

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 14.074.706/0001-02

**Administrado pela Foco Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017**

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Administradores e Cotistas do
Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela FOCO Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para Opinião com Ressalva, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo investia na WWS Holding S.A. no montante de R\$60.358, correspondentes a 29,70% do seu patrimônio líquido. Tivemos acesso as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017, que foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório sem modificações em 22 de novembro de 2018, através dos procedimentos de revisão dos papéis de trabalho desses auditores, identificamos que a WWS Holding S/A recebeu através da Escritura Pública de Dação em Pagamento entre a Tropical Clube de Minas Gerais (Outorgante Doadora) e a WWS Holding S/A (Outorgada Recebedora) efetiva a dação da fração de 30,5% de um terreno com aproximadamente 76.000m², localizados no Município de Contagem na região metropolitana de Belo Horizonte. Adicionalmente, tivemos acesso ao respectivo Registro Geral de Imóveis onde identificamos que até a data de emissão do nosso relatório, a respectiva fração do imóvel não havia sido registrada em favor da WWS Holding S/A.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Companhia, 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.

Ênfase

Conforme apresentado na nota explicativa 5 a. o Fundo possuía 6.575.259 ações da WWS Holding S/A, holding de instituições não-financeiras, empresa originada no Grupo Multipar, detém 30,5% da propriedade de um terreno com aproximadamente 76.000 m², localizado no Município de Contagem -MG, na Região metropolitana de Belo Horizonte -MG. O terreno está destinado a um empreendimento imobiliário, de grande porte, que se encontra em fase de desenvolvimento. O projeto prevê a construção de cerca de 196.000 m² de área útil para (incorporação imobiliária), incluindo a construção de torres residenciais e comerciais, um shopping center com 32.000m² e estacionamento com capacidade de 3.100 vagas. A WWS Holding foi objeto de Avaliação Econômico-financeira elaborado por empresa especializada e independente, que utilizou metodologia de fluxo de caixa dos projetos para a determinação do seu valor justo. Caso o Fundo necessite, alienar parcela significativa ou a totalidade dessa participação para a sua liquidação, o valor poderá ser significativamente diferente daquele divulgado em sua carteira. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5 b.1, o Fundo possuía 104 lotes, denominado Água Limpa no montante de R\$21.512 mil. No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 encontram-se registrados em nome do Fundo 72 (setenta e dois) lotes, restando 32 lotes em processo de transferência. A solicitação de transferência do registro dos lotes para o Fundo foi solicitado em 08/11/2017 no Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG, conforme protocolo nº 124596. Nossa opinião não contém ressalva em função desse assunto.

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5 b.1, o Fundo adquiriu 50% das seguintes propriedades: Granja Califórnia, Floresta, Guará, Citricultura Hortolândia, Chácara Imaculada, Lagoa, Londrina 41, Londrina 14H 1 B pelo montante de R\$35.000 mil e que em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía um saldo a pagar por essas aquisições no montante de R\$13.000 mil. Conforme Aditamento do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bens Imóveis e Direitos, datado de 1º de junho de 2018, foi prorrogado o prazo para transferência da totalidade dos Ativos, que deve ser realizado até 31 de março de 2019. Em caso dos Ativos não serem transferido para o Fundo até a referida data, o Contrato terminará, com a consequente devolução dos eventuais ativos já transferidos para o Fundo e também dos valores já recebido pelos Vendedores. A devolução deve ocorrer no prazo de 10 (dez) dias da rescisão. Nossa opinião não contém ressalva em função desse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Propriedades para investimento

O objetivo do Fundo é proporcionar a seus cotistas a valoração e rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio da alocação de recursos nos Ativos Alvos e nos Ativos de Renda Fixa. Realizamos testes de movimentação, custódia e valorização das propriedades para investimento (compradas, vendidas e mantidas na carteira) e do registro da respectiva receita operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados.

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa 5; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Desta forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:(i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução nº 516/11 da CVM, 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, dentro das prerrogativas previstas na Instrução nº 516/11 da CVM, 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 suas operações.

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 da companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluímos 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 a Companhia 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 eficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Rio de Janeiro, 16 de janeiro de 2019.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8
Anteriormente denominada
Crowe Horwath Bendoraytes & CIA.



SERGIO BENDORAYTES
Contador
CRC 1RJ 064460/O-2

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

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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>% PL</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>% PL</u>
Ativo circulante					
Disponibilidades	4	1	0%	1	0%
Aplicações Financeiras de Natureza Imobiliária		-	0%	-	0%
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		1.708	1%	15	0%
Outros valores a receber					
Outros		50	0%	-	0%
Total do ativo circulante		<u>1.759</u>	<u>1%</u>	<u>16</u>	<u>0%</u>
Ativo não circulante					
Investimento					
Propriedade para Investimento					
Ações de companhia fechada	6	159.146	78%	55.959	72%
Imóveis		43.512	21%	21.512	28%
Total do ativo não circulante		<u>202.658</u>	<u>99%</u>	<u>77.471</u>	<u>1</u>
Total do ativo		<u><u>204.417</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>77.487</u></u>	<u><u>100%</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. - CNPJ 00.329.598/0001-1

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>% PL</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>% PL</u>
Passivo circulante					
Provisões e contas a pagar	-				
Taxa de administração	-	25	0%	-	0%
Taxa de gestão	-	194	0%	77	0%
Outros	-	33	0%	-	0%
Total do passivo circulante		<u>252</u>	<u>0%</u>	<u>77</u>	<u>-1%</u>
Patrimônio líquido	8				
Cotas Interlarizar	-	157.503	77%	69.145	89%
(-) Gastos com alocação de cotas	-	-	0%	-	0%
Lucros Acumulados	-	46.662	23%	8.265	11%
Ajuste de avaliação a valor justo	-	-	0%	-	0%
		<u>204.165</u>	<u>100%</u>	<u>77.410</u>	<u>100%</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>204.417</u>	<u>100%</u>	<u>77.487</u>	<u>99%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

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

Demonstração do resultados dos exercícios findos
em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto lucro líquido por milhões de ações)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Propriedades para Investimentos			
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento		-	9.326
Resultado líquido de propriedades para investimento		-	9.326
Outras ativos financeiros			
Cotas de Fundo Imobiliário, multimercado e curto prazo		17	49
Ações		40.629	-
Outras receitas operacionais		3	4
Outras receitas operacionais		3	4
Outras despesas			
Taxa de administração		(266)	(192)
Taxa de gestão e performance		(1.473)	(811)
Assessoria Jurídica		-	(24)
Consultoria	-	(28)	-
Auditoria e custódia		(107)	(21)
Taxa de fiscalização CVM	-	(17)	(5)
CETIP	-	(15)	-
Cartório		-	(17)
Outras despesas	-	(346)	(44)
Resultado líquido do exercício		38.397	8.265
Quantidade de cotas em circulação		16.326.378	-
Lucro por cota - R\$		2,35	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 14.074.706/0001-02
(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. - CNPJ 00.329.598/0001-67)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
em 31 de Dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Ajuste de Avaliação ao valor justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2015	-	-	-	-	-
Integralização de cotas no exercício	69.145	-	-	-	69.145
Lucro/Prejuízo do exercício	-	-	-	8.265	8.265
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>69.145</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.265</u>	<u>77.410</u>
Integralização de cotas no exercício	88.358	-	-	-	88.358
Lucro/Prejuízo do exercício	-	-	-	38.397	38.397
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>157.503</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46.662</u>	<u>204.165</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CNPJ: 14.074.706/0001-02

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

**Demonstração dos fluxos de caixa
em 31 de Dezembro de 2017 e 2016**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do Exercício	38.397	8.265
Ações - Ajuste a valor de mercado	(40.629)	
Títulos e Valores Mobiliários		
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários	-	-
Cotas de fundos de investimento Imobiliário	(1.693)	(15)
Outros Valore a Receber	(50)	-
Aumento/ (redução) nos passivos operacionais		
Pagamento de taxa de administração	25	-
Pagamento de taxa de gestão	117	77
Pagamento de outros gastos operacionais	33	-
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	<u>(3.800)</u>	<u>8.327</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Participações em companhia fechada	(2.200)	(55.959)
Imóveis	(22.000)	(21.512)
Caixa líquido das atividades de investimento	(24.200)	(77.471)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de quotas	28.000	69.145
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>28.000</u>	<u>69.145</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>1</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1	1
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>1</u>
	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

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

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

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

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

a) Classificação dos instrumentos financeiros

i. Data de reconhecimento

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

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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

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

i. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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

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

ii. Reconhecimento de variações de valor justo

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

c) Propriedades para investimento

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

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

d) Reconhecimento de receitas e despesas

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

e) Caixa e equivalentes de caixa

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

f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

4. Aplicações financeiras

Aplicações financeiras de caráter não imobiliário são constituídas na forma de condomínio aberto, que têm como objetivo buscar a valorização das cotas através da aplicação dos recursos em uma carteira diversificada de ativos financeiros, com alta liquidez, por meio de mercado ativo, e demais modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro. A rentabilidade aproxima-se dos juros apurados pelo Certificado de Depósito Interbancário – CDI.

Os valores estão demonstrados da seguinte forma:

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Cotas de fundos de investimento

Fundos de investimentos	Qtde	Valor da cota	Valor de Mercado
Genus Mônaco	1.072.798,462268	0,930782	999
Paulista RF	31.398,571945	22,586058	709
Total	1.104.197,034213		1.708

5. Investimento

a) Ações de companhias fechadas

Investida	Qtde	Valor de Custo	Valor de Mercado
Máxima Realty	6.575.259	54.531	98.788
WWS Holding	1.000.000	60.358	60.358
Total	7.575.259		159.146

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Máxima Realty S.A. – A empresa tem origem do Grupo Máxima S.A. e tem como seu objetivo o desenvolvimento de empreendimentos Imobiliários, estruturação de operações financeiras seja sob a forma de equity ou de operações estruturadas. Atuando no mercado desde 2011 quando criou seu primeiro fundo imobiliário, com patrimônio de R\$ 41 milhões, apoiado em empreendimentos desenvolvidos na cidade do Rio de Janeiro. Posteriormente, iniciou parceria em projetos imobiliários com o Grupo Multipar formando uma parceria sinérgica e assessorando nos modelos financeiros do “*land bank*” do Grupo.

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

WWS Holding – Holdings de instituições não-financeiras, empresa originada no Grupo Multipar, detém 30,5% da propriedade de um terreno com aproximadamente 76.000 m², localizado no Município de Contagem -MG, na Região metropolitana de Belo Horizonte -MG. O terreno está destinado a um empreendimento imobiliário, de grande porte, que se encontra em fase de desenvolvimento. O projeto prevê a construção de cerca de 196.000 m² de área útil para (incorporação imobiliária), incluindo a construção de torres residenciais e comerciais, um shopping center com 32.000m² e estacionamento com capacidade de 3.100 vagas.

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

b) Imóveis

Imóvel	Participação do Fundo	Valor de Mercado	Saldo a pagar	Saldo Líquido
Água Limpa (b.1)	104 lotes	21.512	-	21.512
Granja Califórnia (b.2)	50% da área	2.283	848	1.435
Floresta (b.2)	50% da área	6.676	2.479	4.197
Guará (b.2)	50% da área	1.141	424	717
Citric. Hortolândia (b.2)	50% da área	8.541	3.172	5.369
Chácara Imaculada (b.2)	50% da área	5.707	2.119	3.588
Lagoa (b.2)	50% da área	5.326	1.978	3.348
Londrina 41 (b.2)	50% da área	3.043	1.130	1.913
Londrina 14H 1 B (b.2)	50% da área	2.283	848	1.435
Total		56.512	13.000	43.512

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

b.1) Agua Limpa

Compreende 104 lotes localizados no Balneário de Água Limpa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 encontram-se registrado em nome do Fundo 72 (setenta e dois) lotes, restando 32 lotes em processo de transferência.

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

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

O Fundo adquiriu 50% das propriedades citadas no quadro acima pelo montante de R\$35.000 mil e até o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 o Fundo possui um saldo a pagar por essas aquisições no montante de \$13.000.

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

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

Em caso dos Ativos não serem transferido para o Fundo até a referida data, o Contrato terminará, com a consequente devolução dos eventuais ativos já transferidos para o Fundo e também dos valores já recebido pelos Vendedores. A devolução deve ocorrer no prazo de 10 (dez) dias da rescisão. (Nota 20)

6. Remuneração da Administração e do Gestor

a) Taxa de administração, gestão e performance

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, incluindo os serviços prestados pelos demais prestadores de serviço do Fundo e que são pagos com valores derivados da taxa de administração, é devido pelo Fundo aos prestadores de serviços de administração e gestão o montante equivalente 1,60% a.a. (um vírgula sessenta 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:

⓪ 0,30% (trinta centésimos por cento) destinados à remuneração dos serviços prestados pela Instituição Administradora, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, respeitando sempre o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais) e o valor máximo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais); e

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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

7. Política de distribuição dos resultados

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

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

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

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,

VII. Constituição de fundo de reserva.

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

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

8. Patrimônio Líquido

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

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

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

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido está dividido por 16.326.378,10757343 cotas, com valor unitário de R\$ 12,50535563 totalizando R\$ 204.165.

9. Divulgação de informações

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

10. Rentabilidade

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

Data	Quantidade de cotas	Valor Unitário da Cota (R\$)	Rentabilidade Mensal %	Rentabilidade Acumulada %
31/12/2016	8.526.794,12	9,078466	-	-
31/01/2017	8.581.950,61	9,061197	(0,19)	(0,19)
28/02/2017	8.581.950,61	9,049345	(0,13)	(0,32)
31/03/2017	8.581.950,61	9,021286	(0,31)	(0,63)
30/04/2017	8.581.950,61	9,020781	(0,01)	(0,64)
31/05/2017	8.581.950,61	9,008336	(0,14)	(0,77)
30/06/2017	9.314.707,00	12,600860	39,88	38,80
31/07/2017	9.394.079,50	12,582227	(0,15)	38,59
31/08/2017	9.394.079,50	12,563551	(0,15)	38,39
30/09/2017	12.021.180,47	12,545676	(0,14)	38,19
31/10/2017	14.203.978,48	12,529591	(0,13)	38,01
30/11/2017	14.403.706,97	12,493110	(0,29)	37,61
31/12/2017	16.326.278,11	12,505356	0,10	37,75

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

11. Encargos debitados ao Fundo

	2017	
	Valores	Percentual
Taxa de administração	(266)	0,23
Taxa de gestão e performance	(1.473)	1,28
Consultoria	(28)	0,02
Auditoria e custódia	(107)	0,09
Taxa de fiscalização CVM	(17)	0,01
CETIP	(15)	0,01
Outras despesas	(346)	0,30
Total das despesas Administrativas	(2.252)	1,95

	2017	
	Valores	Percentual
Taxa de administração	(266)	0,23
Taxa de gestão e performance	(1.473)	1,28
Consultoria	(28)	0,02
Auditoria e custódia	(107)	0,09
Taxa de fiscalização CVM	(17)	0,01
CETIP	(15)	0,01
Outras despesas	(346)	0,30
Total das despesas Administrativas	(2.252)	1,95

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio do exercício, no valor de R\$ 115.458.

12. Tratamento Tributário

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

I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

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

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

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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

I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

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

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

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo Banco Paulista S/A.

15. Transações com partes relacionadas

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

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Além dos serviços de administração cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 266 (nota “10”) e dos serviços de custódia, controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas que foram prestados por empresas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo, no exercício o Fundo não realizou transações com fundos de investimento (Fundos Investidos) administrados ou geridos pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

16. Riscos associados ao Fundo

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

15.2. 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.

15.3. 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.

15.4. 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

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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.

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

15.6. 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.

15.7. 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.

15.8. 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.

15.9. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

15.10. 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.

15.11. 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.).

15.12. 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.

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

15.13. Risco institucional. A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas Cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições 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.

15.14. 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.

15.15. 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.

15.16. 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.

15.17. 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.

15.18. 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/MF 14.074.706/0001-02
(Administrado pela Foco Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

17. Prazo De Duração, Amortização e Liquidação

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

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

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

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

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

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

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

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos eventuais pagamentos sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

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

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Após a partilha de que trata o artigo 8.3.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

A Instituição Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 não houve amortizações de cotas do Fundo.

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2017.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

18. Outros Serviços Prestados Pelos Auditores Independentes

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

19. Deliberações em Assembleias

Em 19/12/2017 foi deliberado a aquisição de 50% (cinquenta por cento) dos direitos sobre os Ativos; e a assinatura pelo Administrador, em nome do Fundo, de todos e quaisquer documentos relativos à aquisição dos Ativos, incluindo, mas não se limitando, ao Instrumento Particular de Compra e Venda de Bens Imóveis e Direitos e ao Acordo de Investimento, a serem celebrados, na presente data, entre Sena Construções Ltda., Empresa Brasileira de Incorporações S/C Ltda., Sr. Max Lobato Sales e o Fundo.

20. Eventos Subsequentes

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

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

Contador
Auro Seigui Uehara

CRC-1SP162.120/O-6

Diretor Responsável
Elisangela Katia
Capassi