

**Fundo de Investimento Imobiliário
Rio Bravo Renda Varejo – FII
(Anteriormente denominado Fundo de
Investimento Agência Caixa)**

CNPJ: 15.576.907/0001-70

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ: 72.600.026/0001-81)

31 de dezembro de 2018
com Relatório do Auditor Independente sobre as
demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Agência Caixa)
CNPJ: 15.576.907/0001-70

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários - CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	8
Demonstrações dos resultados.....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Agência Caixa)

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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 intitulada a seguir “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

1. Determinação de valor justo de aplicações financeiras de natureza imobiliária

Consideramos o processo de determinação de valor justo de aplicações financeiras de natureza imobiliária como um principal assunto de auditoria dada a representatividade deste ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo. Conforme apresentado na nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2018 o saldo de Letras de Crédito Imobiliário (LCI) é de R\$ 40.045 mil, que representava 9,26% do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2018 foi reconhecido pelo Fundo, a título de receita de aplicações financeiras com LCI, o montante de R\$ 5.665 mil.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para verificar a exatidão matemática e existência dos títulos incluíram, mas não foram limitados a:

- avaliação da adequação das taxas utilizadas para determinação do valor justo;
- recálculo da atualização a valor justo dos títulos, utilizando fatores de mercado adaptados para os percentuais de indexador de cada título; e
- conferência dos indexadores, e seus respectivos percentuais, através do confronto dos controles internos com a documentação vigente de cada título.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das aplicações financeiras de natureza imobiliária, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras.

2. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial no que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administradora do Fundo para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato. Conforme divulgado nas notas explicativas nº 6 e 8, em 31 de dezembro de 2018 o saldo de contas a receber de aluguéis era de R\$ 3.046 mil, que representava 0,70% do total do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2018, foi reconhecido pelo Fundo, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 30.219 mil.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais de linearização da receita; e
- acompanhamento da evolução da receita no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas nº 6 e 8.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, além do alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa nº 9.c, em 31 de dezembro de 2018 o saldo de propriedades para investimento era de R\$ 309.236 mil, que representava 71,52% do total do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2018 foi reconhecido pelo Fundo, a título de ajuste de valor justo negativo das propriedades para investimento, o montante de R\$ 3.466 mil.

Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administradora do Fundo e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administradora do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administradora do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa nº 9 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

4. Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa nº 11, em 31 de dezembro de 2018, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 34.816 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas e o montante de R\$ 33.074 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 35.409 mil ao longo do exercício de 2018.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administradora do Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 11.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 imobiliários, 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 Administradora do Fundo 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 financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, 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 Administradora do Fundo.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício 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, 28 de março de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC- RJ076328/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII**CNPJ: 15.576.907/0001-70****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 2018 e 2017***(Em milhares de Reais)*

Ativo	Nota	2018	% PL	2017	% PL
Circulante		103.121	23,85%	154.137	35,70%
Caixa e equivalentes de caixa	4	59.268	13,71%	3.144	0,73%
Ativos Financeiros Imobiliários					
Aplicações Financeiras	5	40.045	9,26%	148.265	34,34%
Depósito em poupança em consignação	4	-	0,00%	48	0,01%
Contas a Receber de Aluguéis	6	3.046	0,70%	2.614	0,61%
Imposto de renda na fonte a compensar		135	0,03%	2	0,00%
Outros Valores a Receber		627	0,15%	64	0,01%
Não Circulante		332.768	76,96%	281.293	65,15%
Investimento		332.768	76,96%	281.293	65,15%
Participações societárias		23.532	5,44%	-	0,00%
Quotas de fundos de investimento	7	23.532	5,44%	-	0,00%
Propriedades para Investimento		309.236	71,52%	281.293	65,15%
Imóveis Acabados	9.a	287.652	66,52%	254.350	58,91%
Imóveis em Construção	9.b	21.584	4,99%	26.943	6,24%
Total do Ativo		435.889	100,81%	435.430	100,85%
Passivo					
Circulante		3.482	0,81%	3.662	0,85%
Taxa de Administração	13	89	0,02%	148	0,04%
Obrigações Fiscais e Previdenciárias a pagar		4	0,00%	4	0,00%
Distribuições de resultados a pagar	11	2.836	0,66%	3.419	0,79%
Demais Valores a Pagar		553	0,13%	91	0,02%
Total passivo		3.482	0,81%	3.662	0,85%
Patrimônio Líquido	10	432.407	100,00%	431.768	100,00%
Cotas Integralizadas	10.a	405.000	93,66%	405.000	93,80%
Gastos com colocação de cotas	10.c	(16.998)	-3,93%	(16.998)	-3,94%
Lucros acumulados		44.405	10,27%	43.766	10,14%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		435.889	100,81%	435.430	100,85%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII
CNPJ: 15.576.907/0001-70

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações de Resultados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais exceto lucro líquido por cota - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	8	30.219	30.187
Ajuste a Valor Justo	9.c	(3.466)	(6.006)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>26.753</u>	<u>24.181</u>
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Rendimentos de Letras de Crédito Imobiliário	5	5.665	12.220
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		<u>5.665</u>	<u>12.220</u>
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>		<u>32.418</u>	<u>36.401</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	5.482	516
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	13	(1.293)	(1.827)
Demais Despesas administrativas	14	(148)	(44)
Despesas com Serviços de Terceiros	15	(909)	(927)
Despesas Tributárias	16	(85)	(134)
Lucro Líquido do Exercício		<u>35.465</u>	<u>33.985</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>405.000</u>	<u>405.000</u>
Lucro Líquido por cota - R\$		<u>87,57</u>	<u>83,91</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII
CNPJ: 15.576.907/0001-70

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Gastos com emissão de cotas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 1º de janeiro de 2017		<u>405.000</u>	<u>(16.998)</u>	<u>50.119</u>	<u>438.121</u>
Lucro Líquido do exercício				33.985	33.985
Distribuição de resultado no exercício	11			(40.338)	(40.338)
Saldos em 31 de dezembro de 2017		<u>405.000</u>	<u>(16.998)</u>	<u>43.766</u>	<u>431.768</u>
Lucro Líquido do exercício				35.465	35.465
Distribuição de resultado no exercício	11			(34.826)	(34.826)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		<u>405.000</u>	<u>(16.998)</u>	<u>44.405</u>	<u>432.407</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII
CNPJ: 15.576.907/0001-70

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		29.836	32.291
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		7.473	12.736
Pagamento de Tributos		(94)	(135)
Pagamento de Taxa de Administração		(1.351)	(1.654)
Pagamento com Serviços de Terceiros		(899)	(1.199)
Pagamentos de outras contas		<u>(149)</u>	<u>(44)</u>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		<u>34.816</u>	<u>41.995</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Aquisição de Propriedades para Investimento		(31.375)	(1.940)
Pagamento de aquisição de cotas de Fundos de Investimentos		(20.000)	
Resgate de letras de Crédito Imobiliário		<u>108.219</u>	<u>(1.585)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		<u>56.844</u>	<u>(3.525)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamento de outros valores		6	1
Imposto de renda na fonte sobre rendimento de aplicação financeira		(133)	11
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	9	<u>(35.409)</u>	<u>(40.427)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>(35.536)</u>	<u>(40.415)</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>56.124</u>	<u>(1.945)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício	4	<u>3.144</u>	<u>5.089</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício	4	<u>59.268</u>	<u>3.144</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa)
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 17 de maio de 2012 e iniciou suas operações em 12 de novembro de 2012, com prazo indeterminado de duração. É regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/2008, 516/11 e 517/11.

O Fundo é destinado ao público em geral e tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de Ativos Imobiliários para (I) locação à Caixa Econômica Federal, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica e (II) alienação, conforme regras definidas no regulamento, ou ainda, enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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 serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 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), 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.

(a) Autorização de emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 28 de março de 2019 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

(b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras 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 516/11.

(c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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 a 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 financeiras do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 9 - Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento).

3. Resumo das principais políticas 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 financeiros imobiliários

i. *Títulos de renda fixa - LCI*

Títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e são lastreados por crédito imobiliário garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária do imóvel.

ii. *De aluguéis*

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

c. Propriedades para investimento

i. *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 à 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

ii. Imóveis em construção

Registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão e inclui todos os gastos que são diretamente atribuível à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pelo próprio Fundo inclui:

- O custo de materiais e mão de obra direta;
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração;

Quando o imóvel é concluído é transferido para propriedade para investimento e avaliado ao seu valor justo.

iii. 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 - Impairment

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 excedente o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

A provisão para perdas com devedores de aluguéis é constituída obedecendo a um prazo de pelo menos 180 dias de atraso dos referidos créditos.

e. Outros ativos e passivos

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

h. Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2018	2017
Depósitos bancários á vista (a)	9	6
Aplicações financeiras não imobiliárias (b)	59.259	3.138
Total	59.268	3.144

(a) O montante de R\$ 9 em 2018 (R\$ 6 em 2017) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2018 e 2017 estão representadas por:

Descrição	2018	2017
Itaú Soberano Referenciado II	59.259	3.138
Total	59.259	3.138

Refere-se à cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimento e podem ser resgatados no curto prazo. Os ativos que compõe a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 5.482 (R\$ 516 em 2017).

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Poupança

Refere-se a uma conta de Poupança aberta junto a Caixa Econômica Federal – CEF, para recebimento de aluguéis do Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Descrição	2018	2017
Depósito Poupança Consignação - CEF	-	48
Total	-	48

5. Aplicações financeiras

Classificados como ativos para negociação e contabilizados pelo valor justo. Os ganhos e perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos na demonstração de resultados.

As aplicações financeiras de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2018 e 2017 estão representadas por:

Descrição	Emissor	Indexador	Vencimento	2018	2017
Letras de Crédito Imobiliário - 15D00552794	CEF	CDI	24/04/2018	-	26.800
Letras de Crédito Imobiliário - 16I00872330	CEF	CDI	24/04/2018	-	11.220
Letras de Crédito Imobiliário - 16I00872332	CEF	CDI	24/04/2018	-	110.245
Letras de Crédito Imobiliário - 18C00822713	BANCO ABC	CDI	27/03/2019	3.502	-
Letras de Crédito Imobiliário - 18I00151146	CEF	CDI	18/09/2019	36.543	-
Total				40.045	148.265

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira – LCI o montante de R\$ 5.665 (R\$ 12.220 em 2017).

6. Contas a receber de aluguéis

Os aluguéis a receber do fundo em 31 de dezembro de 2018 e 2017 estão representados por:

Descrição	2018	2017
Aluguéis a Receber - Agências	2.773	2.479
Aluguéis a Receber - Em atraso	273	135
Total	3.046	2.614

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Em 31 de dezembro de 2018, o fundo não possuía provisão constituída uma vez que não existia valores em atraso acima de 180 dias.

7. Cotas de Fundos de Investimentos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo adquiriu 61.050 (sessenta e um mil e cinquenta) cotas, do FII SDI Logística, conforme demonstrado abaixo:

Descrição	2018	2017
Cotas FII SDI Logística	20.000	-
Valorização da Cota FII SDI Logística	3.532	-
Total	23.532	0

8. Receita de Aluguel

O Fundo é proprietário de diversos imóveis locados para Agências Bancárias da Caixa Econômica Federal, localizados nos estados do Rio de Janeiro, São Paulo e Minas Gerais, e como receita de alugueis no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi reconhecido o montante de R\$ 30.219 (R\$ 30.187 em 2017).

9. Propriedades para investimento

a. Relação dos imóveis – acabados:

Item	Descrição	2018	2017
1	Imóvel: Agência 0194 - São Gonçalo Endereço: Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.388,00 m ²	4.600	4.600
2	Imóvel: Agência 0185 - Nova Iguaçu Endereço: Av. Marechal Floriano, nº 2.370 - Nova Iguaçu Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 3.256,00 m ²	12.550	12.350
3	Imóvel: Agência 0573 - Leme Endereço: Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 696,80 m ²	10.550	10.500
4	Imóvel: Agência 0637 - Carapicuíba Endereço: Av. Rui Barbosa, nº 281 (calçadão) - Carapicuíba Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.949,20 m ²	6.900	6.650

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

5	<p>Imóvel: Agência 4040 - Quitaúna Endereço: Av. dos Automistas, nº 5.386 - Osasco Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 2.250,00 m²</p>	5.650	5.400
6	<p>Imóvel: Agência 0588 - Ipanema Endereço: Rua Visconde de Pirajá, nº 127 (loja) - Ed. Joatinga - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 510,00 m²</p>	12.450	12.150
7	<p>Imóvel: Agência 0231 - 14 Bis Endereço: Av Marechal Câmara, nº160-Lojas A, B e C e sobrelojas 211 a 224 - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.900,31 m²</p>	19.200	18.950
8	<p>Imóvel: Agência 4148 - Recreio dos Bandeirantes Endereço: Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 919,00 m²</p>	9.400	9.800
9	<p>Imóvel: Agência 0202- Bandeira Endereço: Rua Mariz e Barros, nº 79 (loja) - Rio de Janeiro Cidade: Rio de Janeiro Metragem: Área construída: 1.339,00 m²; Área do terreno: 935,40 m²</p>	5.350	5.800
10	<p>Imóvel: Agência 1608 - Benedito Coutinho Endereço: Rua Antônio Benedito Coutinho, nº 149 - Osasco Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.206,10 m²</p>	4.800	4.550
11	<p>Imóvel: Agência 4071 - Capão Redondo Endereço: Estrada de Itaperica, nº 3.429 - São Paulo Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.448,48 m²</p>	6.400	6.050
12	<p>Imóvel: Agência 0657 - Jardim da Saúde Endereço: Av. do Cursino, nº 1.348 - São Paulo Cidade: São Paulo Metragem: Área construída: 1.833,14 m²</p>	6.500	6.500
13	<p>Imóvel: Agência 0253 - Senador Queirós Endereço: Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.446,96 m²</p>	8.200	7.850

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

14	<p>Imóvel: Agência 0085 - Inconfidência Endereço: Rua Curitiba, nº 888 Cidade: Belo Horizonte - MG Metragem: Área construída: 2.373,17 m²</p>	9.850	9.600
15	<p>Imóvel: Agência 0221 - Meier Endereço: Rua Dias da Cruz, nº 28 - A (loja) Cidade: Rio de Janeiro - RJ Metragem: Área construída: 1.483,53 m²</p>	8.050	8.550
16	<p>Imóvel: Agência 1624 - Av. Chile Endereço: Av. República do Chile, nº 230, loja nº 101 e 201 Cidade: Rio de Janeiro - RJ Metragem: Área construída: 1.139,67 m²</p>	9.400	9.400
17	<p>Imóvel: Via Anchieta Endereço: Via Anchieta, nº 1.558 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.785,00 m²</p>	4.250	4.200
18	<p>Imóvel: Agência 1654 - Planalto Paulista Endereço: Av. Indianópolis, nº 2.125 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.299,00 m²</p>	5.200	5.150
19	<p>Imóvel: Agência 0267 - Santa Cecília Endereço: Rua das Palmeiras, nº 233 - loja Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.205,86 m²</p>	5.800	5.550
20	<p>Imóvel: Agência 1231 - Barra Funda Endereço: Av. Rio Branco, nº 1.675 - Loja Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.293,02 m²</p>	5.700	5.450
21	<p>Imóvel: Agência 1598 - Guarapiranga Endereço: Av. de Pinedo, nº 228 Cidade: São Paulo - SP Metragem: Área construída: 1.312,18 m²</p>	5.850	5.700
22	<p>Imóvel: Agência 0976 - Itaquaquecetuba Endereço: Rua Sebastião Ferreira dos Santos, nº 93 Cidade: Itaquaquecetuba - SP Metragem: Área construída: 2.342,10 m²</p>	6.400	6.100
23	<p>Imóvel: Agência 4049 - Pirituba Endereço: Rua Guerino Giovani Leardini, nº 63/64 Cidade: São Paulo - SP</p>	4.800	4.700

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	Metragem: Área construída: 1.368,00 m ²		
	Imóvel: Agência 1368 - Imirim		
24	Endereço: Av. Imirim, nº 1271	4.800	4.550
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 1.384,34 ²		
	Imóvel: Agência 4031 - Guaianases		
25	Endereço: Rua Salvador Gianetti, nº 436	6.250	6.000
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 2.475,10 ²		
	Imóvel: Agência 1022 - Venda Nova		
26	Endereço: Rua Padre Pedro Pinto, nº 1580	11.250	10.950
	Cidade: Belo Horizonte - MG		
	Metragem: Área construída: 2.585,45 ²		
	Imóvel: Agência - Faria Lima		
27	Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1644	6.550	6.150
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área construída: 318,06 m ²		
	Imóvel: Ag Av. Pres. Wilson		
28	Endereço: Av. Rio Branco, 311-B	4.800	11.450
	Cidade: Rio de Janeiro/RJ		
	Metragem: Área Construída: 713,62 m ²		
	Imóvel: Agência Vila Mascote		
29	Endereço: Av. Santa Catarina, s/n	3.550	4.600
	Cidade: São Paulo - SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 753,36 m ²		
	Imóvel: Agência Parque Maria Helena		
30	Endereço: Rua Coronel Souza Franco, 115	11.700	3.450
	Cidade: Suzano - SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 581,00 m ²		
	Imóvel: Agência Osasco		
31	Endereço: Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371	3.900	3.750
	Cidade: Osasco/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 804,00 m ²		
	Imóvel: Agência Cipó - Guaçu		
32	Endereço: R. Sesefredo Klein Doll, 12	10.600	2.600
	Cidade: Embu-Guaçu/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 551,00 m ²		
	Imóvel: Agência Paes Leme		
33	Endereço: R. Paes Leme, 250 e 258	4.650	10.050

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	Cidade: São Paulo/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 903,60 m ²		
	Imóvel: Agência Rua dos Italianos		
34	Endereço: R. dos Italianos, 609 621 623	2.700	4.450
	Cidade: São Paulo/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 520,50 m ²		
	Imóvel: Agência Jundiapéba		
35	Endereço: Alameda Santo Ângelo, 118	3.250	3.150
	Cidade: Mogi das Cruzes - SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 593,44 m ²		
	Imóvel: Agência Av. Industrial		
36	Endereço: Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389	2.650	3.450
	Cidade: Uberlândia/MG		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 552,00 m ²		
	Imóvel: Agência Av. Rio Claro		
37	Endereço: Av. 1, 500	3.150	4.200
	Cidade: Rio Claro/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 542,70 m ²		
	Imóvel: Agência Ferraz de Vasconcelos		
38	Endereço: Rua Santos Dumont, 603	3.750	-
	Cidade: Poa/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 972,00 m ²		
	Imóvel: Agência Itaquera		
39	Endereço: Av. Mateo Bei, 415	3.350	-
	Cidade: Itaquera/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 912,00 m ²		
	Imóvel: Agência São Miguel Paulista		
40	Endereço: Estrada do Imperador, sem nº	4.100	-
	Cidade: São Miguel Paulista/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 1.024,80 m ²		
	Imóvel: Agência Jaguará		
41	Endereço: Estrada de Taipas, nº 01	6.000	-
	Cidade: Jardim São João, Distrito de Jaguará/SP		
	Imóvel: Agência Caixa São Mateus		
42	Endereço: Av. Maria Luiza Americano, nº 1688 e 1968	4.050	-
	Cidade: Jardim São João, Distrito de Jaguará/SP		
	Imóvel: Agência Bonsucesso		
43	Endereço: Av. Carmela Thomeu, nº 557	2.550	-
	Cidade: Guarulhos/SP		

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	Metragem: Área Construída do Projeto: 935 m ²		
	Imóvel: Agência Estrada do Rio A		
44	Endereço: Av. 1.500	6.202	-
	Cidade: Rio Claro/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 542,70 m ²		
		287.652 (i)	254.350 (i)

(i) Avaliado ao valor justo.

Os imóveis são contabilizados pelo valor de construção/aquisição e posteriormente avaliados a valor justo.

b) Imóveis em construção:

	Descrição	2018	2017
	Imóvel: Agência Estrada do Rio A		
1	Endereço: Estrada do Rio A, nº 1131 - Loja A, B e C	-	5.671
	Cidade: Freguesia do Campo Grande/RJ		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 571,41 m ²		
	Imóvel: Agência Pedro Vicente		
2	Endereço: R. Pedro Vicente, 222	8.377	8.194
	Cidade: São Paulo/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 814,20 m ²		
	Imóvel: Agência Campo Limpo		
3	Endereço: Est. do Campo Limpo, 5520	3.388	3.340
	Cidade: São Paulo/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 604,00 m ²		
	Imóvel: Agência Pátio do Colégio		
4	Endereço: Lg. Pátio do Colégio, 1	9.819	9.738
	Cidade: São Paulo/SP		
	Metragem: Área Construída do Projeto: 676,00 m ²		
		21.584	26.943

Registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

c) Movimentação:

Descrição	2018		
	Imóveis Acabados	Imóveis em Construção	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2018	254.350	26.943	281.293
Compras Ocorridas	30.566	843	31.409
Ajuste a Valor Justo	(3.466)	-	(3.466)
Transferência para Imóveis Concluídos		(6.202)	(6.202)
Conclusão Obras Ag. Estrada do Rio A	6.202		6.202
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>287.652</u>	<u>21.584</u>	<u>309.236</u>
Descrição	2017		
	Imóveis Acabados	Imóveis em Construção	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2017	252.903	32.739	285.642
Compras Ocorridas	116	1.541	1.657
Ajuste a Valor Justo	(6.006)	-	(6.006)
Transferência para Imóveis Concluídos		(7.337)	(7.337)
Conclusão Obras Ag. Industrial	3.286		3.286
Conclusão Obras Ag. Rio Claro	4.051		4.051
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>254.350</u>	<u>26.943</u>	<u>281.293</u>

d. Método de determinação do valor justo

A Colliers International do Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Novembro de 2018 e 2017.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

10. Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício em 31 de dezembro de 2018 representado pelo Patrimônio Líquido de R\$ 432.407 (R\$ 431.768 em 2017), sendo composto por:

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2018 e 2017 está representado por 405.000 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 405.000.

b. Séries de cotas do Fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$) (a)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	<u>405.000</u>	1.000	<u>405.000</u>

O valor nominal das cotas de cada emissão representa o valor das mesmas após os custos de cada emissão.

c. Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 405.000 cotas (405.000 em 2017) no montante de R\$ 16.998. (R\$ 16.998 em 2017), abaixo descritos:

- i.* gastos com elaboração de prospectos e relatórios;
- ii.* remuneração de serviços profissionais de terceiros (advogados, contadores, auditores, consultores, profissionais de bancos de investimento, corretores etc.);
- iii.* gastos com publicidade (inclusive os incorridos nos processos de road-shows);
- iv.* taxas e comissões;
- v.* custos de transferência;
- vi.* custos de registro na CVM, entre outros.

Ressaltamos que não incluem ágios ou deságios na emissão das cotas, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

No exercício de 2018 não houve gastos com colocação de cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

11. Política de distribuição de resultados

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

Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2018	2017
Base de cálculo - Resultado Financeiro Líquido	34.816	41.995
Resultado mínimo a distribuir (95%)	33.074	39.895
	2018	2017
Saldo a distribuir do exercício anterior	3.419	3.508
Rendimentos propostos no exercício	34.826	40.338
Pagamento de resultados e amortização de cotas	(35.409)	(40.427)
Distribuições de resultados a pagar	2.836	3.419
Percentual de rendimento proposto sobre a base de calculo	100,03%	96,05%

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

12. Emissão, resgate e amortização de Cotas

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o capital subscrito é de R\$ 405.000, equivalentes a 405.000 cotas, totalmente integralizados.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e 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 Assembléia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das 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 a aprovação pela Assembléia 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.

No período, não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

13. Taxa de administração

A taxa de administração é calculada e paga mensalmente da seguinte forma, contados da data da liquidação financeira da Primeira emissão: (I) nos doze primeiros meses de operação do fundo, 0,651% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, (II) entre o décimo terceiro e vigésimo quarto mês de operação do fundo, 0,551% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, (III) entre o vigésimo quinto e trigésimo sexto mês de operação do Fundo, 0,451% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, (IV) a partir do trigésimo sétimo mês de operação do Fundo, 0,351% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, (V) a partir de outubro de 2016, 0,351% ao ano sobre o valor de mercado do fundo, observado o valor mínimo mensal de: R\$ 30, atualizado positivamente e anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 a taxa de administração totalizou R\$ 1.293 (R\$ 1.827 em 2017) e representou 0,42% (0,42% em 2017) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 89 (R\$ 148 em 2017).

14. Despesas administrativas

Descrição	2018	2017
Condução e Transporte	5	3
Correios	66	22
Despesas Bancárias	2	1
Despesas Legais e Judiciais	64	14
Viagens e Hospedagens	9	4
Serviços de Informesões e Consultas	2	-
Total	148	44

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

15. Despesas com Serviços de Teceiros

Descrição	2018	2017
Honorários Auditoria	29	19
Honorários pessoas jurídicas	389	445
Taxa de Fiscalização CVM	52	46
Taxa de Custódia	128	131
Taxa Bovespa	10	9
Taxa CETIP	23	18
Despesas Prospecção/Consultoria	3	259
Taxa de Gestão	207	-
Taxa Anbima	9	-
Honorários Advocatícios	59	-
Total	909	927

16. Despesas Tributárias

Descrição	2018	2017
Impostos e Taxas	1	-
Imposto de Renda não compensável	84	134
Total	85	134

17. Legislação tributária

(a) Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 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 35º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário 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:

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

i. pessoa física:

a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

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) Cotistas

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 pessoa físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

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

ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;

iii. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

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

18. Alterações no regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 não houve alteração no regulamento, a última alteração no Regulamento do Fundo foi na data de 29/09/2016, adaptando às disposições da ICVM 571, bem como promover a uniformização do inteiro teor do Regulamento ao novo padrão da Administradora, visando o melhor atendimento à legislação aplicável, indicando que os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da ICVM 472.

Incluídas no Regulamento situações adicionais de conflito e interesses com o Fundo, bem como a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da gestora, do consultor, conforme aplicável, ou partes a ele relacionadas. Foi excluído o capítulo do Regulamento que tratava da divulgação de informações periódicas do Fundo, com indicação no regulamento do dispositivo da ICVM 472 onde as referidas informações podem ser consultadas, em linha com a ICVM 571. Excluída do regulamento também a relação dos encargos do Fundo, com indicação do disposto da ICVM 472 onde as referidas informações podem ser consultadas, em linha com a ICVM 571.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Fora, estabelecidos quóruns específicos, de acordo com as matérias e número de cotistas do Fundo, e indicação de procedimentos adicionais a serem observados em Assembleias gerais de Cotistas, incluindo, sem limitação, a reorganização dos prazos de convocação e apresentação de propostas para ordem do dia; adaptadas as disposições acerca dos representados dos cotistas, incluindo, sem limitação, indicação dos requisitos necessários e outros deveres aplicáveis aos representantes eleitos; adaptadas as disposições acerca da taxa de administração; e indicado no Regulamento o endereço eletrônico da administradora onde a versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pela Administradora poderá ser consultada pelos cotistas.

19. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

20. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 0,56% em relação ao patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2018 (0,68% em 2017).

	2018	2017
Despesas com Taxa de Administração	1.293	1.827
Despesas Administrativas	148	44
Despesas com Serviços de Terceiros	909	927
Despesas Tributárias	85	134
Total	2.435	2.932

21. Rentabilidade do fundo

O patrimônio líquido médio, a quantidade de cotas, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue:

	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2016	432.430	434.236	20.490	0,42%	4,74%	5,16%
2º Sem/2016	434.236	438.121	21.220	0,89%	4,89%	5,78%
1º Sem/2017	438.121	438.489	21.092	0,08%	4,81%	4,90%
2º Sem/2017	438.489	431.768	19.246	-1,53%	4,39%	2,86%
1º Sem/2018	431.768	431.900	17.613	0,03%	4,08%	4,11%
2º Sem/2018	431.900	432.407	17.213	0,12%	3,99%	4,10%

- (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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

22. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na BM&FBovespa através do código AGCX11, e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Preço de fechamento
31/12/2014	960,00
31/12/2015	980,00
31/12/2016	1.230,00
31/12/2017	1.252,12
31/12/2018	1.199,99

23. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário 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

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 possível obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir prejuízos do Fundo.

Riscos tributários

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 a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender 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 no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Riscos macroeconômicos gerais

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

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

24. Instrumentos financeiros

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

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

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

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

Riscos do Fundo:

(a) Risco de mercado

O 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 propriedade para investimentos.

(b) Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 05, as quais possuem como referência (“*benchmark*”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro). 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(c) 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.

(d) 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.

25. Análise de Sensibilidade

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, 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 de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018 e 2017:

Ativos	2018		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Itaú Soberano Referenciado II	-	59.259	-
FII SDI Logística			23.532
Letras de crédito imobiliário - CEF	-	40.045	-
Contas a Receber de Aluguéis	-	3.046	-
Propriedades para Investimentos	-	-	309.236
Total do ativo		102.350	332.768

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Ativos	2017		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Itaú Soberano DI LP	-	3.138	-
Letras de crédito imobiliário - CEF	-	148.264	-
Depósito Poupança Consignação - CEF	48	-	-
Contas a Receber de Aluguéis	-	2.614	-
Propriedades para Investimentos	-	-	254.350
Total do ativo	48	154.016	254.350

26. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

27. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Ernest Young Auditores Independentes S.S. relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado 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 ou promover os interesses deste.

28. 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 2017. O custo da prestação deste serviço é deduzida da taxa de administração do Fundo.

29. Demandas judiciais

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

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

30. Seguros

Os Contratos de locação celebrados entre a Caixa Econômica Federal e o Fundo, determinam que a locatária é responsável pela contratação da cobertura de seguros para as propriedades do Fundo, de acordo com cláusula contratual estabelecida.

31. Transações com partes relacionadas

Operações de compra/venda de títulos e valores mobiliários da Gestora.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Gestora do Fundo.