

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO - FII**

**CNPJ nº 14.074.706/0001-02**

**Administrado pela Foco DTVM Ltda.**

**CNPJ nº 00.329.598/0001-67**

**Demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2018  
e Relatório do auditor independente**

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
**CNPJ nº 14.074.706/0001-02**

**Administrado pela Foco DTVM Ltda.**  
**CNPJ nº 00.329.598/0001-67**

**Demonstrações contábeis**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2018**

**Conteúdo**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....	1
Balanco patrimonial.....	6
Demonstração do resultado.....	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstração dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis.....	11



YPC Auditun S Auditoria Independente S/S

## **RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Aos**  
**Administradores e Cotistas do**  
**Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**São Paulo – SP**

### **Opinião com ressalva**

Examinamos as demonstrações contábeis do **Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”)**, administrado pela Foco DTVM Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto mencionado na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário - FII** em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **Base para opinião com ressalva**

Como descrito na nota explicativa nº 5.b, em 31 de dezembro de 2018 o Fundo mantinha propriedades para investimento no montante de R\$ 72.917 mil registrado ao custo de aquisição. Não foram elaborados laudos de avaliação para a data-base de 31/12/2018. Para parte dos imóveis, no montante de R\$ 45.377 mil foram elaborados laudos de avaliação para a data-base de 31/03/2019, onde tal avaliação mostrou-se superior ao valor apresentado em 31/12/2018.

Como descrito na nota explicativa nº 5.a, em 31 de dezembro de 2018 o Fundo mantinha ações de companhias fechadas no montante de R\$ 282.695 mil. Para as empresas MG1 Desenvolvimento e WWS Holding, não foram apresentadas as demonstrações contábeis auditadas, e para a Máxima Realty não foi apresentado laudo de avaliação para apuração de seu valor justo para a data-base de 31 de dezembro de 2018. Dessa forma não foi possível apurar a necessidade de eventuais ajustes ao saldo apresentado.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### **Determinação do valor justo das propriedades para investimento**

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa 5. A avaliação das propriedades para investimento foi efetuada por consultorias independentes e especializadas, contratadas pelo Administrador do Fundo.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a análise dos referidos laudos de avaliação, quanto a metodologia e modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a objetividade e competência dos avaliadores externos contratados pelo Administrador do Fundo.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

### **Ênfase**

Como descrito na nota explicativa nº 21, em observância ao OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2020, informamos que a administração vem acompanhando atentamente os impactos do Coronavírus nos mercados de capitais mundiais e brasileiros. As estimativas contábeis, compreendendo a Recuperabilidade de Ativos, Mensuração do Valor Justo, Provisões e Contingências Ativas e Passivas, Reconhecimento

de Receita e Provisões para Perda Esperada, dentre outros, poderão estar sujeitas à movimentos financeiros adversos posteriores à data de divulgação das Demonstrações Financeiras, em decorrência do COVID-19, e de seu impacto nos mercados de capital e de transações comerciais. As altas volatilidades observadas no período, bem como a natureza e extensão das alterações nos fundamentos macroeconômicos, não permitem a avaliação objetiva e definitiva destes movimentos, como fato subsequente, que devem, portanto, ser considerados neste contexto nestas demonstrações contábeis. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### **Outros assuntos**

As demonstrações do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores que emitiram relatório datado de 16 de janeiro de 2019, com a seguinte ressalva “Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo investia na WWS Holding S.A. no montante de R\$60.358, correspondentes a 29,70% do seu patrimônio líquido. Tivemos acesso as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017, que foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório sem modificações em 22 de novembro de 2018, através dos procedimentos de revisão dos papéis de trabalho desses auditores, identificamos que a WWS Holding S/A recebeu através da Escritura Pública de Dação em Pagamento entre a Tropical Clube de Minas Gerais (Outorgante Doadora) e a WWS Holding S/A (Outorgada Recebedora) efetiva a dação da fração de 30,5% de um terreno com aproximadamente 76.000m<sup>2</sup>, localizados no Município de Contagem na região metropolitana de Belo Horizonte. Adicionalmente, tivemos acesso ao respectivo Registro Geral de Imóveis onde identificamos que até a data de emissão do nosso relatório, a respectiva fração do imóvel não havia sido registrada em favor da WWS Holding S/A.”

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

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

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

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

## **Responsabilidades do auditor independente pela auditoria das demonstrações contábeis**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

**São Paulo, 23 de junho de 2020**



---

**Edmilson Dias de Miranda**  
**Sócio contador - CRC 1SP141.125/O-0**  
**YPC Auditun S Auditoria Independente S/S**  
**CRC 2SP034.906/O-3**

## Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ 00.329.598/0001-67)

### Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

#### ATIVO

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>% PL</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>% PL</u>
<b>Ativo circulante</b>					
Disponibilidades		162	0%	1	0%
Aplicações Financeiras de Natureza Imobiliária					
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	4	34.982	9%	1.708	1%
Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa		51	0%	-	0%
<b>Outros valores a receber</b>					
Outros		-	0%	50	0%
<b>Total do ativo circulante</b>		<u>35.195</u>	<u>9%</u>	<u>1.759</u>	<u>1%</u>
<b>Ativo não circulante</b>					
Investimento					
Propriedade para Investimento					
Ações de companhia fechada	5	282.695	75%	159.146	78%
AFAC - Ações de companhia fechada		1.392	0%	-	0%
Imóveis	5	72.917	19%	43.512	21%
<b>Total do ativo não circulante</b>		<u>357.004</u>	<u>95%</u>	<u>202.658</u>	<u>99%</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><u>392.199</u></u>	<u><u>105%</u></u>	<u><u>204.417</u></u>	<u><u>100%</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**CNPJ: 14.074.706/0001-02**

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ 00.329.598/0001-67)

**Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e de 2017**

(Valores expressos em milhares de reais)

**PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>% PL</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>% PL</u>
<b>Passivo circulante</b>					
Provisões e contas a pagar					
Taxa de administração		59	0%	25	0%
Taxa de gestão		386	0%	194	0%
Imoveis a pagar	5	16.917	5%	-	0%
Outras		17	0%	33	0%
<b>Total do passivo circulante</b>		<u>17.379</u>	<u>5%</u>	<u>252</u>	<u>0%</u>
<b>Patrimônio líquido</b>	8				
Cotas Interlarizar		335.550	90%	157.503	77%
Lucros Acumulados		39.270	10%	46.662	23%
		<u>374.820</u>	<u>100%</u>	<u>204.165</u>	<u>100%</u>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<u>392.199</u>	<u>105%</u>	<u>204.417</u>	<u>100%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**CNPJ: 14.074.706/0001-02**

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ 00.329.598/0001-67)

**Demonstração do resultado**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o resultado por cota)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b>Propriedades para Investimentos</b>			
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento		328	-
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u>328</u>	<u>-</u>
<b>Outras ativos financeiros</b>		<b>721</b>	<b>40.646</b>
Cotas de Fundo Imobiliário, multimercado e curto prazo		(161)	17
Ações		882	40.629
<b>Outras receitas operacionais</b>		-	<b>3</b>
Outras receitas operacionais		-	3
<b>Outras despesas</b>		<b>(8.441)</b>	<b>(2.252)</b>
Taxa de administração	6	(562)	(266)
Taxa de gestão	6	(3.655)	(1.473)
Assessoria Jurídica		(1.755)	-
Consultoria		(1.057)	(28)
Auditoria e custódia		(167)	(107)
Taxa de fiscalização CVM		(41)	(17)
Tributária		(705)	-
CETIP		-	(15)
Outras despesas		(499)	(346)
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<u><b>(7.392)</b></u>	<u><b>38.397</b></u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<b>30.723.419</b>	<b>16.326.378</b>
<b>Lucro por cota - R\$</b>		<b>(0,24)</b>	<b>2,35</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**CNPJ: 14.074.706/0001-02**

(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ 00.329.598/0001-67)

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**  
**Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e de 2017**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Lucros</u> <u>acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>		<b>69.145</b>	<b>8.265</b>	<b>77.410</b>
Integralização de cotas no exercício		88.358	-	88.358
Lucro/Prejuízo do exercício		-	38.397	38.397
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>		<b>157.503</b>	<b>46.662</b>	<b>204.165</b>
Integralização de cotas no exercício		178.047	-	178.047
Lucro/Prejuízo do exercício		-	(7.392)	(7.392)
Distribuição de resultado no exercício		-	-	-
<b>Saldos em 20 de dezembro de 2018</b>		<b>335.550</b>	<b>39.270</b>	<b>374.820</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**CNPJ: 14.074.706/0001-02**

**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ 00.329.598/0001-67)**

**Demonstração dos fluxos de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e de 2017**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido do Exercício	(7.392)	38.398
Ações - Ajuste a valor de mercado	-	(40.629)
<b>Títulos e Valores Mobiliários</b>		
Cotas de fundos de investimento Imobiliário	(33.325)	(1.693)
Outros Valores a Receber	50	(50)
<b>Aumento/ (redução) nos passivos operacionais</b>		
Pagamento de taxa de administração	34	25
Pagamento de taxa de gestão	192	117
Imoveis a pagar	16.917	-
Pagamento de outros gastos operacionais	(16)	33
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<u>(23.540)</u>	<u>(3.800)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
Participações em companhia fechada	(123.549)	(2.200)
Imóveis	(29.405)	(22.000)
AFAC	(1.392)	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u>(154.346)</u>	<u>(24.200)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Integralização de quotas	178.047	28.000
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u>178.047</u>	<u>28.000</u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>161</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	1
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	162	1
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>161</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

## **1. Contexto operacional**

O Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário - FII iniciou as atividades em 29 de janeiro de 2016, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valoração e rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio da alocação de recursos nos Ativos Alvos e nos Ativos de Renda Fixa.

O Fundo destina-se especificamente a receber investimentos de titularidade de investidores qualificados, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM nº 409.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos – (FGC).

## **2. Apresentação das demonstrações contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, devidamente aprovados pela CVM.

## **3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora 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 exercício 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 moeda funcional do Fundo é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

### **a) Classificação dos instrumentos financeiros**

#### **i. Data de reconhecimento**

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

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

**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 e passivos 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.

Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

**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.
- Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Participação em companhias fechadas: ações de companhias fechadas com o objetivo de desenvolvimento de projetos imobiliários.

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

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

Em geral, os ativos e passivos 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 reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos 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, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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 e passivos financeiros para negociação 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 período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

**d) Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**e) 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.

**f) 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 consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- 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 3 (a) e 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

**4. Aplicações financeiras**

As cotas de fundos de investimento imobiliários são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, independentemente dos volumes negociados.

Os valores estão demonstrados da seguinte forma:

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
**CNPJ/MF 14.074.706/0001-02**  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
**(CNPJ: 00.329.598/0001-67)**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

**Cotas de fundos de investimento**

Fundos de investimentos	Qtde	Valor da cota	Valor de Mercado
Reag Renda Imobiliária FII	35.000	999,474598	34.982
<b>Total</b>	<b>35.000</b>	<b>999,474598</b>	<b>34.982</b>

O Reag Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário, tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, em especial, a aquisição e exploração de imóveis comerciais e de bens e direitos a ele relacionados, através da locação, arrendamento e/ou venda para fins comerciais de suas unidades autônomas, podendo investir em (i) letras de crédito imobiliário, (ii) letras hipotecárias ou certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha, (iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais ou compromissadas, (iv) cotas de fundos de investimento referenciados DI, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor, por seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, denominado “Ativos de liquidez” e sem prejuízo da possibilidade de aquisição ou desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários mediante aprovação em assembleia geral de cotistas.

**5. Investimento**

**a) Ações de companhias fechadas**

Investida	Qtde	Valor de Custo	Valor de Mercado
MG1 Desenvolvimento	110.502.240	110.502	110.502
Máxima Realty	4.773.599	68.472	111.835
WWS Holding	1.000.000	60.358	60.358
<b>Total</b>	<b>118.945.839</b>	<b>239.333</b>	<b>282.695</b>

**MG1 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda** – A sociedade tem como objeto social assumir a iniciativa da incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64, aquisição de imóveis, construir e alienar as unidades autônomas, lançar à público, podendo ao final, negociar os recebíveis decorrentes das alienações, ou realizar as locações das mesmas, além de participar no capital social de outras sociedades.

**Máxima Realty S.A.** – A empresa tem como objetivo o desenvolvimento de empreendimentos Imobiliários, estruturação de operações financeiras seja sob a forma

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

de equity ou de operações estruturadas. Atuando no mercado desde 2011 quando criou seu primeiro fundo imobiliário, com patrimônio de R\$ 41 milhões, apoiado em empreendimentos desenvolvidos na cidade do Rio de Janeiro. Posteriormente, iniciou parceria em projetos imobiliários com o Grupo Multipar formando uma parceria sinérgica e assessorando nos modelos financeiros do “land bank” do Grupo.

A Máxima Realty foi objeto de Avaliação Econômico-financeira elaborado por empresa especializada e independente, que utilizou metodologia de fluxo de caixa dos projetos para a determinação do seu valor justo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não houve Laudo de avaliação para Máxima Realty.

**WWS Holding** – Holdings de instituições não-financeiras, empresa originada no Grupo Multipar, detém 30,5% da propriedade de um terreno com aproximadamente 76.000 m<sup>2</sup>, localizado no Município de Contagem -MG, na Região metropolitana de Belo Horizonte - MG. O terreno está destinado a um empreendimento imobiliário, de grande porte. O projeto prevê a construção de cerca de 196.000 m<sup>2</sup> de área útil para (incorporação imobiliária), incluindo a construção de torres residenciais e comerciais, um shopping center com 32.000m<sup>2</sup> e estacionamento com capacidade de 3.100 vagas.

A WWS Holding foi objeto de Avaliação Econômico-financeira elaborado por empresa especializada e independente, emitido em 30 de agosto de 2017. A avaliação Econômico-financeira utilizou como metodologia para apresentação do seu valor justo da empresa dentro do Fundo a de fluxo de caixa dos projetos e corroborou estas estimativas vis a vis com premissas de valor de mercado para área bruta, definido como tal pelo método involutivo.

Em 8 de setembro de 2017, foi apresentado considerações adicionais sobre a Avaliação Econômico -financeira elaborada pela mesma empresa especializada e independente, onde é possível atestar que os valores supra são equivalentes visto que, o projeto tomado como base não considera o potencial máximo construtivo, que poderia chegar a 4 (quatro) vezes o tamanho do terreno. Assim, a avaliação comparativa, foi elaborada esta análise sobre os impactos no empreendimento considerando um melhor aproveitamento da área, mantendo fixo o preço do terreno (igual ao valor implícito no relatório – R\$3.980,00 por m<sup>2</sup>). Apresentando de forma inequívoca, que a relação entre o preço do terreno implícito no resultado da avaliação, encontra-se em patamar bastante confortável (16%).

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
**CNPJ/MF 14.074.706/0001-02**  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
**(CNPJ: 00.329.598/0001-67)**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

**b) Imóveis**

<b>Imóvel</b>	<b>Participação do Fundo</b>	<b>Valor de Mercado</b>	<b>Saldo a pagar</b>
Água Limpa (b.1)	104 lotes	21.840	-
Granja Califórnia (b.2)	50% da área	2.283	679
Floresta (b.2)	50% da área	6.676	2.310
Guará (b.2)	50% da área	1.141	255
Citric. Hortolândia (b.2)	50% da área	8.541	3.003
Chácara Imaculada (b.2)	50% da área	5.707	1.950
Lagoa (b.2)	50% da área	5.326	1.882
Londrina 41 (b.2)	50% da área	3.043	960
Londrina 14H 1 B (b.2)	50% da área	2.283	678
Ed. Moacir Colita (b.3)	6 pavimentos	5.700	5.200
Nova Lima – MG (b.4)		10.377	-
<b>Total</b>		<b>72.917</b>	<b>16.917</b>

**b.1) Água Limpa**

Compreende 104 lotes localizados no Balneário de Água Limpa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 encontram-se registrados em nome do Fundo 72 (setenta e dois) lotes, restando 32 lotes em processo de transferência.

A solicitação de transferência do registro dos lotes para o Fundo foi efetuada em 08/11/2017 no Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG, conforme protocolo nº 124596.

**b.2) Granja Califórnia, Floresta, Guará, Citric.Hortolândia, Chác.Imaculada, Lagoa, Londrina 42, Londrina 14H 1B:**

O Fundo adquiriu 50% das propriedades citadas no quadro acima pelo montante de R\$35.000 e até o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o Fundo possui um saldo a pagar por essas aquisições no montante de R\$11.717.

Conforme previsto em Instrumento Particular de Compra e Venda de Bens Imóveis e Direitos, datado de 19 de dezembro de 2017, os pagamentos serão realizados em até 5 (cinco) dias úteis contados após a última lavratura em favor do Fundo. (Nota 20)

Conforme Aditamento do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bens Imóveis e Direitos, datado de 1º de junho de 2018, foi prorrogado o prazo para transferência da totalidade dos Ativos, que deve ser realizado até 31 de março de 2019.

Em caso dos Ativos não serem transferidos para o Fundo até a referida data, o Contrato

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

terminará, com a consequente devolução dos eventuais ativos já transferidos para o Fundo e também dos valores já recebidos pelos Vendedores. A devolução deve ocorrer no prazo de 10 (dez) dias da rescisão. (Nota 20)

**b.3) Edifício Moacir Colita**

O Fundo adquiriu 6 pavimentos do Ed. Moacir Colita, todos localizados à Av. Rio Branco, 100, freguesia da Candelária, RJ, pelo montante de R\$5.700, sendo R\$950 o valor individualizado de cada pavimento. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o Fundo possui um saldo a pagar por essas aquisições de R\$5.200.

**b.4) Nova Lima**

Compreende 23 lotes registrados sob matrículas em sequência de números 30503 até 50523 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima MG, localizado no Bairro Balneário Água Limpa.

**6. Remuneração da Administração e do Gestor**

**a) Taxa de administração, gestão e performance**

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, incluindo os serviços prestados pelos demais prestadores de serviço do Fundo e que são pagos com valores derivados da taxa de administração, é devido pelo Fundo aos prestadores de serviços de administração e gestão o montante equivalente 1,50% a.a. (um vírgula cinquenta por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, garantindo o valor mensal mínimo de R\$17.500,00 (dezesete mil e quinhentos reais) mensais (“Taxa de Administração”), sendo:

(i) 0,20% (vinte centésimos por cento) destinados à remuneração dos serviços prestados pela Instituição Administradora, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, respeitando sempre o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais) e o valor máximo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais); e

(ii) 1,30% (um vírgula trinta por cento) destinados à remuneração dos serviços prestados pela Gestora, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo (“Taxa de Gestão”).

(iii) Adicionalmente a Gestora fará jus a uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, que exceder o IPCA acrescido de 10% (dez por cento) ao ano.

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

A taxa de performance será calculada e apropriada diariamente e paga proporcionalmente a cada distribuição de resultados e/ou a cada amortização de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 a despesa com taxa de administração foi de R\$562. (2017 – R\$266)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 a despesa com taxa de gestão foi de R\$3.655. (2017 – R\$1.473)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 não houve despesa com taxa de performance.

## **7. Política de distribuição dos resultados**

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do artigo 10.1, acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor (“Resultados”).

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

1991, conforme alterada), a saber:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,
- VII. Constituição de fundo de reserva.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados, com base em balanço ou balancete semestral encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Deverá ser observado o disposto acima com relação à Reserva de Contingência, que não será computada no resultado passível de distribuição e dos lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço.

Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério da Instituição Administradora, distribuir aos Cotistas, até o dia 15 (quinze) de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. Os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês anterior

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

## **8. Patrimônio Líquido**

O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo será de até R\$100.000.000,00 (cem milhões de Reais), divididos em 12.330.456 (doze milhões, trezentas e quarenta e seis mil) Cotas, no valor inicial de R\$ 8,11 (oito Reais e onze centavos) cada uma.

As Cotas da 1ª Emissão poderão ser ofertadas a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição de Cotas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, que deverão subscrever Cotas cujo montante equivalha, no mínimo, a R\$10.000.000,00 (dez milhões de Reais).

Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitados: (a) o disposto no artigo 5.1 acima; (b) em relação à 1ª Emissão, o disposto nos artigos 9.3 e 9.3.1 a 9.3.4 acima; (c) em relação a novas emissões de Cotas, a serem distribuídas com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476, o disposto nos artigos 9.1.9 e 9.1.10 acima. Não haverá limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único investidor.

Em 31 de dezembro de 2018 o patrimônio líquido está dividido por 30.723.418,50984069 cotas, com valor unitário de R\$ 12,19982903 totalizando R\$ 374.820.

## **9. Divulgação de informações**

A Administradora divulga as informações periódicas referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com os artigos 39, 40 e 41 da Instrução nº 472 da CVM e Capítulo XII do regulamento do Fundo.

## **10. Rentabilidade**

A rentabilidade das cotas do Fundo no exercício foi a seguinte:

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
**CNPJ/MF 14.074.706/0001-02**  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
**(CNPJ: 00.329.598/0001-67)**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Data	Patrimônio Líquido Médio	Valor Unitário da Cota (R\$)	Rentabilidade Mensal %	Rentabilidade Acumulada %
31/12/2017	189.453	12,505356	-	-
31/01/2018	204.076	12,488926	(0,13)	(0,13)
28/02/2018	241.317	12,466089	(0,18)	(0,31)
29/03/2018	240.757	12,440341	(0,21)	(0,52)
30/04/2018	240.982	12,442806	0,02	(0,50)
30/05/2018	262.583	12,408590	(0,27)	(0,77)
29/06/2018	296.872	12,365943	(0,34)	(1,11)
31/07/2018	296.497	12,339362	(0,21)	(1,33)
31/08/2018	295.906	12,314455	(0,20)	(1,53)
28/09/2018	296.622	12,318110	0,03	(1,50)
31/10/2018	298.873	12,276920	(0,33)	(1,83)
30/11/2018	374.887	12,253497	(0,19)	(2,01)
31/12/2018	374.595	12,199829	(0,44)	(2,44)

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

**11. Encargos debitados ao Fundo**

	2018		2017	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	(562)	0,20	(266)	0,23
Taxa de gestão e performance	(3.655)	1,28	(1.473)	1,28
Assessoria Jurídica	(1.755)	0,62	-	-
Consultoria	(1.057)	0,37	(28)	0,02
Auditoria e custódia	(167)	0,06	(107)	0,09
Taxa de fiscalização CVM	(41)	0,01	(17)	0,01
Tributaria	(705)	0,25	-	-
CETIP	-	-	(15)	0,01
Outras despesas	(499)	0,17	(346)	0,30
<b>Total das despesas Administrativas</b>	<b>(8.441)</b>	<b>2,96</b>	<b>(2.252)</b>	<b>1,95</b>
	2017			
	Valores	Percentual		
Taxa de administração	(266)	0,23		
Taxa de gestão e performance	(1.473)	1,28		
Consultoria	(28)	0,02		
Auditoria e custódia	(107)	0,09		
Taxa de fiscalização CVM	(17)	0,01		
CETIP	(15)	0,01		
Outras despesas	(346)	0,30		
<b>Total das despesas Administrativas</b>	<b>(2.252)</b>	<b>1,95</b>		

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no valor de R\$ 285.332. (2017 – R\$115.458)

## **12. Tratamento Tributário**

Condições para Isenção Fiscal. A Lei nº 9.779/1999, conforme alterada estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- I. Distribuam, 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; e
- II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no inciso I do artigo acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

De acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de 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;
- II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos I e II do artigo 17.1.2 acima. Já no que se refere ao inciso III do mesmo artigo, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no artigo 9.1.6 acima.

No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

### **13. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

### **14. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

Custódia -: Foco DTVM Ltda  
Controladoria -: Foco DTVM Ltda  
Gestão: Roma Asset Management Ltda  
Tesouraria – Banco Itaú

### **15. Transações com partes relacionadas**

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio de corretora ligada à Administradora ou à Gestora da carteira.

Além dos serviços de administração cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 562 (nota “6”) e dos serviços de custódia, controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas que foram prestados por empresas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo, no exercício o Fundo não

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

realizou transações com fundos de investimento (Fundos Investidos) administrados ou geridos pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

## **16. Riscos associados ao Fundo**

**Fatores de Risco.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

**Riscos relacionados à liquidez.** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**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 das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvos pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos Alvos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas.

**Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de detentor da propriedade fiduciária do Imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se a Gestora encontrar outros Ativos Alvos que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

**Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pelo Fundo, 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

**Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, 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 dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

**Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

**Riscos relativos à atividade empresarial.** É característica das locações sofrer 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 de 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 localidade onde se situam os Imóveis detidos pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

**Risco de concentração da carteira do Fundo.** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvos pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

**Riscos tributários.** Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do respectivo diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Instituição Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas.

**Risco institucional.** A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário.

O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas Cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir Cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das Cotas ou o resultado dos investimentos dos Cotistas nas Cotas.

**Riscos macroeconômicos gerais.** Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

**Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

**Risco jurídico.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**Riscos de crédito.** Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos Imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

**Demais riscos.** O Fundo também poderá estar sujeito 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 e decisões judiciais.

## **17. Prazo De Duração, Amortização e Liquidação**

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

As Cotas serão amortizadas sempre a critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, quando o Fundo receber recursos em função de desinvestimentos ou receber rendimentos relativos aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais.

A Gestora poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

Liquidação. A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação da maioria dos Cotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar a dissolução do Fundo e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre Cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do Fundo, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a dissolução.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, e pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório 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.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos eventuais pagamentos 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.

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

Após a partilha de que trata o artigo 8.3.3, acima, 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, 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 divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação: (i) no prazo de 15 (quinze) dias: (a) o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro do CNPJ; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor independente.

Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 não houve amortizações de cotas do

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

Fundo.

**18. Outros Serviços Prestados Pelos Auditores Independentes**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora não contratou e nem teve serviços prestados pela YPC Auditun S Auditoria Independente SS, relacionados a este fundo de investimento por ele administrado, que não os serviços de auditoria externa, em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a este Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

**19. Deliberações em Assembleias**

Em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, realizada em 08 de março de 2018, foram aprovadas: (i) instituição da taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo. Passando a vigorar a partir de 8 de março de 2018; (ii) substituição do prestador de serviços de custódia, tesouraria, controle de processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo do Banco Paulista S.A para Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, que passará a vigorar a partir de 02 de abril de 2018; e (iii) aquisição de 6 (seis) imóveis, pelo valor total de R\$5.700, sendo R\$950 o valor individualizado de cada imóvel (Nota 5 b.3).

**20. Outros assuntos**

Em Aditamento do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bens Imóveis e Direitos, datado de 1º de junho de 2018, foi prorrogado o prazo para transferência da totalidade dos Ativos: Granja Califórnia, Floresta, Guará, Citric.Hortolândia, Chác.Imaculada, Lagoa, Londrina 42, Londrina 14H 1B (Nota 5 b.2).

Caso a totalidade dos ativos indicados não sejam transferidos para o Fundo até 31 de março de 2019, o Contrato terminará, com a conseqüente devolução pelo Comprador (Fundo) de eventuais Ativos já transferidos para si, e a devolução pelos Vendedores dos valores já recebidos com base no Contrato, sem qualquer acréscimo de juros e/ou correção monetária. A devolução dos Ativos e valores recebidos deverá ocorrer em um prazo de 10 (dez) dias contados da rescisão.”

**BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF 14.074.706/0001-02  
**(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**  
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2018.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

Em Aditamento datado de 05 de junho de 2019, as Partes, de comum acordo, decidem alterar a redação da Cláusula 1.1 e seus subitens do Acordo Original para: (a) fazer constar a nova estrutura societária a ser seguida pelas Partes para a conferência das participações detidas pelos vendedores e pelo Fundo; (b) refletir a rescisão parcial do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bens Imóveis e Direitos celebrado entre as partes, no qual parte dos Ativos foi excluída da operação, com a consequente redução do preço total para aquisição dos Ativos, que passa a ser R\$ 21.937.392,00 (vinte e um milhões, novecentos e trinta e sete mil reais, trezentos e noventa e dois reais); e (c) inserir a qualificação da sociedade anônima constituída para tal finalidade. As Partes concordam, que com a transferência parcial dos Ativos não há mais o que se falar em rescisão total do Acordo Original.

## **21. Eventos subsequentes**

Em observância ao OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2020, informamos que a administração vem acompanhando atentamente os impactos do Coronavírus nos mercados de capitais mundiais e brasileiros. As estimativas contábeis, compreendendo a Recuperabilidade de Ativos, Mensuração do Valor Justo, Provisões e Contingências Ativas e Passivas, Reconhecimento de Receita e Provisões para Perda Esperada, dentre outros, poderão estar sujeitas à movimentos financeiros adversos posteriores à data de divulgação das Demonstrações Financeiras, em decorrência do COVID-19, e de seu impacto nos mercados de capital e de transações comerciais. As altas volatilidades observadas no período, bem como a natureza e extensão das alterações nos fundamentos macroeconômicos, não permitem a avaliação objetiva e definitiva destes movimentos, como fato subsequente, que devem, portanto, ser considerados neste contexto nestas demonstrações contábeis.

**Contador**  
Araken Nista Neto  
1SP 287372/O-6

**Diretor Responsável**  
Alexandre Fogliano da Cunha  
CPF 600.080.167-04