particular de Cessão de Direitos de Preferência, cujo modelo será fornecido pelo Administrador, além de assinar os boletos apropriados do Escriturador.

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.

Segue abaixo relação das Agências Especializadas do Escriturador:

#### **BELO HORIZONTE**

Avenida João Pinheiro, 195, Subsolo, Rua Sete de Setembro, 99, Subsolo, Centro

#### **RIO DE JANEIRO**

Centro  
CEP 30130-180, Belo Horizonte/MG  
Tel: (31) 3249 3534

CEP 20050-005, Rio de Janeiro/RJ.  
Tel: (21) 2508 8086

### **BRASÍLIA**

SCS Quadra 3, Edifício D'Angela, 30, Bloco A,  
Sobreloja, Centro  
CEP 70300-500, Brasília/DF  
Tel: (61) 3316 4850

### **SALVADOR**

Avenida Estados Unidos, 50, 2º andar,  
Edifício Sesquicentenário, Comércio  
CEP: 40020-010, Salvador/BA  
Tel: (71) 3319 8010

### **CURITIBA**

Rua João Negrão, 65, Sobreloja, Centro  
CEP 80010-200, Curitiba/PR  
Tel: (41) 3320 4128

### **SÃO PAULO**

Rua Boa Vista, 176, 1º Subsolo, Centro  
CEP 01092-900, São Paulo/SP  
Tel: (11) 3247 3139 / 3138

### **PORTO ALEGRE**

Rua Sete de Setembro, 746, Térreo, Centro  
CEP 90010-190, Porto Alegre/RS  
Tel: (51) 3210 9150

## **Negociação do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA**

A cessão do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA que desejem ceder seu Direito de Preferência será realizada junto aos Agentes de Custódia até o 6º (sexto) Dia Útil que anteceda o encerramento do Prazo de Direito de Preferência. Após referido prazo, o Direito de Preferência de subscrição poderá ser exercido normalmente até o encerramento do Prazo de Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência BM&FBOVESPA, observados os procedimentos acima estabelecidos.

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

## **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 Mínimo da Oferta.

Na hipótese de não colocação do Volume Mínimo 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 eventualmente 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 Mínimo 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 divulgação 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 divulgação 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 divulgação 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 59 a 68 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 divulgados no endereço eletrônico da Instituição Administradora e Coordenadora ([www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)); no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e da BM&FBovespa ([www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br)), 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 iniciada em 18 de agosto de 2014 e encerrada em 20 de agosto de 2014, cuja ata de aprovação foi registrada em 22 de agosto de 2014 perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o nº 1.360.895, 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 divulgação 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 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da divulgação 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 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 9,668989% 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 divulgação 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

divulgação 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 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) tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os subscritores do Direito de Preferência, das Sobras do Direito de Preferência e das Cotas Remanescentes poderão, no ato da aceitação à Oferta, quando da realização de sua ordem de investimento, condicionar sua adesão: (a) à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Período de Colocação ou (b) à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta até o término do Período de Colocação, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item (b), os subscritores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Período de Colocação; ou (ii) a proporção das Cotas correspondentes à quantidade proporcional subscrita, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até a Data de Liquidação das Cotas Remanescentes e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Na falta de manifestação acerca das alternativas (b)(i) e (b)(ii) acima, presumir-se-á o interesse do subscritor em receber a totalidade das Cotas indicadas no Período de Colocação;

(vi) na hipótese de não colocação do Volume Mínimo 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;

(vii) 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;

(viii) 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

(ix) 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 divulgado 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:

<b>Eventos</b>	<b>Data prevista</b>
Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	18/09/2014
Término do Período de análise da CVM	25/09/2014
Concessão do Registro da Oferta	25/09/2014
Divulgação do Anúncio de Início	29/09/2014
Início do Direito de Preferência	30/09/2014
Encerramento do Direito de Preferência	30/10/2014
Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência	06/11/2014
Início das Sobras das Cotas	07/11/2014

Encerramento das Sobras das Cotas	24/11/2014
Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo das Sobras do Direito de Preferência e de Início da Venda das Cotas Remanescentes	26/11/2014
Data máxima para Integralização de Cotas/ Liquidação Financeira	27/03/2015
Anúncio de Encerramento da Oferta	30/03/2015

(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

Os Fundos de Investimentos Imobiliários (“FII”) são veículos de investimento criados na forma de condomínio fechado 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 FII 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.

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 liquidez e à rentabilidade dos fundos de investimento imobiliário, vide Seção “Fatores de Risco” nas páginas 59 a 68 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.

Devido a crescente procura por essa classe de ativos, a BM&FBovespa criou em 2012 o índice do setor, IFIX.

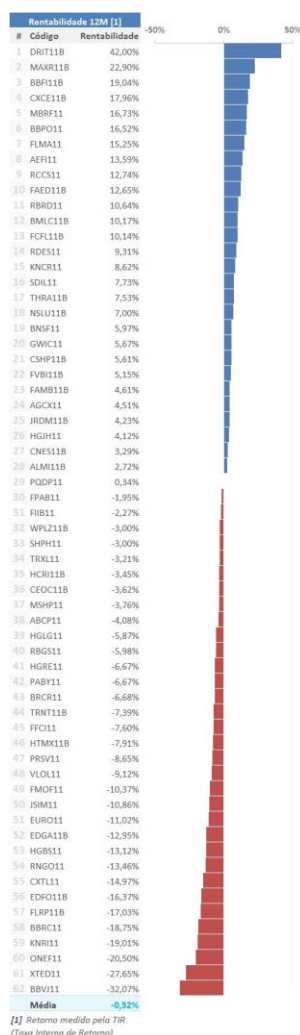
O IFIX é o índice de fundos imobiliários e tem por objetivo medir a performance ou rentabilidade (variação das cotas mais dividendos distribuídos) de uma determinada carteira de fundos imobiliários listados. A escolha dos fundos é feita em função da liquidez e

frequência de negociação. Ele agrega atualmente 68 fundos dos 130 listados ou 69% de todo valor de mercado dos fundos imobiliários na BMF&Bovespa.

Este índice iniciou a medição da rentabilidade dos fundos imobiliários em janeiro de 2011 e no mês de julho de 2014 completou pouco mais de 3 anos e meio de existência.

Neste período tivemos a euforia entre os anos de 2011 e 2012 quando o IFIX valorizou 16,5% e 35%, respectivamente. Também tivemos a preocupação com o resultado negativo em 2013 quando o mesmo índice perdeu 12,6%. No acumulado desses três anos, o IFIX cresceu 37,4% ou 11,2% ao ano, bem acima de outros investimentos usuais do mercado, tais como poupança, ações (Ibovespa) ou a renda fixa atrelada ao CDI.

O gráfico e a tabela abaixo demonstram, respectivamente, a rentabilidade de alguns FII no período de 12 meses entre agosto de 2013 e julho de 2014 e do Fundo Via Parque Shopping desde 2010.



Fonte: <http://www.fundoimobiliario.com.br/rentabilidades.htm>

## FII Via Parque Shopping (FVPQ11)

Rentabilidade no exercício de 2010 à 2014

Mês/ Ano	Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	Quantidade de Cotas	Valor Patrimonial da Cota (R\$)	Valor de Mercado da Cota (1) (R\$)	Distribuição de Rendimentos Mensal (2) (R\$/Cota)	Rentabilidade Mensal (3) (variação valor patrimonial + distribuições)		Rentabilidade Mensal (5) (variação valor de mercado + distribuições)		Dividend Yield (7) (apenas distribuições)	
						Rent. Acum. (4)	Rent. Acum. (6)	Rent. Acum. (6)	Rent. Acum. (8)		
jan/2010	76.844.497	2.120.589	36,24	95,55	1,9004	2,05%	2,05%	1,99%	1,99%	1,99%	29,17%
fev/2010	74.940.934	2.120.589	35,34	95,55	1,5090	1,69%	3,77%	1,58%	3,60%	1,58%	33,46%
mar/2010	75.252.663	2.120.589	35,49	95,55	0,4785	1,77%	5,61%	0,50%	4,12%	0,50%	34,82%
abr/2010	75.752.500	2.120.589	35,72	95,55	0,3822	1,74%	7,45%	0,40%	4,53%	0,40%	35,91%
mai/2010	77.082.121	2.120.589	36,35	95,55	0,0000	1,76%	9,33%	0,00%	4,53%	0,00%	35,91%
jun/2010	79.759.324	2.120.589	37,61	95,55	0,0000	3,47%	13,13%	0,00%	4,53%	0,00%	35,91%
jul/2010	80.861.966	2.120.589	38,13	95,55	0,0000	1,38%	14,69%	0,00%	4,53%	0,00%	35,91%
ago/2010	82.736.028	2.120.589	39,02	95,55	0,0000	2,32%	17,35%	0,00%	4,53%	0,00%	35,91%
set/2010	84.394.611	2.120.589	39,80	95,55	0,0000	2,00%	19,70%	0,00%	4,53%	0,00%	35,91%
out/2010	86.748.041	2.120.589	40,91	95,55	0,0000	2,79%	23,04%	0,00%	4,53%	0,00%	35,91%
nov/2010	89.104.170	2.120.589	42,02	95,55	0,0000	2,72%	26,36%	0,00%	4,53%	0,00%	35,91%
dez/2010	79.759.324	2.120.589	37,61	95,55	0,0000	-10,49%	13,13%	0,00%	4,53%	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%	15,16%	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	9,2000	4,61%	546,57%	9,63%	15,44%	9,63%	14,84%
set/2012	476.642.592	2.120.589	224,77	95,55	9,2000	4,53%	575,85%	9,63%	26,56%	9,63%	24,46%
out/2012	479.459.401	2.120.589	226,10	95,55	9,2000	4,68%	607,50%	9,63%	38,75%	9,63%	34,09%
nov/2012	481.489.519	2.120.589	227,05	95,55	9,2000	4,49%	639,29%	9,63%	52,11%	9,63%	43,72%
dez/2012	472.138.560	2.120.589	222,65	95,55	9,2000	2,11%	654,89%	9,63%	66,75%	9,63%	53,35%
jan/2013	475.143.186	2.120.589	224,06	95,55	1,4504	1,29%	1,29%	1,52%	1,52%	1,52%	1,52%
fev/2013	477.019.725	2.120.589	224,95	95,55	1,2736	0,96%	2,26%	1,33%	2,87%	1,33%	2,89%
mar/2013	479.447.126	2.120.589	226,09	95,55	1,4956	1,17%	3,46%	1,57%	4,48%	1,57%	4,42%
abr/2013	482.155.731	2.120.589	227,37	95,55	0,9431	0,98%	4,48%	0,99%	5,51%	0,99%	5,40%
mai/2013	484.630.784	2.120.589	228,54	95,55	0,9431	0,93%	5,45%	0,99%	6,55%	0,99%	6,39%
jun/2013	473.427.765	2.120.589	223,25	95,55	1,0374	-1,86%	3,49%	1,09%	7,71%	1,09%	7,48%
jul/2013	476.148.963	2.120.589	224,54	95,55	0,8589	0,96%	4,48%	0,90%	8,68%	0,90%	8,37%
ago/2013	478.277.034	2.120.589	225,54	210,00	0,8488	0,82%	5,35%	120,67%	139,82%	0,89%	9,26%
set/2013	480.831.908	2.120.589	226,74	210,00	1,0035	0,96%	6,38%	0,48%	140,97%	0,48%	10,31%
out/2013	483.471.772	2.120.589	227,99	210,00	1,2616	1,11%	7,55%	0,60%	142,41%	0,60%	11,63%
nov/2013	483.471.772	2.120.696	227,98	178,01	0,9431	0,41%	7,99%	-14,78%	106,58%	0,45%	12,62%
dez/2013	451.061.301	2.167.865	208,07	178,01	1,4282	-8,11%	-0,76%	0,80%	108,23%	0,80%	14,12%
jan/2014	459.354.594	2.215.034	207,38	210,00	1,4117	0,35%	0,35%	18,76%	18,76%	0,79%	0,79%
fev/2014	486.832.803	2.215.034	219,79	210,00	1,7155	6,81%	7,18%	0,82%	19,73%	0,82%	1,76%
mar/2014	495.390.799	2.262.203	218,99	210,00	0,8533	0,02%	7,21%	0,41%	20,22%	0,41%	2,24%
abr/2014	495.516.714	2.262.203	219,04	210,00	0,6852	0,34%	7,57%	0,33%	20,61%	0,33%	2,62%
mai/2014	505.194.033	2.309.372	218,76	210,00	0,4823	0,09%	7,67%	0,23%	20,89%	0,23%	2,89%
jun/2014	507.556.536	2.309.372	219,78	210,00	0,8024	0,83%	8,97%	0,38%	21,35%	0,38%	3,34%

- (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  
(9) variação do valor patrimonial da cota considerando rendimento distribuído acumulado desde 01/2006

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.

## VISÃO GERAL DO SETOR DE SHOPPING CENTERS

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 elegerem esses empreendimentos como lugar privilegiado para compras e lazer.

Já consolidados no mercado do Brasil, os números são expressivos. Dados da ABRASCE apontam que em 2013 o número de shoppings inaugurados era de 495, representando 12,9 milhões de m<sup>2</sup> em Área Bruta Locável (ABL). Esses empreendimentos, além de empregar 843 mil pessoas, atraem 415 milhões pessoas/mês.

Ainda apontado pela ABRASCE, mais de 38 novos empreendimentos devem ser abertos até o final de 2014, totalizando mais de 1 milhão de m<sup>2</sup> em Área Bruta Locável (ABL), dos quais 7 já foram inaugurados até maio de 2014 com ABL equivalente de 207 mil m<sup>2</sup>.

### *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.

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. 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 m<sup>2</sup> (onze milhões e cinquenta e nove mil metros quadrados) compreendendo mais de 70 mil m<sup>2</sup> (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 e 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 2013.

**SHOPPING CENTERS NO BRASIL 2013**

ANO	Nº DE SHOPPINGS	ABL (MILHÕES DE M2)	LOJAS	FATURAMENTO (EM BILHÕES DE REAIS/ANO)	EMPREGOS	TRÁFEGO DE PESSOAS (MILHÕES VISITAS / MÊS)
2006	351	7.492	56.487	50	524.090	203
2007	363	8.253	62.086	58	629.700	305
2008	376	8.645	65.500	64,6	700.650	325
2009	392	9.081	70.500	74	707.166	328
2010	408	9.512	73.775	91	720.641	329
2011	430	10.344	80.192	108	775.383	376
2012	457	11.403	83.631	119	877.000	398
2013	495	12.940	86.271	129	843.254	415

(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/>)

Mesmo que num momento de recessão econômica, o mercado de shopping, como um todo, encontra-se em franco crescimento no Brasil. O Via Parque Shopping, localizado na Av. Ayrton Senna, 3.000, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro está passando por diversas readequações e modernizações para conseguir acompanhar os novos empreendimentos, bem como se atualizar perante aos seus concorrentes.

O Via Parque foi inaugurado em outubro de 1993, com 56 mil m<sup>2</sup> de ABL (Área Bruta Locável), mais de 200 lojas; 2.135 vagas de estacionamento, sendo destas 36 para portadores de deficiência física. Atualmente passam por mês mais de 700.000 mil pessoas.

Entendemos que esse processo de modernização do empreendimento, bem como a inauguração das novas salas de cinema, aumentará o fluxo de pessoas no shopping, impulsionando as vendas das lojas e conseqüentemente gerará uma maior receita para o Fundo.

(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
- Risco de Captação Abaixo do Volume Total da Oferta
- Riscos Relativos ao Inadimplemento dos Cotistas/Investidores
- Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento
- Riscos Relativos à Obtenção do Habite-Se
- 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 29 (vinte e nove) 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 são pouco negociadas no mercado secundário por conta da sua concentração, movimentando entre agosto de 2013 e até a presente data o volume financeiro de R\$ 13.940.384,43 (treze milhões, novecentos e quarenta mil, trezentos e oitenta e quatro reais e quarenta e três centavos). 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 29 (vinte e nove) 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.

### **RISCO DE CAPTAÇÃO ABAIXO DO VOLUME TOTAL DA OFERTA**

Desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimentos do Fundo, bem como na inauguração do cinema e conseqüentemente na rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de que, ao final do Período de Colocação, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

### **RISCOS RELATIVOS AO INADIMPLEMENTO DOS COTISTAS/INVESTIDORES**

A execução dos serviços para a conclusão da obra do cinema, revitalização da fachada e cumprimento das obrigações do Fundo, dependem 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 À OBTENÇÃO DO HABITE-SE**

O “Habite-se” é o documento pelo qual a prefeitura do município onde o empreendimento encontra-se localizado autoriza o início da utilização efetiva da construção.

Dessa forma, após a conclusão da obra, existe o risco de demora para a concessão do “habite-se”.

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

Enquanto a obra de expansão do cinema e revitalização da fachada 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 nos 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 parcial sendo que o seu cronograma prevê o término no primeiro semestre de 2015.

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 conseqüente 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 do nosso, 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 conseqüente 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 m<sup>2</sup> 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\$ 26.669,46 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. O valor mínimo está descrito na data base da assinatura do contrato entre o Fundo e Instituição Administradora.

## **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 14 (quatorze) salas comerciais mencionadas nas páginas 79 a 84 deste 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 do preço de aquisição pelo respectivo adquirente; (ii) ausência da lavratura da escritura definitiva em favor do adquirente, mesmo nos casos de quitação do preço de aquisição, em razão da falta de recolhimento do Imposto de Transmissão (ITBI) incidente sobre a transação e/ou da apresentação das certidões obrigatórias para lavratura da escritura pelo adquirente; ou (iii) existência de demandas judiciais propostas pelos adquirentes postulando a rescisão do negócio.

Deve-se mencionar, ainda, a existência de demandas judiciais que, apesar de movidas contra o Fundo, têm por objeto a cobrança de débitos relacionados aos referidos imóveis, não quitados em seus vencimentos pelo respectivo adquirente, já imitado na posse do bem, e, portanto, responsável pelo pagamento destas despesas, tais como, IPTU e condomínio. Cumpre 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.

Tais demandas foram propostas em nome do Fundo pois o mesmo consta ainda como titular da propriedade dos referidos imóveis perante o Cartório de Registro de Imóveis.

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 nas páginas 79 a 84 deste Prospecto têm origem nos débitos em execução e relacionados aos próprios imóveis,

conforme acima mencionado, sendo, portanto, posteriores aos compromissos de compra e venda firmados pelo Fundo em favor dos 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 Cotas 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 7,17% (sete inteiros e dezessete 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 77 a 85 deste Prospecto.

Conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá investir na ampliação do empreendimento Via Parque Shopping, observado o item “Política de Investimentos” prevista na página 77 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 "quórum" 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 m<sup>2</sup> (cinquenta e oito mil metros quadrados) e área construída de 111.299,66 m<sup>2</sup> (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 14 (quatorze) ainda constam do Ativo Imobiliário do Fundo.

As 14 (quatorze) salas comerciais acima referidas foram compromissadas a terceiros e ainda constam do Ativo Imobiliário do Fundo por conta da (i) ausência de quitação do saldo do preço de aquisição pelo respectivo adquirente; (ii) ausência da lavratura da escritura

definitiva em favor do adquirente, mesmo nos casos de quitação do preço de aquisição, em razão da falta de recolhimento do Imposto de Transmissão (ITBI) incidente sobre a transação e/ou da apresentação das certidões obrigatórias para lavratura da escritura pelo adquirente; ou (iii) existência de demandas judiciais propostas pelos adquirentes postulando a rescisão do negócio.

Abaixo, as informações relacionadas às 14 (quatorze) salas que constam ainda do Ativo Imobiliário do Fundo:

## BLOCO I:

### 1.

<b>Descrição</b>	<b>Sala 102 do Bloco 1</b> e respectiva fração ideal de 0,000165 do terreno, do <b>Edifício Via Parque Offices</b> , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da <b>matrícula nº 220.693</b> do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
<b>Proprietário</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
<b>Promissários Compradores/ Cessionário</b>	Promissários Compradores: Mauro Sérgio Maciel de Araújo e Karla Valéria Alves Araújo Cessionário dos direitos à aquisição: Adriano dos Santos Alves
<b>Preço</b>	R\$ 74.693,79
<b>Ônus / Demandas</b>	N/A

### 2.

<b>Descrição</b>	<b>Sala 107 do Bloco 1</b> e respectiva fração ideal de 0,000165 do terreno, do <b>Edifício Via Parque Offices</b> , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da matrícula nº <b>220.698</b> do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
<b>Proprietário</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
<b>Promissários Compradores/ Promissária Cessionária</b>	Promissários Compradores: Laerte Pereira Valente e sua mulher Carmen Lucia Vilela Valente Promissária cessionária: Sanerio Engenharia Ltda.
<b>Preço</b>	R\$ 75.803,00
<b>Ônus / Demandas</b>	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.

### 3.

<b>Descrição</b>	<b>Sala 113 do Bloco 1</b> e respectiva fração ideal de 0,000165 do terreno, do <b>Edifício Via Parque Offices</b> , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas,
------------------	--

	confrontantes e confrontações constantes da <b>matrícula nº 219.759</b> do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
<b>Proprietário</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
<b>Promissários Compradores/ Promissários Cessionários</b>	Promissários Compradores - Thildomiro Ferreira Vilaça e Clara Lúcia Mendes Villaça Promissários Cessionários - Vitor Manoel José Ferreira Figueiredo e Maria do Carmo Soares Figueiredo.
<b>Preço</b>	R\$ 105.800,00
<b>Ônus / Demandas</b>	N/A

4.

<b>Descrição</b>	<b>Sala 316 do Bloco 1</b> e respectiva fração ideal de 0,000167 do terreno, do <b>Edifício Via Parque Offices</b> , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da <b>matrícula nº 220.762</b> do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
<b>Proprietário</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
<b>Promissários Compradores</b>	Jucelino Machado do Amaral e Edilza Maria da Silva Amaral
<b>Preço</b>	R\$ 115.888,94
<b>Ônus / Demandas</b>	(i) 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; e (ii) Processo nº 1999.001.036853-0 – TJ/RJ – Enriquecimento sem causa – Distribuída em 19/03/1999 – A ação foi proposta pelo Condomínio do Edifício Via Parque Offices em face dos promissários compradores, cobrando cotas condominiais em atraso.

5.

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

6.

<b>Descrição</b>	<b>Sala 408 do Bloco 1</b> e respectiva fração ideal de 0,000168 do terreno, do
------------------	---



	<b>Edifício Via Parque Offices</b> , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da <b>matrícula nº 220.783</b> do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
<b>Proprietário</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
<b>Promissários Compradores</b>	Carla Almeida Fernandes e Carlos Henrique Marques de Sá
<b>Preço</b>	R\$ 104.428,64
<b>Ônus / Demandas</b>	N/A

## BLOCO II:

7.

<b>Descrição</b>	<b>Sala 103 do Bloco 2</b> 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 <b>matrícula nº 220.790</b> do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
<b>Proprietário</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
<b>Promissários Compradores</b>	Witoldo Hendrich e Silvia Lucia do Couto Gil Hendrich
<b>Preço</b>	R\$ 78.251,80
<b>Ônus / Demandas</b>	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.

8.

<b>Descrição</b>	<b>Sala 115 do Bloco 2</b> e respectiva fração ideal de 0,000166 do terreno, do <b>Edifício Via Parque Offices</b> , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da <b>matrícula nº 220.801</b> do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
<b>Proprietário</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
<b>Promissários Compradores</b>	Luiz Ricardo Assumpção Polidoro e Maria da Conceição Ávila Polydoro
<b>Preço</b>	R\$ 74.890,89
<b>Ônus / Demandas</b>	(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

	<p>sob o nº. 2004.120.035338-5.</p> <p>(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 dos promissários compradores; e</p> <p>(iii) Processo nº 2002.001.074006-8 – TJ/RJ – Enriquecimento sem causa – Distribuída em 19/06/2002 – A ação foi proposta pelo Condomínio do Edifício Via Parque Offices em face dos promissários compradores, cobrando cotas condominiais em atraso.</p>
--	---

9.

<b>Descrição</b>	<b>Sala 126 do Bloco 2</b> e respectiva fração ideal de 0,000166 do terreno, do <b>Edifício Via Parque Offices</b> , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da <b>matrícula nº 220.812</b> do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
<b>Proprietário</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
<b>Promissários Compradores/ Promissário Cessionário</b>	Promissários Compradores: Eduardo da Silveira Aguiar e Raimunda Myrian da Silveira Aguiar Promissário Cessionário: Arthur da Rocha Mendes Neto
<b>Preço</b>	R\$ 78.251,08
<b>Ônus / Demandas</b>	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; (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; e (iv) Processo nº 2001.209.005173-6 – TJ/RJ – Enriquecimento sem causa – Distribuída em 27/09/2001 – A ação foi proposta pelo Condomínio do Edifício Via Parque Offices em face do cessionário, cobrando cotas condominiais em atraso.

10.

<b>Descrição</b>	<b>Sala 127 do Bloco 2</b> e respectiva fração ideal de 0,000166 do terreno, do <b>Edifício Via Parque Offices</b> , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da <b>matrícula nº 220.813</b> do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
<b>Proprietário</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII

<b>Promissários Compradores/ Cessionário</b>	Promissários Compradores - Thildomiro Ferreira Villaça e Clara Lúcia Mendes Villaça. Cessionário - Carlos Alexandre Mendes Villaça.
<b>Preço</b>	R\$ 78.251,08
<b>Ônus / Demandas</b>	N/A

11.

<b>Descrição</b>	<b>Sala 128 do Bloco 2</b> e respectiva fração ideal de 0,000166 do terreno, do <b>Edifício Via Parque Offices</b> , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da <b>matrícula nº 220.814</b> do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
<b>Proprietário</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
<b>Promissários Compradores/ Cessionário</b>	Promissários Compradores - Thildomiro Ferreira Villaça e Clara Lúcia Mendes Villaça. Cessionário - Carlos Alexandre Mendes Villaça.
<b>Preço</b>	R\$ 96.234,56
<b>Ônus / Demandas</b>	N/A

12.

<b>Descrição</b>	<b>Sala 302 do Bloco 2</b> e respectiva fração ideal de 0,000167 do terreno, do <b>Edifício Via Parque Offices</b> , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da <b>matrícula nº 220.842</b> do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
<b>Proprietário</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
<b>Promissário Comprador</b>	Joaquim Martins Duarte Filho
<b>Preço</b>	R\$ 96.234,56
<b>Ônus / Demandas</b>	(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. (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. (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 pela Município do RJ sob o nº 0210544-

	<p>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; e</p> <p>(v) Processo nº 2006.209.008267-8 – TJ/RJ – Ação de enriquecimento sem causa – Distribuída em 30/08/2006 – Ação foi proposta pelo Condomínio do Edifício Via Parque Offices em face do promissário comprador, cobrando cotas condominiais em atraso.</p>
--	--

### 13.

<b>Descrição</b>	<b>Sala 303 do Bloco 2</b> e respectiva fração ideal de 0,000167 do terreno, do <b>Edifício Via Parque Offices</b> , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da <b>matrícula nº 220.843</b> do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
<b>Proprietário</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
<b>Promissário Comprador</b>	Joaquim Martins Duarte Filho
<b>Preço</b>	R\$ 87.637,08
<b>Ônus / Demandas</b>	<p>(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; e</p> <p>(ii) Processo nº 2007.001.119145-7 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>

### 14.

<b>Descrição</b>	<b>Sala 408 do Bloco 2</b> e respectiva fração ideal de 0,000168 do terreno, do <b>Edifício Via Parque Offices</b> , situado na Av. Ayrton Senna 3000, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com suas medidas, confrontantes e confrontações constantes da <b>matrícula nº 220.876</b> do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
<b>Proprietário</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII
<b>Promissária Compradora</b>	Maria de Fátima Siqueira de Barros
<b>Preço</b>	R\$ 99.388,35
<b>Ônus / Demandas</b>	<p>(i) 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; e</p> <p>(ii) Processo nº 2007.209.001474-2 – TJ/RJ – Ação de cobrança – Distribuída em 14/02/2006 – Ação foi proposta pelo Condomínio do</p>

	Edifício Via Parque Offices em face do promissário comprador, cobrando cotas condominiais em atraso.
--	--

A Instituição Administradora está providenciando a regularização da transferência dos imóveis acima referidos mediante as seguintes providências: (i) envio de cartas aos adquirentes, 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 59 a 68 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 Terceira 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 59 a 68 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 conseqüente 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 conseqüente 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:

Em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 29.04.2013, os cotistas aprovaram a 12ª emissão de cotas do Fundo, a qual teve como objetivo reunir recursos para (i) expandir e modernizar as salas de cinema do Via Parque Shopping e (ii) revitalizar e readequar a fachada do Empreendimento.

No âmbito da referida emissão foram subscritas 235.955 (duzentas e trinta e cinco mil, novecentas e cinquenta e cinco) Cotas, ao preço de 178,00 (cento e setenta e oito reais) por cota, perfazendo o montante total de R\$ 41.999.990,00 (quarenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais).

A emissão objeto deste item foi realizada por meio de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, sendo a colocação de tais cotas realizada pela Rio Bravo.

#### 13ª Emissão de Cotas:

A Décima Terceira Emissão de Cotas do Fundo terá o montante máximo de 227.854 (duzentos e vinte e sete mil, oitocentas e cinquenta e quatro) Cotas, e o montante mínimo de 65.187 (sessenta e cinco mil, cento e oitenta e sete) Cotas, tendo cada uma delas o valor individual de R\$211,85 (duzentos e onze reais e oitenta e cinco centavos). A emissão terá o valor máximo de R\$48.270.869,90 (quarenta e oito milhões, duzentos e setenta mil, oitocentos e sessenta e nove reais e noventa centavos) e mínimo de R\$13.809.865,95 (treze milhões, oitocentos e nove mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e noventa e cinco centavos).

As Cotas da Décima Terceira 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 13ª (décima terceira) 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 Terceira Emissão, vide a Seção “Características da Oferta”, nas páginas 33 a 47 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 “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 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](http://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 desde 2003, as primeiras transações ocorreram em 2013, quando foi feito um leilão de 78.230 cotas referente à alienação das cotas do Banco Bamerindus do Brasil S.A., em liquidação extrajudicial, conforme divulgado no Diário Oficial da União em 17 de julho de 2013, e a última negociação ocorreu em 11 de março de 2014 ao valor de R\$ 210,00/cota.

O Fundo possui pouca liquidez em Bolsa, tendo em vista que 99,94% das cotas são detidas por 4 Investidores Qualificados.

A tabela abaixo demonstra todas as negociações de cotas do Fundo desde seu início.

Data	VIA PARQUE SHOPPING FII - FVPQ11					
	Preço de Fechamento	Preço Mínimo	Preço Médio	Preço Máximo	Volume Financeiro	Quantidade de Títulos Negociados
Código	FVPQ11					
01/08/2013	R\$ 178,01	R\$ 178,01	R\$ 178,01	R\$ 178,01	R\$ 13.925.722,30	78.230
07/08/2013	R\$ 200,00	R\$ 200,00	R\$ 200,00	R\$ 200,00	R\$ 2.000,00	10
22/08/2013	R\$ 210,00	R\$ 210,00	R\$ 210,00	R\$ 210,00	R\$ 4.200,00	20
14/11/2013	R\$ 178,01	R\$ 178,00	R\$ 178,00	R\$ 178,05	R\$ 7.832,13	44
08/01/2014	R\$ 210,00	R\$ 210,00	R\$ 210,00	R\$ 210,00	R\$ 210,00	1
10/03/2014	R\$ 210,00	R\$ 210,00	R\$ 210,00	R\$ 210,00	R\$ 210,00	1
11/03/2014	R\$ 210,00	R\$ 210,00	R\$ 210,00	R\$ 210,00	R\$ 210,00	1

(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\$ 10,5 bilhões de ativos sob gestão (dados de março de 2012) em fundos estruturados e mais de 90 profissionais baseados em escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro e Recife.

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\$ 8,1 bilhões (dados de junho de 2014).

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 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](http://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: Disec, Direct Talk e Tecnologica.

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.

### **Demetrios Freitas de Araújo – Analista de Investimentos Imobiliários**

Demetrios juntou-se à Rio Bravo em maio de 2012 e atualmente é analista de investimentos imobiliários.

Antes de se juntar à Rio Bravo, trabalhou na área de tecnologia da BM&FBovespa, área de custo da multinacional Dow Chemical S.A. e contabilidade do Bank of America Merrill Lynch.

Na Rio Bravo auxiliou em estruturações e emissões de cotas de Fundos como: FII Agências CAIXA e FII Via Parque Shopping.

Atualmente, Demetrios atua na gestão de Fundos Imobiliários, assim como, acompanhamento do setor de FII.

Demetrios Freitas de Araujo formou-se em Administração de Empresas pela Universidade Presbiteriana Mackenzie em 2011.



### **Everton Carajeleascow - Analista de Investimentos Imobiliários**

Everton ingressou na Rio Bravo em novembro de 2011 e atualmente é analista de Investimentos Imobiliários.

Antes de se juntar à Rio Bravo, trabalhou na área de engenharia de vendas na metalúrgica Scorpions e na engenharia da qualidade na Multinacional ZF-Sachs.

Na equipe Rio Bravo, sempre atuou na área de administração de Fundos Imobiliários, com foco em empreendimentos Shoppings Center.

Atualmente é responsável pela administração de 5 Fundos Imobiliários, incluindo FII Shopping Pátio Higienópolis e FII Grand Plaza Shopping

Everton Carajeleascow se formou em Engenharia Mecânica pelo Centro Universitário da FEI em 2013.

### **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.

### **Vanessa Zampolo Faleiros – Gerente Jurídico**

Vanessa Faleiros se juntou à Rio Bravo em abril de 2014 como gerente jurídico. Anteriormente, Vanessa trabalhou no Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. e nos escritórios Levy & Salomão Advogados e Vaz, Barreto, Shingaki e Oioli Advogados. Como advogada no Vaz, Barreto, Shingaki E Oioli Advogados participou ativamente em operações de securitização e ofertas públicas, incluindo ofertas de ações, debêntures, notas promissórias e certificados de recebíveis imobiliários.

Vanessa graduou-se em direito na Universidade de São Paulo – USP e está cursando MBA executivo no INSPER – Instituto de Ensino e Pesquisa.

### **Pedro Castex Aly de Santana – Advogado**

Pedro Santana ingressou na Rio Bravo em agosto de 2012. Anteriormente, Pedro trabalhou no escritório Braga Nascimento e Zílio Advogados, na Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A e no Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A.

Pedro é advogado formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

### 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 33 a 47 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:

<b>Espécie</b>	<b>Preço por Cota (R\$)</b>	<b>Volume Total da Oferta (R\$)</b>	<b>% em Relação ao Volume Total da Oferta</b>
Cotas	R\$ 211,85	R\$ 48.270.869,90	100%
Comissão de estruturação (*)		R\$ 231.000,00	0,48%
Taxa de Registro da Oferta na CVM		R\$ 82.870,00	0,17%
Assessoria Legal		R\$ 50.000,00	0,10%
Outras Despesas		R\$ 5.000,00	0,01%
<b>Montante Total</b>		<b>R\$ 368.870,00</b>	<b>0,76%</b>

(\*) 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\$ 1,62 por Cota, o que significa aproximadamente 0,76% do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta de R\$48.270.869,90 (quarenta e oito milhões, duzentos e setenta mil, oitocentos e sessenta e nove reais e noventa centavos). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o Preço por Cota de R\$211,85 (duzentos e onze reais e oitenta e cinco centavos).

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 29 de agosto de 2014.

### DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos da presente distribuição serão destinados, nesta ordem de prioridade: (i) à conclusão das obras de expansão e modernização das salas de cinema do Via Parque Shopping, que já vem sendo realizada desde o ano de 2013; (ii) à finalização das obras da fachada do Via Parque Shopping; e (iii) ao cumprimento de obrigações do Fundo, conforme apurado e divulgado no balancete de julho de 2014.

Tendo em vista que as obras do cinema do Via Parque Shopping foram iniciadas em 2013, o Volume Mínimo da Oferta, no montante de R\$ 13.809.865,95 (treze milhões, oitocentos e nove mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e noventa e cinco centavos), **ou seja, aproximadamente 28,6% (vinte e oito vírgula seis por cento) do Volume Total da Oferta**, é essencial para garantir a conclusão e entrega das novas salas de cinema. Os demais recursos (aproximadamente 71,4% (setenta e um vírgula quatro por cento) do Volume Total da Oferta) são necessários para o cumprimento das obrigações do Fundo para projeto de revitalização de fachada do Via Parque Shopping e adequações do empreendimento, considerando que o Via Parque Shopping foi inaugurado em 1993 e necessita de reformas de modernizações e revitalizações para acompanhar os novos empreendimentos concorrentes.

(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”.

Não há garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas atuais nos termos do Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Instituição Administradora compromete-se a informar, mediante a divulgação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, incluindo, mas não se limitando, na hipótese do investimento do Fundo deixar de contar com a isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033/04, caso: (i) a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Instituição Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. Ainda, a Instituição Administradora informará o Cotista que for pessoa física cujas Cotas passem a representar participação superior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, a fim de que este possa tomar as providências que entender cabíveis.

(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 R\$38.456,86 (trinta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e oitenta e seis 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\$4.840,66 (quatro mil, oitocentos e quarenta reais e sessenta e seis 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 um mínimo de R\$1.750,00 (um mil setecentos e cinquenta reais), reajustados anualmente pelo IGP-M, além das despesas variáveis que são cobradas de acordo com o contrato firmado pelo Fundo, valor utilizado integralmente 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/ Demetrios Freitas de Araújo

E-mail: [fundosimobiliarios@riobravo.com.br](mailto: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](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)

#### *Auditor Independente*

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, torre Torino

São Paulo – SP Tel.: 11 3674-2000

At: Sr. João Santos

Website: [www.pwc.com/br](http://www.pwc.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](mailto: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](http://www.riobravo.com.br), respectivamente.

A Instituição Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação 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: Sr. Demetrios Freitas de Araújo

e-mail: [viaparque@riobravo.com.br](mailto:viaparque@riobravo.com.br)

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

Para acesso ao prospecto neste website, acessar no menu superior “Estratégias”, clicar no link “Investimentos Imobiliários”. Na página seguinte, abaixo da categoria “VAREJO E SHOPPING CENTERS” clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping (FVPQ11)”. Nesta página navegar clicando em “Oferta Pública”, em seguida, “13ª Emissão”. Em seguida clicar, no link “Prospecto de Distribuição” ou “Regulamento”, conforme o caso.

#### **OUVIDORIA:**

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: [ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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](http://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 - FII”, em seguida, clicar no link contendo a denominação do Fundo e clicar no link “Documentos Eventuais”. 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, 2º andar  
CEP 01010-901 São Paulo – SP

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

Para acesso ao prospecto neste website, acessar no menu lateral esquerdo denominado “Ofertas Públicas” o link “Confira as ofertas em andamento”. Nesta página, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII (13ª Emissão)”, em seguida, acessar o Prospecto do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping – FII.

(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: Sr. Demetrios Freitas de Araújo

Telefone: (11) 3509-6600

Fac-símile: (11) 3509-6699

Correio Eletrônico: [fundosimobiliarios@riobravo.com.br](mailto:fundosimobiliarios@riobravo.com.br)

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

#### **OUVIDORIA:**

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: [ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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 Finalização das Obras 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 - FII**  
**CNPJ/MF nº 00.332.266/0001-31**

**ATA DA CONTINUAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS**  
**REALIZADA EM 18 DE AGOSTO DE 2014**

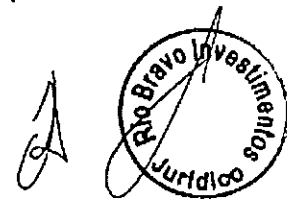
1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** 20 de agosto de 2014 às 14 horas, na sede da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("**Administradora**"), situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065.
2. **CONVOCAÇÃO:** Realizada através de correspondência encaminhada a cada cotista no dia 07 de agosto de 2014, nos termos do artigo 45 do regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII (respectivamente "**Regulamento**" e "**Fundo**"), e artigo 19, § 2º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, sendo esta reunião continuação da Assembleia Geral Extraordinária, iniciada em 18 de agosto de 2014, suspensa por decisão unânime dos cotistas.
3. **PRESENCAS:** Os cotistas, representando 99,94% (noventa e nove virgula noventa e quatro por cento) do total das cotas emitidas do Fundo encaminharam seus votos por meio de comunicação eletrônica, conforme previsto no Parágrafo Único do artigo 51 do Regulamento, os quais fazem parte desta ata como anexo II.
4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Anita Spichler Scal  
Secretário: Demétrios Freitas de Araújo
5. **ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e votar acerca da 13ª (décima terceira) emissão pública de cotas do Fundo, bem como suas condições.
6. **DELIBERAÇÕES:** Após a deliberação unânime dos cotistas em suspender os trabalhos da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 18 de agosto de 2014, para serem retomados nesta data, deu-se início à discussão da matéria constante da ordem do dia, e os cotistas do Fundo, deliberaram, por unanimidade, sem quaisquer restrições, aprovar a 13ª (décima terceira) emissão pública de cotas do Fundo ("**Oferta**"), conforme as características definidas abaixo:
  - Número da Emissão: 13ª (décima terceira).



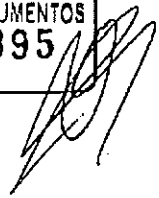
- Valor da Oferta: até R\$ 48.270.869,90 (quarenta e oito milhões, duzentos e setenta mil, oitocentos e sessenta e nove reais e noventa centavos).
- Valor por Cota: R\$ 211,85 (duzentos e onze reais e oitenta e cinco centavos), calculada com base no patrimônio líquido em 31 de julho de 2014, conforme expectativa da avaliação do empreendimento Via Parque Shopping, elaborada pela Cushman&Wakefield, cuja cópia está como anexo I da presente ata.
- Quantidade de Cotas: até 227.854
- Montante Mínimo: R\$ 13.809.865,95 (treze milhões, oitocentos e nove mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e noventa e cinco centavos), caso não seja colocado esse montante mínimo a Oferta será cancelada pelo Administrador.
- Prazo da Oferta: 180 (cento e oitenta) dias contados da data da publicação do anúncio de início da Oferta.
- Objetivo da Oferta: A Oferta tem como objetivo a captação de recursos para a finalização das obras de expansão e modernização das salas de cinema do Via Parque Shopping, bem como para o cumprimento de obrigações do Fundo, conforme apurado e divulgado no balancete de julho de 2014.
- Forma de Integralização: As integralizações da 13ª emissão serão realizadas em moeda corrente nacional, à vista ou à prazo, neste último caso mediante a celebração de um compromisso de investimento, obedecendo o procedimento de chamadas de capital, conforme os termos e condições estabelecidos no boletim de subscrição e no referido compromisso de investimento firmado pelos cotistas.
- Direito de Preferência: Será assegurado aos cotistas do Fundo o direito de preferência de subscrição das cotas da 13ª emissão de cotas do Fundo, na proporção das participações detidas pelos respectivos cotistas ("Direito de Preferência de Subscrição").

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 de Subscrição ou não façam a cessão deste a terceiros, serão oferecidas novamente aos cotistas que exercerem o



Handwritten mark or signature.



direito de preferência, que poderão exercer novamente na proporção da participação, considerando apenas as cotas emitidas na 13ª 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, no caso de sobras de cotas será concedido prazo adicional de 10 (dez) dias úteis para os cotistas que exerceram novamente o direito de preferência.

Após o término do Período de Preferência, as cotas que não tenham sido subscritas serão objeto de distribuição pública, a ser realizada por instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários junto ao público em geral.

- Cotas Fracionadas: Não será permitida a venda de cotas fracionadas.
- Procedimentos Operacionais: Os procedimentos operacionais para a realização da Oferta serão determinados pela Administradora com base na regulamentação em vigor e nas determinações da CVM e da BM&FBOVESPA.
- Instituição Intermediária Líder: A Administradora será a instituição intermediária líder para prestar os serviços de estruturação e distribuição de cotas da 13ª emissão de cotas do Fundo.
- Custos da Oferta: Os custos estimados da Oferta são os relacionados abaixo:

Comissão de estruturação	R\$ 231.000,00
Taxa de Registro da Oferta na CVM	R\$ 82.870,00
Assessoria Legal	R\$ 50.000,00
Outras Despesas	R\$ 15.000,00


7. **AUTORIZAÇÃO:** A presente assembleia autoriza a Administradora do Fundo a promover todas as medidas necessárias para a observância das deliberações tomadas nesta Assembleia.

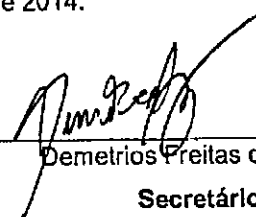


8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
**1360895**  
MICROFILME Nº

8. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, a Presidente agradeceu a presença de todos e deu por encerrados os trabalhos para que se lavrasse a presente ata, a qual, depois de lida, discutida e achada conforme, foi aprovada pelos colistas, e assinada por mim Secretário, e pela Presidente.

São Paulo, 20 de agosto de 2014.

  
Anita Spichler Scal  
Presidente

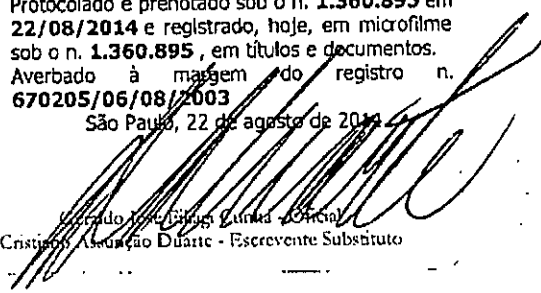
  
Demetrius Freitas de Araújo  
Secretário



8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.311.893/0001-20  
Geraldo José Fillaqi Cunha - Oficial  
Emol. R\$ 6.583,13 Protocolado e prenotado sob o n. **1.360.895** em  
Estado R\$ 1.871,01 **22/08/2014** e registrado, hoje, em microfilme  
Ipesp R\$ 1.385,92 sob o n. **1.360.895**, em títulos e documentos.  
R. Civil R\$ 346,48 Averbado à margem do registro n.  
T. Justiça R\$ 346,48 **670205/06/08/2003**

São Paulo, 22 de agosto de 2014

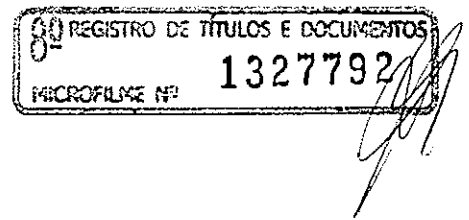
Total R\$ 10.533,02  
Selos e taxas  
Recolhidos  
p/verba

  
Geraldo José Fillaqi Cunha - Oficial  
Cristiano Associação Duarte - Escrevente Substituto





**ANEXO II**  
**REGULAMENTO DO FUNDO**



## ANEXO I

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

#### DO FUNDO E DA DURAÇÃO

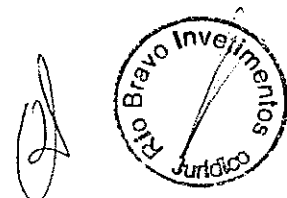
Artigo 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII, designado neste REGULAMENTO como FUNDO, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo resgate de cotas não é permitido, podendo participar, na qualidade de cotista, pessoas físicas ou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

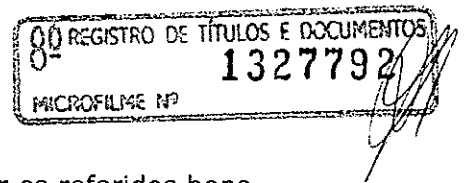
Parágrafo Único - O FUNDO será regido pelo presente REGULAMENTO, nos termos da Lei nº. 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668") e da Instrução nº. 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e suas respectivas alterações, e pelas demais disposições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

#### 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

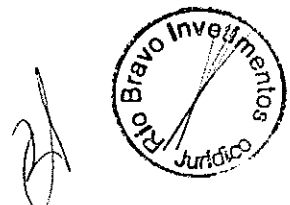
Artigo 4º - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA tem poderes para realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, 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;

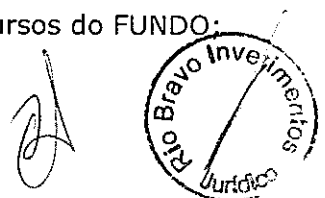
VI. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

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](http://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.

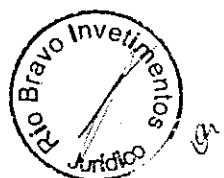
Parágrafo Único - A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA não será responsabilizada nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível 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

AL



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;

*[Handwritten signature]*



- 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 possuem, 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

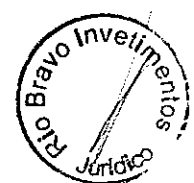
Artigo 37 - O FUNDO distribuirá mensalmente aos cotistas os rendimentos auferidos, descontados das despesas do Fundo. Os rendimentos corresponderão ao valor integral da receita líquida obtida com os alugueres das Áreas Brutas Locáveis acrescido das receitas financeiras obtidas.

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 compõem 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 pagamento de taxas de condomínio e outros encargos de unidades do imóvel objeto do FUNDO não vendidas, ou não locadas;
- XVI. Despesas autorizadas pela Assembleia Geral;
- XVII. Taxas de comercialização;
- XVIII. Despesas extraordinárias necessárias ao bom andamento do VIA PARQUE SHOPPING, desde que autorizada pela maioria dos cotistas;
- XIX. Despesas necessárias à incorporação e construção das salas e lojas, desde que autorizada pela maioria dos cotistas; e
- XX. 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



CH

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 "quórum" 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, 16 de setembro de 2013.



**ANEXO III**  
**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO**

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

**(CNPJ nº 00.332.266/0001-31)**

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

**Demonstrações financeiras em**

**31 de dezembro de 2013**

**e relatório dos auditores independentes**

---



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

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

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013**

---

**Conteúdo**

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



## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

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

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

### **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras**

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

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

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

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

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

2

*PricewaterhouseCoopers, Av. José Silva de Azevedo Neto 200, 1º e 2º, Torre Evolution IV, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, Brasil 22775-056  
T: (21) 3232-6112, F: (21) 3232-6113, [www.pwc.com/br](http://www.pwc.com/br)*

*PricewaterhouseCoopers, Rua da Candelária 65, 20º, Rio de Janeiro, RJ, Brasil 20091-020, Caixa Postal 949,  
T: (21) 3232-6112, F: (21) 2516-6319, [www.pwc.com/br](http://www.pwc.com/br)*



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

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

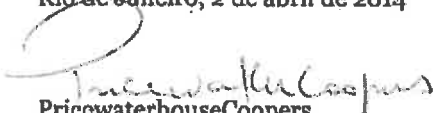
#### Opinião

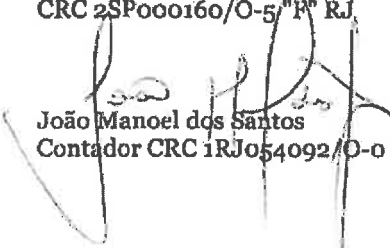
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII em 31 de dezembro de 2013, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa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

#### Outros assuntos

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

Rio de Janeiro, 2 de abril de 2014

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5/R RJ

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

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping  
 CNPJ 00.332.266/0001-31

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

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

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping**  
**CNPJ 00.332.266/0001-31**

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

**Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro**  
**(Em milhares de reais)**

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping  
 CNPJ 00.332.266/0001-31

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012  
 (Em milhares de reais)

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping**  
**CNPJ 00.332.266/0001-31**

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

**Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**  
**Método direto**  
**(Em milhares de reais)**

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping**

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

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

---

### **1 Contexto operacional**

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

O objetivo do Fundo é a aplicação de recursos no empreendimento imobiliário denominado Via Parque Shopping situado à Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ. Para tanto poderá: (a) adquirir áreas brutas locáveis já construídas, em fase de construção e a construir; (b) investir na ampliação do empreendimento; (c) construir outras unidades imobiliárias; (d) adquirir terrenos, unidades imobiliárias e direitos vinculados a estes bens no "Via Parque Shopping", ou em local adjacente, com a finalidade de ampliação; e (e) vender, prometer vender, incorporar e arrendar os referidos bens.

O Fundo é proprietário da totalidade do empreendimento Via Parque Shopping, inaugurado em 1993. O Shopping possui uma Área Bruta locável de 56.470 m<sup>2</sup>, 216 lojas comerciais, 01 casa de show e vagas de estacionamento.

### **2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

#### **a. Aprovação das demonstrações financeiras**

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

#### **b. Base de mensuração**

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

#### **c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

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



## **Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping**

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

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

---

### **d. Uso de estimativas e julgamentos**

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

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo e está incluída na nota explicativa nº 7 - Propriedades para investimento.

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

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

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

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

#### **b. Ativos financeiros imobiliários**

##### ***De aluguéis***

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

#### **c. Propriedades para investimento**

##### ***Imóveis acabados***

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping**

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

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

---

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

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

### **d. Imóveis em construção**

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

- O custo de materiais e mão de obra direta;
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração;

Quando o imóvel é concluído é transferido para propriedade para investimento - imóveis acabados, e avaliado ao seu valor justo.

### **e. Custos subsequentes**

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

### **f. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

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

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

## Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

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

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

---

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

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

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida com mais de 180 dias e também para os valores dos créditos renegociados.

### i. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

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

### j. Lucro por cota

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

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

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

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

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

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

### 4 Caixa e equivalentes de caixa

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

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

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

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

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

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

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

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

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

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

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

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

### 6 Outros valores a receber

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

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

### 7 Propriedades para investimento

#### a. Relação dos imóveis

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

(i) Avaliado ao valor justo

## Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

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

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

### b. Movimentação

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

### c. Método de determinação do valor justo

A empresa Cushman & Wakefield de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. O Fundo adotou como data-base o mês de agosto/2013 para revisar o valor justo da propriedades para investimento. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de locatário efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos da locação que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre o Fundo e o locatário, e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões ou renovações das locações estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

### 8 Obrigações fiscais e previdenciárias

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

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

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

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

---

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

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

### 9 Patrimônio líquido

#### a. Cotas integralizadas

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

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

#### b. Séries de cotas do Fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

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

#### c. Ajuste de avaliação ao valor justo

Representa o ajuste de avaliação ao valor justo das propriedades para investimento do Fundo apurado com base em Laudo de Avaliação formalmente aprovado pela administração (Nota 7).



## Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

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

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

---

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

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

### 10 Política de distribuição de resultados

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

#### a. Base de cálculo

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

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

#### b. Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

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

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

### 11 Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas integralizadas são avaliadas pela Administradora com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no site da administradora e na CVM.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping**

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

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

---

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

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação. Entretanto, na liquidação total ou parcial de quaisquer investimentos integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.

### **12 Remuneração da administração**

#### **Taxa de administração**

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

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

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

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

### **13 Despesa de serviços de terceiros**

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

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

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

### 14 Despesas com manutenção, conservação e funcionamento

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

### 15 Despesas de Condomínio

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

### 16 Legislação tributária

#### a. Fundo

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

- i. Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos quotistas.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping**

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

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

---

ii. Não 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.

## **17 Alterações no regulamento**

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

## **18 Custódia das cotas emitidas pelo fundo**

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

## **19 Encargos e despesas debitadas ao Fundo**

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping**

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

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

---

### **20 Rentabilidade do Fundo**

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

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

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

### **21 Negociação das cotas**

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

### **22 Fatores de riscos**

#### **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento**

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações do Empreendimento e da Expansão, das mídias vendidas, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

#### **Risco de liquidez**

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping**

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

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

---

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

### **Riscos Tributários**

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

### **Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento**

#### ***i. Risco de desapropriação***

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

#### ***ii. Risco de sinistro***

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

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

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

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping**

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

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

---

### **iv. Riscos relativos à atividade comercial**

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

#### **Demais Riscos**

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

### **23 Instrumentos financeiros derivativos**

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

#### **a. Gerenciamento de riscos**

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

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

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

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping**

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

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

---

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

### ***Risco de Mercado***

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

#### **b. Risco de taxa de juros**

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, O Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer "hedge" / "swap" contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

### ***Risco de crédito e de aplicação dos recursos***

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

### ***Risco de liquidez***

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

## **24 Análise de sensibilidade**

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

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



## Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping

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

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

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

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

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

### 25 Divulgação de informações

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping**

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

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

---

### **26 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

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

### **27 Demandas judiciais**

#### **a. Provisão para contingências**

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

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

Com base na análise individual dos processos de natureza cível, trabalhista e tributária em que o Fundo é citado, tendo como suporte a opinião dos assessores jurídicos, em 31 de dezembro de 2013 e 2012 o saldo de provisão para contingências reconhecida contabilmente é de R\$ 1.654 em 31 de dezembro de 2013 (R\$ 1.743 em 31 de dezembro de 2012), com base na estimativa de perda "provável". O montante total provisionado é considerado suficiente pela Administração e seus assessores jurídicos. Adicionalmente, os processos com expectativa de perda possível montam a R\$ 8.694.

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

#### **b. Depósitos judiciais**

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

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Via Parque Shopping**

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

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

**28 Transações com partes relacionadas**

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

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

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

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Via Parque Shopping**

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

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

---

**29 Seguros**

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

\* \* \*

**ANEXO IV**  
**INFORMAÇÕES SOBRE O PROJETO DE EXPANSÃO E MODERNIZAÇÃO**  
**DAS SALAS DE CINEMA E DE FINALIZAÇÃO DAS OBRAS DA FACHADA**  
**DO VIA PARQUE SHOPPING**

# VIA PARQUE SHOPPING



## PROJETO REVITALIZAÇÃO CINEMAS



# Projeto Revitalização Cinemas

## ✓ Perspectivas

VIA PARQUE  
SHOPPING

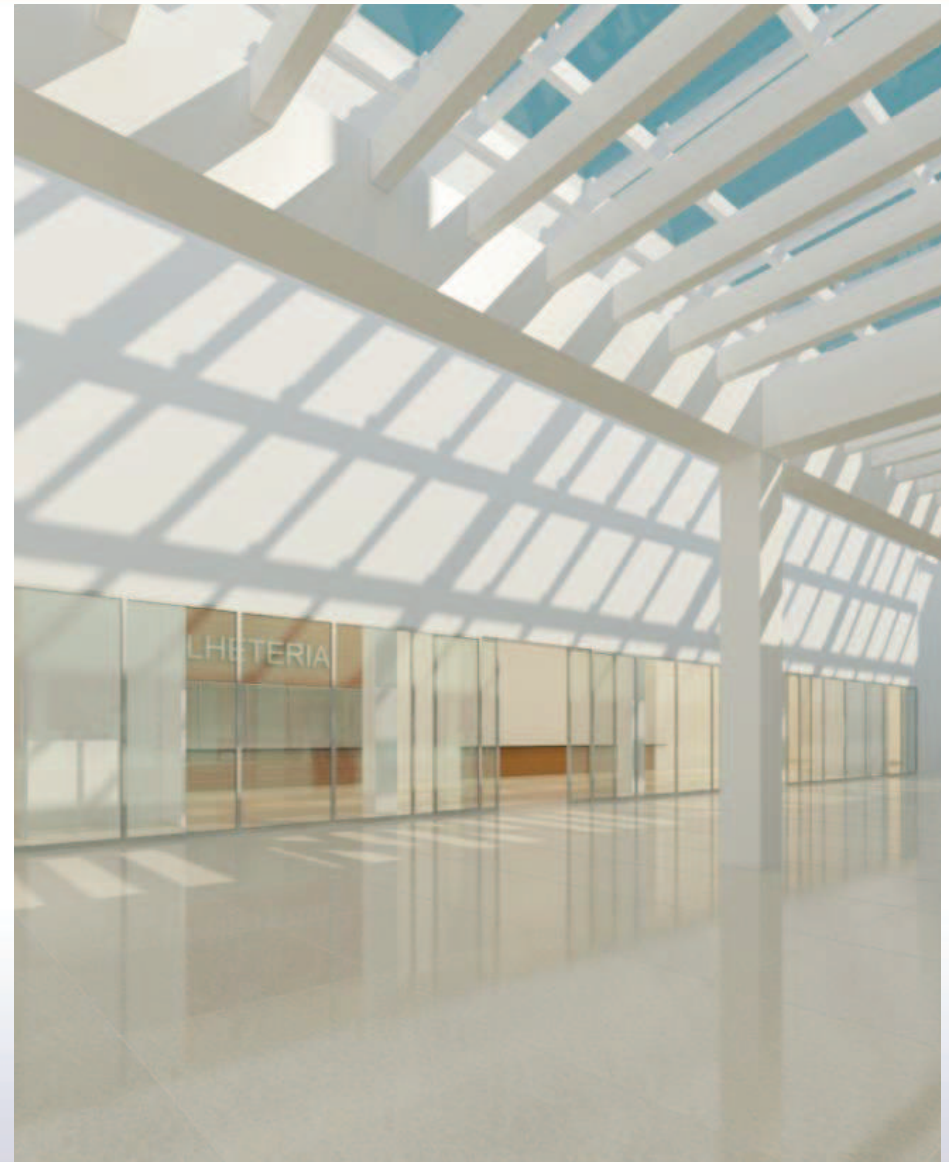




# Projeto Revitalização Cinemas

## ✓ Perspectivas

VIA PARQUE  
SHOPPING

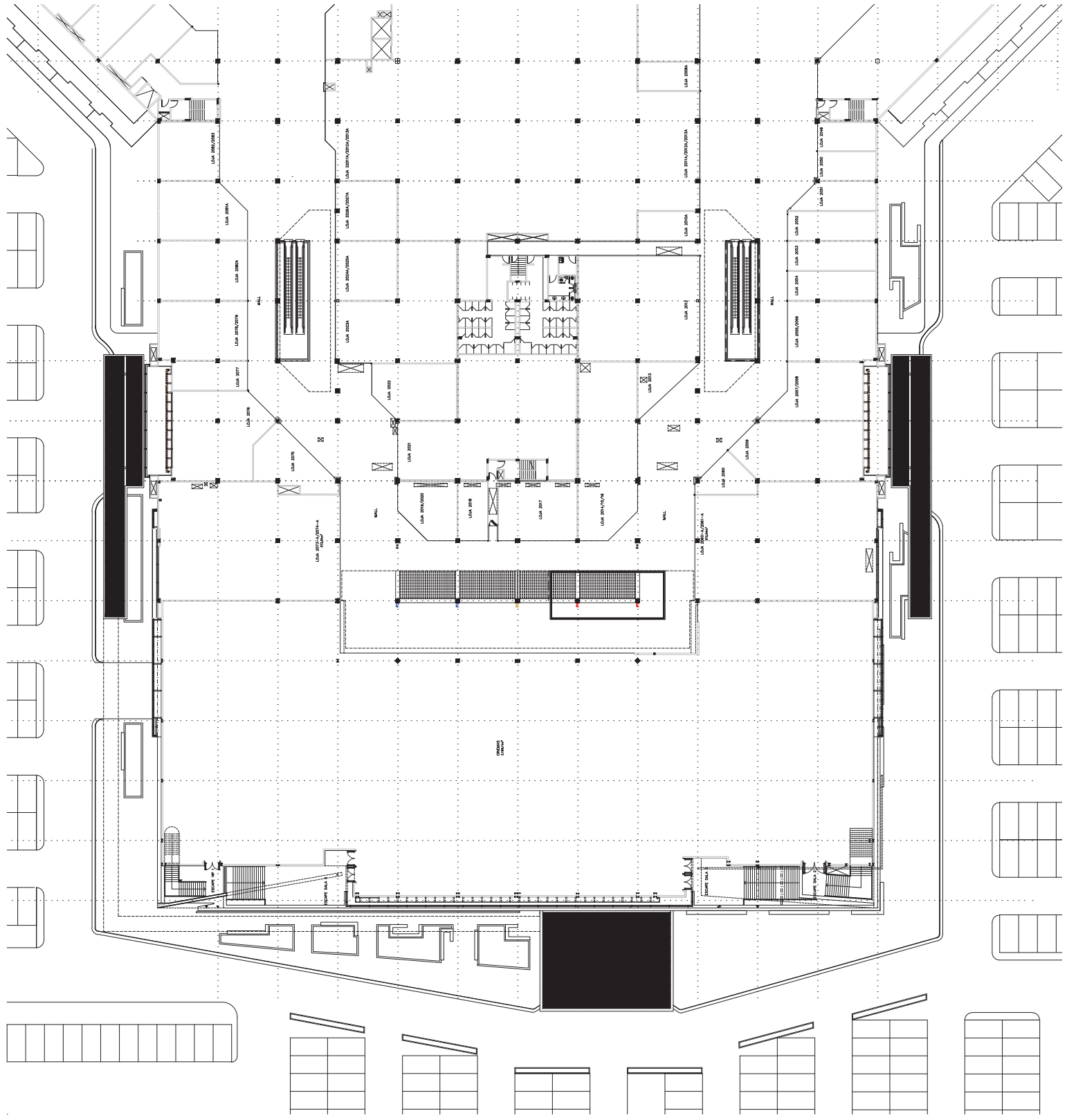


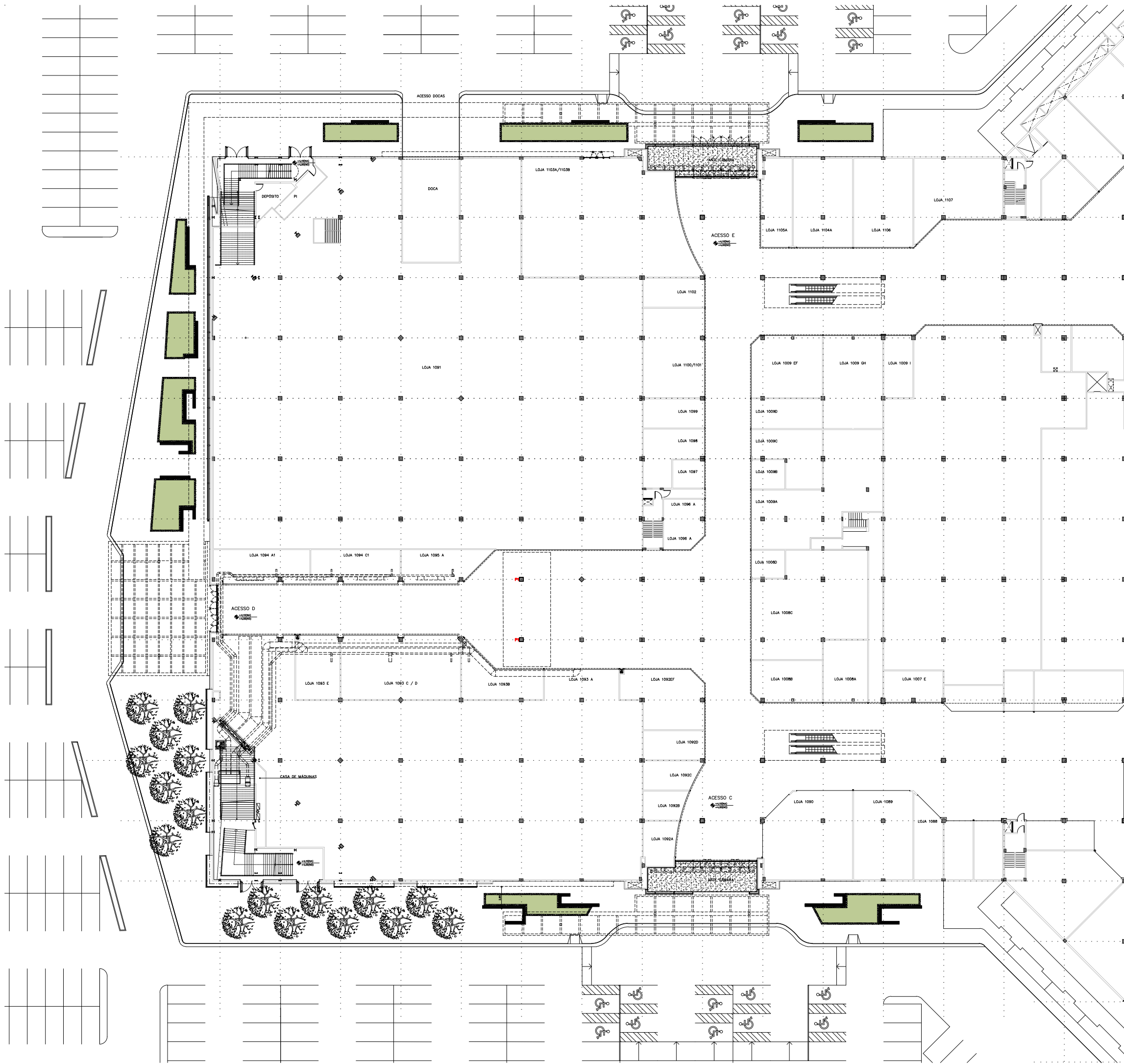


# Projeto Revitalização Cinemas e Mall



Total Geral	Sem BDI	Com BDI	Com BDI + Correção INCC	Revisão contratação final	Revisão contratação final	Revisão final de projeto
	Valor aprovado na assembleia abril/2013	Valor aprovado com inclusão de BDI apresentado no fluxo abril/2013	Correção INCC valor março/2013 - julho/2013	Valor apresentado na Assembleia de dez/2013	Aprovado assembleia 18/12/13 Mall L I	Aprovado assembleia 01/08/2014
Projetos	1.441.062	1.720.628	1.801.237	1.801.237	1.832.857	1.858.211
Obra Cinema	19.382.158	23.142.296	24.226.482	26.059.597	48.540.029	53.747.267
Allowance cinema	6.481.870	7.739.353	8.101.931	8.101.931		
Fachada I - I4	4.519.611	5.396.416	5.649.231	5.649.231		
Revitalização MALL 8 - I4	6.878.476	8.212.900	8.597.663	8.597.663		
Gerenciamento				1.200.721	1.520.721	1.879.521
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>38.703.177</b>	<b>46.211.594</b>	<b>48.376.544</b>	<b>51.410.380</b>	<b>51.893.607</b>	<b>57.485.000</b>
Contingências 5%	1.935.159	2.310.580	2.418.827	2.418.827	558.393	
<b>Total OBRA</b>	<b>40.638.336</b>	<b>48.522.173</b>	<b>50.795.371</b>	<b>53.829.208</b>	<b>52.452.000</b>	<b>57.485.000</b>
	Custo apresentado em reunião sem BDI	Custo com BDI estimado de 19,4%	Custo com a correção INCC	Custo revisado quando da contratação e custo aprovado (-1,377MM) a pedido Hedging Griffio		Custo final com base nos acréscimos de orçamento (+5,033MM)
				Nesta reunião foi aprovado 2.115.000,00 Revitalização Mall L I		





**ANEXO V**  
**ESTUDO DE VIABILIDADE**



## ANÁLISE DE VIABILIDADE

### **Introdução**

O objetivo do estudo da análise de viabilidade para a 13ª emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII ("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, incluindo o projeto dos novos Cinemas que está em andamento desde do 2º semestre de 2013, bem como a revitalização de fachada do Via Parque Shopping e obrigações a cumprir do Fundo.

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 13ª emissão de cotas**

Em Assembleia Geral de Cotistas iniciada em 18 de agosto e encerrada em 20 de agosto de 2014, os cotistas do Fundo aprovaram a oferta da décima terceira emissão de cotas do Fundo.

O valor da oferta aprovado foi de até R\$ 48.270.869,90 (quarenta e oito milhões, duzentos e setenta mil, oitocentos e sessenta e nove reais e noventa centavos), a um valor de R\$ 211,85 (duzentos e onze reais e oitenta e cinco centavos) por cota, totalizando até 227.854 (duzentos e vinte e sete mil e oitocentos e cinquenta e quatro) cotas, com um montante mínimo de R\$ 13.809.865,95 (treze milhões, oitocentos e nove mil e oitocentos e sessenta e cinco reais e noventa e cinco centavos).





## **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 m<sup>2</sup>

## **Metodologia**

Foi realizado o cálculo da taxa interna de retorno (TIR), incluídos na análise todos os custos referentes aos investimentos 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 13ª emissão de cotas do Fundo, com base no fluxo de caixa futuro:



# R I O B R A V O

- a) Foram utilizados os resultados reais já apurados até julho de 2014 e posteriormente os resultados esperados de acordo com o Fluxo do fundo “**ANEXO I**”;
- b) A data base do estudo de viabilidade é 31 de julho de 2014; e
- c) O horizonte de análise abordará o período de 10 anos a partir de julho de 2014;

## **Despesas do Fundo:**

### Taxa de administração:

O administrador receberá a quantia fixa equivalente a R\$ 38.456,86 ao mês, corrigido anualmente, no dia primeiro de julho de cada ano, pelo IGP-M.

Além da remuneração acima, o Fundo terá despesas pagas a empresa de contabilidade de R\$ 4.610,15 (quatro mil, seiscentos e dez reais e quinze centavos) e no mínimo de R\$ 1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais), além das despesas variáveis, cobradas de acordo com o contrato de escrituração de cotas, sendo 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.

<b>Espécie</b>	<b>Preço por Cota (R\$)</b>	<b>Volume Total da Oferta (R\$)</b>	<b>% em Relação ao Volume Total da Oferta</b>
Cotas	211,85	48.270.869,90	100,00%
Comissão de estruturação		231.000,00	0,48%
Taxa de Registro da Oferta na CVM		82.870,00	0,17%
Assessoria Legal		50.000,00	0,10%
Outras Despesas		5.000,00	0,01%
<b>Custo Total</b>		<b>368.870,00</b>	<b>0,76%</b>



# RIO BRAVO

## 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 **8,71% a.a** para os cotistas que adquirirem cotas da emissão. A tabela I 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 13ª 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. No fluxo de caixa descontado a taxa de desconto utilizada é de 10% a.a. e na perpetuidade utiliza-se uma taxa de 8,5% (na simulação de venda).

Tabela I: Projeção de *dividend yield* para a 13ª emissão de cotas

Ano	Dividendos (a.a.)
Ano 1	6,40%
Ano 2	7,57%
Ano 3	7,89%
Ano 4	8,11%
Ano 5	8,39%
Ano 6	8,66%
Ano 7	8,85%





# R I O B R A V O

Ano 8	9,01%
Ano 9	9,18%
Ano 10	9,36%

\* 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.

São Paulo, 26 de agosto de 2014.

**Anita Spichler Scal**  
Gerente

**Demétrios Freitas de Araújo**  
Analista

**ANEXO I**  
**Fluxo de Caixa do Fundo**

---

# R I O B R A V O

## FLUXO DE CAIXA FUNDO VIA PARQUE SHOPPING - ANUAL

MESES	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>FLUXO DE CAIXA DO FUNDO</b>										
<b>1 RECEITAS OPERACIONAIS</b>	<b>36.683.482</b>	<b>42.192.168</b>	<b>43.908.243</b>	<b>45.166.890</b>	<b>46.790.366</b>	<b>48.275.163</b>	<b>49.331.843</b>	<b>50.280.991</b>	<b>51.284.618</b>	<b>52.308.903</b>
1.1 Resultado da Via Parque Shopping	36.683.482	42.192.168	43.908.243	45.166.890	46.790.366	48.275.163	49.331.843	50.280.991	51.284.618	52.308.903
1.1.1 Resultado Operacional + Estacionamento	37.837.349	42.387.392	44.081.590	45.330.661	46.935.458	48.405.569	49.450.295	50.388.708	51.380.313	52.392.183
1.1.2 Total Receitas Não Operacionais	13.699	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.3 Obras/Melhorias	419.934	1.318.526	1.355.541	1.380.405	1.414.526	1.444.807	1.472.515	1.499.160	1.527.248	1.555.896
1.1.4 Tenant Allowance / Outros	(1.587.500)	(1.513.750)	(1.528.888)	(1.544.176)	(1.559.618)	(1.575.213)	(1.590.967)	(1.606.877)	(1.622.943)	(1.639.176)
<b>2 DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>(945.562)</b>	<b>(992.880)</b>	<b>(1.039.888)</b>	<b>(1.089.622)</b>	<b>(1.142.241)</b>	<b>(1.197.911)</b>	<b>(1.256.811)</b>	<b>(1.319.127)</b>	<b>(1.385.057)</b>	<b>(1.454.811)</b>
2.1 Despesas Administrativas	(945.562)	(992.880)	(1.039.888)	(1.089.622)	(1.142.241)	(1.197.911)	(1.256.811)	(1.319.127)	(1.385.057)	(1.454.811)
2.1.1 BM&Fbovespa - Anuidade	(7.858)	(8.313)	(8.796)	(9.306)	(9.846)	(10.417)	(11.021)	(11.660)	(12.336)	(13.052)
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	(11.859)	(13.496)	(14.279)	(15.107)	(15.983)	(16.910)	(17.891)	(18.928)	(20.026)	(21.188)
2.1.4 Despesas com Viagens	(23.886)	(26.992)	(28.557)	(30.214)	(31.966)	(33.820)	(35.781)	(37.857)	(40.053)	(42.376)
2.1.5 Despesas Cartoriais	(6.258)	(6.748)	(7.139)	(7.553)	(7.991)	(8.455)	(8.946)	(9.464)	(10.013)	(10.594)
2.1.6 Honorários Advocatórios	(73.760)	(74.227)	(74.727)	(75.262)	(75.832)	(76.438)	(77.079)	(77.755)	(78.466)	(79.204)
2.1.7 Honorários de Auditoria	(63.780)	(67.479)	(71.393)	(75.534)	(79.915)	(84.550)	(89.454)	(94.642)	(100.131)	(105.939)
2.1.8 Honorários de Contabilidade	(58.517)	(62.218)	(66.027)	(69.944)	(73.968)	(78.199)	(82.636)	(87.379)	(92.424)	(97.879)
2.1.9 Laudo de Avaliação Patrimonial	(26.575)	(28.116)	(29.747)	(31.472)	(33.298)	(35.229)	(37.272)	(39.434)	(41.721)	(44.141)
2.1.10 Taxa de Administração - Rio Bravo	(459.458)	(488.519)	(516.853)	(546.831)	(578.547)	(612.102)	(647.604)	(685.165)	(724.905)	(766.949)
2.1.11 Consultoria de Obras	(144.000)	(144.000)	(144.000)	(144.000)	(144.000)	(144.000)	(144.000)	(144.000)	(144.000)	(144.000)
2.1.12 Taxa de Custódia	(7.859)	(8.356)	(8.840)	(9.353)	(9.896)	(10.469)	(11.077)	(11.719)	(12.399)	(13.118)
2.1.13 Taxa de Escrituração	(23.353)	(26.016)	(27.524)	(29.121)	(30.810)	(32.597)	(34.487)	(36.488)	(38.604)	(40.843)
<b>3 RESULTADOS NÃO OPERACIONAIS</b>	<b>619.777</b>	<b>459.656</b>	<b>449.869</b>	<b>413.399</b>	<b>422.260</b>	<b>430.557</b>	<b>436.497</b>	<b>441.602</b>	<b>446.936</b>	<b>452.419</b>
3.1 Resultado Financeiro	619.777	459.656	449.869	413.399	422.260	430.557	436.497	441.602	446.936	452.419
3.1.1 Receitas Financeiras	795.166	599.303	576.755	529.998	541.359	551.997	559.611	566.157	572.995	580.025
3.1.2 IRRF sobre Receitas Financeiras	(175.389)	(129.647)	(126.886)	(116.600)	(119.099)	(121.439)	(123.114)	(124.554)	(126.059)	(127.605)
<b>4 INVESTIMENTOS</b>	<b>(64.276.715)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
4.1 Investimentos	(64.276.715)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1.1 Investimentos	(64.276.715)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>5 FINANCIAMENTO</b>	<b>21.254.223</b>	<b>(41.427.901)</b>	<b>(43.196.991)</b>	<b>(44.383.521)</b>	<b>(45.937.343)</b>	<b>(47.392.376)</b>	<b>(48.433.828)</b>	<b>(49.329.141)</b>	<b>(50.264.472)</b>	<b>(51.225.934)</b>
5.1 Financiamento	21.254.223	(41.427.901)	(43.196.991)	(44.383.521)	(45.937.343)	(47.392.376)	(48.433.828)	(49.329.141)	(50.264.472)	(51.225.934)
5.1.1 Emissão de Cotas	56.667.486	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1.1.1 Integralização de cotas	56.667.486	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1.2 Custos de Emissão de Cotas	(368.870)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1.2.1 Estruturação	(231.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1.2.2 Taxa de registro da oferta CVM	(82.870)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1.2.3 Custos com publicação dos documentos do Fundo	(50.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1.2.4 Assessoria Jurídica	(5.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1.2.5 Outras Despesas	(5.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2 Remuneração do Capital Próprio	(35.044.393)	(41.427.901)	(43.196.991)	(44.383.521)	(45.937.343)	(47.392.376)	(48.433.828)	(49.329.141)	(50.264.472)	(51.225.934)
5.2.1 Distribuição de Rendimentos	(35.044.393)	(41.427.901)	(43.196.991)	(44.383.521)	(45.937.343)	(47.392.376)	(48.433.828)	(49.329.141)	(50.264.472)	(51.225.934)
<b>FLUXO DE CAIXA DO INVESTIDOR</b>										
Valor Atual*	(499.233.846)									
Integralização Perpetuada	(56.667.486)									
Rendimentos Distribuídos	35.044.393	41.427.901	43.196.991	44.383.521	45.937.343	47.392.376	48.433.828	49.329.141	50.264.472	51.225.934
Resultado Líquido ao Investidor	(499.233.846)	(21.623.093)	(41.427.901)	(43.196.991)	(44.383.521)	(45.937.343)	(47.392.376)	(48.433.828)	(49.329.141)	(50.264.472)
* Número de Cotas antes Emissão vezes o Valor da Emissão de R\$ 211,85/cota										
TJIR (a.a.)										

8,71%





R I O B R A V O

## 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 gestão e acompanhamento de Fundo de Investimento Imobiliário desde maio de 2012. Possui larga experiência em assuntos que envolvem viabilidade financeira, análise de mercado e projetos imobiliários.