

BRAZIL REALTY
Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 14.074.706/0001-02
(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda.)
(CNPJ nº 00.329.598/0001-67)

Demonstrações Financeiras de
31 de dezembro de 2020

BRAZIL REALTY

Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos DTVM Ltda.)

(CNPJ nº 00.329.598/0001-67)

Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2020

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes	3 - 7
Balanço patrimonial	8
Demonstração do resultado	9
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12 - 44



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Cotistas e à Administradora do

Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário** (“FUNDO”), as quais compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020, 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de 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.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

Investimento em ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía 77,73% de seu patrimônio líquido investidos em ações de companhias fechadas, conforme descrito na “Nota Explicativa 4.a – Ações de companhias de capital fechado”.

Em função desse ativo ser o principal elemento que influencia na valorização das cotas do Patrimônio Líquido e no resultado do Fundo, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa Auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários às circunstâncias:

Confirmar a participação do fundo nessas companhias com base nas últimas alterações contratuais e registros dos livros de ação.

Verificar as Demonstrações Financeiras das companhias investidas e suas controladas.

Obter o entendimento acerca das premissas, critérios de avaliação e cálculos dos laudos de avaliação ao valor justo dos ativos imobiliários das companhias investidas.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto evidenciadas nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

Mensuração do Valor Justo de Propriedade para Investimento

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía 14,06% de seu patrimônio líquido investidos em propriedades para investimentos, conforme descrito na “Nota Explicativa 5 – Propriedades para investimento”, mensuradas pelo valor justo.

Devido à relevância do investimento no contexto das demonstrações financeiras e o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da administração, uma vez que as técnicas de avaliação ao valor justo decorrem de laudo de avaliação elaborado por terceiros especialistas, essa área foi considerada de foco em nossa auditoria.

Como nossa Auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários às circunstâncias:

Confrontar as informações extraídas da documentação de propriedade com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo.



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

Obter o entendimento acerca dos critérios de avaliação ao valor justo formalizados nos laudos de avaliação dos imóveis mantidos em carteira.

Confrontar o valor justo das propriedades para investimento com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo.

Obter representação formal da administração quanto à ausência de sinistros ou contingências entre o período base dos laudos de avaliação a valor justo e a emissão do presente.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto evidenciadas nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

Outros assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações financeiras correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentadas para fins de comparação por força das normas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários, foram anteriormente auditadas por outros auditores independentes de acordo com as normas de auditoria vigentes por ocasião da emissão do relatório com abstenção de opinião em 08 de julho de 2020.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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



Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- a) Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro; planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos; e 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.
- b) Obtivemos 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.
- c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- d) Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a companhia a não mais se manter em continuidade operacional.



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela 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.

Rio de Janeiro, 30 de julho de 2021.

AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

CRC RJ-Nº 0202

Ernesto Patrício Giráldez

- Contador CRC-RJ Nº 053.076/O-2 -

Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	2020		2019	
	Mercado/realização	% sobre o PL	Mercado/realização	% sobre o PL
Ativo				
<u>Circulante</u>	<u>383.806</u>	<u>89,00%</u>	<u>352.440</u>	<u>86,34%</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	<u>280</u>	<u>0,06%</u>	<u>335</u>	<u>0,08%</u>
Disponibilidade	<u>280</u>	<u>0,06%</u>	<u>335</u>	<u>0,08%</u>
Banco Itaú S/A	280	0,06%	335	0,08%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	<u>383.344</u>	<u>88,90%</u>	<u>352.030</u>	<u>86,24%</u>
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	<u>48.137</u>	<u>11,16%</u>	<u>34.356</u>	<u>8,42%</u>
Cotas de fundo imobiliário	48.137	11,16%	34.356	8,42%
Ações de companhias de capital fechado	<u>335.207</u>	<u>77,73%</u>	<u>317.674</u>	<u>77,83%</u>
Ações de companhias fechadas	335.207	77,73%	317.674	77,83%
Valores a receber	<u>182</u>	<u>0,04%</u>	<u>75</u>	<u>0,02%</u>
Outros valores a receber	182	0,04%	75	0,02%
<u>Não Circulante</u>	<u>60.615</u>	<u>14,06%</u>	<u>72.917</u>	<u>17,86%</u>
Realizável a Longo Prazo	<u>60.615</u>	<u>14,06%</u>	<u>72.917</u>	<u>17,86%</u>
Propriedade para investimento	<u>60.615</u>	<u>14,06%</u>	<u>72.917</u>	<u>17,86%</u>
Imóveis	60.615	14,06%	72.917	17,86%
Total do ativo	<u>444.421</u>	<u>103,06%</u>	<u>425.357</u>	<u>104,21%</u>
Passivo				
<u>Circulante</u>	<u>13.196</u>	<u>3,06%</u>	<u>17.177</u>	<u>4,21%</u>
Valores a pagar	12.855	2,98%	16.417	4,02%
Taxa de gestão	200	0,05%	632	0,15%
Taxa de administração	75	0,02%	68	0,02%
Auditoria	48	0,01%	-	0,00%
Taxa de custódia	18	0,00%	17	0,00%
Outros valores a pagar	-	0,00%	13	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	-	0,00%	30	0,01%
Total do passivo	<u>13.196</u>	<u>3,06%</u>	<u>17.177</u>	<u>4,21%</u>
Patrimônio líquido	<u>431.225</u>	<u>100,00%</u>	<u>408.180</u>	<u>100,00%</u>
Cotas integralizadas	406.714	94,32%	377.521	92,49%
Lucros ou prejuízos acumulados	24.511	5,68%	30.659	7,51%
Total do passivo e patrimônio líquido	<u>444.421</u>	<u>103,06%</u>	<u>425.357</u>	<u>104,21%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstração de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	2020	2019
Títulos de renda variável	353	913
Resultado com ações de companhias de capital fechado	353	913
Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	12.417	624
Resultado com Cotas de fundo de investimento imobiliário	12.417	624
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza imobiliária	12.770	1.537
Outras Receitas/Despesas	(18.918)	(10.148)
Outras receitas operacionais	130	503
Advogados	(5.914)	(5.001)
Consultoria	(1.667)	(1.838)
Taxa de administração	(1.057)	(798)
Taxa de gestão	(656)	(2.080)
Cartório	(314)	-
Taxa de custódia	(141)	(200)
Auditoria	(66)	(5)
Taxa de fiscalização - CVM	(48)	(67)
Serviços de escrituração	(40)	-
Tarifação bm&f Bovespa	(10)	(662)
Anbima	(5)	-
Tarifa bancária	(3)	-
Taxa anbima	(1)	-
Outras despesas	(9.126)	-
Resultado Líquido do Exercício	(6.148)	(8.611)
Quantidade de cotas	36.838.480,684659	#####
Resultado Líquido por cota (em reais)	(0,17)	(0,25)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2018	335.550	39.270	374.820
Integralização de cotas no exercício	41.971		41.971
Prejuízo líquido do exercício		(8.611)	(8.611)
Em 31 de dezembro de 2019	377.521	30.659	408.180
Integralização de cotas no exercício	29.193		29.193
Prejuízo líquido do exercício		(6.148)	(6.148)
Em 31 de dezembro de 2020	406.714	24.511	431.225

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Composição do resultado do exercício	<u>(6.148)</u>	<u>(8.611)</u>
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com ações de companhias de capital fechado	(353)	(913)
(+) Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	-	(624)
(+) Taxa de administração não liquidada	75	68
(+) Taxa de gestão não liquidada	200	632
(+) Taxa de custódia não liquidada	18	17
(+) Taxa de fiscalização CVM não liquidada	48	30
(=) Resultado ajustado	<u>(6.160)</u>	<u>(9.401)</u>
Redução/(aumento) em ações de companhias de capital fechado	(17.533)	(32.674)
Redução/(aumento) em cotas de fundo de investimento	(13.781)	1.250
(Aumento) em outros valores a receber	(95)	(24)
(Redução)/aumento em valores a pagar	(3.981)	(949)
(=) Caixa líquido (consumido) nas atividades operacionais	<u>(41.550)</u>	<u>(41.798)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Aumento) em imóveis acabados	12.302	
(=) Caixa líquido (consumido) nas atividades de investimento	<u>12.302</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas, líquido dos gastos com colocação de cotas	29.193	41.971
(=) Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	<u>29.193</u>	<u>41.971</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(55)</u>	<u>173</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	335	162
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>280</u>	<u>335</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(55)</u>	<u>173</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário é uma comunhão de recursos constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração.

As Cotas de emissão do Fundo são exclusivamente destinadas a investidores Qualificados nos termos do Artigo 53 da Instrução CVM nº 472.

O Fundo tem por objeto proporcionar aos 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. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora e pela Gestora consistirá na aplicação dos recursos do Fundo, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários de natureza comercial ou residencial localizados nas regiões sul, sudeste e centro-oeste do Brasil buscando auferir renda por meio da locação e/ou arrendamento dos Imóveis que venham a fazer parte do patrimônio do Fundo, bem como por meio de ganho de capital decorrente da compra e venda dos Imóveis e/ou cessão de Direitos Reais e da aquisição de CRIs, cotas de outros fundos de investimento imobiliário e ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

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.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM no 516/11 e 517/11 consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

c) Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

i. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

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.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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 de resultado): o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:
 - a) O ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
 - b) Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;
- Ativos financeiros mantidos até o vencimento: o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:
 - a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
 - b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto

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 cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados, pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo fundo.

ii. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

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 mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficiente.

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 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.

Caso não exista valor 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.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na determinação do resultado, em suas respectivas contas de origem.

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação

d) Contas a receber de aluguéis

Correspondem a valores a vencer no período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do imóvel.

e) Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

No encerramento do exercício do Fundo, as propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. Avariação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

f) Lucro/Prejuízo por cota

O lucro/prejuízo por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

g) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há indícios de impairment que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

h) Provisões de 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.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- 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.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

a) Ações de companhias de capital fechado

Descrição	31.12.2020		
	Quantidade	Valor de custo	Valor de mercado
MG I Desenvolvimento Imobiliário SPE	142.886.458	142.886.458	146.642
Brazil Realty Empreendimentos SA	9.935.262	103.945.650	127.249
CBI Incorporações	943.636	943.636	61.316
Total			335.207

Descrição	31.12.2019		
	Quantidade	Valor de custo	Valor de mercado
MG I Desenvolvimento Imobiliário SPE	110.502.240	110.502	110.502
Brazil Realty Empreendimentos SA	9.516.374	97.451	142.976
WWS Holding	1.020.710	61.608	61.608
AFAC – Brazil Realty	-	-	573
AFAC – WWS Holding	-	-	2.015
Total			317.674

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- **MG I Desenvolvimento Imobiliário SPE**

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.

A empresa controla a companhia Minas Gerais II Desenvolvimento Imobiliário S.A. que por sua vez detém 69,5% do terreno “Campo do Meio”. O imóvel está situado no início do Marco A localizado na margem do córrego Antônio Pequenino em Contagem – MG, com área de 76.000,00 m².

- **Brazil Realty Empreendimentos SA**

Brazil Realty Empreendimentos S.A é uma sociedade por ações de capital fechado, tem por objeto social (i) o financiamento de projetos de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza; (ii) a participação em Companhias que tenham por objeto social atividade de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza; (iii) prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário, incluindo aquisição de carteiras imobiliárias; e (iv) compra e venda de bens imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração.

A empresa detém 30,5% do terreno “Campo do Meio”. O imóvel com matrícula n. 69144 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem-MG, foi integralizado no ativo de sua controlada WWS Holding S/A pelo ex-acionista Milo Investimentos S. A. O imóvel está avaliado a valor justo suportado por Laudo de avaliação elaborado pela empresa “Nova Aliança Engenharia Ltda,” emitido em 15 de outubro de 2020.

Além desse empreendimento, a empresa participa no Capital Social de outras companhias com as seguintes participações:

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Investidas	Tipo de investimento	Quantidade de ações	Participação no Capital Social	Valor justo
SPE Medical Tower Incorp. S.A.	Entidade de investimento	1.050.750	75,00%	62.144
Focus Participações Ltda.	Entidade de investimento	8.110.000	8,00%	15.744
WWS Holding S.A. (*)	Participação em controlada	1.000.000	100,00%	58.353

(*) A investida WWS Holding S.A. sofreu mudança de critério na avaliação do investimento, passando a ser reconhecida como controlada e avaliada pelo método de equivalência patrimonial.

- **CBI Incorporações S.A.**

A Companhia Brasileira de Incorporações S/A., por meio de suas controladas, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social a realização e incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como o loteamento de terras próprias sem a realização de benfeitorias; a compra e venda de imóveis próprios e de terceiros e a intermediação na compra, venda de imóveis e terrenos por agentes e corretores imobiliários sob contrato; o aluguel de imóveis próprios, residenciais e não residenciais e a atividade de intermediação no e serviços de assessoramento em questões relativas a aluguel de imóveis de terceiros; atividades das administradoras de imóveis que combinam os serviços de natureza imobiliária com serviços de gerência operacional e administrativa; serviços técnicos de engenharia, como a elaboração e gestão de projetos; as atividades de administração de participações em outras sociedades, sem que haja o controle acionário e interferência nas atividades das empresas.

A empresa passou a deter 100% das propriedades que se encontravam registradas diretamente sob o fundo, quais sejam: Atibaia, Granja Califórnia, Floresta, Citric. Hortolândia, Chácara Imaculada e Lagoa Queiroz.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

b) Cotas de fundo de investimento

31.12.2020			
Descrição	Quantidade	Valor unitário da cota	Valor total (R\$)
Reag Renda Imobiliária FII	35.000,000000	1.106,344601	16.275
FII HOUSI	99.275,000000	94,840000	9.415
Total			17.768

31.12.2019			
Descrição	Quantidade	Valor unitário da cota	Valor total (R\$)
Reag Renda Imobiliária FII	35.000,000000	981,594617	34.356
Total			34.356

- **Reag Renda Imobiliária FII**

O Reag Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído em 04 de janeiro de 2013 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 472/2008.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários diversos, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos creditórios a eles relacionados, bem como outros valores mobiliários e à política de investimentos do Fundo podendo investir, também, em “Ativos de liquidez” nos limites do regulamento.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- **FII HOUSI**

O Fundo de Investimento Imobiliário Housi (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas operações em 17 de fevereiro de 2020, regido por seu Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas através da aplicação dos recursos do Fundo em Ativos Imobiliários, objetivando, fundamentalmente: a) auferir rendimentos oriundos dos Ativos Imobiliários e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a investir; e b) auferir ganho de capital nas negociações de Ativos Imobiliários e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a adquirir e posteriormente alienar. Por possuir gestão ativa, o Fundo não tem como objetivo aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, sendo caracterizado como um fundo de investimento imobiliário genérico, de forma que a gestão da sua carteira será feita à medida em que sejam identificadas oportunidades que atendam à Política de Investimentos, observados os critérios estabelecidos em Regulamento, por meio da aplicação nos Ativos Imobiliários, ou em direitos a eles relativos. O Fundo poderá ceder a terceiros o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos Contratos de Locação dos Ativos Imobiliários, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

5. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

a) Relação dos imóveis

Imóvel	31.12.2020	
	Valor justo	Valores a pagar
Mountain View	60.615	-
Total	60.615	-

Exceto o empreendimento denominado Mountain View, os imóveis relacionados no exercício de 2019 foram incorporados às companhias investidas pelo fundo.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Imóvel	31.12.2019	
	Valor de Custo	Valores a pagar
Balneário de Água Limpa	21.840	-
Granja California	2.283	679
Floresta	6.676	2.310
Guará	1.141	255
Citric. Hortolândia	8.542	2.503
Chácara Imaculada	5.707	1.950
Lagoa	5.326	1.882
Londrina 41	3.043	960
Londrina 14H 1B	2.283	678
Edifício Moacir Colita	5.700	5.200
Nova Lima – MG	10.376	-
Total	72.917	16.417

b) Descrição dos imóveis

- **Mountain View (Balneário de Água Limpa)**

Compreende 104 lotes localizados no Balneário de Água Limpa. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 encontram-se registrados em nome do Fundo os 104 (cento e quatro) lotes.

- **Mountain View (Nova Lima)**

Compreende 50 lotes em processo de registro no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima MG sob matrículas em sequência de números 30503 até 50523, localizado no Bairro Balneário Água Limpa.

6. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

7. PRINCIPAIS FATORES DE RISCOS

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

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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.

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

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições 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.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Poderão constar no patrimônio do Fundo para consecução de seu objetivo da sua Política de Investimento:

- I. Ativos Alvos, os quais deverão ser selecionados e analisados pela Gestora e aprovados pelo Comitê de Investimentos; e
- II. Ativos de Renda Fixa, os quais deverão ser selecionados e analisados pela Gestora e aprovados pelo Comitê de Investimentos.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. Não poderão integrar o ativo da Instituição Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. Não comporão a lista de bens e direitos do Instituição Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. Não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora.

8.1. Cotas de investimentos

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo está composto por 36.838.480,684659 cotas, com valor unitário de R\$ 11,705818, totalizando R\$ 431.225. As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

8.2. Emissão, resgate e amortização de cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação ("Valor da Cota").

A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista, e o extrato das contas de depósito representará o número, inteiro ou fracionário, de Cotas pertencentes aos Cotistas.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Todas as Cotas conferem aos seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, bem como dão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Os Cotistas do Fundo:

- I. Não poderão exercer Direitos Reais sobre os Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscreverem.

No caso de ofertas públicas a serem realizadas nos termos da Instrução CVM 400:

- I. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, a contar do início da distribuição, sendo certo que a Instituição Administradora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM;
- II. Será dispensada a elaboração de prospecto e a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição, conforme faculta os incisos II e III do art. 55 da Instrução CVM 472.

No caso de distribuição de Cotas realizada com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476, caso referida oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o intermediário líder deverá realizar a comunicação de que trata o caput do artigo 8º da Instrução CVM 476 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

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

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Não haverá resgate de Cotas.

Sem prejuízo do disposto acima, os subscritores ou adquirentes de Cotas distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

- I. A oferta não foi registrada na CVM; e
- II. Os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

As Cotas distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de sua respectiva subscrição ou aquisição, conforme disposto nos artigos. 13 e 15, da Instrução CVM 476.

Novas Emissões de Cotas: Dependerá da aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a realização pelo Fundo de novas emissões de Cotas, conforme prevê o artigo 18, IV da Instrução CVM 472.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas. Nesta hipótese, o ato que aprovar a emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer a execução de empreendimento imobiliário e demais investimentos que sejam objeto do fundo. Caso o valor mínimo não seja alcançado, a Instituição Administradora deverá, imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) em se tratando de primeira distribuição de cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item (i) acima.

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.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Será admitida, no entanto, a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de Reais), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado.

A 1ª Emissão será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM 476.

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).

As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas (a) entre Investidores Qualificados; e (b) depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor. Os subscritores ou adquirentes dos valores mobiliários deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

- I. A oferta não foi registrada na CVM; e
- II. Os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

A 1ª Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

Limitação à subscrição. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitados: (a) o disposto acima; (b) em relação à 1ª Emissão, o disposto nos artigos 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 acima. Não haverá limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único investidor.

Não obstante o disposto no artigo acima, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Integralização – A integralização das Cotas ocorrerá em moeda corrente nacional. Considerando que o Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, fica admitida a integralização das Cotas do Fundo em bens, direitos, títulos e valores mobiliários, nos termos do art. 55, inciso I da Instrução CVM 472.

A integralização em bens, direitos, títulos e valores mobiliários acima deverá ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do art. 12 da Instrução CVM 472, devendo, neste caso, ser apreciado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo. Caso seja dispensado o Laudo de Avaliação, nos termos do artigo 55, inciso IV, da Instrução CVM 472, o valor atribuído ao bem, direito, título ou valor mobiliário em questão também deverá ser objeto de apreciação pela Assembleia Geral de Cotistas.

A Instituição Administradora e a Gestora deverão tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do Laudo de Avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

A empresa responsável pela apresentação do Laudo de Avaliação deverá apresentar ainda declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

A integralização das Cotas em bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que tiver aprovado a referida integralização, aplicando-se o artigo 24 da Instrução CVM 472 e, no que couber, os artigos 8º a 10, 89 e 98, §2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Neste período deverão ser realizados todos os atos necessários à efetiva transferência e registro dos bens, direitos, títulos e valores mobiliários em nome do Fundo, podendo ser prorrogado caso seja necessário.

As avaliações realizadas nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472 para fins de integralização das Cotas em bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, deverão observar também as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Por ocasião da integralização de Cotas, não haverá a assinatura de compromissos de investimento e consequentes chamadas de capital, devendo o Cotista, porém assinar o respectivo boletim de subscrição.

9. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas, após integralizadas, poderão ser negociadas no mercado secundário, observada a regulamentação em vigor, em mercado de bolsa administrado pela B3.

10. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor unitário da cota	% Rentabilidade Mensal	% Rentabilidade Acumulada
31/12/2020	431.429.494	11,70581838	(0,20)	(1,43)
30/11/2020	431.207.161	11,72873503	(0,28)	(1,23)
31/10/2020	430.554.295	11,76205716	(0,18)	(0,95)
30/09/2020	429.226.807	11,78332271	(0,64)	(0,77)
31/08/2020	428.190.691	11,85868143	(0,05)	(0,14)
31/07/2020	427.917.588	11,86476272	(0,27)	(0,09)
30/06/2020	424.988.801	11,89736144	0,34	0,19
31/05/2020	421.775.535	11,85662637	0,10	(0,16)
30/04/2020	418.651.576	11,84453792	0,59	(0,26)
31/03/2020	417.809.379	11,77528857	(0,72)	(0,84)
28/02/2020	412.923.170	11,86070267	(0,01)	(0,12)
31/01/2020	408.164.523	11,86176702	(0,11)	(0,11)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. 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 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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 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 do 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.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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

12. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

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
- II. 0,3% (três centésimos por cento) ao ano com limite mínimo e mensal de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Taxa de Gestão”).

A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo;

Não haverá cobrança de taxa de performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi apropriado no resultado o montante de R\$ 1.057 a título de taxa de administração (R\$ 798 em 2019) e R\$ 656 a título de taxa de gestão (R\$ 2.080 em 2019).

13. CUSTÓDIA DOS TÍTULOS EM CARTEIRA

Os títulos públicos estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil e os Títulos Privados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. A custódia dos investimentos em ações sem cotação em bolsa está sob a responsabilidade da Administradora ou de terceiros por ela contratados.

As cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade do Administrador dos fundos investidos, ou de terceiros por ele contratados e a guarda da documentação dos títulos dos direitos creditórios, em conformidade com a legislação em vigor, está sob responsabilidade do Custodiante.

Pelos serviços de custódia, tesouraria, escrituração de cotas, o Fundo pagará ao Custodiante a quantia equivalente 0,05% a.a (cinco centésimo por cento) sobre patrimônio líquido destinados à remuneração dos serviços de custódia, tesouraria e escrituração de cotas do Fundo, observando sempre o valor mínimo mensal de R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), tudo conforme definido no contrato de prestação de serviços celebrado entre o Custodiante e a Instituição Administradora.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi apropriado no resultado o montante de R\$ 141 a título de taxa de custódia (R\$ 200 em 2019).

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

14. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os serviços são prestados:

Custódia:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.
Controladoria:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.
Escrituração:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.
Gestão:	IRON Capital Gestão de Recursos Ltda.
Tesouraria:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.
Distribuição de cotas:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.

15. PARTES RELACIONADAS

O Fundo não possui títulos de emissão do Administrador ou do Gestor nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

O Fundo não operou com corretora ligada ao Administrador e ao Gestor no exercício.

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Administradora do Fundo). A conta corrente do Fundo é mantida junto ao Banco Paulista S.A.

As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas.

As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

Saldos das transações com o custodiante:

Descrição	31.12.2020		31.12.2019	
	Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Taxa de administração	75	(1.057)	68	(798)
Taxa de custódia	18	(141)	17	(200)

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

16. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução 472;
- II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39 – II da Instrução CVM 472;
- III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Auditor Independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representante dos Cotistas;
- V. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a Ata da Assembleia Geral Ordinária; e
- VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

A Instituição Administradora deverá entregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução 472, atualizado na data do pedido de registro de distribuição públicas de novas Cotas do Fundo, conforme definido na regulamentação em vigor.

Informações Eventuais. A Instituição Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. Edital de Convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III. Fato relevantes;
- IV. Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472, e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- V. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- VI. Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelos Representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

Considera-se fato relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou da Instituição Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. Na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. Na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
- III. Na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

São exemplos de ato ou fato relevantes: (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista; (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração da Gestora ou da Instituição Administradora; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e (xiii) emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

A Instituição Administradora zelará pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

A divulgação de informações referidas neste capítulo ocorrerá na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito. Tais informações também estarão disponíveis aos Cotistas na sede da Instituição Administradora.

A Instituição Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no artigo 13.4 acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

A CVM pode determinar que as informações, previstas neste capítulo, sejam apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

As informações ou documentos referidos neste capítulo poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

17. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

a) Fundo

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

- I. Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
- II. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

b) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- I. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- II. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- III. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se a incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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 das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- **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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Propriedades para investimento	-	-	60.615	60.615
Total do ativo	-	-	60.615	60.615

Durante o exercício findo em a 31 de dezembro de 2020 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

As propriedades avaliadas a valor justo estão demonstradas na nota explicativa nº 5 (Propriedades para investimento).

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 00.329.598/0001-67)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

19. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Audipeç Auditoria e Perícia Contábil S.S. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. 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.

20. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

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 financeiras.

Contador:

Camila Garbieri Rodrigues de Souza
CRC: 1SP 321489

Diretor responsável:

Alexandre Fogliano
