

Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping West Plaza

CNPJ: 09.326.861./0001-39

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.

DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

31 de dezembro de 2014 e 2013

com Relatório dos Auditores Independentes

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping West Plaza

CNPJ: 09.326.861./0001-39

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2014 e 2013

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais3

Demonstrações do resultado4

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido5

Demonstrações dos fluxos de caixa6

Notas explicativas às demonstrações financeiras.....7

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e ao Administrador do
Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping West Plaza
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping West Plaza (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação destas 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, independente 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. Estas 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, independente se causada por fraude ou erro. Nesta 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 destes 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, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



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

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping West Plaza em 31 de dezembro de 2014, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

São Paulo, 20 de março de 2015.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emerson Morelli', is written over the printed name.

Emerson Morelli
Contador CRC- 1SP249401/O-4

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping West Plaza
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Em milhares de reais

ATIVO	Nota	2014	2013
Circulante			
Disponibilidades		-	1
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária	5	29	613
Contas a receber	6	906	934
Devedores diversos - País		298	349
Adiantamento a fornecedor	19.c	2.342	1.146
Despesas antecipadas		136	156
		<u>3.711</u>	<u>3.199</u>
Não circulante			
Aplicações Financeiras			
De natureza imobiliária		-	1.511
		<u>-</u>	<u>1.511</u>
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados	7	83.290	87.598
		<u>83.290</u>	<u>87.598</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>87.001</u>	<u>92.308</u>
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota		
Circulante			
Rendimentos a distribuir	9	1	348
Provisões e contas a pagar		56	46
Obrigações por captação de recursos	10	950	915
		<u>1.007</u>	<u>1.309</u>
Não circulante			
Obrigações por captação de recursos	10	449	1.292
		<u>449</u>	<u>1.292</u>
TOTAL DO PASSIVO		<u>1.456</u>	<u>2.601</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	11		
Cotas integralizadas		98.934	98.934
Ajuste de avaliação patrimonial		13.322	13.322
Prejuízos acumulados		(26.711)	(22.549)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>85.545</u>	<u>89.707</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>87.001</u>	<u>92.308</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping West Plaza

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Em milhares de reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	2014	2013
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguel mínimo		6.193	5.892
Receitas de aluguel percentual - sobre faturamento das lojas		302	250
Receitas de quiosques		1.096	1.078
Receitas de estacionamento		1.310	1.195
Receitas de multas e juros recebidos		48	-
Outras receitas		-	53
Receitas de recuperação de aluguel		12	26
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.b	(327)	43
Despesas de juros com captação de recursos	10 e 13	(122)	(85)
Despesas de atualização monetária com captação de recursos	10 e 13	(58)	(88)
Despesas administrativas do empreendimento	13 e 19.b	(1.543)	(1.690)
		6.911	6.674
Ajuste ao valor justo	7	(8.174)	(12.172)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(1.263)	(5.498)
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Rendimentos de Letras de Créditos imobiliários (LCI)		39	100
Resultado Líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		39	100
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(1.224)	(5.398)
Outros ativos financeiros			
Receitas com operações compromissadas - LFT		-	5
Receitas com cotas de fundo de renda fixa		26	127
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	13	(6)	(28)
		20	104
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração - Fundo	8 e 13	(348)	(350)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(23)	(23)
Despesas legais	13	(86)	(78)
Outras despesas operacionais	13	(77)	(37)
		(534)	(488)
Prejuízo do exercício		(1.738)	(5.782)
Quantidade de cotas		989.339	989.339
Lucro líquido por cota - R\$		(1,76)	(5,84)
Valor patrimonial da cota - R\$		86,47	90,67

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping West Plaza
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Ajuste de avaliação patrimonial</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2012		98.934	13.322	(12.294)	99.962
Prejuízo do exercício		-	-	(5.782)	(5.782)
Rendimentos distribuídos no exercício	9	-	-	(4.473)	(4.473)
Em 31 de dezembro de 2013		98.934	13.322	(22.549)	89.707
Prejuízo do exercício		-	-	(1.738)	(1.738)
Rendimentos distribuídos no exercício	9	-	-	(2.424)	(2.424)
Em 31 de dezembro de 2014		98.934	13.322	(26.711)	85.545

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping West Plaza
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e 2013 (método direto)

	2014	2013
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de renda de aluguéis	7.534	7.094
Recebimento de receitas financeiras	-	8
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(348)	(352)
Pagamentos de despesas de consultoria	(24)	(41)
Pagamento de despesas do empreendimento	(1.543)	(1.690)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(23)	(23)
Pagamentos de despesas legais	(86)	(78)
Pagamentos diversos	(68)	(71)
Caixa líquido das atividades operacionais	5.442	4.847
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate em letras financeiras do tesouro	-	5
Aplicação em cotas de fundos de renda fixa	610	(485)
Aplicação em Letras de Créditos Imobiliárias	-	(4.600)
Venda de Letras de Créditos Imobiliárias	1.550	3.189
Obras em andamento	(3.867)	(2.644)
Caixa líquido das atividades de investimento	(1.707)	(4.535)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(2.771)	(4.982)
Pagamento de juros e atualização de obrigações por captação de recursos	(180)	(173)
Pagamento de principal de obrigações por captação de recursos	(785)	(289)
Recebimento de recursos de CCI	-	2.339
Caixa líquido das atividades de financiamento	(3.736)	(3.105)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1)	(2.793)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1	2.794
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	-	1
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(1.738)	(5.782)
Acertos de reconciliação		
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	8.174	12.172
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	327	(43)
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(1.409)	(1.559)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	88	59
Caixa líquido das atividades operacionais	5.442	4.847

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping West Plaza (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping West Plaza ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído em 10 de janeiro de 2008, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM em 17 de janeiro de 2008.

O objetivo do Fundo é a aquisição de imóveis comerciais, prontos ou em construção ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, ou ainda, direitos a eles relativos, com a finalidade de alienação, locação ou arrendamento das unidades comerciais, e cessão a terceiros dos direitos e/ou créditos decorrentes da alienação, locação ou arrendamento das unidades comerciais, caso seja necessário.

O Fundo possui suas cotas negociadas no BM&F Bovespa - Bolsa de Valores de Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2014 e 2013, realizada em 30 de dezembro de 2014, com valor da cota de R\$ 57,50 (cinquenta e sete reais e cinquenta centavos) e em 27 de dezembro de 2013, com valor da cota de R\$ 64,99 (sessenta e quatro reais e noventa e nove centavos).

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa 4.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 17 de março de 2015.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

c) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

d) Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

e) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

f) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping West Plaza (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas 3 (a) e 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3 (c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da 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.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. 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 dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping West Plaza (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

(iv) Quanto a garantia de rentabilidade, tendo em vista que ao término da mesma as outras receitas geradas pelo Fundo podem não ser suficientes para a manutenção da atual rentabilidade.

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2014 e 2013, estão representadas por:

(i) De natureza não imobiliária

Cotas de fundos de renda fixa

2014	2013
29	613
29	613

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping West Plaza
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

- (a) Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, estão compostos por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e operações com swap e mercado futuro.

(iii) De caráter imobiliário

Em 31 de dezembro de 2014, correspondem a Letras de Crédito Imobiliário, no montante de R\$ 0 (2013 - R\$ 1.511), com vencimento até 28 de maio de 2015. O valor contábil dos títulos equivalia, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

A movimentação ocorrida na conta de LCI's no período está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2012	-
Aquisição de letras de crédito imobiliário	4.600
Resgate de letras de crédito imobiliário e recebimento de juros	(3.189)
Receitas de letras de crédito imobiliário	100
Saldo em 31 de dezembro de 2013	1.511
Resgate de letras de crédito imobiliário e recebimento de juros	(1.550)
Receitas de letras de crédito imobiliário	39
Saldo em 31 de dezembro de 2014	-

6. Contas a receber

a) Aluguéis a receber

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	2014	2013
A vencer	906	941
Vencidos até 120 dias	104	66
Vencidos de 121 a 180 dias	42	22
Vencidos de 181 a 360 dias	110	94
Vencidos acima de 360 dias	1.122	862
	2.284	1.985

b) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	2014	2013
A vencer	8	31
Vencidos até 120 dias	96	42
Vencidos de 121 a 180 dias	42	22
Vencidos de 181 a 360 dias	110	94
Vencidos acima de 360 dias	1.122	862
	1.378	1.051

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	2014	2013
Saldo no início do exercício	1.051	1.094
Constituição da provisão	327	-
Reversão da provisão	-	(43)
Saldo ao final do exercício	1.378	1.051

7. Propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2012	97.174
Obras em andamento	2.596
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(12.172)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	87.598
Obras em andamento	3.866
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(8.174)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	83.290

Descrição dos empreendimentos

	Valor justo 2014	Valor justo 2013
Corresponde a 30% do empreendimento imobiliário denominado Shopping West Plaza, localizado na Avenida Francisco Matarazzo, s/n, Água Branca - Cidade e Estado de São Paulo, registrado sob as matrículas nº 27.987, 62.920 e 83.658 a 83.788, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. O empreendimento foi construído em uma área total de 111.008,00m², em um terreno de 18.862,00m² e possui uma área bruta locável de 33.519,67m².	83.290	87.598
	83.290	87.598

No exercício de 2014 e 2013, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pelas empresas Cushman & Wakefield emitidos em dezembro de 2014 e 2013, formalmente aprovado pela administração em fevereiro de 2015 e 2014.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo: (a) Método utilizado (Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado), (b) Período de análise (10 anos), (c) Taxa de desconto (10,25% ao ano), (d) Taxa de capitalização (9,25% ao ano). A Taxa de Vacância correspondente ao portfólio do fundo é de 5,60%.

As obras em andamento totalizam R\$ 7.666 (2013 - R\$ 3.800) e se referem às novas salas de cinema em construção.

O imóvel para renda do Fundo encontra-se segurado quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados :

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Shopping West Plaza	(1)	89.190

(1) Incêndio (inclusive decorrentes de tumultos), raio e explosão de qualquer natureza, queda de aeronaves e quaisquer outros engenhos aéreos ou espaciais, fumaça e despesas de salvamento e contenção de sinistros, lucros cessantes, alagamentos/inundação, anúncios luminosos, danos elétricos, danos elétricos, derrame de sprinklers/hidrantes, desmoronamento, despesas extraordinárias, equipamentos eletrônicos (sem roubo), equipamentos estacionários, fidelidade, honorários de peritos contadores, pequenas obras de engenharia para ampliações, reparos e reformas, quebra de máquinas, quebra de vidros, recomposição de registros e documentos, roubo e/ou furto qualificado de bens nas dependências do segurado, roubo de valores: no interior das dependências do segurado, de valores em trânsito fora do estabelecimento limite por remessa sendo R\$ 5 por um portador e R\$ 15 por 2 portadores, tumultos, greves, lockout, vazamento acidental de tanques, ruptura de encanamentos ou tubulações do próprio imóvel, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, impacto de veículos terrestres e fumaça.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping West Plaza (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

8. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,25% (duzentos e cinquenta milésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, atualizado anualmente pela variação do IGPM/FGV e o valor variável aproximado de R\$ 23 (2013 - R\$ 21), correspondente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros nos termos do regulamento do Fundo.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2014 foi de R\$ 348 (2013 - R\$ 350), e é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído será destinado de acordo com deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Os rendimentos pagos líquidos pagos no exercício foram calculados como segue:

	2014	2013
Rendimentos		
Prejuízo do exercício	(1.738)	(5.782)
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	8.174	12.172
Despesas operacionais	28	-
Receitas financeiras	100	(86)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	327	(43)
Amortização do principal por obrigação de captação de recursos	(782)	(367)
Benfeitorias	(3.386)	(1.358)
Aluguéis a receber	(299)	(63)
Base para Rendimentos do exercício	2.424	4.473
Rendimentos (a distribuir)	(1)	(348)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	348	857
Rendimentos líquidos pagos no exercício	2.771	4.982

O valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 2,80 (2013 - R\$ 5,04).

10. Obrigação por captação de recursos

O Fundo cedeu à Brazilian Securities Companhia de Securitização (parte relacionada) créditos imobiliários decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de todos os imóveis que integram seu ativo no valor de R\$ 2.339, percebidos a partir de julho de 2013, por um prazo total de 36 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de Garantias e Outras Avenças, firmado entre as partes em 13 de julho de 2013.

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, o saldo de recursos decorrentes da cessão dos créditos imobiliários, montam a R\$ 1.399 (2013 - R\$ 2.207).

	2014	2013
Obrigação por captação de recursos (circulante)	950	915
Obrigação por captação de recursos (não circulante)	449	1.292
	1.399	2.207

11. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, totalizam 989.339 cotas, com valor de R\$ 0,10 por cota, totalizando R\$ 98.934.

b) Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

12. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2014 (apurada considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido do início do exercício) foi negativa em 1,94% (2013 - negativa em 5,78%).

13. Encargos debitados ao Fundo

	2014		2013	
	Valores	Percentual (*)	Valores	Percentual (*)
Despesas de juros com captação de recursos	122	0,13%	85	0,09%
Despesas de atualização monetária com captação de recursos	58	0,06%	88	0,09%
Despesas administrativas do empreendimento	1.543	1,71%	1.690	1,70%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	6	0,01%	28	0,03%
Taxa de administração - Fundo	348	0,38%	350	0,35%
Taxa de fiscalização da CVM	23	0,03%	23	0,02%
Despesas legais	86	0,10%	78	0,08%
Outras despesas operacionais	77	0,09%	37	0,04%
	2.263	2,51%	2.379	2,40%

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 90.475 (2013 - R\$ 99.266).

14. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de quotas detidas por quotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

15. Demandas judiciais

O Fundo vem respondendo a processos na esfera cível e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, as probabilidades de perda de alguns desses processos foram avaliadas como possíveis. Em 31 de dezembro de 2014, o valor envolvido nestes processos em risco para o Fundo monta a R\$ 3.519 - (2013 - R\$ 0).

O Condomínio atua como pólo passivo em processos trabalhistas, os quais já encontram-se provisionados. Adicionalmente, destacamos, que caso o resultado seja desfavorável, o Fundo poderá, se necessário, ser acionado para futuros aportes de caixa.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, as mesmas estão descritas em detalhes nas notas explicativas 5, 8 e 10.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping West Plaza
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

18. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2014:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	29	-	-	29
Propriedades para investimento	-	-	83.290	83.290
Total do ativo	29	-	83.290	83.319

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

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	613	-	-	613
Letras de crédito imobiliário	1.511	-	-	1.511
Propriedades para investimento	-	-	87.598	87.598
Total do ativo	2.124	-	87.598	89.722

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota explicativa 7.

19. Outras Informações

- (a) Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2014, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- (b) Despesas administrativas do empreendimento, no montante de R\$ 1.543 (2013 - R\$ 1.690), constituem-se de gastos correntes do Shopping, tais como condomínio, auditoria de lojas, taxa de administração, assessoria jurídica, etc.
- (c) O Fundo possui obras em andamento referentes a: (i) reforma do cinema do imóvel objeto do Fundo, o custo total estimado atualmente para obra é R\$ 14.700 (conforme fato relevante de 4 de junho de 2014) e (ii) reformas referentes a deformação em parte da laje localizada nos andares G6 e G7, do Bloco A, do imóvel objeto do Fundo, o custo total estimado atualmente para obra é de R\$ 3.035 (conforme fato relevante de 19 de dezembro de 2013), das quais foram pagos a título de adiantamento aos fornecedores contratados o montante de R\$ 2.342 (R\$ 1.146 em 2013)

* * *