

# **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRASIL VAREJO - FII**

(CNPJ nº 21.126.204/0001-43)

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstrações contábeis acompanhadas do  
Relatório dos Auditores Independentes do  
exercício findo em 31 de dezembro de 2021

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRASIL VAREJO - FII**

(CNPJ nº 21.126.204/0001-43)

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

### **Índice**

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis .....	3
Balanços patrimoniais .....	7
Demonstração dos resultados do período.....	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstração dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis.....	11

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos Quotistas e ao Administrador do

### **Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII**

(CNPJ nº 21.126.204/0001-43)

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as suas respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII em 31 de dezembro de 2021 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 investimentos imobiliários.

### **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 (CFC) e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principal assunto de auditoria**

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

## **Valor justo das propriedades para investimento**

O Fundo é detentor de propriedades para investimento no montante de R\$ 657.917 mil que correspondem a 97,81% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e o grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para valorização ou *impairment* das propriedades para investimento consideramos este assunto como significativo em nossa auditoria.

## **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Com o envolvimento do nosso especialista em precificação de ativos dessa natureza nossos procedimentos de auditoria incluíram a discussão dos critérios utilizados na preparação da metodologia e a razoabilidade das projeções de fluxo de caixa utilizado. Analisamos a exatidão dos dados das propriedades para investimento utilizadas na mensuração e a razoabilidade dos cálculos matemáticos. Também avaliamos a documentação suporte da venda do imóvel ocorrida e a adequação das divulgações sobre esse assunto incluído nas notas explicativas às demonstrações contábeis.

Baseado nos procedimentos de auditoria acima resumidos não identificamos distorções significativas e materiais nos cálculos e nas premissas utilizadas pela Administração do Fundo na avaliação, de forma que os valores e informações divulgadas às demonstrações contábeis estão apresentadas com razoabilidade.

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

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

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

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

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

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis tomadas em conjunto estão livres de distorção relevante independentemente se causada por fraude ou erro e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando individualmente ou em conjunto possam influenciar dentro de uma perspectiva razoável as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte 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:

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

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

Dos assuntos que foram objetos de comunicação aos responsáveis pela governança determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente e que dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto ou quando em circunstâncias extremamente raras determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 10 de março de 2022.

**Pemom Auditores Independentes Ltda.**  
CRC 2SP 031.056/O-2



**Emerson Fabri**  
Contador CRC 1SP 236.656/O-6

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRASIL VAREJO - FII

CNPJ: 21.126.204/0001-43

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2021	% PL	2020	% PL	Passivo	Nota	2021	% PL	2020	% PL
<b>Circulante</b>		<b>15.195</b>	<b>2,26%</b>	<b>35.633</b>	<b>5,25%</b>	<b>Circulante</b>		<b>332</b>	<b>0,05%</b>	<b>775</b>	<b>0,11%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.365	0,65%	2.933	0,43%	Taxa de administração a pagar	12	75	0,01%	63	0,01%
Ativos Financeiros Imobiliários						Fornecedores de materiais e serviços	-	133	0,02%	601	0,09%
Contas a Receber de Aluguéis	5	8.036	1,19%	6.145	0,91%	Obrigações fiscais e previdenciárias	-	24	0,00%	11	0,00%
Contas a Receber por venda de imóveis	7	2.742	0,41%	25.505	3,76%	Outros passivos	8	100	0,01%	100	0,01%
Outros valores a receber	6a	52	0,01%	1.050	0,15%						
<b>Não Circulante</b>		<b>658.584</b>	<b>97,91%</b>	<b>644.724</b>	<b>94,99%</b>	<b>Não Circulante</b>		<b>775</b>	<b>0,12%</b>	<b>875</b>	<b>0,13%</b>
Contas a Receber por venda de imóveis	7	667	0,10%	0	0,00%	Outros passivos	8	775	0,12%	875	0,13%
<b>Investimento</b>		<b>657.917</b>	<b>97,81%</b>	<b>644.724</b>	<b>94,99%</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	9	<b>672.672</b>	<b>100,00%</b>	<b>678.707</b>	<b>100,00%</b>
Propriedades para Investimento		657.917	97,81%	644.724	94,99%	Cotas Integralizadas	9.a	53.367	7,93%	62.554	9,22%
Imóveis Acabados	6.a	657.917	97,81%	644.724	94,99%	Resultados acumulados	-	16.740	2,49%	32.777	4,83%
						Ajuste valor justo		602.565	89,58%	583.376	85,95%
<b>Total do Ativo</b>		<b>673.779</b>	<b>100,16%</b>	<b>680.357</b>	<b>100,24%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>673.779</b>	<b>100,16%</b>	<b>680.357</b>	<b>100,24%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRASIL VAREJO - FII

CNPJ: 21.126.204/0001-43

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

## Demonstrações dos resultados

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	5	54.698	53.696
Despesas com manutenção e conservação		(467)	(167)
Receita de imóveis vendidos	6b	92.300	45.300
Custo de imóveis vendidos	6a	(50.597)	(34.550)
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	11	(602)	(12.693)
Ajuste a Valor Justo	6.a	62.799	(68.861)
		<u>158.131</u>	<u>(17.275)</u>
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>			
		<u>158.131</u>	<u>(17.275)</u>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>			
		<u>158.131</u>	<u>(17.275)</u>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	4	485	94
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Taxa de administração	12	(785)	(754)
Despesa administrativas		(85)	(50)
Despesas com serviços de terceiros	13	(380)	(249)
Despesas tributárias		(106)	(20)
Outras receitas (despesas) operacionais		-	13
		<u>157.260</u>	<u>(18.241)</u>
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do exercício</b>			
		<u>157.260</u>	<u>(18.241)</u>
Quantidade de cotas em circulação		625.540	625.540
		<u>251,40</u>	<u>(29,16)</u>
<b>Lucro/Prejuízo Líquido por cota - R\$</b>			
		<u>251,40</u>	<u>(29,16)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRASIL VAREJO - FII

CNPJ: 21.126.204/0001-43

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais - R\$)

	<b>Nota</b>	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Ajuste valor justo</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>62.554</b>	<b>684.213</b>	<b>10.733</b>	<b>757.500</b>
Resultado do exercício		-	-	(18.241)	(18.241)
Resultado do ajuste a valor justo do exercício		-	(68.861)	68.861	-
Ajuste valor justo imóvel vendido	6a	-	(31.976)	31.976	-
Distribuição de resultado no exercício	10	-	-	(60.552)	(60.552)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>62.554</b>	<b>583.376</b>	<b>32.777</b>	<b>678.707</b>
Resultado do exercício		-	-	157.260	157.260
Resultado do ajuste a valor justo do exercício		-	62.799	(62.799)	-
Ajuste a valor justo dos imóveis vendidos	6.a	-	(43.610)	43.610	-
Distribuição de resultado no exercício	10	-	-	(154.108)	(154.108)
Amortização do valor da cota	9.b	(9.187)	-	-	(9.187)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>53.367</b>	<b>602.565</b>	<b>16.740</b>	<b>672.672</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRASIL VAREJO - FII

CNPJ: 21.126.204/0001-43

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

## Demonstrações dos fluxos de caixa do período - método direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		52.760	45.785
Recebimento de receitas com venda de imóvel		107.410	17.221
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		485	94
Pagamento de materiais e serviços de manutenção	6a	(452)	(156)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(683)	(274)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(1.006)	(901)
Pagamento de Taxa de Administração		(774)	(756)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		-	(37)
		<b>157.740</b>	<b>60.976</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>			
Recebimento de custos de participação societárias vendidas		6.987	2.576
Aquisições de propriedades para investimento		-	(66)
		<b>6.987</b>	<b>2.510</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
<b>Pagamento de outros valores</b>		-	(950)
Pagamento de amortização de cotas	9.b	(9.187)	-
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	10	(154.108)	(60.552)
		<b>(163.295)</b>	<b>(61.502)</b>
		<b>1.432</b>	<b>1.984</b>
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>			
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	2.933	949
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</b>	<b>4</b>	<b>4.365</b>	<b>2.933</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

## 1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo - FII (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 18 de setembro de 2014 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em ofício de 27/10/2014 com prazo indeterminado de duração e é regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nºs 472/08, 516/11 e 517/11.

É objeto do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas conforme a política de investimento por meio da realização de investimentos imobiliários de longo prazo que consistem preponderantemente:

- a. Aquisição de quaisquer imóveis ou direitos reais sobre imóveis, sejam tais imóveis lojas, unidades comerciais, lajes corporativas, shopping centers, terrenos, imóveis não residenciais, com a finalidade de venda, locação típica ou atípica (*build to suit*, *retrofit* ou *sale and leaseback*) arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais podendo ainda ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes de sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades;
- b. Aquisição de ações e/ou cotas de empresas cujo objeto social se enquadrem entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimentos Imobiliários (FII);
- c. Aquisição de ativos de renda fixa tais como: Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH), títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha; emitidas por instituição financeira de primeira linha, classificada como de baixo e médio risco de crédito, bem como na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), *debêntures*, certificados de potencial de construção e outros valores mobiliários.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Administradora) ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

## Impactos do COVID-19

Devido os impactos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (corona vírus) que resultaram em variação significativa na cotação dos diversos ativos no Brasil e no exterior a cota patrimonial do Fundo em 31 de dezembro de 2021 apresentou variação negativa de 0,89% em relação ao valor da cota patrimonial de 31 de dezembro de 2020.

Essa variação significativa pode ser temporária não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados ou mesmo que seja intensificada.

## 2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários (FII) regulamentados pelas Instruções nºs 472/08, 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII).

# Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

## a) Autorização da emissão das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 tiveram sua emissão e publicação autorizadas pela Administradora em 10 de março de 2022 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas de acordo com a legislação em vigor.

## b) Base de mensuração

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

## c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$) mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

Todas as informações financeiras apresentadas em Reais (R\$) foram arredondadas para o milhar mais próximo exceto quando indicado.

## d) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas Nota Explicativa nº 06 Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento).

## 3. Principais práticas contábeis

### a) Caixa e equivalentes de caixa

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

### b) Ativos imobiliários

De alugueis: registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

Por venda de imóveis: registrados pelo valor a vencer correspondente aos contratos de venda dos imóveis deduzido do Ajuste a Valor Presente (AVP) quando aplicável.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo**

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

### **c) Propriedades para investimento**

Imóveis acabados: são propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

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

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

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

### **d) Avaliação do valor recuperável de ativos**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

### **e) Outros ativos e passivos (circulantes)**

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulantes.

### **f) Receita de aluguéis**

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

### **g) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados**

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

### h) Lucro líquido por cota

O lucro ou prejuízo líquido por cota é calculado de acordo com o resultado apurado no período dividido pelo número de cotas emitidas com o objetivo de mensurar a participação de cada Cota no desempenho do Fundo durante o período.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2021	2020
Depósitos bancários á vista (a)	91	5
Cotas de Fundos de Investimento (b)	4.274	2.928
<b>Total</b>	<b>4.365</b>	<b>2.933</b>

(i) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária possuem liquidez imediata sendo os saldos de 31 de dezembro de 2021 e 2020 representadas por:

Descrição	2021	2020
Fin-Itaú Soberano RF SIMP	4.274	2.928
<b>Total</b>	<b>4.274</b>	<b>2.928</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 485 (R\$ 94 em 2020).

### 5. Contas a receber de aluguéis

As contas a receber de aluguéis são compostas por:

Descrição	2021	2020
Aluguéis a receber	7.345	4.133
Aluguéis a receber - em atraso	892	1.971
(-) Provisão para ajuste a valor de realização	(892)	(892)
Confissão de dívida	691	-
Res Sperata	-	933
<b>Total</b>	<b>8.036</b>	<b>6.145</b>

No exercício findo de 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 54.698 (R\$ 53.696 em 2020).

### 6. Propriedades para investimento

#### a) Movimentação

	2021	2020
<b>Saldo inicial</b>	<b>644.724</b>	<b>748.071</b>
Custo Aquisição	991	64
Baixa Custo Imóvel Vendido	(50.597)	(34.550)
Ajuste a Valor Justo	62.799	(68.861)
<b>Saldo Final</b>	<b>657.917</b>	<b>644.724</b>

O custo reconhecido na venda do imóvel foi de R\$ 50.597 (R\$ 34.550 em 2020) de acordo com a última avaliação reconhecida em dezembro de 2020 e 2019.

## Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

Este custo é composto por R\$ 6.987 de custo de aquisição e R\$ 43.610 de valor do ajuste a valor justo em 2021 (R\$ 2.574 e R\$ 31.976, respectivamente, em 2020) que foi contabilizado em conta de resultado na conta “Resultado de Ajuste a Valor Justo” e no encerramento do exercício transferido para a conta de “Lucros Acumulados”.

b) As propriedades para investimento estão descritas a seguir:

Uf	Cidade	Endereços	Área total (m <sup>2</sup> )	2021	2020
SP	Bauru	Rua Batista de Carvalho, 6-29 - Centro	1.559	7.320	6.678
PA	Belém	Av. Portugal, 221 - Centro	1.100	5.140	5.027
PA	Belém	Rua Conselheiro João Alfredo, 38 - Centro	1.770	7.070	7.106
PA	Belém	Rua Conselheiro João Alfredo, 68 - Centro	3.685	17.400	16.378
PA	Belém	Av. Portugal, 213 - Centro	2.540	13.970	12.979
PA	Belém	Av. 13 de Maio, 53 - Altos - Centro	4.198	3.705	3.737
PA	Belém	Travessa Sete de Setembro, 140 - Centro	355	-	2.268
PA	Belém	Travessa Sete de Setembro, 126 - Centro	320	-	2.077
MG	Belo Horizonte	Rua Carijós, 645 - Centro	2.002	15.175	12.964
MG	Belo Horizonte	Av. Paraná, 321 - Centro	4.724	35.460	24.091
PB	Campina Grande	Rua Maciel Pinheiro, 185 - Centro	1.220	4.790	4.083
SP	Campinas	Rua Regente Feijó, 1.037 - Centro	1.640	10.515	9.967
RS	Caxias do Sul	Av. Júlio de Castilhos, 2.050	1.131	-	3.307
MT	Cuiabá	Rua 13 de Junho, 265 - Centro	4.066,53	14.600	16.182
MT	Cuiabá	Rua Antonio João, 59 - Lj 12 e 13 - Centro	27	193	192
MT	Cuiabá	Rua Antonio João, 59 - Lj 14 e 15 - Centro	27	194	192
MT	Cuiabá	Rua 13 de Junho, 265 - Lj 01 a 11 - Centro	450	7.260	2.661
PR	Curitiba	Rua Desembargador Westphalen, 130 - Centro	4.215	16.950	16.473
SP	Diadema	Av. Presidente Kennedy, 09	2.662	15.630	14.238
RJ	Duque de Caxias	R. Manoel Correa, 76/80/86/90 - Centro	1.447	11.350	9.681
BA	Feira de Santana	Av. Senhor dos Passos, 1.167 - Centro	1.670	5.810	4.479
SC	Florianópolis	Pça XV de Novembro, 111	1.145	8.090	6.927
CE	Fortaleza	Rua Major Facundo, 532 - Centro	2.357	13.930	11.870
GO	Goiânia	Av. Anhanguera, 5.520 - Bairro Setor Central	1.385	5.630	3.740
PB	João Pessoa	Rua Riachuelo, 360	1.118	5.990	5.186
SP	Jundiaí	Rua Barão de Jundiaí, 955 - Centro	807	5.915	5.489
SC	Lages	Rua Marechal Deodoro, 102	932	4.180	3.958
AP	Macapá	Rua Candido Mendes, 1.280 - Bairro Central	3.605	11.390	9.801
AL	Maceió	Rua do Comércio, 352/356/364 - Centro	953	4.020	3.293
AM	Manaus	Av. Sete de Setembro, 740 - Centro	5.284	21.230	17.147
AM	Manaus	Avenida Eduardo Ribeiro, 390/406 - Centro	1.899,61	7.235	5.753
SP	Mogi das Cruzes	Rua Dr. Deodato Wertheimer, 1.374 - Centro	331	2.255	1.636
RN	Natal	Av. Rio Branco, 637 - Cidade Alta	5.430	12.930	12.104
SP	Osasco	Pça Antonio Menck, 103 - Centro	2.272	11.820	9.983
RS	Porto Alegre	Rua Voluntários da Pátria, 167/183 - Centro	1.600	10.560	9.737
RS	Porto Alegre	Rua Voluntários da Pátria, 29/33/37 - Centro	2.069	10.740	11.029
RS	Porto Alegre	Rua da Azenha, 795, 807 e 811 - Bairro Azenha	755	5.060	4.942
RS	Porto Alegre	Rua dos Andradas, 1.307 / 1.315 - Centro	2.559	13.930	15.033
RS	Porto Alegre	Rua dos Andradas, 1.441 - Centro	808	5.485	6.054
RO	Porto Velho	Av. Sete de Setembro, 941-A - Centro	4.061	13.915	11.250
PE	Recife	Rua Sete de Setembro, 12/34 - Boa Vista	2.202	10.740	10.484
PE	Recife	Rua Imperatriz Tereza Cristina, 35 - Boa Vista	1.241	8.800	5.254
PE	Recife	Rua Duque de Caxias, 222 - Santo Antonio	1.036	5.415	4.201
PE	Recife	Rua Imperatriz Tereza Cristina, 57 - Boa Vista	5.206	26.680	18.723
PE	Recife	Rua João de Barros, 1.812 - Encruzilhada	1.625	5.970	5.269
PE	Recife	Rua da Paz, 338 - Afogados	1.192	5.815	4.561
PE	Recife	Rua Nova, 163/171 - Bairro Santo Antonio	1.280	7.160	6.047
AC	Rio Branco	Av. Getúlio Vargas, 258 - Centro	2.894	10.145	8.180
RJ	Rio de Janeiro	Rua Visconde de Pirajá, 138 -A - Ipanema	995	5.675	16.153
RJ	Rio de Janeiro	Rua Dias da Cruz, 155 - Meier	4.415	22.090	17.067

## Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

Uf	Cidade	Endereços	Área total (m²)	2021	2020
RJ	Rio de Janeiro	Rua Coronel Agostinho, 146 - Campo Grande	2.540	-	18.207
RJ	Rio de Janeiro	Estrada da Portela, 92 - Madureira	3.107	-	14.735
SP	S. J. dos Campos	Rua Sete de Setembro, 142/144 - Centro	749	6.950	6.344
SP	S. B. do Campo	Rua Marechal Deodoro, 1.315 - Centro	689	5.170	4.190
SP	S. B. do Campo	Rua Marechal Deodoro, 900 - Centro	2.586,93	14.290	13.733
BA	Salvador	Av. Sete de Setembro, 238 - Centro	2.147	12.465	10.874
RS	São Leopoldo	Rua Independência, 906 - Centro	1.760,21	-	7.857
MA	São Luis	Rua Grande, 517/523 - Centro	888	6.030	5.678
MA	São Luis	Rua Oswaldo Cruz, 132	1.832	10.030	9.389
SP	São Paulo	Av. Adolfo Pinheiro, 62 - Santo Amaro	3.264	30.665	34.037
SP	São Paulo	Rua James Holland, 422 - Barra Funda	7.501	31.650	35.486
SP	São Paulo	Pça Ramos de Azevedo, 229	600	6.690	5.764
SP	São Paulo	Rua dos Americanos, 465 - Barra Funda	1.167	5.470	4.891
SP	São Paulo	Rua Serra Dourada, 102/110 - S. Miguel Paulista	930	6.535	5.653
SP	São Paulo	Rua Direita, 25 - Centro	1.432	9.990	9.320
SP	São Paulo	Rua Teodoro Sampaio, 2.382 e 2.394 - Pinheiros	946	11.500	9.013
SP	Sorocaba	Rua Barão do Rio Branco, 118	1.479	8.350	8.048
SP	Taubaté	Pça Dom Epaminondas, 131	1.074	6.400	5.942
PI	Teresina	Rua Senador Teodoro Pacheco, 1.074 - Centro	1.267	7.575	5.928
ES	Vitória	Av. Gerônimo Monteiro, 299 - Centro	810	2.830	1.857
PA	Belém	Travessa Sete de Setembro, 118 - Centro	333	2.147	-
<b>TOTAL</b>				<b>657.917</b>	<b>644.724</b>

### c) Desinvestimentos realizados pelo Fundo

No exercício de 2021 o Fundo realizou os seguintes desinvestimentos gerando ganhos como abaixo demonstrado

Travessa Sete de Setembro, 118/122/126 - centro - Belém – PA

Avenida Júlio de Castilhos, 2050 - Caxias do Sul - RS

Rua Coronel Agostinho, 146 - Campo Grande - RJ

Estrada da Portela, 92 - Madureira – RJ

Rua Independência, 906 - Centro - São Leopoldo - RS

Valor da venda	Custo de aquisição	Ganho na venda
3.000	6.492	(3.492)
6.800	3.306	3.494
39.430	18.207	21.223
28.650	14.735	13.915
14.420	7.857	6.563
<b>92.300</b>	<b>50.597</b>	<b>41.703</b>

No exercício de 2020 o Fundo realizou os seguintes desinvestimentos gerando ganhos como abaixo demonstrado

Rua General Bacular, nº 268-Rio Grande/RS

Av. Nossa Senhora de Copacabana, nº 748-Rio de Janeiro/RJ

Rua D. Pedro II, nº 27, 31 e 35, Centro-Guarulhos/SP

**Total**

Valor da venda	Custo de aquisição	Ganho na venda
5.300	4.011	1.289
30.500	22.735	7.765
9.500	7.804	1.696
<b>45.300</b>	<b>34.550</b>	<b>10.750</b>

### d) Método de determinação do valor justo

A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou pela marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

Os valores justos são baseados em valores de mercado e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento.



## Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado (FCD) num horizonte de 10 anos analisando-se os prazos dos contratos vigentes. A taxa de desconto real aplicada variou entre 4,75% a 8,25% a.a. e na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

### 7. Contas a receber por venda de imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o Fundo possui contas a receber por venda de imóveis conforme descrição a seguir:

Descrição	2021	2020
Venda Imóvel Rua General Bacelar, n° 268 Rio Grande/RS	1.325	4.505
Venda Imóvel Avenida Nossa Senhora de Copacabana, n° 748 - Rio de Janeiro/RJ	-	21.000
Venda Imóvel Sete de Setembro, 118, 122 e 126 - Belém/PA	1.584	-
Venda Imóvel Estrada do Portela, 92 - Madureira/RJ	500	-
	<b>3.409</b>	<b>25.505</b>
<b>Curto prazo</b>	<b>2.742</b>	<b>25.505</b>
<b>Longo prazo</b>	<b>667</b>	<b>-</b>

### 8. Outros passivos

Descrição	2021	2020
Receitas res sperata a apropriar	875	975
	<b>875</b>	<b>975</b>
Curto prazo	100	100
Longo prazo	775	875

No exercício de 2021 o Fundo recebeu antecipadamente valores a título de *res sperata* que serão apropriados aos resultados em regime de competência nos prazos dos respectivos contratos.

### 9. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2021 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 672.672 (R\$ 678.707 em 2020) sendo composto por:

#### a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 está representado por 625.540 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas totalizando R\$ 53.367 (R\$ 62.554 em 2020).

## Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

A seguir as séries de cotas emitidas pelo Fundo e as amortizações ocorridas no exercício:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total
1ª emissão em 14/10/2014	625.540	100	62.554
Amortização em maio de 2021			(4.070)
Amortização em junho de 2021			(1.678)
Amortização em outubro de 2021			(3.439)
<b>Total</b>	<b>625.540</b>		<b>53.367</b>

### b) Emissão e amortização de cotas

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas que definirá os termos e as condições de tais emissões, incluindo, sem limitação a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas cotas exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas será outorgado aos cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Sempre que houver desinvestimentos nos ativos integrantes do patrimônio do Fundo nos termos e prazos legais os recursos serão preferencialmente reinvestidos em ativos imobiliários caso a instituição Administradora não identifique novos ativos imobiliários e condicionada à aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

### 10. Política de distribuição de resultados

O Fundo de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99 deverá distribuir aos seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa com base em balanço encerrado semestralmente sempre em 30 de junho e em 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos Cotistas mensalmente até o 15º dia do mês ou no caso deste não ser em dia útil o dia útil imediatamente anterior subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo. A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2021	2020
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	147.483	99.103
(-) Despesas apuradas no período segunda o regime de competência	9.777	(117.344)
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>157.260</b>	<b>(18.241)</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(74.244)	1.258
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	43.737	69.432
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	30.717	8.683
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(570)	(156)
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>156.900</b>	<b>60.976</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	149.055	57.928

## Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

	2021	2020
Saldo anterior a distribuir	-	-
Rendimentos propostos no exercício	154.108	60.552
Rendimentos pagos no exercício	(154.108)	(60.552)
<b>Saldo pendente de distribuição</b>	-	-
<b>Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo</b>	<b>98,22%</b>	<b>99,30%</b>

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas foi calculado de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

### 11. Receitas e despesas com propriedades para investimento

Descrição	2021	2020
Comissões sob locações	(33)	(654)
Descontos concedidos	-	(11.382)
Consumo Água	(7)	-
Despesas com IPTU	(231)	(52)
Energia elétrica	(21)	(1)
Serviços de Terceiros	(15)	-
Taxa de Administração Aluguéis	(842)	-
Impostos e taxas	(7)	(12)
Comissões sob vendas	(420)	(600)
Variação Monetária	(7)	-
Despesas com Indenizações	(100)	-
Juros e Multas Recebidos	328	8
Variações Monetárias Ativas	630	-
Multas Contratuais	123	-
<b>Total</b>	<b>(602)</b>	<b>(12.693)</b>

(\*) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 devido aos impactos do COVID-19 do qual o segmento do Fundo foi afetado foram concedidos descontos extraordinários, o qual justifica o aumento significativo dos saldos.

### 12. Taxa de administração

A Administradora receberá pelos serviços prestados ao Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,1% (um décimo por cento) ao ano incidentes sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo observado o valor mínimo de R\$ 38 por mês.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a taxa de administração totalizou R\$ 785 (R\$ 754 em 2020) e representou 0,12% (0,10% em 2020) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 75 (R\$ 63 em 2020) descontados os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas.

## Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

### 13. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2021	2020
Honorários advocatícios	(22)	(12)
Honorários outras pessoas jurídicas	(169)	(37)
Honorários com avaliações	(110)	(124)
Taxa de escrituração de cotas	(2)	(1)
Taxa de fiscalização CVM	(57)	(60)
Taxa B3	(11)	(10)
Despesas com Taxa Anbima	(9)	(5)
<b>Total</b>	<b>(380)</b>	<b>(249)</b>

### 14. Legislação tributária

#### a) Fundo

O Fundo por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8668/93 não é contribuinte de impostos tais como: PIS, COFINS, CSLL e imposto de renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no *caput* considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- Os seus parentes até o 2º (segundo) grau;
- A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

#### 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 nº 1585/15 os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FII):

Cujas cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

# Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

- i) O benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) possua no mínimo 50 (cinquenta) cotistas;
- ii) 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 (FII) 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 (FII) por qualquer beneficiário inclusive por pessoa jurídica isenta sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

## 15. Alterações no regulamento

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve alteração no regulamento do Fundo.

## 16. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora. Até o período de outubro de 2020 o serviço de escrituração das cotas era prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A..

## 17. Rentabilidade do fundo – não auditado

A rentabilidade é demonstrada a seguir:

Semestres	Patrimônio líquido inicial	Patrimônio líquido final	Distribuição de resultados	Rentabilidade patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2020	757.500	752.080	21.800	-0,72%	2,88%	2,16%
2º Sem/2020	752.080	678.707	38.752	-9,76%	5,15%	-4,60%
1º Sem/2021	678.707	680.173	12.886	0,22%	1,90%	2,11%
2º Sem/2021	680.173	672.672	141.222	-1,10%	20,76%	19,66%

(1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial;

(2) Obtido "Dividend Yield" pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial;

(3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

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

## 18. Negociação das cotas – não auditado

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código BVAR11 e no exercício não foram negociadas neste mercado:

Data	Preço de fechamento
31/12/2018	100,01
31/12/2019	100,01
31/12/2020	100,01
31/12/2021	100,01

# Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

## 19. Fatores de riscos

### Risco relacionado à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

### Risco de liquidez

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

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo.

Pode haver inclusive alguma oscilação do valor da cota no curto prazo que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

### Risco tributário

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

### Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação parcial ou total do(s) imóvel(is) que compõe(m) a carteira de investimentos do Fundo por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender as finalidades de utilidade e interesse público.

Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo Poder Expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

### Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar o desenvolvimento dos negócios e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo.

### Risco macroeconômico geral

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em virtude do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito direta ou indiretamente às variações dos mercados de capitais e à conjuntura econômica do Brasil tais como:

- (a) Desaquecimento da economia;
- (b) Taxas de juros;

# Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial;
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários;
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

## Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24 de janeiro de 2022 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21 de dezembro de 2021 na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de resultados de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico, contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais Fundos de Investimento Imobiliário (FII) que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado os Fundos de Investimento Imobiliários (FII) têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas, entretanto, ao apresentarem suas demonstrações contábeis devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha a ser confirmada a apresentação dos efeitos da distribuição de resultados nas demonstrações contábeis poderá ser impactada com potencial efeito relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

## **20. Instrumentos financeiros**

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

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pela administradora do Fundo não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos nem outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados por meio de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

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

## **Riscos do Fundo**

### Risco de mercado

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

# Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

## Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, as quais possuem como referência (*benchmark*) o Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI).

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer *hedge/swap* contra esse risco, porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

## Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro.

O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

## Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos administrando seu capital por meio de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

## **21. Análise de sensibilidade**

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros – Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1:** o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representarem 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 em que 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 nº 516/11.



## Fundo de Investimento Imobiliário Brasil Varejo

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais – R\$ exceto valor unitário das cotas)

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020:

<b>Ativos</b>	<b>2021</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento	4.274	-	-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	11.445	-
Propriedade de investimento	-	-	657.917
<b>Total do ativo</b>	<b>4.274</b>	<b>11.445</b>	<b>657.917</b>
<b>Ativos</b>	<b>2020</b>		
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento	2.928	-	-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	31.650	-
Propriedade de investimento	-	-	644.724
<b>Total do ativo</b>	<b>2.928</b>	<b>31.650</b>	<b>644.724</b>

### 22. Divulgação de informações

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03 registre-se que a Administradora no exercício não contratou nem teve serviço prestado pela Pemom Auditores Independentes Ltda. relacionado a este Fundo que não os serviços de auditoria externa.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor de acordo com os critérios internacionalmente aceitos quais sejam: o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente, tampouco promover os interesses deste.

### 23. Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório JJChaves Contadores Sociedade Simples para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

### 24. Demandas judiciais

No exercício findo em 2021 de acordo com o parecer dos assessores legais existe um processo judicial cível contra o Fundo com classificação como perda possível no montante de R\$ 35.

### 25. Seguros (não auditado)

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeito a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade.